

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Paris

Secteur Paul Bourget
13^{ème} arrondissement

Orientations d'aménagement

*Modifications apportées au règlement
(tome 1 - dispositions générales et zone UG)*

*Modifications apportées au règlement
(tome 2 - annexes I, IV et VII)*

*Procès verbal de la réunion d'examen conjoint
avec les personnes publiques associées*

*Annexe 2 au projet de délibération
2013 DU 219 - DLH 209*



Déclaration de projet
emportant mise en compatibilité
du PLU sur le secteur Paul Bourget

13ème arrondissement

Dispositions proposées pour assurer la
mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement



Orientations d'aménagement par quartier ou par secteur

Quartier des Halles - 1 ^{er}	
Beaujon (ZAC) - 8 ^{ème}	
Hôpital Saint-Lazare - 10 ^{ème}	
Bercy / Charenton - 12 ^{ème}	
Porte de Vincennes (GPRU) - 12 ^{ème} /20 ^{ème}	
Joseph Bédier / Porte d'Ivry (ZAC, GPRU) - 13 ^{ème}	
Olympiades / Villa d'Este - place de Vénétie / Tolbiac (GPRU) - 13 ^{ème}	
Paris Rive Gauche (ZAC) - 13 ^{ème}	
Paul Bourget - 13 ^{ème}	
Gare de Rungis (ZAC) - 13 ^{ème}	
Maine Montparnasse - 14 ^{ème} /15 ^{ème}	
Plaisance / Porte de Vanves (GPRU) - 14 ^{ème} /15 ^{ème}	
Beaugrenelle / Front de Seine - 15 ^{ème}	
Boucicaut - 15 ^{ème}	
Clichy / Batignolles (ZAC Cardinet / Chalabre) - 17 ^{ème}	
Porte Pouchet (ZAC, GPRU) - 17 ^{ème}	
Pajol (ZAC) - 18 ^{ème}	
Porte de Montmartre / Porte de Clignancourt / Porte des Poissonniers (GPRU) - 18 ^{ème}	
Paris Nord Est (GPRU, ZAC Claude Bernard - Canal Saint Denis - Quai de la Charente) - 18 ^{ème} /19 ^{ème}	
Cité Michelet (GPRU) - 19 ^{ème}	
Porte des Lilas (ZAC, GPRU) - 19 ^{ème} /20 ^{ème}	
Porte de Montreuil / La Tour du Pin (GPRU) / Saint Blaise (GPRU) - 20 ^{ème}	

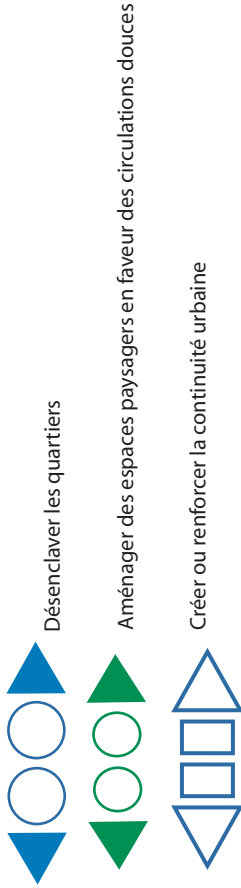
Orientations d'aménagement par quartier ou secteur

Légende des schémas ✱ 1

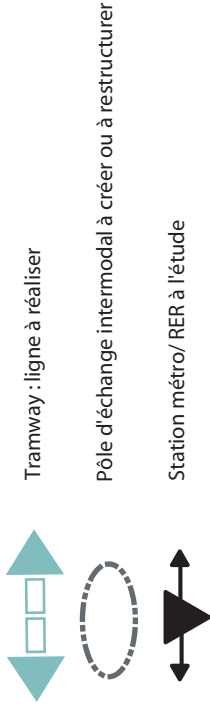
Les localisations et caractéristiques des voies, ouvrages publics et espaces verts :



Les liens :

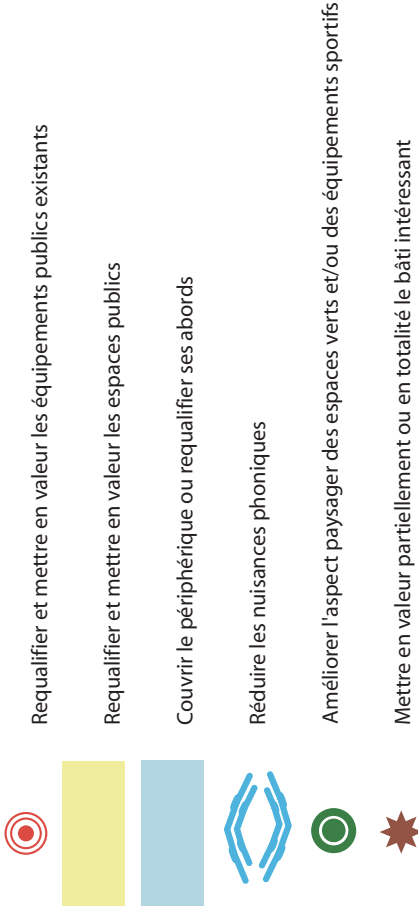


Le développement de nouvelles infrastructures :

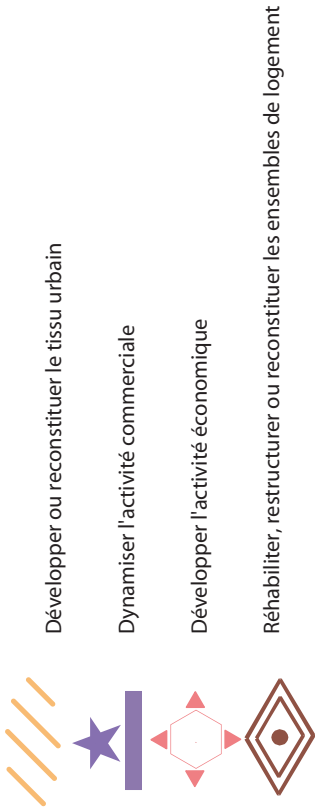


✱1 les textes joints aux schémas précisent et complètent les différents postes de la légende

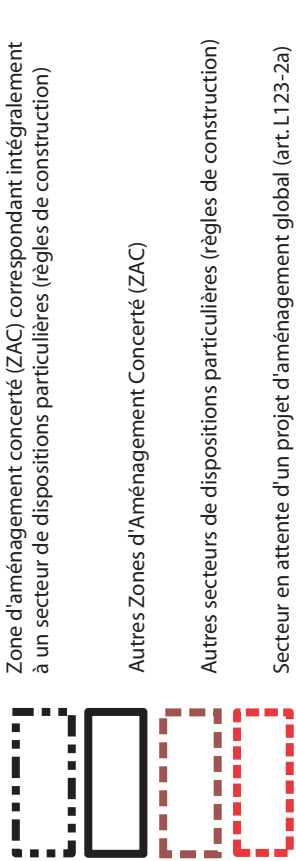
Les actions d'amélioration de l'environnement :



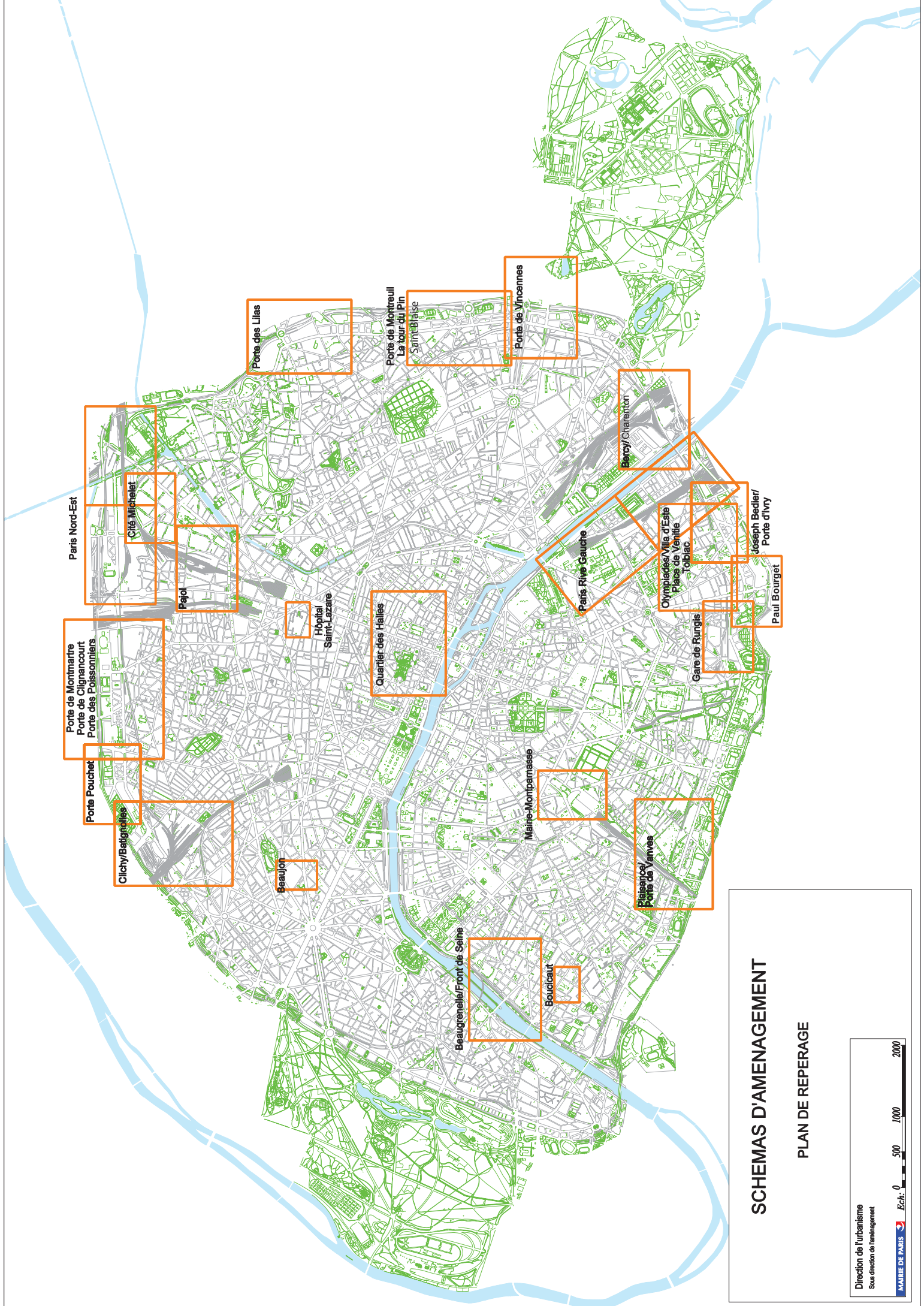
Les orientations d'aménagement et de renouvellement urbain :



Les périmètres ✱ 2 :



✱ 2 les périmètres réglementaires figurent dans l'atlas général, les périmètres de ZAC dans les annexes graphiques



SCHEMAS D'AMENAGEMENT

PLAN DE REPERAGE

Direction de l'urbanisme
Sous-direction de l'aménagement

MAIRIE DE PARIS
Ech. 0 500 1000 2000

Bien qu'il ne soit pas situé en GPRU, le secteur Paul Bourget est inscrit au contrat urbain de cohésion sociale et a été inscrit en site de renouvellement urbain lors d'une communication du Maire de Paris au Conseil de Paris des 28 et 29 mars 2011. Cumulant difficultés sociales, obsolescence du bâti et de la forme urbaine et nécessité de remettre aux normes les constructions tant du point de vue de la sécurité (un des bâtiments a été dévasté par un incendie, à la suite duquel il a été démoli) que des exigences actuelles concernant la thermique, l'acoustique, la prise en compte de la pollution de l'air, il a été décidé d'engager une opération d'aménagement de ce quartier.

Conformément aux objectifs votés par délibération du Conseil de Paris des 16 et 17 mai 2011, les orientations d'aménagement sont les suivantes :

- **HABITAT**

Le premier objectif de l'opération est de recréer une offre de logements sociaux comparable quantitativement à celle qui existait avant l'incendie. Les études ayant montré qu'il n'était pas possible de créer des logements correspondants aux normes actuelles par le biais d'une réhabilitation lourde, il a donc été décidé de réaliser une opération de démolitions/reconstructions, en étapes itératives, afin de permettre aux personnes le souhaitant d'être relogées sur place.. Conformément aux objectifs votés en 2011, la réalisation de constructions neuves permettra de réduire les nuisances sonores liées au périphérique.

- **DESENCLAVEMENT DU QUARTIER ET ESPACES PUBLICS DE VOIRIE**

Le prolongement de la rue Paul Bourget, actuellement en impasse, et son bouclage sur l'avenue de la porte d'Italie permettra de créer une vraie voie de desserte du quartier avec des caractéristiques de rue urbaine, qu'elle n'a pas actuellement : alignement du bâti sur la voie, stationnements répartis tout le long du parcours, et surtout, connexion au réseau viaire environnant. La reconfiguration de la rue Paul Bourget en ce sens est un des éléments majeurs qui désenclaveront le quartier. Ce sera également l'occasion de requalifier l'ensemble des espaces publics de voirie et d'y favoriser les liaisons piétonnes et les circulations douces.

A cet égard, la création d'une passerelle piétonne traversant le périphérique pour relier Paul Bourget au Kremlin Bicêtre est un enjeu majeur.

Enfin la création de la voie nouvelle à l'Ouest de l'îlot économique ambitionne de permettre la réalisation d'une façade urbaine du côté de cet îlot, qui ne soit pas seulement dévolue à la logistique liée à ses activités, contribuant ainsi à l'animation du quartier.

Côté Est, l'avenue de la porte d'Italie fait également l'objet d'une requalification à court, moyen et long terme, afin notamment d'améliorer les circulations piétonnes et cyclistes.

- **EQUIPEMENTS, ACTIVITES ECONOMIQUES**

Le remaniement du quartier est l'occasion d'y introduire une nouvelle mixité en prévoyant des commerces, des activités économiques, des équipements et des logements spécifiques (étudiants, résidence hôtelière). Il est envisagé la création d'un équipement à vocation culturelle ou jeunesse.

La parcelle triangulaire située côté avenue de la porte d'Italie, baptisée « îlot économique » est partie intégrante de l'opération Paul Bourget, et lui donne une présence sur l'avenue de la porte d'Italie et sur le boulevard Périphérique. A l'intérieur de l'îlot, une densification légère permet aussi des fonctions différenciées susceptibles d'animer le quartier à toutes les heures de la journée et d'y envisager des commerces de proximité.

- **ESPACES VERTS**

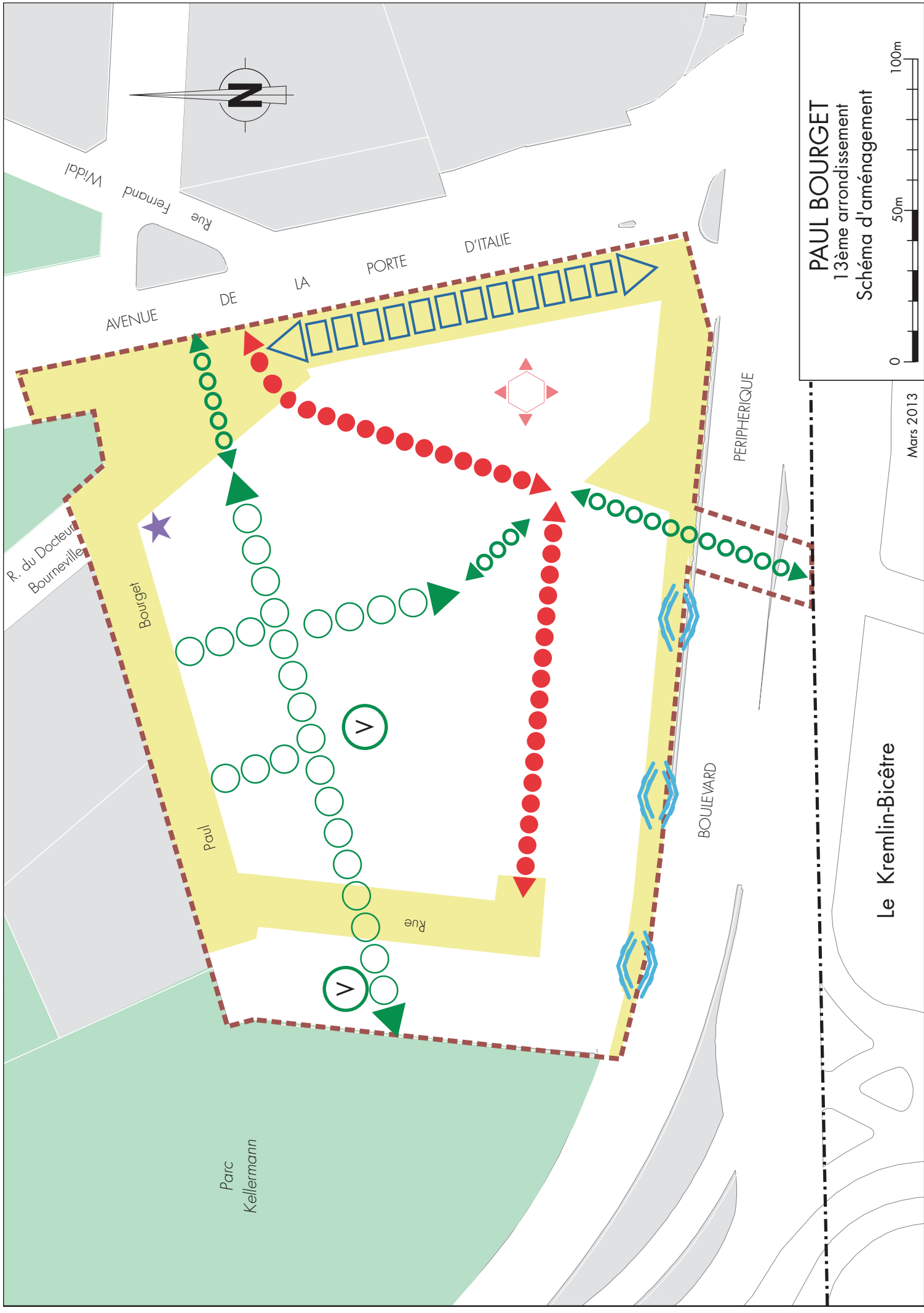
Le secteur Paul Bourget se situe au seuil du parc Kellermann et comporte un grand espace vert autour duquel sont disposés les immeubles actuels. Le remaniement foncier envisagé va permettre de le restituer à la ville pour l'ouvrir au public et le rendre visible et accessible depuis l'avenue de la porte d'Italie par le biais d'un espace piétonnier intermédiaire ouvert. Cet appel conduira directement vers le parc Kellermann qui bénéficiera d'une nouvelle entrée et sera rendu plus visible. Ainsi, à partir de l'esplanade accrochée sur l'avenue, les liens avec le parc sont mis en valeur et clarifiés.

Afin de renforcer l'identité paysagère de la rue Paul Bourget prolongée, des discontinuités ponctuelles du bâti en bordure de voie seront favorisées notamment en vue de permettre la création de percées végétales.

Un traitement paysager d'ensemble des talus du périphérique sera mis en œuvre afin notamment d'en améliorer l'aspect, la biodiversité et les continuités écologiques.

Globalement, l'ensemble des surfaces d'espaces libres en pleine terre totaliseront au moins 14 300 m² sur l'ensemble de l'opération, incluant 8 000 m² d'espace vert public central et environ 6 300 m² d'espaces verts privés ou publics (pied d'immeuble et talus du périphérique). La surface reconstituée d'espaces verts (publics et privés) sera ainsi supérieure à celle de l'actuel EVP (11 600 m²).

Afin de faciliter le redécoupage foncier et la création d'un grand espace vert central, les règles de densité de l'article 14 ne s'appliquent pas à l'intérieur du secteur Paul Bourget.



PAUL BOURGET
13ème arrondissement
Schéma d'aménagement



Mars 2013

Le Kremlin-Bicêtre

Déclaration de projet
emportant mise en compatibilité
du PLU sur le secteur Paul Bourget

13ème arrondissement

Dispositions proposées pour assurer la
mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

Règlement - Tome 1



I - MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT DU PLU (TOME 1)

Rq : Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition dans les dispositions générales §VIII.
Les modifications sont signalées en bleu.

A – Tableau de la modification apportée au règlement tome 1 de la zone urbaine générale (UG)

Article UG.3 – Gabarits-enveloppes en limite séparative <i>A l'Article UG.10.3.2 – Dispositions particulières applicables dans certains secteurs, il est inséré le § suivant :</i>
Secteur Paul Bourget Les gabarits enveloppes définis à l'article UG10.3.1 ne s'appliquent pas

B – Projet de règlement

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU

I - Division du territoire en zones urbaines et naturelle

Le territoire de Paris couvert par le PLU est divisé en trois zones urbaines et une zone naturelle :

- a - la zone urbaine générale (zone UG),
- b - la zone des grands services urbains (zone UGSU),
- c - la zone urbaine verte (zone UV),
- d - la zone naturelle et forestière (zone N).

II - Délimitation de secteurs soumis à des dispositions particulières

Les documents graphiques du règlement délimitent des secteurs qui sont soumis à des dispositions particulières, pour leur partie couverte par la zone UG.

L'annexe I du tome 2 du présent règlement indique les références des dispositions particulières applicables dans chacun de ces secteurs.

Dans le secteur Montmartre s'appliquent, au titre de l'article UG.10, les dispositions graphiques spécifiques rassemblées dans les "planches d'îlots du secteur Montmartre" figurant dans l'atlas des plans de détail.

Les documents graphiques du règlement délimitent le secteur Roland Garros soumis à des dispositions particulières dans le règlement de la zone UV (s'agissant des articles UV.2.3, UV.6, UV.7 et UV.10.2).

III - Espaces boisés classés

Les documents graphiques du règlement délimitent, conformément à la légende, des espaces boisés classés dans lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

IV - Statut réglementaire des voies

Sont considérés comme voies pour l'application des articles 3, 4, 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du règlement des zones urbaines :

toute voie publique ou privée identifiée dans les documents graphiques du règlement, à l'exception des emprises de voie publique dont le principe du déclassement a été retenu ;

toute voie à créer relevant, dans les documents graphiques du règlement, d'une des prescriptions suivantes :

- Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale,
- Périmètre de localisation d'équipement, ouvrage, espace vert publics ou installation d'intérêt général à réaliser,
- Voie à conserver, créer ou modifier ;

toute voie ou voie piétonne à créer ou à modifier indiquée dans les documents graphiques des orientations d'aménagement,

toute voie publique dont la création a été décidée par délibération du Conseil de Paris,

toute voie créée ou à créer dans le cadre d'une autorisation de lotir.

Les liaisons piétonnières indiquées aux documents graphiques du règlement ne sont pas considérées comme des voies.

Excepté celles qui sont couvertes par la zone N, les voies sont rattachées à la zone UG.

Des constructions peuvent être admises en sous-sol des voies, dans le respect des dispositions des articles UG.1 et UG.2. Elles peuvent être admises à titre exceptionnel en surplomb d'une voie, dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble, pour un ouvrage ou élément de construction reliant deux constructions riveraines de ladite voie.

La construction en élévation est admise sur le sol des voies :

- dans les Emprises de constructions basses* (E.C.B.) indiquées aux documents graphiques du règlement (Voir article UG.11.6), pour les installations temporaires de chantier, de commercialisation ou d'exposition,

pour toute construction autorisée dans le cadre d'une autorisation ou d'une convention d'occupation du domaine public par la Ville de Paris.

V - Adaptations mineures

Conformément à l'article L.123-1 (antépénultième alinéa) du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le PLU peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

VI - Application du règlement aux constructions existantes

1°- Dispositions générales :

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.

Toutefois, peuvent être autorisés, pour tout type de constructions :

- des travaux visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, qu'ils soient ou non conformes aux articles 6, 7, 8, 9, 10, UG.11.2, UGSU.11.3, UG.11.3, UGSU.11.3, 12, 13 ;

des travaux visant à améliorer la performance énergétique ou à développer la production d'énergie renouvelable dans les constructions, qu'ils soient ou non conformes aux articles 6, 7, 8, 9, 12 ou 13.

En ce qui concerne la restauration ou la reconstruction des immeubles protégés au titre des monuments historiques, des dérogations aux règles du PLU peuvent être accordées, par décision motivée, par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme.

En application de l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment non conforme aux dispositions du PLU n'est pas admise sauf si, régulièrement édifié, il a été détruit par un sinistre depuis moins de dix ans.

Dans la zone N, toute reconstruction de bâtiments régulièrement édifiés et détruits par sinistre depuis moins de dix ans est soumise aux conditions énoncées par l'article N.2.1 § i.

2°- Dispositions particulières :

Peuvent également être autorisés, dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement énumérés ci-après, des travaux d'amélioration des conditions d'habitabilité* d'immeubles de logements existants, qu'ils soient ou non conformes aux articles UG.6, UG.7, UG.8, UG.10, UG.11.2, UG.11.3, UG.13. Les secteurs concernés sont les secteurs suivants, soumis à des dispositions particulières et indiqués aux

documents graphiques : Olympiades-Villa d'Este-Place de Vénétie-Tolbiac, Plaisance-Porte de Vanves, Beaugrenelle-Front de Seine, Porte Pouchet, Porte de Saint-Ouen, Porte de Montmartre-Porte de Clignancourt-Porte des Poissonniers, Cité Michelet, Saint-Blaise.

VII - Application du règlement aux lotissements

Dans un lotissement, les articles 1 à 13 du règlement s'appliquent individuellement à chaque lot, à l'exception des articles 4 et UG.2.3.

VIII - Définitions

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques. Les termes définis ci-après sont suivis d'un astérisque quand ils apparaissent dans le corps du règlement.

Alignement (article 6) :

L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains.

Aménagement piétonnier :

En application de l'article L.123-5 § 6°, les documents graphiques du règlement indiquent, conformément à la légende, des espaces de voirie destinés à recevoir un aménagement piétonnier. Cette indication ne s'oppose pas à l'accès des vélos et des véhicules des services publics ou d'intérêt collectif nécessaires à la desserte du site.

Atrium : Voir cour couverte.

Baies constituant l'éclairage premier de pièces principales (zones UG et UGSU, articles 7, 8, 10) :

Une pièce principale doit comporter au moins une baie constituant son éclairage premier, qui satisfasse aux trois conditions suivantes :

- a- comporter une hauteur d'allège ne dépassant pas 1,20 mètre,
 - b- posséder la plus importante superficie de clair de jour, si la pièce comporte d'autres baies,
 - c- disposer d'un éclairage conforme aux dispositions des articles 7 et 8 (largeur de vue, prospect) et 10 (gabarit-enveloppe).
- Voir également la figure 4 à la suite des règlements de zone.

Bande E (articles UG.7, UG.10, UGSU.7, UGSU.10) :

La bande E est un dispositif qui favorise dans les zones UG et UGSU le maintien de la continuité bâtie en bordure des voies.

Dans la bande E, les constructions doivent en principe être implantées sur les limites séparatives latérales du terrain considéré aboutissant à l'alignement des voies (articles UG.7 et UGSU.7). La bande E détermine également la zone dans laquelle s'applique le gabarit-enveloppe* défini en bordure des voies* (articles UG.10 et UGSU.10).

La largeur de la bande E est fixée à 20 mètres, mesurés à partir :

- de l'alignement de la voie publique ou de la limite de fait de la voie privée,

le cas échéant, de l'alignement projeté par une servitude d'alignement ou un emplacement réservé pour création ou élargissement de voie, le cas échéant du filet bordant la voie (Voir articles UG.10.2 et UGSU.10.2) ou de l'Espace libre à végétaliser (ELV) bordant la voie.

(Voir figures 1 et 2 à la fin du présent règlement)

La bande E ne s'applique pas :

en bordure du boulevard Périphérique et de ses bretelles,

sur les terrains de la zone UG comportant aux documents graphiques du règlement une ou des prescriptions d'Emprises constructibles maximales* (E.C.M.).

Bande Z (article UG.13) :

La bande Z intervient dans le calcul de la superficie minimale d'espaces libres (article UG.13).

La largeur de la bande Z est fixée à 15 mètres, mesurés à partir :

- de l'alignement de la voie publique ou de la limite de fait de la voie privée,

le cas échéant, de l'alignement projeté par une servitude d'alignement ou un emplacement réservé pour création ou élargissement de voie,

le cas échéant du filet bordant la voie (Voir article UG.10.2) ou de l'Espace libre à végétaliser (ELV) bordant la voie,

le cas échéant, de la limite de l'espace vert public bordant directement le terrain ; sont exclusivement concernés les espaces verts publics comportant plus de 5000 m² de pleine terre, existants ou à créer, y compris ceux qui sont indiqués dans les documents du PLU en emplacements réservés pour espaces verts publics ou, dans les orientations d'aménagement, en espaces verts publics à créer ou à modifier ; la définition de la bande Z ne fait pas obstacle à l'application des articles UG.7.1 et UG.10.3.

(Voir figures 1 et 2 à la fin du présent règlement)

La bande Z ne s'applique pas :

- en bordure du boulevard Périphérique et de ses bretelles,

sur les terrains de la zone UG comportant aux documents graphiques du règlement une ou des prescriptions d'Emprises constructibles maximales* (E.C.M.).

Bâtiment protégé, élément particulier protégé (article 11) :

Le PLU protège, en application de l'article L.123-1-5 § 7° du Code de l'urbanisme, des immeubles (parcelles, bâtiments ou parties de bâtiments, éléments particuliers) qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

La liste de ces immeubles figure dans l'annexe VI du présent règlement.

Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) (article UG.14) :

Le C.O.S. est défini par l'article R.123-10 du Code de l'urbanisme. C'est le rapport de la surface hors œuvre nette* de plancher maximale susceptible d'être réalisée sur un terrain à la surface du terrain.

Les terrains situés dans les zones UGSU, UV et N ne sont pas soumis à C.O.S.

En application de l'article L.123-1-5 § 5° du Code de l'urbanisme, l'exemption d'assujettissement aux C.O.S. fixés dans la zone UG peut être autorisée pour des motifs et selon des conditions et limites énoncés à l'article UG.14.4.

Cour couverte (articles 7, 8 et 10):

Une cour couverte est un espace, situé au niveau du sol ou en étage, sur lequel des locaux d'habitation ou de travail prennent jour et air (atrium, galerie, passage, patio couverts...). Elle doit être couverte par un matériau transparent et disposer d'une ventilation appropriée.

Les façades ou parties de façades qui bordent une cour couverte sont soumises aux dispositions des articles 7 et 10.3 (façades en vis-à-vis d'une limite séparative) ou 8 et 10.4 (façades en vis-à-vis sur un même terrain). La couverture de la cour est soumise aux dispositions des articles 10.1 et, selon le cas, 10.2 ou 10.3. La surface de la cour couverte ne peut être comptabilisée dans le calcul des espaces libres réglementés par l'article UG.13.

Destinations des locaux (articles 1, 2, 12, 13, 14) :

Pour l'application de l'article 14, seules seront prises en considération les destinations correspondant à des droits réels ou certains établis par le droit ou l'usage ; les décisions et actes administratifs résultant de la législation relative aux changements d'usage de locaux seront notamment pris en compte.

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et

relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, commerce, entrepôts, artisanat...).

Habitation :

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier. Elle inclut les chambres d'hôtes et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre.

Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la S.H.O.N. d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50 % de la S.H.O.N. occupée par les artistes. Dans le cas contraire ils sont assimilés à l'artisanat.

Pour l'habitation affectée au logement social, Voir Logement locatif social.

Hébergement hôtelier :

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, ou ayant vocation à l'être, de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. Elle comprend également les logements meublés donnés en location qui ne relèvent pas de l'article L.632-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique.

Commerce :

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la S.H.O.N. totale.

Artisanat :

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la S.H.O.N. totale.

Industrie :

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la S.H.O.N. totale.

Entrepôt :

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la S.H.O.N. totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;

les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;

- les crèches et haltes garderies ;

les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel ;

les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;

les établissements judiciaires ;

les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;

les établissements d'action sociale ;

les établissements suivants lorsqu'ils sont financés par un prêt aidé par l'Etat : résidences sociales, logements-foyers définis à l'article R.351-55 du Code de la construction et de l'habitation et foyers-étudiants ;

les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;

les établissements sportifs ;

les lieux de culte ;
les parcs d'exposition ;
les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

Pour les institutions supérieures de l'État, sont visés les 11 institutions et grands corps d'État suivants, mentionnés dans la Constitution du 4 octobre 1958 : la Présidence de la République ; le Premier Ministre ; l'Assemblée Nationale ; le Sénat ; la Cour de Justice de la République ; le Conseil Supérieur de la Magistrature ; le Conseil Constitutionnel ; le Conseil d'État ; le Conseil Économique et Social ; la Cour de Cassation ; la Cour des Comptes.

Eaux d'exhaure (article 4) :

Constituent des eaux d'exhaure tous rejets provenant de pompage dans les nappes d'eaux souterraines, correspondant à :

- des épuisements d'infiltration dans diverses constructions enterrées (parc de stationnement, métro,...), des prélèvements d'eau pour des besoins énergétiques (pompe à chaleur, climatisation...), des épuisements de fouilles (rejets temporaires de chantiers).

Conformément au décret n° 94-469 du 3 juin 1994, le rejet de ces eaux dans les réseaux d'assainissement est interdit, sauf autorisation spécifique qui ne peut être délivrée qu'en cas d'impossibilité technique de rejet direct au milieu naturel. Lorsqu'ils sont autorisés, ces rejets d'eaux sont assimilés par le règlement d'assainissement de Paris à des rejets industriels.

Élément particulier protégé :

Voir Bâtiment protégé.

Emplacement réservé en vue de la réalisation de logement ou de logement locatif social (documents graphiques du règlement et article UG.2) :

En application de l'article L.123-2 b du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement localisent sur des terrains des emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logement et de logement locatif social.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'urbanisme auprès de la direction de la Ville chargée de l'urbanisme.

Les emplacements réservés en vue de la réalisation de logement ou de logement locatif social sont recensés dans l'annexe V du règlement.

Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général,

Emplacement réservé pour espace vert public,

Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale :

En application de l'article L.123-1-5 § 8° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'urbanisme auprès de la collectivité ou du service public bénéficiaire (direction chargée de l'urbanisme pour la Ville de Paris).

Lorsqu'elles sont inscrites sur le domaine public, la mise en oeuvre de ces servitudes nécessite un déclassement préalable.

Les emplacements réservés pour espaces verts, équipements et ouvrages publics sont recensés dans l'annexe III du règlement.

Emprise au sol des constructions, coefficient d'emprise au sol (articles UG.9 et N.9) :

L'emprise au sol est la projection sur un plan horizontal du volume hors oeuvre de la ou des constructions, après exclusion des saillies réglementées par les articles UG.11.2 et UG.11.3.

Le coefficient d'emprise est le rapport de la surface de l'emprise au sol des constructions à la surface de terrain prise pour référence.

Emprise constructible maximale (E.C.M.) (articles UG.6, UG.7, UG.8, UG.9, UG.10, UG.13) :

Les documents graphiques du règlement délimitent des Emprises constructibles maximales, en application de l'article L.123-1-5 § 7° du Code de l'urbanisme, sur des terrains ou des parties de terrains dont la forme urbaine est à protéger en raison de l'intérêt qu'elle présente dans le paysage urbain.

Ces prescriptions, utilisées en particulier dans les Secteurs de Maisons et villas* (SL), déterminent graphiquement les emprises dans les limites desquelles toute construction nouvelle doit être implantée : elles remplacent la bande E, qui ne s'applique pas sur les terrains concernés.

Les E.C.M. indiquent en outre, le cas échéant, la hauteur maximale et le coefficient maximal d'emprise au sol des constructions.

Les prescriptions d'E.C.M. sont inscrites dans des Secteurs de Maisons et villas* (secteurs SL) et, le cas échéant, dans des Secteurs soumis à des dispositions particulières*. Lorsqu'un terrain comportant une E.C.M. n'est qu'en partie inclus dans un Secteur de Maisons et Villas, les règles afférentes à l'E.C.M. ne s'appliquent que dans la partie incluse.

Les règles régissant l'Emprise constructible maximale sont énoncées aux articles UG.6.2, UG.7.3, UG.8.2, UG.9.1, UG.10.1 § 2°,

UG.10.2 (2e et 3e alinéas) et UG.13.1.2 § 6°.

Emprise de constructions basses en bordure de voie (article UG.11.6) :

En application de l'article L.123-1-5 § 4° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent, en bordure de voie, des emprises où peuvent être édifiées ou conservées des constructions basses, en vue d'améliorer le paysage de la rue.

Espace à libérer (article 13) :

Des espaces à libérer de leurs constructions sont délimités sur les documents graphiques du règlement, en application de l'article L.123-1-5 § 10° du Code de l'urbanisme, en vue d'améliorer le paysage urbain local.

Espace boisé classé (zones N et UV, article 13) :

Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Espaces libres (article 13) :

Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces hors voie libres de constructions en élévation, et exclut les surfaces surplombées par des éléments de construction.

Dans la zone UG, les surfaces grevées par des servitudes d'Espaces verts protégés (E.V.P.), Espaces libres protégés (E.L.P.) ou Espaces libres à végétaliser (E.L.V.) sont prises en compte dans les surfaces d'espaces libres exigées en application de l'article UG.13.1.2 dans la mesure où elles répondent aux critères imposés par les dispositions de cet article et ne portent pas l'indication Voie publique ou privée (teinte jaune) sur les documents graphiques du règlement.

Espace libre protégé (article UG.13.3) :

Un Espace libre protégé (E.L.P.) est un espace généralement à dominante minérale, ne comportant pas de construction en élévation et constituant, sur un ou plusieurs terrains, une unité paysagère protégée, en application de l'article L.123-1-5 § 7° du Code de l'urbanisme, pour sa fonction dans le paysage urbain et le cadre de vie des habitants, sa qualité esthétique ou de témoignage historique et, le cas échéant, son rôle dans le maintien des équilibres écologiques.

Les E.L.P. sont délimités sur les documents graphiques du règlement.

Espace libre à végétaliser (article UG.13.3, UGSU.13.2.2) :

Les Espaces libres à végétaliser (E.L.V.) sont des emprises à dominante minérale ou déjà végétalisées, situées en bordure de voie ou à l'intérieur des terrains, protégées en application de l'article L.123-1-5 § 7° du Code de l'urbanisme, pour préserver ou améliorer la qualité du

paysage urbain.

Les E.L.V. sont délimités sur les documents graphiques du règlement.

Espace vert protégé (article UG.13.3, UGSU.13.2.1) :

Un espace vert protégé est un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, que le PLU protège, en application de l'article L.123-1-5 § 7° du Code de l'urbanisme, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou arboricole.

Les E.V.P. sont répertoriés dans l'annexe VII du présent règlement, avec l'indication de leurs superficies réglementaires.

Filet de couleur (articles UG.10 et UGSU.10) :

Les filets indiqués dans les documents graphiques du règlement fixent, selon leur couleur, la hauteur de la verticale du gabarit-enveloppe* applicable en bordure de la voie ou de l'espace libre contigu et, selon leur nature (trait continu, trait pointillé, hachure, pointillé, tireté ou tireté mixte), la forme du couronnement du gabarit-enveloppe*.

Le trait continu marron foncé impose une hauteur de verticale du gabarit-enveloppe* égale à la hauteur de façade du bâtiment existant.

Fuseau de protection du site de Paris (article 10) :

Les fuseaux de protection du site de Paris sont des prescriptions qui protègent, en application de l'article L.123-1-5 § 7° du Code de l'urbanisme, des vues remarquables perceptibles de l'espace public (vues panoramiques, faisceau de vues ou échappées sur un monument). Ils constituent des surfaces ou ensembles de surfaces (plans ou surfaces gauches) que ne peuvent pas dépasser les constructions nouvelles.

Leur tracé précis est indiqué sur le Plan des fuseaux de protection du site de Paris figurant dans l'atlas général. Entre deux cotes rondes du nivellement orthométrique* les altitudes sont obtenues par interpolation.

Gabarit-enveloppe (articles UG.10, UGSU.10) :

Le gabarit-enveloppe est l'ensemble des lignes droites ou courbes qui forme l'enveloppe dans laquelle doit s'inscrire les constructions, non compris les éléments et ouvrages d'aménagement en saillie admis aux articles UG.11.5, UG.11.6, UGSU.11.5 et UGSU.11.6.

Il comprend généralement une verticale et un couronnement.

Le gabarit-enveloppe est tracé :

- en bordure de voie, dans les plans perpendiculaires à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue,

en limite séparative et en vis-à-vis d'une construction située sur le même terrain, dans les plans perpendiculaires aux façades de la construction projetée.

Habitabilité (dispositions générales § VI) :

Amélioration des conditions d'habitabilité : Opérations concernant des logements existants et destinées à en améliorer l'accessibilité, l'hygiène, l'isolation phonique ou thermique, la sécurité et les conditions générales de confort.

Hauteur maximale des constructions (articles UG.10.1 § 1°, UV.10.2) :

En application de l'article L.123-1-5 § 4° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement indiquent, sur des terrains ou parties de terrain, la hauteur maximale que ne peuvent dépasser les constructions, lorsqu'elle est différente de celle qui résulte des règles générales applicables dans la zone.

Hauteur plafond (article 10) :

La hauteur plafond est la hauteur maximale, mesurée à partir de la surface de nivellement de l'îlot, que toute construction doit respecter. Voir Plan général des hauteurs.

Îlot :

L'îlot est la partie du territoire, bâtie ou non, délimitée par des voies publiques ou privées.

Jours de souffrance :

Les jours de souffrance, définis aux articles 675 et suivants du Code civil, ne constituent pas des baies.

Largeur de vue :

Voir figure 4 à la fin du présent règlement.

Liaison piétonnière (article 3) :

En application de l'article L.123-1-5 § 6° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement indiquent, conformément à la légende, le principe de tracé de liaisons piétonnières à conserver, créer ou modifier.

Logement locatif social (article UG.2.3) :

Les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, incluant les centres d'hébergement et de réinsertion sociale. Lorsqu'il est fait application du conventionnement prévu à l'article L.351-2 du même code, la durée de celui-ci sera de 20 ans au minimum.

Nivellement orthométrique (NO) :

Le Nivellement orthométrique (ou nivellement Lallemand) est le système dans lequel sont exprimés les repères de nivellement à Paris.

Il diffère du Nivellement général de la France (NGF ou IGN 69) par les paramètres pris en compte (niveau de la mer pris pour référence, champ de pesantEUR utilisé pour le calcul).

A Paris, la cote de nivellement d'un point s'exprime dans le système orthométrique de la Ville de Paris (ou Nivellement Ville de Paris) et a une valeur inférieure de l'ordre de 33 cm à celle exprimée dans le système NGF.

Parcelle signalée pour son intérêt patrimonial, culturel ou paysager :

Les documents graphiques du règlement signalent à titre d'information des terrains sur lesquels ont été décelés des éléments présentant un intérêt patrimonial, culturel ou paysager. Ces signalements n'induisent pas de servitudes de nature juridique.

Passage piétonnier sous porche (article UG.3) :

En application de l'article L.123-1-5 § 6° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement indiquent, conformément à la légende, les passages piétonniers empruntant, sous des immeubles existants, des porches qui doivent être conservés.

Périmètre de localisation d'équipements, ouvrages, espaces verts publics ou installations d'intérêt général à réaliser :

En application de l'article L.123-2 c du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des terrains ou parties de terrains sur lesquels est prévue la réalisation d'équipements, ouvrages, espace verts publics ou d'installations d'intérêt général.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'urbanisme auprès de la direction de la Ville chargée de l'urbanisme.

Les périmètres de localisation d'équipements, ouvrages, espaces verts publics ou installations d'intérêt général à réaliser sont recensés dans l'annexe IV du règlement.

Périmètre devant faire l'objet d'un projet d'aménagement global (articles 2 et 14) :

En application de l'article L.123-2 a du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des périmètres dans lesquels la construction est limitée à une S.H.O.N.* maximale, dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global qui doit intervenir dans un délai fixé. La S.H.O.N. et l'échéance du délai susmentionné sont indiquées aux articles UG.2 et UGSU.2.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'urbanisme.

Les périmètres devant faire l'objet d'un projet d'aménagement global sont recensés dans l'annexe II du règlement.

Pièce principale (zones UG et UGSU, articles 7, 8, 10) :

Est considérée comme pièce principale toute pièce destinée au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue (Voir Baies constituant l'éclairage premier de pièces principales).

Plan des fuseaux de protection du site :

Voir fuseaux de protection du site de Paris.

Plan général des hauteurs (article 10) :

Le Plan général des hauteurs indique les différentes hauteurs plafonds* qui protègent le paysage général de Paris. Il figure dans l'atlas général.

Pleine terre (article 13) :

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.

Prospect (zones UG et UGSU, articles 7 et 10) :

En chaque point du périmètre de construction, le prospect est la mesure de l'horizontale perpendiculaire au périmètre en ce point, limitée à son intersection avec une construction en vis-à-vis, une limite de terrain, l'alignement opposé d'une voie ou la limite qui en tient lieu.

Saillie (articles UG.11, UGSU.11) :

On appelle saillie toute partie, élément ou ouvrage d'aménagement accessoire d'une construction qui dépasse l'alignement, la toiture ou le gabarit-enveloppe.

Secteur de déficit en logement social (article UG.2) :

Le plan délimitant le secteur de déficit en logement social, dans lequel s'appliquent les dispositions de l'article UG.2.3, figure dans l'atlas général.

Secteur de mise en valeur du végétal, secteur de renforcement du végétal (article UG.13.1.2) :

Le plan de sectorisation végétale de la zone UG, figurant dans l'atlas général, divise cette zone en deux secteurs dans lesquels les

exigences en matière de pleine terre et de surfaces végétalisées sont satisfaites par des normes différentes.

Secteur de Maisons et villas (S.L.) (zone UG) :

Les documents graphiques du règlement délimitent et identifient sous l'appellation SL (secteurs de Maisons et villas ou secteurs de lotissements), suivie d'un numéro (arrondissement et numéro d'ordre), des secteurs d'anciens lotissements, hameaux, villas ou maisons dont les formes urbaines sont protégées pour leur homogénéité et leur singularité dans le paysage des tissus constitués parisiens.

Ces secteurs à vocation essentiellement résidentielle ne sont pas soumis au C.O.S. ni aux règles de densité. Leur évolution est généralement encadrée par des règles écrites particulières (notamment destinations interdites à l'article UG.1) et par des prescriptions localisées fondées sur l'article L.123-1-5 § 7° du Code de l'urbanisme (Emprises constructibles maximales* et Espaces libres à végétaliser* principalement).

Les prescriptions graphiques applicables dans les secteurs de Maisons et villas figurent dans l'atlas des plans de détail.

Secteur soumis à des dispositions particulières :

Ces secteurs, repérés sur les documents graphiques du règlement et recensés dans l'annexe I du tome 2, sont situés en totalité ou en majeure partie en zone UG. Selon le cas, ils ne sont pas soumis aux dispositions de l'article UG.14 (secteurs sans C.O.S.) ou font l'objet de dispositions particulières qui sont énoncées au § VI des dispositions générales ou à la fin des articles concernés du règlement de la zone UG. Ce sont essentiellement les secteurs de Maisons et villas* (indiqués SL sur les documents graphiques) et des secteurs opérationnels.

Certains secteurs soumis à des dispositions particulières sont subdivisés en sous-secteurs.

Le secteur Roland Garros, repéré sur les documents graphiques du règlement, est également soumis à des dispositions particulières qui sont énoncées aux articles UV.2.3, UV.6, UV.7 et UV.10.2 du règlement de la zone UV.

Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STCAL) (articles N.2, N.9, N.10, N.12, N.13) :

Dans la zone N, les documents graphiques du règlement délimitent, en application de l'article R.123-8 (dernier alinéa), des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées à l'intérieur desquels la construction neuve est admise dans les conditions spécifiées par le règlement.

Servitude d'alignement :

La servitude d'alignement est un des deux dispositifs utilisés pour prescrire l'élargissement des voies (Voir Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale).

Le régime des servitudes d'alignement est défini par le Code de la voirie routière (articles L.112-1 et suivants) et le Code de l'urbanisme (L.126-1). Les servitudes d'alignement résultent d'un plan d'alignement fixé par délibération du conseil municipal lorsqu'il s'agit d'une voie communale.

Elles figurent sur les documents graphiques du règlement et dans les servitudes d'utilité publique annexées au PLU.

Surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) (article UG.14) :

La surface hors œuvre nette est définie par l'article L.112-1 et les décrets en Conseil d'Etat s'y rapportant (notamment l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme).

Surface de nivellement d'îlot (articles UG.10 et UGSU.10, UV.10, figures 18.1 à 18.5 à la fin du présent règlement)

La surface de nivellement d'un îlot est l'ensemble des plans horizontaux de cote ronde (exprimée en nombre entier de mètres d'après le Nivellement orthométrique*), formant gradins successifs avec les plans verticaux de 1 mètre de hauteur établis à partir et au-dessus des droites horizontales joignant les points de même cote pris au niveau du trottoir ou, à défaut de trottoir, au niveau du sol de la voie.

S'il n'existe aucun point de cote ronde sur le périmètre de l'îlot, la surface de nivellement est le plan horizontal établi à la cote ronde immédiatement supérieure aux cotes de périmètre de l'îlot.

L'altimétrie des bordures du boulevard périphérique et de ses bretelles n'est pas prise en compte pour la détermination des plans de la surface de nivellement.

Dans le cas de création de voirie nouvelle ou de sol artificiel comportant de la voirie publique (en particulier, dalles de couverture d'ouvrages d'infrastructure de transport), la surface de nivellement d'îlot est établie en prenant en compte les cotes de voirie des voies et espaces publics projetés.

Surface végétalisée pondérée (article UG.13.1.2, figure 19) :

La surface végétalisée pondérée est une valeur qui peut intervenir dans la détermination des surfaces d'espaces libres réglementaires exigées par l'article UG.13. Elle se calcule, conformément aux indications figurant à l'article UG.13.1.2, par une somme pondérée de surfaces existantes ou projetées de sols, végétalisées ou non, de terrasses, de toitures ou de murs végétalisés.

Terrain :

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire (unité foncière).

Sauf indications contraires, les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'unité foncière.

Terrain situé à l'angle de deux voies, terrain traversant (articles UG.10.2.3, UGSU.10.2.3) :

La figure 11 à la fin du présent règlement illustre ces deux types de configurations et les règles spécifiques qui s'y appliquent.

Voie :

Les espaces à considérer comme voie pour l'application du règlement répondent à des critères qui sont définis au § IV des dispositions générales (statut réglementaire des voies). Ils ne peuvent être pris en compte au titre des espaces libres exigés par les dispositions de l'article 13.

Volumétrie existante à conserver (articles UG.11.5.2, UGSU.11.5.3 et UV.11.3) :

En application de l'article L.123-1-5 § 7° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement indiquent des immeubles, parties d'immeubles ou ensembles d'immeubles existants dont la volumétrie doit être conservée dans les conditions énoncées par le règlement.

Vue principale :

Voir baies constituant l'éclairement premier de pièces principales.

Zone de dissolution du gypse antéludien (article 2) :

Cette zone dans laquelle l'existence de risques a été signalée par l'Inspection générale des carrières n'est pas incluse dans le dispositif valant Plan de prévention des risques de mouvement de terrain reporté dans les annexes du PLU (servitudes d'utilité publique relatives à la sécurité publique, § IV B). En application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut y être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Elle est délimitée sur le Plan des secteurs de risques figurant dans l'atlas général.

Zone urbaine générale

Caractère de la zone urbaine générale (UG)

La zone urbaine générale UG couvre la majeure partie du territoire parisien hors les bois de Boulogne et de Vincennes.

En application des orientations générales définies par le Projet d'aménagement et de développement durable y sont mis en œuvre des dispositifs qui visent à assurer la diversité des fonctions urbaines, à développer la mixité sociale de l'habitat, à préserver les formes urbaines et le patrimoine issus de l'histoire parisienne tout en permettant une expression architecturale contemporaine.

La constructibilité est contrôlée par un C.O.S. fixé à 3 et par la règle dite "du C.O.S. de fait". Toutefois, le C.O.S. ne s'applique pas dans quelques secteurs dont la constructibilité globale est encadrée soit par des orientations d'aménagement localisées, soit par des programmes spécifiques, soit par des dispositions réglementaires établies graphiquement de manière détaillée (secteurs de Maisons et villas).

Le rééquilibrage et la diversité des fonctions sont assurés par un dispositif qui distingue principalement 2 secteurs :

- au Centre-Ouest, le secteur de protection de l'habitation,

dans un vaste croissant Est, le secteur d'incitation à la mixité, qui inclut, à sa périphérie et autour des gares, un sous-secteur d'incitation à l'emploi.

Des mesures spécifiques s'appliquent sur des territoires limités pour protéger l'artisanat ou les grands magasins ou pour maintenir la commercialité de certaines voies.

L'évolution des terrains est également conditionnée par un ensemble de règles de volumétrie et d'esthétique garantissant la préservation du paysage urbain parisien dans sa richesse et sa diversité, auxquelles s'ajoutent des prescriptions graphiques localisées visant notamment à protéger des formes urbaines particulières et des éléments du patrimoine bâti et végétal.

Article UG.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

UG.1.1 - Dispositions générales :

Les constructions et installations, ainsi que les travaux divers de quelque nature que ce soit, à l'exception des travaux d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, sont soumis aux interdictions suivantes :

- a - les installations classées pour la protection de l'environnement¹ soumises à la directive européenne 96/82/CE du 9 décembre 1996 ou présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage, sont interdites ;
- b - les dépôts non couverts de ferraille, de matériaux et de combustibles solides sont interdits.

UG.1.2 - Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :

- *Secteurs de Maisons et villas*^{*2} (S.L.) :

Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, à l'entrepôt et au bureau sont interdites.

Toutefois l'artisanat est admis dans les Secteurs de Maisons et villas* SL.20-14 (Villa des Vignoles) et SL.20-15 (Vignoles Est).

- *Secteur Montmartre* :

Est interdite la création de locaux destinés au commerce accessibles par les voies ou portions de voies suivantes :

2bis à 18 et 1 et 15 rue de l'Abreuvoir ; allée des Brouillards ; place du Calvaire ; rue du Calvaire ; 21 à 23 et 20 à 24 rue Chappe ; 28 ; 34 à 36 et 40 rue du Chevalier de la Barre ; rue Cortot ; rue Drevet ; 1 à 51, 2 et 10 à 38 rue Gabrielle ; 2 à 2bis impasse Girardon ; 1 à 7, 11 à 15 et 2 à 16 rue Girardon ; place Jean-Baptiste Clément ; 1 à 49 et 10 à 36ter avenue Junot ; 85 à 95 et 100 à 112 rue Lepic ; rue de la Mire ; 19, 23 à 33 et 18 à 24 rue du Mont Cenis ; 9ter à 21 et 20 à 28 rue Norvins ; rue d'Orchampt ; rue Poulbot ; place des Quatre Frères Casadesus ; 11 à 19 et 12 à 24 rue Ravignan ; cité du Sacré-Cœur ; 1 rue Saint-Elleuthère ; rue Saint-Rustique ; 1 à 15, 35 à 49, 2 à 32 et 42, rue Saint-Vincent ; 1 à 23, 2 à 12 et 20 à 26 rue des Saules ; 11 à 29 et 2 à 24 rue Simon Dereure ; impasse du Tertre ; 1bis place du Tertre.

Article UG.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions, installations et travaux divers de quelque nature que ce soit, à l'exception des travaux d'accessibilité, d'hygiène,

¹

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont régies par les articles [L.511-1](#) et suivants du Code de l'environnement

²

Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition dans les dispositions générales § VIII.

d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, sont soumis aux conditions et restrictions suivantes.

UG.2.1 - Conditions relatives aux occupations et utilisations du sol :

- a - Dans les zones de risque délimitées par le Plan de prévention du risque d'inondation (P.P.R.I.) du Département de Paris, la réalisation de constructions, installations ou ouvrages, ainsi que les travaux sur les bâtiments existants et les changements de destination sont subordonnés aux dispositions réglementaires énoncées par ledit document (Voir, dans les annexes du PLU, les plans et listes des servitudes d'utilité publique, § IV, B : servitudes relatives à la sécurité publique).
- b - Dans les zones d'anciennes carrières souterraines, dans les zones comportant des poches de gypse antéludien et dans la Zone de risque de dissolution du gypse antéludien*, la réalisation de constructions ou d'installations et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments existants sont, le cas échéant, subordonnées aux conditions spéciales imposées par l'Inspection générale des carrières en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement (la Zone de risque de dissolution du gypse antéludien* est délimitée sur le Plan des secteurs de risques figurant dans l'atlas général ; le plan délimitant les zones d'anciennes carrières souterraines et les zones comportant des poches de gypse antéludien, ainsi que les prescriptions qui s'y appliquent, figurent dans les annexes du PLU, servitudes d'utilité publique, § IV, B : servitudes relatives à la sécurité publique).
- c - Lorsque des travaux nécessitent des fouilles ou une intervention dans le tréfonds, le pétitionnaire doit être en mesure, avant toute mise en œuvre, de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus.
- d - En cas de travaux réalisés sur des terrains comportant des ouvrages souterrains du réseau dit "des Sources du Nord" (19^e et 20^e arrondissements), toutes précautions doivent être prises pour que l'écoulement des eaux soit maintenu dans lesdits ouvrages (Voir plan de localisation du réseau dans le plan des secteurs de risques figurant dans l'atlas général).
- e - Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques du règlement comme Bâtiment protégé*, Élément particulier protégé*, Volumétrie existante à conserver*, Emprise de constructions basses en bordure de voie* ou Emprise constructible maximale* (E.C.M.), toute intervention est soumise à des conditions spécifiques. Ces conditions sont énoncées à l'article UG.11 du règlement pour les 4 premières prescriptions susmentionnées, aux articles UG.6.2, UG.7.3, UG.8.2, UG.9.1, UG.10.1 § 2° et UG.13.1.2 § 6° pour l'E.C.M.
- f - Dans tout espace indiqué aux documents graphiques du règlement comme Espace vert protégé*, Espace libre protégé*, Espace libre à végétaliser* ou Espace à libérer*, la construction est soumise aux conditions imposées par l'article UG.13.3 du règlement.
- g - L'aménagement de terrains de camping ou de caravanage n'est admis que sur les terrains autorisés ou pour l'accueil des gens du voyage.
- h - Les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sont admis, sous réserve de leur intégration convenable dans le site.

UG.2.2 - Conditions relatives aux destinations* :

a- En bordure des voies repérées sur le plan de protection du commerce et de l'artisanat sous la légende :

a1- voies comportant une protection du commerce et de l'artisanat : la transformation de surfaces de commerce* ou d'artisanat* à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce ou l'artisanat est interdite ; cette disposition ne s'applique pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ;

a2- voies comportant une protection renforcée du commerce et de l'artisanat :

- la transformation de surfaces de commerce* ou d'artisanat* à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce ou l'artisanat est interdite ;
- les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de construction, de reconstruction ou de réhabilitation lourde, être destinés au commerce* ou à l'artisanat* (a l'exception des locaux d'accès à l'immeuble) ; cette disposition ne s'applique pas à la création ou à l'extension d'hôtels ou de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* .

a3- voies comportant une protection particulière de l'artisanat, la transformation de surfaces d'artisanat* à rez-de-chaussée sur rue est interdite ; la transformation de surfaces de commerce* à rez-de-chaussée sur rue en une autre destination que le commerce ou l'artisanat est interdite.

b - La fonction d'entrepôt* n'est admise que sur des terrains ne comportant pas d'habitation autre que les logements de gardien et sous réserve du respect des dispositions de l'article UG.3 relatives à la desserte et d'une bonne insertion dans le site.

La transformation en entrepôt de locaux existants en rez-de-chaussée sur rue est interdite.

c - L'industrie* n'est admise que sur des terrains ne comportant pas d'habitation autre que les logements de gardien et sous réserve des dispositions de l'article UG.3 relatives à la desserte et d'une bonne insertion dans le site.

d- Sur les sites de protection de l'artisanat et de l'industrie repérés sur l'atlas général, la transformation de surfaces d'artisanat* ou d'industrie* en une destination autre que l'artisanat ou l'industrie est interdite ; en cas de reconstruction, la proportion dans la S.H.O.N. destinée à l'artisanat ou à l'industrie ne peut être inférieure à la proportion initiale.

UG.2.3 - Conditions particulières relatives à l'habitation et à la création de logements locatifs sociaux :

- 1 - Dans la zone de déficit en logement social délimitée aux documents graphiques du règlement, tout projet entrant dans le champ d'application du permis de construire comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter au logement locatif social* au moins 25%

de la surface hors œuvre nette destinée à l'habitation ; cette obligation concerne aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination, que ces opérations relèvent du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Ces dispositions ne sont pas applicables si la surface hors œuvre nette d'habitation est inférieure à 800 m².

Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, lotissement), l'obligation d'affecter 25% de la surface au logement social s'applique globalement aux surfaces d'habitation prévues dans l'opération.

En cas de division d'un terrain, l'obligation d'affecter 25% de la surface au logement social s'applique globalement audit terrain.

Les S.H.O.N. d'habitation prises en compte pour déterminer l'obligation imposée dans le présent § 1 n'incluent pas les surfaces complémentaires réalisées, le cas échéant, en application des dispositions de l'article L.127-1 du Code de l'urbanisme. De même, ces surfaces complémentaires ne peuvent être prises en compte dans les surfaces de logement social résultant de l'obligation imposée dans le présent § 1.

- 2 - Dans les emplacements réservés en vue de la réalisation de logements et de logements locatifs sociaux* indiqués aux documents graphiques du règlement sous la légende LS 25%, L 50%, LS 50%, L 100% et LS 100%, les projets doivent respecter les dispositions suivantes :

LS 25 % :

Réaliser en logement social 25 % de la surface hors œuvre nette, hors rez-de-chaussée, sous-sol, Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ;

L 50% :

- Réaliser en logement au moins 50 % de la surface hors œuvre nette, hors rez-de-chaussée, sous-sol, Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ;

- En outre, affecter au moins 50 % de ce programme de logement à du logement social ;

LS 50 % :

Réaliser en logement social 50 % de la surface hors œuvre nette, hors rez-de-chaussée, sous-sol, Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ;

L 100 % :

- Réaliser en logement 100 % de la surface hors œuvre nette, hors rez-de-chaussée, sous-sol, constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains, autres Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* situées au premier étage ;

- En outre, affecter au moins 50 % de ce programme de logement à du logement social ;

LS 100 % :

Réaliser en logement social 100 % de la surface hors œuvre nette, hors rez-de-chaussée, sous-sol, constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains, autres Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* situées au premier étage.

Toutefois :

- dans les emplacements réservés LS 25%, L 50% et LS 50%, la déduction des Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* de la surface hors œuvre nette ne doit pas obérer le respect des ratios susmentionnés de logement ou de logement locatif social.
- dans les emplacements réservés L 100% et LS 100% inscrits sur des terrains grevés par ailleurs d'un Périmètre de localisation d'équipements*, sont en outre déduites de la surface hors œuvre nette les surfaces situées en étage des Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* programmées par ce Périmètre de localisation d'équipements.

En cas de division ou de lotissement d'un terrain grevé d'un emplacement réservé, ces dispositions s'appliquent globalement audit terrain.

Les S.H.O.N. prises en compte pour déterminer les obligations imposées dans le présent § 2 n'incluent pas les surfaces complémentaires réalisées, le cas échéant, en application des dispositions de l'article L.127-1 du Code de l'urbanisme. De même, ces surfaces complémentaires ne peuvent être prises en compte dans les surfaces de logement social résultant des obligations imposées dans le présent § 2.

UG.2.4 - Dispositions relatives aux périmètres devant faire l'objet d'un projet d'aménagement global* :

A l'intérieur des Périmètres devant faire l'objet d'un projet d'aménagement global* institués sur le fondement de l'article L.123-2 § a du Code de l'urbanisme, la constructibilité nouvelle est limitée comme indiqué à l'annexe II du présent règlement (tome 2).

Article UG.3 - Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et conditions d'accès aux voies* ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

UG.3.1 - Desserte et accès :

Le permis de construire peut être refusé sur un terrain qui ne serait pas desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction projetée, et notamment si les caractéristiques de la voie rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

1°- accès piétons :

Les constructions neuves doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite.

A l'occasion de travaux sur les constructions existantes, les aménagements de leurs accès piétons doivent tendre vers cet objectif.

2°- accès des véhicules :

Les accès des véhicules doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la préservation de la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, etc.) ;
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules) ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain.

Aucun nouvel accès ne peut être créé directement sur le boulevard périphérique et ses bretelles. Cette disposition ne s'oppose pas aux accès à des équipements et à des services d'intérêt collectif.

UG.3.2 - Voirie nouvelle :

Les documents graphiques du règlement et des orientations d'aménagement indiquent les voies et espaces de voirie nouveaux par un tracé (Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale*) ou par un principe de tracé (Voie à créer ou modifier).

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et être cohérente avec la trame de voirie environnante.

UG.3.3 - Liaison et passage piétonnier à conserver, créer ou modifier :

Sur tout terrain où est inscrite une Liaison piétonnière* à conserver, créer ou modifier, les constructions doivent laisser libre un passage pour permettre la circulation des usagers.

Les Passages piétonniers sous porche* à conserver indiqués aux documents graphiques ne doivent pas être obstrués par des constructions.

Article UG.4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux et collecte des déchets

UG.4.1 - Eau potable :

Pour être constructible, un terrain doit être raccordé au réseau de distribution d'eau potable.

UG.4.2 - Energie :

Lorsqu'il existe des périmètres prioritaires de raccordement à des réseaux de distribution de chaleur ou de froid, le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire situé à l'intérieur de ces périmètres.

Le recours à la géothermie est autorisé.

UG.4.3 - Assainissement :

1° Eaux usées :

Toute construction générant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement de la Ville de Paris par un branchement particulier exécuté conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement de Paris.

Toutefois, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif mentionnées à l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales, lorsqu'elles existent, la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome peut être autorisée conformément aux règlements et normes techniques en vigueur.

2° Eaux pluviales :

Les dispositions relatives aux eaux pluviales s'appliquent sans préjudice des dispositions particulières qui pourraient être prises en application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales.

Pour toute construction nouvelle ou restructuration d'immeuble existant (notamment en cas de changement de destination), des prescriptions tenant compte des capacités d'absorption et d'évacuation des eaux pluviales peuvent être imposées pour limiter le débit des eaux pluviales rejetées dans le réseau d'assainissement. Les dispositions à prendre doivent tenir compte de la capacité de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau. Dans le cas où les caractéristiques du terrain ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle d'eau satisfaisante, doivent être prévus des dispositifs de rétention complémentaires aux possibilités du réseau et utilisant des techniques alternatives.

3° Eaux d'exhaure* :

Conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines est interdit, y compris lorsque ces eaux ont été utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique qui ne peut être délivrée qu'en cas d'impossibilité technique de rejet direct en milieu naturel.

UG.4.4 - Collecte des déchets :

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence à rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

Article UG.5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

Article UG.6 - Implantation des constructions par rapport aux Voies*

Lorsque les dispositions inscrites aux documents graphiques du règlement ne sont pas conformes aux dispositions du présent article, elles prévalent sur ces dernières.

Les travaux projetés sur une construction existante non conforme aux dispositions du présent article sont soumis aux conditions

énoncées au § VI des dispositions générales ci-avant.

UG.6.1 - Dispositions générales :

Sauf disposition graphique contraire, la partie verticale de la façade de toute construction à édifier en bordure de voie doit être implantée à l'alignement ou à la limite de fait de la voie* (Voir dispositions générales applicables au territoire couvert par le PLU, § IV).

Toutefois :

- Lorsque l'environnement ou la sécurité des piétons et des personnes handicapées, ou l'expression d'une recherche architecturale les justifie, des retraits par rapport à l'alignement ou à la limite susvisée peuvent être admis. Dans ce cas, les fondations et sous-sols des constructions ne doivent comporter aucune saillie par rapport au plan vertical de la façade. Une clôture doit être implantée à l'alignement, sauf exceptionnellement si la configuration des lieux en justifie l'absence. Dans ce dernier cas, la limite au sol indiquant la séparation entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée sans ambiguïté.

Sur une voie de largeur inférieure à 6 mètres ou si l'éclairement de locaux situés en vis-à-vis sur une voie étroite l'exige, l'implantation de la construction ou d'une partie de la construction à au moins 3 mètres de l'axe de la voie peut être imposée.

Dans certaines configurations particulières liées à un linéaire important du terrain sur voie, ou lorsqu'une échappée visuelle sur un espace libre intérieur le justifie, peuvent être admises des ruptures dans l'implantation de la construction en façade sur voie (sous forme de failles ou d'ouvertures...).

En bordure du boulevard Périphérique, les constructions peuvent être implantées en limite de l'espace public de voirie constitué par le boulevard, ses bretelles et ses voies adjacentes. Toutefois, dans certaines configurations, un retrait peut être imposé par rapport à cette limite.

UG.6.2 - Terrains comportant l'indication d'une Emprise constructible maximale* (E.C.M.) :

Sur un terrain comportant l'indication d'une Emprise constructible maximale* aux documents graphiques du règlement, les dispositions de l'article UG.6.1 ne s'appliquent pas.

- Les constructions nouvelles en élévation doivent s'inscrire dans les limites de ladite emprise ;
la partie verticale de la façade de toute construction à édifier en bordure ou en vis-à-vis d'une voie doit être implantée à la limite de l'Emprise constructible maximale*, sauf si l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale justifie des retraits par rapport à cette limite.

UG.6.3 - Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :

Secteur Clichy Batignolles – Sous-secteur Berthier Nord

Les dispositions de l'article UG.6-1 sont remplacées par les dispositions suivantes :

Toute construction à édifier en bordure de voie doit être implantée à l'alignement ou à la limite de fait de la voie*.

Toutefois des retraits de façades ou de parties de façades sont admis, au sol ou en étage, pour aménager des espaces libres ou permettre l'expression d'une recherche architecturale, dans les conditions suivantes :

- les espaces libres aménagés dans les retraits au sol peuvent être construits en sous-sol jusqu'à l'alignement ou la limite de fait de la voie, dans le respect des dispositions de l'article UG.13. La limite au sol indiquant la séparation entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée sans ambiguïté ;
- les retraits en étage ont vocation à animer les façades et/ou participer à la volumétrie d'ensemble des constructions, en application des dispositions de l'article UG.11.1.3 (§ 5°) relatives à l'aspect des constructions nouvelles.

Secteur Paris Rive Gauche - Sous-secteur Masséna-Bruneseau :

Les dispositions de l'article UG.6-1 sont remplacées par les dispositions suivantes :

Toute construction à édifier en bordure de voie doit être implantée à l'alignement ou à la limite de fait de la voie*.

Toutefois des retraits de façades ou de parties de façades sont admis, au sol ou en étage, pour aménager des espaces libres ou permettre l'expression d'une recherche architecturale, dans les conditions suivantes :

- les espaces libres aménagés dans les retraits au sol peuvent être construits en sous-sol jusqu'à l'alignement ou la limite de fait de la voie, dans le respect des dispositions de l'article UG.13. La limite au sol indiquant la séparation entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée sans ambiguïté ;
- les retraits en étage ont vocation à animer les façades et/ou participer à la volumétrie d'ensemble des constructions, en application des dispositions de l'article UG.11.1.3 (§ 5°) relatives à l'aspect des constructions aux différentes échelles du paysage urbain.

Secteur Didot-Mariniers :

Les dispositions de l'article UG.6-1 sont remplacées par les dispositions suivantes :

Toute construction à édifier en bordure de voie doit être implantée à l'alignement ou à la limite de fait de la voie*.

Sont admises des discontinuités dans l'implantation des constructions sur la rue des Mariniers et sur la promenade plantée de manière à ménager des vues vers les cœurs d'îlot et des échappées visuelles vers la promenade plantée.

Article UG.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les dispositions inscrites aux documents graphiques du règlement ne sont pas conformes aux dispositions du présent article, elles prévalent sur ces dernières.

Les travaux projetés sur une construction existante non conforme aux dispositions du présent article sont soumis aux conditions énoncées au § VI des dispositions générales ci-avant.

UG.7.1 - Dispositions générales :

Nonobstant les dispositions du présent article UG.7 et de l'article UG.10.3, l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'éclairement d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant.

A l'intérieur de la bande E*, les parties de constructions à édifier en bordure de voie doivent en principe être implantées en limite séparative, sauf dispositions contraires indiquées aux documents graphiques du règlement. Toutefois, dans certaines configurations, en particulier lorsqu'une échappée visuelle sur un espace libre le justifie, l'implantation en limite séparative peut ne pas être imposée.

(Voir figures 1 et 2)

Les façades ou parties de façades des constructions à édifier à l'intérieur ou à l'extérieur de la bande E* doivent respecter les dispositions qui suivent.

1°- Façade ou partie de façade comportant des baies* constituant l'éclairement premier de pièces principales* :

Lorsqu'une façade ou une partie de façade à édifier en vis-à-vis d'une limite séparative comprise ou non dans la bande E* comporte une ou plusieurs baies constituant l'éclairement premier de pièces principales, elle doit respecter, au droit de cette limite, un prospect minimal de 6 mètres (sauf s'il est fait application des dispositions définies à l'article UG.7.2 - Cour commune et servitude contractuelle d'implantation - ou des dispositions énoncées au 2° alinéa de l'article UG.10.2).

Toute pièce principale doit être éclairée par au moins une baie comportant une largeur de vue égale à 4 mètres au minimum. Toutefois, lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une largeur inférieure à 4 mètres peut être admise à condition que la profondeur du redent créé n'excède pas la moitié de cette largeur.

(Voir figure 4)

Toutefois, les changements de destinations de locaux non conformes à ces normes (prospect et largeur de vue) peuvent être admis à condition qu'après travaux, les locaux présentent des conditions d'hygiène, de sécurité et d'éclairement satisfaisantes et, s'ils sont occupés par de l'habitation, répondent aux normes du logement décent. Cette possibilité n'existe que pour les locaux achevés à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

2°- Façade ou partie de façade comportant des baies dont aucune ne constitue l'éclairement premier de pièces principales* :

Lorsqu'une façade ou une partie de façade à édifier en vis-à-vis d'une limite séparative comprise ou non dans la bande E* comporte des baies dont aucune ne constitue l'éclairement premier de pièces principales, elle doit respecter, au droit de cette limite, un prospect minimal de 2 mètres (sauf s'il est fait application des dispositions définies à l'article UG.7.2 - Cour commune et servitude contractuelle d'implantation - ou des dispositions énoncées au 2° alinéa de l'article UG.10.2).

3°- Façade ou partie de façade ne comportant pas de baie constituant une vue :

Lorsqu'une façade ou une partie de façade à édifier ne comporte pas de baie constituant une vue, elle peut être implantée en limite séparative.

UG.7.2 - Cour commune et servitude contractuelle d'implantation :

1°- Cour commune :

Les propriétaires de terrains contigus ont la possibilité de ménager entre leurs bâtiments des cours communes. Dans ce cas, aucune des limites d'une cour commune faisant vis-à-vis à une limite séparative ne peut être située à une distance inférieure à 2 mètres de celle-ci.

L'édification des constructions en limite d'une cour commune relève de l'application des dispositions des articles UG.8 et UG.10.4 ci-après (implantation et gabarit-enveloppe des constructions en vis-à-vis sur un même terrain).

La servitude de cour commune est instituée par acte authentique.

2°- Servitude contractuelle d'implantation :

Dans le cas où une servitude contractuelle d'implantation est consentie après accord des propriétaires concernés, la distance de 2 mètres visée au § 1° ci-avant n'est pas exigible.

L'édification de façades bénéficiant d'une servitude contractuelle d'implantation relève de l'application des dispositions des articles UG.8 et UG.10.4 ci-après (implantation et gabarit-enveloppe des constructions en vis-à-vis sur un même terrain).

La servitude contractuelle d'implantation est instituée par acte authentique.

UG.7.3 - Terrains concernés par une Emprise constructible maximale* :

Sur un terrain comportant l'indication d'une Emprise constructible maximale* aux documents graphiques du règlement, les dispositions des articles UG.7.1 et UG.7.2 ne s'appliquent pas, à l'exception du premier alinéa de l'article UG.7.1.

Les constructions nouvelles en élévation doivent s'inscrire dans les limites de ladite emprise. Elles peuvent être implantées en limite

séparative, sauf dispositions graphiques contraires.

Toutefois, dans les Secteurs de Maisons et villas* SL.16-31 (Villa de Montmorency) et SL.17-04 (Villa des Ternes), les dispositions des articles UG.7.1 et UG.7.2 sont applicables, à l'exception du 2e alinéa de l'article UG.7.1.

UG.7.4 - Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :

Secteurs soumis à des dispositions particulières et indiqués aux documents graphiques (*Bargue-Procession, Beaugrenelle-Front de Seine, les Halles, Olympiades-Villa d'Este-Place de Vénétie-Tolbiac, Maine-Montparnasse*) :

Les dispositions du 2e alinéa de l'article UG.7.1 ne sont pas applicables.

Secteur Clichy-Batignolles (ZAC Cardinet Chalabre, ZAC Clichy Batignolles) :

Pour les façades ou parties de façades à édifier en vis-à-vis du parc public, le prospect minimal visé au premier alinéa de l'article UG.7.1 § 1° est fixé à 2 mètres. Toutefois les volumes bâtis au-dessous de la surface de nivellement de l'îlot en bordure de voie peuvent s'implanter en limite séparative du parc public.

Article UG.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Lorsque les dispositions inscrites aux documents graphiques du règlement ne sont pas conformes aux dispositions du présent article, elles prévalent sur ces dernières.

Les travaux projetés sur une construction existante non conforme aux dispositions du présent article sont soumis aux conditions énoncées au § VI des dispositions générales ci-avant.

UG.8.1 - Dispositions générales :

1°- Façades comportant des baies constituant l'éclairement premier de pièces principales* :

Lorsque des façades ou parties de façade de constructions en vis-à-vis sur un même terrain comportent des baies constituant l'éclairement premier de pièces principales, elles doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elles au point le plus proche de l'autre soit au moins égale à 6 mètres.

Toute pièce principale doit être éclairée par au moins une baie comportant une largeur de vue égale à 4 mètres au minimum. Toutefois,

lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une largeur inférieure à 4 mètres peut être admise à condition que la profondeur du redent créé n'excède pas la moitié de cette largeur.

(Voir figure 4)

Toutefois, les changements de destinations de locaux non conformes à ces normes (distance entre façades et largeur de vue) peuvent être admis à condition qu'après travaux, les locaux présentent des conditions d'hygiène, de sécurité et d'éclairage satisfaisantes et, s'ils sont occupés par de l'habitation, répondent aux normes du logement décent. Cette possibilité n'existe que pour les locaux achevés à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

2°- Façades comportant des baies dont aucune ne constitue l'éclairage premier de pièces principales :

Lorsque des façades ou parties de façade de constructions en vis-à-vis sur un même terrain comportent des baies dont aucune ne constitue l'éclairage premier de pièces principales, elles doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elles au point le plus proche de l'autre soit au moins égale à 3 mètres.

3°- Façades sans baie constituant une vue :

Lorsque des façades ou parties de façades de constructions en vis-à-vis sur un même terrain ne comportent pas de baie constituant une vue, aucune distance minimale n'est requise ; toutefois, dans certaines configurations de constructions présentant des espaces interstitiels réduits, une distance minimum de 3 mètres peut être exigée.

UG.8.2 - Terrains concernés par une Emprise constructible maximale* :

Sur un terrain comportant l'indication d'une Emprise constructible maximale* aux documents graphiques du règlement, les dispositions de l'article UG.8.1 ci-avant s'appliquent, à l'exception du 2e alinéa du § 1° relatif aux largeurs de vue.

Elles ne s'appliquent pas dans le secteur SL.10-01 (rues Sainte-Marthe Jean Moinon).

Toute construction nouvelle en élévation doit s'inscrire dans les limites de ladite emprise.

UG.8.3 – Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :

Secteur Balard :

Dans le secteur Balard, le siège de l'administration centrale du Ministère de la Défense et du haut commandement des armées n'est pas soumis aux dispositions de l'article UG.8.1.

Article UG.9 - Emprise au sol* des constructions

Les travaux projetés sur une construction existante non conforme aux dispositions du présent article sont soumis aux conditions énoncées au § VI des dispositions générales ci-avant.

UG.9.1 - Terrains concernés par une Emprise constructible maximale* (E.C.M.) :

Le coefficient d'emprise au sol des constructions* indiqué le cas échéant sur une prescription d'Emprise constructible maximale* figurant sur les documents graphiques du règlement ne peut être dépassé dans ladite emprise, sur le terrain concerné.

L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée dans une E.C.M. ne comportant pas cette indication.

UG.9.2 - Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :

Secteur de Maisons et villas SL.16-31 (Villa de Montmorency) :*

Sur tout terrain dont la superficie est supérieure à 300 m², l'emprise des constructions ne peut dépasser 1/3 de cette superficie.

Secteur de Maisons et villas SL.17-04 (Villa des Ternes) :*

Sur tout terrain, l'emprise des constructions ne peut dépasser 30% des surfaces non couvertes par des prescriptions d'Espaces libres à végétaliser* (E.L.V.) ou d'Espaces à libérer* (E.A.L.).

Article UG.10 - Hauteur maximale des constructions

Lorsque les dispositions inscrites aux documents graphiques du règlement ne sont pas conformes aux dispositions du présent article, elles prévalent sur ces dernières.

Les travaux projetés sur une construction existante non conforme aux dispositions du présent article sont soumis aux conditions énoncées au § VI des dispositions générales ci-avant.

UG.10.1 - Plafonnement des hauteurs :

Sans préjudice des dispositions énoncées aux § 1° à 5° ci-après, aucune construction, installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser :

- la hauteur plafond fixée sur le terrain par le Plan général des hauteurs*,

les plans ou surfaces constitués par les fuseaux indiqués sur le plan des Fuseaux de protection du site de Paris*,
les gabarits-enveloppes* définis ci-après.

Toutefois :

- Lorsqu'elle est de 25 mètres, la hauteur plafond fixée par le Plan général des hauteurs* ne s'applique pas en bordure des voies bordées de filets, dans l'emprise de la bande E ;

Les dispositions des articles UG.11.2 et UG.11.3 ci-après définissent des possibilités de saillie par rapport aux gabarits-enveloppes définis par les articles UG.10.2, UG.10.3 et UG.10.4 et par rapport aux volumétries maximales déterminées aux § 1° et 2° ci-après (H.M.C. et E.C.M.).

1°- Terrains concernés par une prescription de Hauteur maximale des constructions* (H.M.C.) :

En application de l'article L.123-1-5 § 4° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement indiquent, sur des terrains ou parties de terrain, des prescriptions de Hauteur maximale des constructions, lorsque cette hauteur est différente de celle qui résulte de l'application des règles générales.

Dans une emprise soumise à une prescription de Hauteur maximale des constructions* :

- les constructions nouvelles ne peuvent dépasser la hauteur ou la cote inscrite sur les documents graphiques, exprimée selon le cas par rapport à la surface de nivellement de l'îlot ou par rapport au nivellement orthométrique (NO)*,

cette cote se substitue à celle qu'indique le Plan général des hauteurs*,

les dispositions de l'article UG.10.2 (gabarit-enveloppe en bordure de voie) ne s'appliquent pas dans ladite emprise, sauf indication graphique contraire (filet de couleur).

Dispositions particulières applicables dans le secteur Clichy Batignolles :

A l'intérieur de chaque périmètre de Hauteur Maximale des Constructions comportant au document graphique l'indication d'une hauteur de cinquante mètres, l'emprise au sol des constructions établies au-dessus de trente-sept mètres et jusqu'à la hauteur maximale de cinquante mètres ne peut dépasser 1 300 mètres carrés.

2°- Terrains concernés par une Emprise constructible maximale* (E.C.M.) :

Dans une E.C.M. comportant une indication graphique de hauteur maximale, les constructions nouvelles ne doivent pas dépasser la hauteur indiquée, mesurée à partir de la surface de nivellement* de l'îlot.

Dans une E.C.M. ne comportant pas d'indication de hauteur, la hauteur des constructions est limitée, dans la totalité de l'emprise, par l'horizontale du gabarit-enveloppe* défini sur le terrain en bordure de l'emprise, en application de l'article UG.10.2.2. Le point d'attache de ce

gabarit-enveloppe est pris au niveau du sol existant avant travaux, au milieu de la façade de la construction.

Dans une E.C.M. les dispositions de l'article UG.10.3 ne s'appliquent pas.

Les dispositions de l'article UG.10.4 s'appliquent uniquement aux constructions situées en vis-à-vis à l'intérieur d'une même E.C.M. inscrite sur le terrain.

Toutefois, dans les secteurs de Maisons et villas* SL.16-31 (Villa de Montmorency) et SL.17.04 (Villa des Ternes), seul s'applique le premier alinéa du présent § 2°. Y sont en outre applicables les règles particulières énoncées aux articles UG.10.2.4, UG.10.3.2 et UG.10.4.2.

3° - Signaux architecturaux :

Des signaux architecturaux, justifiés par la nécessité de repérer ou exprimer symboliquement des Constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif*, notamment à caractère culturel ou cultuel, peuvent être admis en dépassement localisé de la cote résultant de l'application des dispositions du présent article, à l'exception des Fuseaux de protection du site*. Le dépassement de cette cote ne peut excéder 15 mètres.

4°- Travaux sur les constructions existantes :

Certains éléments de construction à caractère technique (machineries d'ascenseurs, chaufferies, conduits de cheminées, armoires relais d'installations d'émission ou de diffusion, antennes...), ainsi que les édicules d'accès et les dispositifs de sécurité nécessaires, peuvent être admis en dépassement localisé de la hauteur atteinte par les constructions, ainsi que de la cote résultant de l'application du présent article UG.10, à condition :

- que ces éléments, édicules ou dispositifs ne soient pas constitutifs de surface hors œuvre nette supplémentaire au-dessus de la cote résultant de l'application du présent article UG.10,

que leur aspect architectural soit satisfaisant au regard des dispositions de l'article UG.11 ci-après.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur dans le respect des dispositions de l'article UG.11 relatives à l'aspect des constructions.

5°- Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :

Secteur *Montmartre* :

Dans le secteur Montmartre s'appliquent les dispositions graphiques spécifiques rassemblées dans le document intitulé "planches d'îlots du secteur Montmartre" et les règles énoncées à l'article UG.10.2.4 ci-après.

Secteur des abords de l'établissement pénitentiaire de la Santé :

Dans ce secteur délimité par le périmètre de sécurité défini autour de l'établissement, l'accord du Ministère de la justice est requis pour tout projet de construction.

Les règles suivantes doivent en principe être observées :

- les constructions ne peuvent comporter plus de 3 niveaux,

la hauteur totale des constructions destinées à l'industrie est limitée à 11 mètres,

aucun percement ne peut donner vue directe à l'intérieur de l'enceinte de l'établissement pénitentiaire.

Secteur Samaritaine :

Dans ce secteur, pour l'application du fuseau de protection A (Arc de Triomphe), la cote indiquée sur la carte F de l'atlas est remplacée par la cote 67 mètres (nivellement orthométrique*). L'épandage des constructions doit ménager des percées visuelles au-dessous de cette cote.

Secteur Paris Rive Gauche :

Dans le périmètre MB-1 du sous-secteur Masséna-Bruneau, le dernier alinéa du § 4° ci-avant ne s'applique pas, les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable devant être installés sans dépassement de la hauteur plafond, dans les constructions existantes et dans les constructions nouvelles.

Dans le périmètre MB-2 du sous-secteur Masséna-Bruneau, le dernier alinéa du § 4° ci-avant est remplacé par les dispositions suivantes :

Dans les constructions existantes et dans les constructions nouvelles, les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., peuvent dépasser la hauteur plafond et les gabarits-enveloppes dans le respect des dispositions de l'article UG.11 relatives à l'aspect des constructions.

Secteur Balard :

Dans le secteur Balard est admis pour le siège de l'administration centrale du Ministère de la Défense et du haut commandement des armées un dépassement de la hauteur résultant des dispositions du présent article. Ce dépassement localisé ne peut excéder 15 mètres, ni permettre la réalisation, dans ces 15 mètres, de surface hors œuvre nette.

UG.10.2 - Gabarit-enveloppe en bordure de voie :

Le gabarit-enveloppe en bordure d'une voie s'applique à l'intérieur de la bande E*.

Il s'applique également :

- aux terrains ou parties de terrains bordés par un filet qui jouxte un espace inclus dans la zone UV, grevé d'un emplacement réservé pour espace vert public ou soumis à l'une des prescriptions localisées régies par l'article UG.13.3 (E.V.P., E.L.P., E.L.V., E.A.L.), sur une profondeur de 20 mètres mesurés à partir dudit filet,

dans les secteurs de Maisons et villas, aux parties de terrains incluses dans une Emprise constructible maximale (E.C.M.).

Le point d'attache du gabarit-enveloppe* est pris sur la surface de nivellement de l'îlot* au droit du terrain concerné :

- à l'alignement des voies* publiques ou à la limite de fait des voies* privées, en l'absence de filet, à la limite d'implantation figurée par les filets, s'il en existe.

Dans une Emprise constructible maximale (E.C.M.), il est pris conformément aux dispositions énoncées à l'article UG.10.1 § 2.

En bordure du boulevard Périphérique et de ses bretelles, la hauteur des constructions est limitée par le plafond des hauteurs défini à l'article UG.10.1. Cette hauteur peut être maintenue sur une profondeur de 20 mètres mesurée à partir du plan vertical des façades des constructions.

UG.10.2.1 - Gabarit-enveloppe* au droit des voies non bordées de filets aux documents graphiques du règlement :

Le gabarit-enveloppe se compose successivement :

1°- Voies de largeur inférieure à 8 mètres :

(Voir figures 3 et 5)

- a - d'une verticale de hauteur H égale au prospect P sur voie augmenté de 4 mètres,
- b - d'une oblique de pente 1/1 limitée par une horizontale située à 3 mètres au-dessus de la verticale.

2°- Voies de largeur égale ou supérieure à 8 mètres et inférieure à 12 mètres :

(Voir figures 3 et 6)

- a - d'une verticale de hauteur H égale au prospect P sur voie augmenté de 4 mètres,
- b - d'une oblique de pente 2/1 limitée par une horizontale située à 4,50 mètres au-dessus de la verticale.

3°- Voies de largeur égale ou supérieure à 12 mètres et inférieure à 20 mètres :

(Voir figures 3 et 7)

- a - d'une verticale de hauteur H égale au prospect P sur voie augmenté de 3 mètres,

- b - d'une oblique de pente 2/1 élevée jusqu'à une hauteur de 3 mètres au-dessus de la verticale,
 - c - d'une seconde oblique de pente 1/1 limitée par une horizontale située à 6 mètres au dessus de la verticale.
- 4°- Voies de largeur égale ou supérieure à 20 mètres :** *(Voir figures 3 et 8)*
- a - d'une verticale de hauteur H égale au prospect P sur voie augmenté de 3 mètres et au plus égale à 25 mètres,
 - b - d'un quart de cercle de 6 mètres de rayon, tangent à la verticale en son sommet et limité par une horizontale située à 6 mètres au dessus de la verticale.

5°- Cas des constructions nouvelles dont le rez-de-chaussée sur voie présente une hauteur libre sous poutre ou sous linteau inférieure à 3,20 mètres :

La hauteur H des gabarits-enveloppes définis aux § 1° à 4° ci-avant est réduite de 1 mètre.

UG.10.2.2 - Gabarit-enveloppe* au droit des voies ou espaces bordés par un filet de couleur* aux documents graphiques du règlement (trait continu, trait pointillé, hachure, tireté court, tireté long, tireté mixte) : *(Voir figures 9 et 10)*

Le gabarit-enveloppe se compose successivement :

- a - d'une verticale de hauteur H définie ci-après selon la couleur du filet :
 - filet rose : H = 5,00 m
 - filet kaki : H = 7,00 m
 - filet vert : H = 10,00 m
 - filet orange : H = 12,00 m
 - filet violet : H = 15,00 m
 - filet bleu clair : H = 18,00 m
 - filet noir : H = 20,00 m
 - filet gris : H = 23,00 m
 - filet bleu marine : H = 25,00 m
- Le trait continu marron foncé indique une hauteur de verticale égale à la hauteur de façade du bâtiment existant.
- b - d'un couronnement défini ci-après selon la nature du filet, limité par une horizontale située à une hauteur h au-dessus du sommet de la

verticale :

- couronnement défini en fonction de la largeur de la voie, conforme aux dispositions de l'article UG.10.2.1, § 1° b, 2° b, 3° b et c ou 4° b : trait continu
- horizontale, $h = 0$: trait pointillé
- pente 1/3, $h = 2,00$ mètres : hachure
- pente 1/2, $h = 3,00$ mètres : tireté court
- pente 1/1, $h = 4,50$ mètres : tireté long
- pente 2/1, $h = 4,5$ mètres : tireté mixte

UG.10.2.3 - Dispositions applicables aux terrains situés à l'angle de deux voies* et aux terrains traversants* :

Lorsque, sur une partie de terrain, se superposent deux bandes E dans lesquelles sont définis, conformément aux articles UG.10.2.1, UG.10.2.2 ou UG.10.2.4, des gabarits-enveloppes de hauteurs différentes, le gabarit-enveloppe le plus élevé peut être appliqué sur cette partie de terrain, pour des motifs d'architecture ou d'environnement.

(Voir figure 11)

UG.10.2.4 - Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :

Secteurs de Maisons et villas* SL.16-31 (Villa de Montmorency) et SL.17.04 (Villa des Ternes) :

Le gabarit-enveloppe en bordure de voie défini par les dispositions de l'article UG.10.2.2 s'applique dans toute la profondeur du terrain, sans préjudice des limites fixées par le gabarit-enveloppe défini en limite séparative par l'article UG.10.3.2.

Son point d'attache est pris au niveau du trottoir (ou à défaut du sol de la voie), à l'alignement (ou à l'alignement de fait de la voie privée), au droit du milieu de la façade de la construction.

Secteur Montmartre (V. planches d'îlot spécifiques dans l'atlas des plans de détail) :

Le gabarit-enveloppe en bordure de voie s'applique aux terrains bordant la voie et à l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurés à partir du plan de la façade représentée sur les planches d'îlots de l'Atlas des plans de détail.

Il se compose successivement :

- a - d'une verticale comprise entre le sol et la cote rattachée au nivellement orthométrique indiquée sur les planches d'îlot ;
- b - le cas échéant, de 1 ou 2 niveaux en retrait. Aucun des retraits ne peut dépasser 3,00 m de hauteur et 0,40 m de profondeur, excepté s'il

affecte un couronnement de pente nulle ; dans ce dernier cas, sa profondeur n'est pas limitée ;

- c - d'un couronnement de pente P (le cas échéant, de pentes P et P') défini ci-après selon la couleur du symbole inscrit sur les planches d'ilot (filet ou rectangle), limité par une horizontale située à une hauteur h au-dessus du sommet de la verticale :

1- $P = 0$	$h = 0$	symbole brun
2- $0 < P \leq 30^\circ$	$h = 2,50$ mètres	rectangle rose
3- $30^\circ < P \leq 45^\circ$	$h = 5$ mètres	rectangle vert
4- $45^\circ < P \leq 70^\circ$, P prolongée par une pente P' telle que $0 < P' \leq 15^\circ$	$h = 4$ mètres	filet bleu

Secteur Clichy-Batignolles (ZAC Cardinet Chalabre, ZAC Clichy Batignolles, secteur Saussure) :

Les dispositions de l'article UG.10.2.1 sont remplacées par les dispositions suivantes en bordure des voies citées ci-après :

- Sur l'avenue de la Porte de Clichy, hors du sous-secteur Berthier Nord et sur les tronçons de voies à créer situées en ZAC qui bordent un espace vert public ou dont la largeur est supérieure ou égale à 20 mètres, le gabarit-enveloppe est constitué d'une verticale limitée par une horizontale située à la hauteur plafond fixée par le Plan général des hauteurs.
- Sur la rue Cardinet et les tronçons de voies à créer situées en ZAC ne bordant pas d'espace vert public et dont la largeur est comprise entre 12 et 20 mètres, le gabarit-enveloppe est constitué d'une verticale limitée par une horizontale fixée à 28 mètres de hauteur.
- Sur les tronçons de voies à créer situées en ZAC ne bordant pas d'espace vert public et dont la largeur est inférieure ou égale à 12 mètres, le gabarit-enveloppe est constitué d'une verticale limitée par une horizontale fixée à 20 mètres de hauteur.
- Sur le boulevard Pereire élargi, le gabarit-enveloppe est constitué d'une verticale limitée par une horizontale fixée à 24 mètres de hauteur. Les voies à créer et espaces verts publics visés par le présent article sont indiqués sur le schéma des orientations d'aménagement.
- Dans le sous-secteur Berthier Nord, en bordure de toute voie, le gabarit-enveloppe est constitué d'une verticale limitée par une horizontale située à la hauteur plafond.

Secteur Paris Rive Gauche :

Hors du sous-secteur Masséna-Bruneau, en bordure des voies et espaces publics non bordés de filets aux documents graphiques du règlement, le gabarit-enveloppe applicable dans la bande E est défini par les dispositions suivantes :

- rue Regnault (entre les rues du Loiret et de Patay), rue du Loiret, rue Cantagrel, rue du Dessous-des-Berges, rue du Chevaleret, rue Louise Weiss, boulevard de l'Hôpital : le gabarit-enveloppe est celui qui est défini par l'article UG.10.2.1 ci-avant ;

autres voies et espaces publics : le gabarit-enveloppe se compose d'une verticale attachée au plateau de la surface de nivellement d'ilot au droit du terrain considéré, limitée par une horizontale fixée à 37 mètres de hauteur.

Dans le sous-secteur Masséna-Bruneau, en bordure des voies et espaces publics, le gabarit-enveloppe se compose d'une verticale limitée par une horizontale située au niveau de la hauteur plafond.

Le point d'attache du gabarit-enveloppe* est pris sur la surface de nivellement de l'ilot* au droit du terrain concerné, à l'alignement des voies* publiques ou à la limite de fait des voies* privées.

Toutefois, dans le périmètre MB-2, en bordure des voies de largeur inférieure à 20 mètres, le gabarit-enveloppe se compose :

- d'une verticale limitée par une horizontale fixée à 37 mètres de hauteur,
- d'une verticale élevée au-dessus de l'horizontale susmentionnée, à 10 mètres de l'axe de la voie, limitée par une horizontale située au niveau de la hauteur plafond.

(Voir figure 20.1)

Secteur Didot-Mariniers :

En bordure de la promenade plantée, le gabarit-enveloppe se compose d'une verticale attachée au plateau de la surface de nivellement d'ilot au droit du terrain, limitée par une horizontale située à la hauteur plafond fixée par le Plan général des hauteurs.

En bordure des rues Didot, des Mariniers et des autres voies s'applique le gabarit-enveloppe défini par l'article UG.10.2.1 ci-avant.

UG.10.3 - Gabarit-enveloppe* en limite séparative :

UG.10.3.1 – Dispositions générales :

Les gabarits-enveloppes définis ci-après s'appliquent en vis-à-vis d'une limite séparative.

Toutefois, les changements de destinations de locaux situés dans des bâtiments non conformes aux dispositions du présent article UG.10.3.1 peuvent être admis à condition qu'après travaux, les locaux présentent des conditions d'hygiène, de sécurité et d'éclairage satisfaisantes et, s'ils sont occupés par de l'habitation, répondent aux normes du logement décent. Cette possibilité n'existe que pour les locaux achevés à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

1°- Gabarit-enveloppe à l'intérieur de la bande E* :

Les façades ou parties de façade comportant des baies constituant l'éclairage premier de pièces principales en vis-à-vis d'une limite séparative située ou non dans la bande E sont assujetties à un gabarit-enveloppe constitué d'une verticale limitée par l'horizontale du gabarit-enveloppe défini en bordure de voie, élevé à 6 mètres de cette limite.

Le point d'attache du gabarit-enveloppe est pris à 6 mètres de la limite séparative, au même niveau que celui du gabarit-enveloppe défini en bordure de voie.

2°- Gabarit-enveloppe au-delà de la bande E* : *(Voir figures 12 et 13)*

Le gabarit-enveloppe se compose successivement :

- a - d'une verticale dont la hauteur H est définie par l'expression $H = P + 3,00 + D$, dans laquelle :

P est le prospect mesuré jusqu'à la limite séparative,

D est la distance, mesurée dans le prolongement du prospect, entre la limite séparative et toute façade comportant une baie d'une construction située sur le fonds voisin (à l'exclusion des jours de souffrance*) ; cette distance D n'est prise en compte qu'à concurrence de 6 mètres.

- b - d'une oblique de pente 1/1 élevée au sommet de la verticale et limitée à la hauteur plafond.

Le point d'attache du gabarit-enveloppe est pris au niveau de la surface de nivellement d'ilot en limite séparative, en vis-à-vis de la façade ou partie de façade projetée.

Lorsque la façade ou partie de façade d'une construction projetée n'est pas parallèle à la limite séparative, on peut utiliser une valeur moyenne Pm du prospect mesuré perpendiculairement à la construction, calculée par la moyenne arithmétique du prospect le plus petit et du prospect le plus grand. Cette valeur n'est prise en compte qu'à concurrence des 4/3 du prospect le plus petit.

(Voir figure 14)

3°- Adossement en limite séparative au-delà de la bande E :

(Voir figures 15 et 16)

Au droit d'un bâtiment ou d'un mur de soutènement implanté en limite séparative sur le fonds voisin, la construction à édifier peut excéder le gabarit-enveloppe pour être adossée à ce bâtiment ou à ce mur, dans la limite des héberges voisines existantes :

Toutefois, ces héberges peuvent être dépassées :

- de 3,50 mètres en hauteur au maximum dans le cas d'héberges de hauteur variable, au droit de courettes dont la largeur n'excède pas 4 mètres.

Lorsque la construction projetée en adossement présente en limite séparative un retrait partiel visant à prendre en compte les conditions de voisinage, la hauteur résultant des dispositions précédentes peut être maintenue :

- au droit d'un jour ou d'une baie situé en limite du terrain voisin,
- au droit d'une courrette voisine ouverte en limite séparative.

UG.10.3.2 – Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :

Secteurs de Maisons et villas* SL.16-31 (Villa de Montmorency) et SL.17.04 (Villa des Ternes) :

Seuls les 2 premiers alinéas de l'article UG.10.3.1 sont applicables.

Le point d'attache du gabarit-enveloppe est pris au niveau de la surface de nivellement d'îlot, en limite séparative, en vis-à-vis de la façade ou de la partie de façade projetée.

Le gabarit-enveloppe se compose successivement :

- a - d'une verticale dont la hauteur H est définie par l'expression

$$H = P + 3,00$$
 dans laquelle P est le prospect mesuré jusqu'à la limite séparative,
- b - d'une oblique de pente 1/1 élevée au sommet de la verticale et limitée à l'horizontale du gabarit-enveloppe défini en bordure de voie.

Secteur Montmartre :

La distance D n'est pas prise en compte et l'oblique de pente 1/1 est limitée par l'horizontale du gabarit-enveloppe défini en bordure de voie.

Secteurs soumis à des dispositions particulières et indiqués aux documents graphiques (Bargue-Procession, Beaugrenelle-Front de Seine, les Halles, Olympiades-Villa d'Este-Place de Vénétie-Tolbiac, Maine-Montparnasse) :

Le gabarit-enveloppe applicable aux constructions à édifier en vis-à-vis d'une limite séparative est celui qui est défini à l'article UG.10.4 ci-après.

Secteur Clichy-Batignolles (ZAC Cardinet Chabre, ZAC Clichy Batignolles) :

Dans une bande de 20 mètres de profondeur, mesurés sur les terrains bordant directement le parc public à partir de la limite de celui-ci, les dispositions de l'article UG.10.3.1 § 2° sont remplacées par les suivantes : le gabarit-enveloppe est constitué d'une verticale attachée à la surface de nivellement d'îlot à la limite du parc, limitée par une horizontale située à la hauteur plafond fixée par le Plan général des hauteurs.

Cette disposition ne s'applique toutefois pas dans la partie de terrain située en bande E afférente à une voie.

Dans le sous-secteur Berthier Nord, les constructions ne sont pas soumises aux dispositions de l'article UG.10.3.

Secteur Paris Rive Gauche :

Dans le périmètre MB-1 du sous-secteur Masséna-Bruneau, les constructions ne sont pas soumises aux dispositions de l'article UG.10.3.

Secteur Paul Bourget :

Les gabarits-enveloppes définis à l'article UG.10.3.1 ne s'appliquent pas.

UG.10.4 - Gabarit-enveloppe des constructions en vis-à-vis sur un même terrain :

(Voir figure 17)

UG.10.4.1 – Dispositions générales :

Le point d'attache du gabarit-enveloppe est pris sur le plancher du niveau le plus bas comportant des baies constituant l'éclairéement premier de pièces principales s'éclairant sur la façade du bâtiment en vis-à-vis.

Le gabarit-enveloppe d'une construction ou partie de construction à édifier en vis-à-vis de la façade d'un bâtiment comportant des baies constituant l'éclairéement premier de pièces principales se compose successivement :

a - d'une verticale de hauteur H égale au prospect P mesuré entre les constructions en vis-à-vis augmenté de 4 mètres :

$$H = P + 4,00 \text{ m}$$

b - d'une oblique de pente 1/1 élevée au sommet de la verticale et limitée à la hauteur plafond.

La façade ou partie de façade de la construction à édifier ne peut comporter de baies constituant l'éclairéement premier de pièces principales que si le gabarit-enveloppe défini ci-dessus, appliqué au bâtiment en vis-à-vis, qu'il comporte ou non des baies, est respecté.

Lorsque la façade ou partie de façade de la construction projetée n'est pas parallèle à la façade située en vis-à-vis, on peut utiliser une valeur moyenne P_m du prospect mesuré perpendiculairement au bâtiment le plus élevé, calculée par la moyenne arithmétique du prospect le plus petit et du prospect le plus grand. Cette valeur n'est prise en compte qu'à concurrence des 4/3 du prospect le plus petit.

(Voir figure 14)

Toutefois, les changements de destinations de locaux situés dans des bâtiments non conformes aux dispositions du présent article UG.10.4.1 peuvent être admis à condition qu'après travaux, les locaux présentent des conditions d'hygiène, de sécurité et d'éclairéement satisfaisantes et, s'ils sont occupés par de l'habitation, répondent aux normes du logement décent. Cette possibilité n'existe que pour les locaux

achevés à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

UG.10.4.2 – Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :

Secteurs de Maisons et villas* SL.16-31 (Villa de Montmorency) et SL.17.04 (Villa des Ternes) :

Les dispositions de l'article UG.10.4.1 s'appliquent :

- à l'exception de l'avant-dernier alinéa ;
- en limitant l'oblique de pente 1/1 visée au § b par l'horizontale du gabarit-enveloppe défini en bordure de voie.

Secteur Clichy Batignolles :

Dans le sous-secteur Berthier Nord, les constructions ne sont pas soumises aux dispositions de l'article UG.10.4.1.

Secteur Paris Rive Gauche :

Dans le périmètre MB-1 du sous-secteur Masséna-Bruneau, les constructions ne sont pas soumises aux dispositions de l'article UG.10.4.1.

Secteur Balard :

Dans le secteur Balard, le siège de l'administration centrale du Ministère de la Défense et du haut commandement des armées n'est pas soumis aux dispositions de l'article UG.10.4.1.

Article UG.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, protection des immeubles et éléments de paysage

UG.11.1 - Dispositions générales :

Les interventions sur les bâtiments existants comme sur les bâtiments à construire, permettant d'exprimer une création architecturale, peuvent être autorisées.

L'autorisation de travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter 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.

Notamment, pour éviter de créer ou de laisser à découvert des murs pignons, la hauteur d'une construction projetée en bordure de voie peut être soit réduite, soit augmentée, nonobstant les dispositions de l'article UG.10.2, sans créer de décalage supérieur, en principe, à la hauteur moyenne d'un étage par rapport aux constructions contiguës.

Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer leur végétalisation en façade et en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

UG.11.1.1 Constructions existantes :

Les bâtiments en façades se présentent en général sous la forme des différents registres (soubassement, façade, couronnement) qui participent à la composition architecturale en particulier en bordure des voies et des espaces publics ; le marquage de ces registres peut être important, plus faible ou absent suivant les époques et types d'architecture.

1°- Soubassement :

Le soubassement de la construction, composé d'un rez-de-chaussée ou de deux niveaux, est très visible pour le piéton.

Le caractère général des façades sur voie doit être respecté ou restitué lors d'interventions sur ce ou ces niveaux en privilégiant la notion d'alignement.

Le traitement des accès, des ouvertures et des devantures doit prendre en compte l'aspect architectural du bâtiment.

2°- Façades sur rue et cour :

Composées d'un ou de plusieurs niveaux, les façades donnent à la construction son aspect général qui peut résulter de surélévations ou d'additions successives. La recherche d'une bonne cohérence d'ensemble ne doit pas nécessairement conduire à uniformiser le traitement des façades ; leur mise en valeur peut être recherchée à travers la restitution de matériaux d'origine, de reliefs (bow-windows, oriels, loggias, modénatures...), d'accessoires ou de décors anciens disparus. L'harmonie de la façade peut être améliorée par le remplacement de garde-corps, de menuiseries ou de volets et persiennes manquants ou disparates.

Des éléments nouveaux à caractère contemporain peuvent contribuer à en qualifier l'aspect.

Lorsque cela est possible, il est recommandé que les pignons, balcons et loggias soient végétalisés.

3°- Couronnement :

Les travaux doivent chercher à restituer l'aspect d'origine ou améliorer la volumétrie de la partie supérieure des constructions. L'adjonction de volumes bâtis (lucarnes, prolongements de façades, vérandas...) ne peut être autorisée que dans la mesure où ils s'intègrent de façon harmonieuse dans la composition d'ensemble.

4°- Couverture :

A l'occasion de travaux, qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels (tuiles, zinc, ardoises...) ou plus récents (bacs acier, tôles d'aluminium anodisé ou laqué...) ou de terrasses, la suppression, le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (caissons de climatisation, extracteurs, édifices ascenseur, garde-corps, antennes...) doivent être recherchés de façon à en limiter l'impact visuel.

Antennes : les antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radios-téléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible être visibles depuis l'espace public.

Terrasses : la création de terrasses peut être refusée si celle-ci a pour conséquence de conduire à dénaturer l'aspect de la couverture. La réalisation d'édifices d'accès à des toitures-terrasses, permettant la mise en œuvre et l'entretien de leurs plantations, peut être autorisée.

5°- Ravalement :

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur ainsi que l'état sanitaire des constructions, de manière à leur assurer une bonne pérennité.

L'examen attentif du bâtiment doit permettre de préconiser les mesures tendant à répondre aux principaux désordres (ventilation des sous-sol, respiration des murs, protection des reliefs en façade, suppression de conduites parasites, purge d'enduits ou décapage de peintures...).

Les matériaux et les techniques de construction doivent être pris en compte dans leurs spécificités constructives pour déterminer le meilleur mode de ravalement.

Les modénatures (bandeaux, corniches, encadrements de baies, linteaux...), les menuiseries, de même que les balcons, volets et persiennes d'origine, sont à maintenir ou à restituer.

Des recherches de documents (dessins, gravures, archives photographiques...) peuvent s'avérer très utiles pour déterminer l'aspect ancien de la construction.

La texture des enduits et peintures, de même que leurs teintes doivent être adaptées aux matériaux composant la construction et s'accorder avec l'aspect des lieux avoisinants.

La mise en peinture ou la remise en peinture de la pierre de taille est interdite.

L'emploi de mortier de ciment gris, y compris sur les corps de souches de cheminées, est proscrit.

Les devantures du bâtiment à ravalement, dans la mesure où celles-ci ne présentent pas un aspect satisfaisant, associées à l'opération de ravalement.

UG.11.1.2 - Architectures ordonnancées et ensembles architecturaux homogènes :

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façades possède une cohérence architecturale résultant, soit d'actes ou de servitudes anciens (décrets, ordonnances, immeubles ayant fait l'objet de divisions, anciens lotissements...), soit d'une composition architecturale d'ensemble, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

UG.11.1.3 - Constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers (rythmes verticaux, largeurs des parcelles en façade sur voies, reliefs...) ainsi que celles des façades existantes (rythmes, échelles, ornementsations, matériaux, couleurs...) et des couvertures (toitures, terrasses, retraits...).

L'objectif recherché ci-dessus ne doit pas pour autant aboutir à un mimétisme architectural pouvant être qualifié esthétiquement de pastiche. Ainsi l'architecture contemporaine peut prendre place dans l'histoire de l'architecture parisienne.

Les bâtiments sur rue se présentent en général sous la forme de différents registres (soubassement, façade, couronnement), qui participent à leur composition architecturale, en particulier en bordure des voies et des espaces publics. Les traitements architecturaux contemporains peuvent ne pas traduire le marquage de ces registres, qui peuvent toutefois être imposés dans certaines configurations.

1°- Soubassement :

La hauteur et l'aspect du soubassement doivent être traités, sur un ou deux niveaux, en accord avec celui des constructions voisines. La hauteur du rez-de-chaussée en façade sur voie doit être au minimum de 3,20 mètres de hauteur libre sous poutre ou sous linteau ; elle peut être soit réduite soit augmentée pour être en accord avec celle des bâtiments voisins.

Lorsque la hauteur du rez-de-chaussée est inférieure à 3,20 mètres, la hauteur de la verticale du gabarit-enveloppe défini à l'article UG.10.2.1 est réduite de 1 mètre, conformément aux dispositions du § 5° de ce dernier article.

Les portes d'accès aux parcs de stationnement, les sas ouverts sur voie et les devantures doivent comporter une fermeture dans le plan de la façade, sauf impossibilité manifeste liée à des impératifs de sécurité fixés par les services compétents. Dans le cas où un sas ou un retrait est exigé pour des motifs de sécurité, une fermeture à l'alignement doit être prévue hors des heures de fonctionnement des établissements.

2°- Façades sur rues :

Le plan de la façade donne la lecture urbaine de l'implantation et de la volumétrie des constructions : il présente donc une importance particulière.

La bonne transition volumétrique et architecturale de la construction projetée nécessite que soient prises en compte les caractéristiques des bâtiments voisins (nus de façades, hauteurs des niveaux, modénature...).

Les retraits ou saillies par rapport au plan de la façade peuvent être refusés s'ils portent atteinte au milieu environnant.

Lorsque cela est possible, il est recommandé que les pignons, balcons et loggias soient végétalisés.

3°- Couronnement :

Les toits de Paris participent de façon très importante au paysage de la ville.

Le couronnement doit être conçu de façon à contribuer à sa mise en valeur, qu'il s'agisse d'une toiture ou de terrasses accessibles ou inaccessibles, dont les pentes, matériaux, teintes doivent être étudiés. L'intégration de surfaces destinées à capter l'énergie solaire est autorisée. La création de toitures-terrasses peut être refusée si leur aspect compromet la bonne intégration de la construction dans le site.

Les édicules techniques (ascenseurs, chaufferies, climatisations, ...) doivent être intégrés aux volumes bâtis. Les éventuelles excroissances ne peuvent être admises que si elles bénéficient d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel. Le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (extracteurs, gaines, édicules ascenseur, caissons de climatisation, garde-corps, antennes....) doivent être recherchés de façon à en limiter l'impact visuel, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis des bâtiments voisins.

La réalisation d'édicules d'accès à des toitures-terrasses permettant la mise en œuvre et l'entretien de leurs plantations, en vue de leur végétalisation lorsque cela est possible, peut être autorisée.

Antennes : les antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radios-téléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible être visibles depuis l'espace public.

Murs-pignons : les profils et l'aspect des murs-pignons créés ou découverts doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte ; de même les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.

Lorsque cela est possible, il est recommandé que des toitures-terrasses accessibles et végétalisées soient aménagées.

4°- Matériaux, couleurs et reliefs :

La pierre calcaire et le plâtre sont dominants à Paris et donnent à la ville sa tonalité générale. Le respect de cette tonalité majoritairement présente ne doit pas cependant interdire l'emploi de matériaux et teintes pouvant s'insérer dans le tissu existant, en particulier dans des secteurs de constructions nouvelles. A cet égard, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les matériaux apparents en façade, de même que les dispositifs assurant leur végétalisation, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant. Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres,...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).

Le choix et la teinte des matériaux peuvent être imposés lorsque la construction se trouve dans une séquence d'architecture homogène.

5°- Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :

Secteur Clichy Batignolles :

Dans le sous-secteur Berthier Nord, le traitement architectural de la construction de grande hauteur doit faire l'objet d'une recherche visant à évaluer son impact visuel aux différentes échelles du paysage urbain. Son écriture architecturale doit lui assurer une insertion harmonieuse dans le paysage urbain, ainsi qu'une relation de qualité avec les monuments visibles en même temps qu'elle.

Secteur Paris Rive Gauche :

Dans le sous-secteur Masséna-Bruneau, toute partie de constructions située à plus de 37 mètres de la surface de nivellement doit faire l'objet d'un traitement architectural qui assure une relation harmonieuse au bâti environnant tout en contribuant aux variations d'ensemble de la ligne de ciel.

Dans le périmètre MB-1, les constructions doivent faire l'objet d'une recherche architecturale afin de marquer le paysage général et donner au quartier son identité.

UG.11.1.4 - Traitement des rez-de-chaussée et devantures en façade sur les espaces publics :

1°- Rez-de-chaussée :

Le rapport entre l'espace public et toute construction ou propriété passe par une bonne délimitation de l'alignement et par un traitement harmonieux de la partie basse de la façade, très visible à hauteur des yeux pour le piéton.

Une grande qualité des matériaux employés dans le soubassement est exigée afin de lui donner un aspect correct, d'en assurer un entretien aisé et lui garantir une bonne pérennité.

Le traitement des ouvertures (halls d'entrée, parcs de stationnement, portes et baies...) doit privilégier une implantation dans le plan de la façade ; les retraits ne sont admis qu'en raison d'une expression architecturale répondant à une meilleure insertion dans l'environnement ou pour des impératifs de sécurité justifiés ; les transparences entre la rue et les espaces libres doivent être privilégiées.

Les rez-de-chaussée doivent présenter des façades les plus ouvertes possibles en évitant l'implantation directement en façade sur voies de locaux aveugles (locaux techniques, de service...) ; les parties pleines doivent être les plus limitées possibles de façon à éviter l'affichage ou la mise en œuvre de graffiti.

2°- Devantures :

Les devantures, qui participent de façon très importante à l'animation commerciale et visuelle de la ville, doivent s'intégrer de la façon la plus harmonieuse possible au cadre bâti et à son patrimoine. Les dispositifs comportant des locaux directement ouverts sur voie (de type comptoir sans devanture) sont proscrits.

Les règles suivantes doivent être respectées pour assurer une bonne insertion des devantures :

- en cas de devantures se développant à rez-de-chaussée sous une corniche ou un bandeau filant, ceux-ci doivent être reconstitués s'ils ont été supprimés ou endommagés ;

la réalisation de devantures se développant sur deux ou plusieurs niveaux ne peut être autorisée que lorsque l'architecture du bâtiment le permet ou a été conçue dans ce sens (rez-de-chaussée entresolée...) ;

les devantures peuvent être implantées, soit en saillie par rapport au plan de la façade pour les devantures dites "en applique", soit en retrait limité (10 à 20 cm) pour les devantures dites "en feuillure".

Dans tous les cas, les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades sans masquer ou recouvrir (partiellement ou totalement) des baies, appuis de portes ou de fenêtres, porches, moulurations, consoles de balcons...

Dans le cas où une devanture se développe sur deux bâtiments contigus, leur limite doit être clairement marquée (partie pleine, joint creux, descente d'eaux pluviales visible...).

Les matériaux et couleurs des devantures proposés doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment qui les supporte; en particulier pour les devantures en applique les matériaux choisis doivent exprimer le caractère non porteur du dispositif (bois, verre, métal peint ou traité...) de préférence à de la pierre ou à des matériaux de placage lourds. Le vitrage doit être le plus clair possible et non réfléchissant.

Les devantures doivent comporter une vitrine implantée préférentiellement à l'alignement ; dans le cas de retrait un dispositif de fermeture à l'alignement doit être prévu.

Les coffres et grilles de fermeture doivent être, sauf impossibilité technique ou architecturale manifeste, implantées intérieurement, en retrait des vitrines ; le choix du système de protection doit maintenir les transparences visuelles, sous réserve de nécessités liées à la sécurité.

Les devantures peuvent comporter une saillie décorative de 0,20 mètre au maximum par rapport au plan de la façade, ainsi qu'en partie supérieure, à une hauteur de 2,50 mètres minimum par rapport au niveau du trottoir, un caisson support d'enseigne en bandeau d'une saillie de 0,40 mètre au maximum. Le bandeau supérieur doit avoir une hauteur de 0,80 mètre au maximum de façon à éviter les effets d'horizontalité qui nuisent à la bonne lecture des proportions de la hauteur sous linteau ou poutres des rez-de-chaussée.

Dans le cas où la devanture existante présente un intérêt historique ou architectural, le maintien, la restitution ou la réfection de la devanture peuvent être exigés.

Les devantures sont soumises aux prescriptions particulières relatives aux saillies prévues ci-après (saillies décoratives et d'ouvrages d'aménagement accessoires).

UG.11.2 - Saillies* d'éléments de construction :

Les travaux projetés sur une construction existante non conforme aux dispositions du présent article sont soumis aux conditions

énoncées au § VI des dispositions générales ci-avant.

UG.11.2.1 – Saillies* sur voies :

Le rôle des saillies est de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments existants ou à construire. La création de saillies peut être refusée si par leur aspect, leur importance ou le traitement proposé, elles sont incompatibles avec l'aspect général de la voie ; une attention particulière doit être portée au bon aspect de leur sous-face.

La conception technique et esthétique des éléments de construction en saillie doit, dans la mesure du possible, permettre de les végétaliser.

1°- Rez-de-chaussée :

Dans la hauteur du rez-de-chaussée sur voie, une saillie décorative de 0,20 mètre au maximum par rapport à la verticale du gabarit-enveloppe est admise sur une hauteur de 3,20 mètres au-dessus du trottoir ; cette saillie peut être portée à 0,35 mètre au-dessus de 3,20 mètres pour des bandeaux supports d'enseigne ou corniches dans la hauteur du soubassement.

Des auvents d'une saillie au plus égale à 1,20 mètre par rapport à la verticale du gabarit-enveloppe, situés à plus de 3,20 mètres au-dessus du trottoir et au plus dans la hauteur du soubassement peuvent être autorisés pour marquer les entrées d'immeubles.

2°- Verticale du gabarit enveloppe :

Une saillie de 0,20 mètre au maximum par rapport à l'alignement ou à la limite de fait de la voie est admise pour des éléments tels que bandeaux, corniches, appuis, encadrements de baies... sur toutes les voies quelle que soit leur largeur ; cette saillie peut être portée à 0,35 mètre sur les voies de 8 mètres de largeur et plus à partir de 3,20 mètres au-dessus du niveau du trottoir.

Une saillie de 0,60 mètre au maximum par rapport à l'alignement ou à la limite de fait de la voie est admise pour les balcons sur les voies de largeur comprise entre 10 et 12 mètres, à partir de 3,20 mètres au-dessus du niveau du trottoir.

Une saillie de 1 mètre au maximum par rapport à l'alignement ou à la limite de fait de la voie est admise pour les balcons et parties de construction sur les voies de largeur supérieure à 12 mètres, à partir de 3,20 mètres au-dessus du niveau du trottoir.

La partie la plus saillante des ouvrages mentionnés aux deux alinéas précédents doit être en retrait d'au moins 1,20 mètre de l'aplomb de la bordure du trottoir ou d'un espace circulé.

En outre :

- La surface totale des saillies de ces ouvrages (surface des garde-corps comprise) ne peut excéder 50% de la surface délimitée, entre les limites séparatives latérales du terrain, par une ligne située à 3,20 mètres au-dessus du pied de la façade et la ligne des sommets des verticales des gabarits-enveloppes.

- La saillie de ces ouvrages doit être distante d'au moins 0,60 mètre des limites séparatives latérales du terrain.

3°- Partie supérieure du gabarit-enveloppe :

Au-dessus de la verticale du gabarit-enveloppe défini à l'article UG.10.2 sont autorisés :

- a - des bandeaux, corniches, acrotères en saillie de 0,20 mètre au maximum par rapport au gabarit-enveloppe ;
- b - des lucarnes dans la hauteur du volume de couverture dont le total des largeurs cumulées par niveau ne doit pas excéder 40 % de la longueur de la façade ;
- c - des prolongements de façade ou de saillies de façade dans la hauteur du niveau situé au dessus de la verticale à la condition que leur largeur n'excède pas 3 mètres ; le total des largeurs cumulées ne doit pas excéder 40% de la longueur de la façade ;
- d - des garde-corps ajourés ne dépassant pas de plus de 1,20 mètre le gabarit-enveloppe ;
- e - des murs d'échiffre et murs coupe-feu en limite séparative des façades sur voie en saillie par rapport au plan de la couverture, de façon à présenter un profil harmonieux.

Les éléments cités respectivement au § b et c ci-dessus ne peuvent se cumuler sur un même niveau.

4°- Horizontale du gabarit-enveloppe :

Au-dessus de l'horizontale du gabarit-enveloppe défini à l'article UG.10.2, sont autorisés :

- a - des souches et murs coupe-feu supports de conduits ne dépassant pas de plus de 1,50 mètre le niveau du faîtage de la construction sur laquelle s'adosse le ou les conduits,
- b - des garde-corps de sécurité ne dépassant pas de plus de 1,20 mètre le niveau du faîtage ou de l'acrotère de la construction ;
- c - des édicules d'accès à des toitures-terrasses plantées afin de permettre leur végétalisation ;
- d - des gaines de circulation verticale de largeur limitée à 3,50 mètres et dont la hauteur est limitée à 3 mètres en dépassement du plancher haut du dernier niveau desservi ; dans le cas d'une toiture, la hauteur est limitée à celle du faîtage.

5°- À l'angle des voies :

Au-dessus du sommet de la verticale du gabarit-enveloppe, sont autorisés à l'angle des voies des prolongements de façade, à condition que leur hauteur n'excède pas 3 mètres au-dessus de la verticale du gabarit-enveloppe applicable sur la voie la plus large et que leur longueur développée, mesurée dans les limites du terrain d'angle, n'excède pas 15 mètres.

6°- Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :

Secteur Clichy Batignolles :

Dans la ZAC Clichy Batignolles, nonobstant toute disposition contraire, les saillies d'éléments de construction réglementées au § 1° à 3° se définissent par rapport au plan vertical passant par l'alignement.

Dans le sous-secteur Berthier Nord, en bordure de la voie piétonne à créer indiquée sur le schéma des orientations d'aménagement (pan coupé exclu), les dispositions des § 1° et 2° ci-avant sont modifiées comme suit :

Le 2ème alinéa du § 1° ne s'applique pas. Un auvent, localisé au niveau de l'entrée principale, est admis en saillie maximale de 6 mètres par rapport au plan vertical passant par l'alignement.

La saillie des parties de constructions visées au § 2° ci-dessus peut être portée à 2 mètres si elles sont situées à plus de 15 mètres au-dessus du niveau des trottoirs.

Secteur Paris Rive Gauche :

Dans le sous-secteur Masséna-Bruneseau, en bordure des voies de largeur supérieure à 24 mètres, la saillie des auvents et des parties de construction visées aux § 1° et 2° ci-dessus peut être augmentée pour des motifs d'architecture ou d'environnement.

La saillie des parties de constructions visées au 2° ci-dessus peut être portée à 2 mètres si elles sont situées à plus de 15 mètres au-dessus du niveau des trottoirs.

UG.11.2.2 - Saillies* sur les espaces libres intérieurs :

1°- Verticale du gabarit-enveloppe :

Les saillies sont autorisées par rapport au plan des façades inscrites à l'intérieur des gabarits-enveloppes définis aux articles UG.10.3 et UG.10.4, à condition :

- qu'elles ne portent pas atteinte à l'éclairement des locaux,

qu'une distance minimale de 3 mètres soit ménagée, au-delà de la bande E, au droit d'une limite séparative,

qu'une distance minimale de 6 mètres soit ménagée entre tous éléments de construction en vis-à-vis sur un même terrain, dans le cas de façades comportant des baies constituant l'éclairement premier de pièces principales,

2°- Partie supérieure du gabarit-enveloppe :

Au-dessus de la verticale du gabarit-enveloppe défini aux articles UG.10.3 et UG.10.4, sont autorisés :

- a - des bandeaux, corniches acrotères en saillie de 0,20 mètre au maximum par rapport au gabarit-enveloppe ;

- b - des lucarnes dans la hauteur du volume de couverture dont le total des largeurs cumulées par niveau ne doit pas excéder 40% de la longueur de la façade ;
- c - des prolongements de façade ou de saillies de façade dans la hauteur du niveau situé au dessus de la verticale du gabarit-enveloppe applicable au point considéré, à la condition que leur largeur n'excède pas 3 mètres ; le total des largeurs cumulées ne doit pas excéder 40 % de la longueur de la façade ;
- d - des garde-corps ajourés ne dépassant pas de plus de 1,20 mètre le gabarit-enveloppe ;
- e - des gaines de circulation verticale de largeur limitée à 3,50 mètres et dont la hauteur est limitée à 3 mètres en dépassement du plancher haut du dernier niveau desservi ; dans le cas d'une toiture, la hauteur est limitée à celle du faîtage.

Les éléments cités respectivement au § b et c ci-dessus ne peuvent se cumuler sur un même niveau.

Des dispositions particulières peuvent être autorisées pour la mise en place d'ascenseurs dans les bâtiments existants, à condition que le niveau supérieur de la gaine ne dépasse pas de plus de 1 mètre le niveau le plus élevé de la couverture existante, et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt architectural des bâtiments.

UG.11.2.3 - Saillies des dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions :

1°- Constructions existantes :

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes, dans le respect des dispositions de l'article UG.11.1.1 ci-avant. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en oeuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

2°- Constructions nouvelles :

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées..., sont autorisés en saillie du couronnement du gabarit-enveloppe à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti.

3°-Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :

Secteur Clichy Batignolles

Ces dispositifs ne peuvent dépasser :

- la cote d'une prescription de Hauteur Maximale des Constructions* (HMC) lorsqu'elle existe,
- l'horizontale du gabarit-enveloppe lorsque celle-ci est située au même niveau que la hauteur plafond.

Secteur Paris Rive Gauche

Dans le périmètre MB-1 du sous-secteur Masséna-Bruneau, l'article UG.11.2.3 ne s'applique pas, les dispositifs destinés économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable devant être installés sans dépassement du gabarit-enveloppe, dans les constructions existantes et dans les constructions nouvelles.

Dans le périmètre MB-2 du sous-secteur Masséna-Bruneau, l'article UG.11.2.3 est remplacé par les dispositions suivantes :

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., sont autorisés en dépassement de la hauteur plafond et des gabarits-enveloppes à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement aux variations d'ensemble de la ligne de ciel.

UG.11.3 - Saillies* sur voie ou espace public des ouvrages d'aménagement accessoires des constructions :

Le présent article précise les conditions d'aménagement ou d'installation d'ouvrages relatifs aux devantures de boutiques, bannes, stores, étalages suspendus, marquises, auvents, etc., à l'exclusion des enseignes et des dispositifs publicitaires qui font l'objet d'une réglementation particulière.

Ces ouvrages, à l'exception des devantures assujetties au régime simplifié de permis de construire, sont soumis à autorisation sur demande de permission de voirie.

Les travaux projetés sur une construction existante non conforme aux dispositions du présent article sont soumis aux conditions énoncées au § VI des dispositions générales ci-avant.

1°- Dispositions générales :

Les ouvrages d'aménagement extérieur des constructions ne doivent comporter aucune fondation sur le domaine public et ne doivent pas masquer ou rendre difficile l'installation et l'entretien des appareils d'éclairage, de signalisation, de plaques de noms de rues et de repères de nivellement, la plantation et l'entretien des arbres et autres installations sur le domaine public.

Les ouvrages d'aménagement extérieur des constructions ne doivent pas en outre porter atteinte à l'habitabilité des locaux ou masquer

des baies de fenêtres ou portes d'accès d'immeubles.

La pose d'ouvrages en saillie peut être refusée si par leur aspect, leur couleur ou leur teinte, leur importance ou le traitement proposé, celles-ci sont de nature à être incompatibles avec l'architecture du bâtiment qui les supporte ou l'aspect général de la voie.

2°- Disposition et saillie des ouvrages :

Les ouvrages doivent être distants d'au moins 1,20 mètre de l'aplomb de la bordure du trottoir ou de la limite d'une contre-allée ; ils doivent être distants de deux mètres au minimum de l'axe de l'arbre le plus proche lorsque l'espace public comporte des plantations.

Les ouvrages fixes ou mobiles sur les voies ou sur les espaces publics, ne doivent pas présenter, par rapport au nu de la façade qui les supporte, une saillie, variable selon leur nature et leur emplacement au-dessus du niveau du sol supérieure à :

- Pour les ouvrages fixes :

- a - dans la hauteur du rez-de-chaussée, et dans la hauteur de l'entresol ou du premier étage si cette disposition est en harmonie avec l'aspect architectural environnant des devantures de boutiques, conformément aux dispositions décrites à l'article UG.11.1.4, § 2° ;
- b - à partir de 2 mètres au dessus du sol, des projecteurs et leurs supports avec une sursailie sur le plan de la devanture de 0,40 mètre, et des bannes-capotes d'une hauteur au plus égale à 0,80 mètre ;
- c - entre 3 mètres et 5 mètres au-dessus du trottoir, des marquises ou auvents de hauteur au plus égale à 0.80 mètre et de saillie au plus égale à 3 mètres, s'ils sont en accord avec l'aspect de l'immeuble et les lieux avoisinants ;

- Pour les ouvrages mobiles :

- a - à moins de 2,50 mètres au-dessus du trottoir, des étagères suspendus et leurs supports, des vitrines et boîtes mobiles si leur saillie sur la façade ou leur sursailie sur la devanture ne dépasse pas 0,40 mètre ;
- b - à partir de 2,50 mètres au-dessus du trottoir, des bannes et stores avec une saillie au plus égale à 3 mètres, ainsi que les stores, jalousies, persiennes, etc., avec une saillie au plus égale à 1 mètre ;

- Dispositions particulières :

Si le trottoir a une largeur inférieure à 1,40 mètre, la distance minimale visée au premier alinéa de l'article UG.11.3 § 2° peut être réduite jusqu'à 0,80 mètre.

- *Dispositions particulières applicables en bordure de l'avenue des Champs-Élysées* :

Les stores et bannes sont soumis aux dispositions suivantes :

Sauf en couverture des emplacements concédés sur la voie publique, les seuls stores admis en façade sont :

- les stores-capotes, les stores sans lambrequin ni joues ; toutefois les stores situés à rez-de-chaussée peuvent comporter un lambrequin. Ils doivent être mobiles, en toile tissée, d'une couleur uniforme sur la totalité des percements et devantures d'un même immeuble. Cette couleur doit être choisie parmi les tons ocre, gris, sable et blanc cassé.
- Les stores doivent s'inscrire dans les percements en respectant leur géométrie.
- En couverture des emplacements concédés (terrasses fermées) seuls sont autorisés les stores et bannes en toile tissée de couleur rouge, bleue ou rouge et bleue, équipés de lambrequin et de joues.

UG.11.4 – Clôtures :

1°- Clôtures sur rue :

L'aspect des clôtures sur voies et espaces publics revêt une grande importance, en particulier lorsque les constructions sont implantées en retrait de l'alignement.

Les clôtures doivent être pourvues d'un soubassement surmonté d'un dispositif assurant une perception visuelle des espaces libres et espaces verts.

Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies, ou pour des raisons de sécurité aux abords de bâtiments considérés comme sensibles.

Voir § 3° ci-après les dispositions particulières applicables dans certains secteurs.

2°- Clôtures en limite séparative :

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins.

Lorsque les clôtures se situent entre des bâtiments soumis à des prospects contractuels résultant des dispositions de l'article UG.7.2, elles doivent être à claire-voie, avec des parties pleines ne dépassant pas le cinquième de leur surface.

La hauteur des clôtures entre propriétés ne doit pas dépasser 3,20 mètres.

3°- Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :

Les clôtures des jardinets bordant les voies et tronçons de voies énumérés ci-après doivent être conformes aux dispositifs d'origine (forme, matériaux et ornementation).

Abords du Parc Monceau :

- Avenue Van Dyck,
Avenue Rembrandt,
Avenue Ruysdael,
Avenue Velasquez,
Parc Monceau.
- Abords du Bois de Boulogne :
 - Boulevards Suchet et Lannes ;
- Avenues du Maréchal Lyautey, du Maréchal Franchet d'Esperey, du Maréchal Maunoury, Louis Barthou et du Maréchal Fayolle ;
- Places de la Porte de Passy, de Colombie, squares Alfred Capus, Tolstoï, Henri Bataille et des Ecrivains combattants morts pour la France,
rue Gérard Philipe, avenue Chantemesse, de Pologne, rue Ernest Hébert ;
- Boulevards de Beauséjour et de Montmorency ;
- Chaussée de la Muette ;
- Avenues Henri Martin et Georges Mandel ;
- Avenues Raphaël et Ingres.
- Jardins du Champ de Mars et ses abords :
 - les 6 îlots compris entre les avenues de la Motte-Picquet, Emile Acolas, Charles Floquet, Octave Gérard et l'allée Thomy-Thierry ;
- les 6 îlots compris entre les avenues Silvestre de Sacy, Elisée Reclus, Emile Deschanel, Frédéric Leplay, de la Motte-Picquet et l'allée Adrienne Lecouvreur.
- Rond Point des Champs-Élysées et ses abords :
 - Rond Point des Champs-Élysées,
Avenue Matignon (du 9 au 17 et du 2 au 6),
Avenue Montaigne (du 1 au 63 sauf les 13-15 et du 2 au 60), - Avenue Franklin Roosevelt (du 1 au 43),
Avenue Gabriel (du 34 au 48).
- Place Charles de Gaulle et avenue Foch :
 - Place Charles de Gaulle,

tous les tronçons des voies rayonnant de la place compris entre celle-ci et les rues de Tilsitt et de Presbourg, Avenue Foch.

UG.11.5 - Protection des formes urbaines et du patrimoine architectural :

Il est rappelé que nombre de terrains, bâtiments ou parties de bâtiments bénéficient à Paris d'une protection au titre des dispositions des articles L.621-1 et suivants du Code du patrimoine (Loi du 31 décembre 1913), qu'il s'agisse d'immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques. Ces protections instituées par l'Etat portent effet sur les bâtiments eux-mêmes, mais aussi sur une grande partie du territoire couvert par le PLU au titre des périmètres de protection résultant des dispositions de la loi susvisée, à travers les avis émis par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de Paris consulté dans le cadre des demandes d'urbanisme.

Ces protections sont à distinguer des protections instituées par la Ville de Paris au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 § 7° du Code de l'Urbanisme, sur lesquelles sont fondées les prescriptions de Bâtiments protégés*, d'Éléments particuliers protégés* et de Volumétries à conserver* établies ci-après.

UG.11.5.1 - Bâtiment protégé, Élément particulier protégé :

Les documents graphiques du règlement identifient des immeubles (terrains, bâtiments, parties de bâtiments, éléments particuliers) que le PLU protège en application de l'article L.123-1-5 § 7° du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

L'annexe VI du présent règlement recense par adresse les protections patrimoniales du PLU et précise la localisation et la motivation de la protection, qu'il s'agisse de Bâtiments protégés ou d'Éléments particuliers protégés soumis aux dispositions qui suivent.

Les Bâtiments protégés et les Éléments particuliers protégés doivent être conservés et restaurés. Sans préjudice des dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Les dispositions écrites ou graphiques du règlement ne peuvent faire obstacle à la mise en œuvre des dispositions des § 1° et 2° ci-après. Des règles d'espaces libres particulières s'appliquent sur les terrains soumis à une prescription de Bâtiment protégé ou d'Élément particulier protégé (Voir article UG.13.1.2, § 5°).

1°- Bâtiment protégé* :

Les travaux réalisés sur un Bâtiment protégé identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- a - respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- b - respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
- c - assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

2°- Elément particulier protégé* :

Dans le cadre des travaux réalisés sur le terrain concerné, tout Elément particulier protégé identifié par les documents graphiques du règlement – tel que façade d'immeuble, mur séparatif, mur de soutènement, porche d'immeuble, verrière, devanture, élément de décor – doit être protégé, restauré, mis en valeur ou reconstitué pour être intégré au mieux au nouvel ensemble bâti.

UG.11.5.2 – Volumétrie existante à conserver* :

En application de l'article L.123-1-5 § 7° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement prescrivent la conservation de la volumétrie d'immeubles, parties d'immeubles ou ensembles d'immeubles existants.

Cette volumétrie doit être conservée dans ses caractéristiques générales, afin que soit pérennisée, selon le cas, une organisation remarquable du bâti sur un terrain, une séquence homogène en bordure de voie ou, au contraire, une singularité intéressante dans le paysage urbain.

Toutefois, des adaptations de la volumétrie protégée peuvent être admises à condition qu'elles en respectent les caractéristiques générales, améliorent la configuration des espaces libres et ne portent pas atteinte aux conditions d'éclairement des bâtiments existant sur le terrain et sur les terrains voisins.

Les dispositions écrites ou graphiques du règlement ne peuvent faire obstacle à la mise en œuvre des dispositions du présent article UG.11.5.2. Des règles d'espaces libres particulières s'appliquent sur les terrains soumis à une prescription de Volumétrie existante à conserver (Voir article UG.13.1.2, § 5°).

UG.11.5.3 - Parcelle signalée pour son intérêt patrimonial, culturel ou paysager :

Les parcelles comportant aux documents graphiques du règlement l'indication "Parcelle signalée pour son intérêt patrimonial, culturel ou paysager" ne sont soumises à aucune contrainte réglementaire pour ce motif. Ce signalement a un caractère informatif.

UG.11.6 – Emprise de constructions basses en bordure de voie* :

En application de l'article L.123-1-5 § 4° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent, sur des parties de terrains ou des parties du domaine de voirie susceptibles d'être déclassées, des Emprises de constructions basses en bordure de voie* (E.C.B.), en vue d'améliorer l'insertion urbaine des constructions et le paysage de la rue.

Dans une E.C.B. s'appliquent les dispositions suivantes :

- 1 - Aucune construction ne peut dépasser une hauteur de 4,50 mètres mesurée à partir de la surface de nivellement de l'îlot. Cette hauteur maximale est portée à 7 mètres si l'indication R+1 est mentionnée sur les documents graphiques du règlement ;
- 2 - Les constructions ne doivent pas porter atteinte aux conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité des immeubles existant sur le terrain ou sur le fonds voisin ;
- 3 - Les constructions doivent s'insérer de manière satisfaisante dans le paysage de la rue, notamment en respectant l'alignement de la voie et en assurant un raccordement de qualité avec le soubassement des bâtiments voisins.

S'il n'est pas fait application de cette possibilité de construire, l'E.C.B. doit recevoir, au-delà de l'alignement de la voie, un traitement conforme aux dispositions applicables aux Espaces libres à végétaliser (E.L.V., Voir article UG.13.3 § 3°).

Article UG.12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

La réalisation de places de stationnement doit satisfaire aux conditions suivantes :

- respecter les dispositions générales énoncées au § 1° ci-après ;
- satisfaire, en ce qui concerne l'habitation, à la norme quantitative fixée au § 2° ci-après ;
- respecter les interdictions énoncées au § 3° ci-après.

Les travaux projetés sur une construction existante non conforme aux dispositions du présent article sont soumis aux conditions énoncées au § VI des dispositions générales ci-avant.

UG.12.1 - Stationnement des véhicules à moteur :

1°- Dispositions générales :

La réalisation de places de stationnement doit satisfaire aux conditions énoncées ci-après et ne pas être concernée par l'un des motifs d'interdiction prévus au § 3°. Le stationnement doit être assuré en dehors des espaces libres, à l'exception du stationnement dans les terrains de camping ou de caravanes, localisé dans les emplacements prévus à cet effet.

Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite. L'aménagement d'un parc de stationnement doit affecter 2% de sa surface totale, avec un minimum de 5 m², au stationnement des deux-roues motorisés.

Toutefois, en application du Code de l'environnement, il est nécessaire de concourir à des politiques dont l'objectif est l'amélioration de la qualité de l'air. Les dispositions en matière de stationnement des véhicules constituent l'un des moyens pour contribuer à la maîtrise de la circulation et à la diminution de la pollution liée à l'usage des véhicules.

En ce qui concerne les destinations autres que l'habitation, la capacité de stationnement des parcs doit être examinée au regard des objectifs ci-dessus, de la desserte en matière de transports en commun et des caractéristiques de la voirie environnante.

2°- Norme de stationnement applicable aux constructions à usage d'habitation :

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent qu'aux projets non concernés par les motifs d'interdiction énoncés au § 3° ci-après et qui créent une S.H.O.N. d'habitation supérieure à 2 000 m².

Le nombre minimal de places exigibles pour une construction à usage d'habitation est le résultat, arrondi au chiffre entier inférieur, de la division de la S.H.O.N. d'habitation par une surface de 100 m².

Cette norme ne s'applique pas :

- aux surfaces des planchers existants, y compris ceux faisant l'objet d'un changement de destination soumis à permis de construire,
- aux surfaces de planchers créées dans le cadre des travaux d'amélioration des conditions d'habitabilité d'immeubles visées au § VI-2° des dispositions générales ci-avant.

Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de cette norme.

Les places de stationnement résultant de l'application de la norme susmentionnée doivent être réalisées sur le terrain d'assiette des constructions ou sur un terrain situé dans l'environnement immédiat.

S'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent de réaliser les places de

stationnement résultant de l'application de la norme susmentionnée, le pétitionnaire peut être autorisé à les reporter à proximité, en apportant la preuve qu'il les obtient par concession dans un parc public ou qu'il les acquiert dans un parc privé existant ou en cours de réalisation comportant un excédent de places par rapport à la norme réglementaire.

Lorsqu'une place de stationnement est prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées au paragraphe précédent, elle ne peut plus être prise en compte, à l'occasion d'une nouvelle autorisation, pendant la durée de ladite concession.

Si une compensation physique ne peut être trouvée, le pétitionnaire est tenu, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, de verser une participation financière correspondant au nombre de places manquantes.

3°- Reconstruction, limitation ou interdiction de création de places de stationnement ou d'extension de parc de stationnement :

Est interdite toute création de places de stationnement ou extension de parc de stationnement :

- prenant accès (entrée ou sortie) sur une voie indiquée aux documents graphiques du règlement comme voie sur laquelle la création d'accès à un parc de stationnement est interdite,

projetée sur un terrain ne présentant aucun linéaire sur voie supérieur à 10 mètres.

Toutefois, les parcs de stationnement existants peuvent être mis aux normes, réaménagés ou reconstruits sous les conditions suivantes :

- ils doivent contribuer à assurer le stationnement résidentiel local,
- ils ne peuvent comporter aucune extension de surface,
- un espace doit être réservé au stationnement des deux-roues motorisés, ainsi qu'un local pour vélos et poussettes,
- en cas de reconstruction, les dispositions de l'article UG.12.1 § 1° et UG.12.3 doivent être respectées.

UG.12.2 - Aires de livraison et aires de dépose pour autocars :

Les constructions doivent réserver sur leur terrain des aires de livraison ou des aires de dépose pour autocars conformes aux normes et prescriptions définies ci-après, excepté si les caractéristiques de la voie ne permettent pas de respecter les dispositions de l'article UG.3.1.

Quand elles seront impossibles dans une rue, on envisagera la possibilité d'aires de livraison dans des parcs de stationnement en sous-sol.

Les normes et prescriptions concernant les aires de livraison et les aires de dépose pour autocars ne s'appliquent pas aux surfaces des planchers existants, y compris ceux faisant l'objet d'un changement de destination soumis à permis de construire, à l'exception des demandes concernant la création d'entrepôts. Toutefois, les aires de livraison et les aires de dépose pour autocars existantes doivent être conservées, dans la limite des prescriptions définies ci-après, lorsque la nouvelle destination de l'immeuble le justifie.

Les aires de livraison et les aires de dépose pour autocars, ainsi que leurs accès, doivent présenter des caractéristiques adaptées aux besoins.

1°- Bureaux :

Lorsqu'il est construit sur un terrain une surface hors œuvre nette de bureaux* dépassant 2 500 m², il doit être réservé sur ledit terrain les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.

2°- Commerce, artisanat, industrie :

Lorsqu'il est construit sur un terrain une surface hors œuvre nette relevant d'une ou plusieurs de ces destinations et dépassant 500 m², il doit être réservé sur ledit terrain les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.

3°- Entrepôt :

Sur tout terrain comportant une surface hors œuvre nette à destination d'entrepôt*, il doit être réservé les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.

Une aire est exigée pour toute installation, y compris en cas de changement de destination transformant des locaux en entrepôts. Elle doit être de dimension suffisante pour permettre l'accès de véhicules utilitaires et industriels sur le terrain, tout en assurant la sécurité des piétons.

4°- Hébergement hôtelier :

En dehors des secteurs d'interdiction de circulation fixés par arrêtés, les hôtels de plus de 150 chambres doivent prévoir sur le terrain une aire de dépose pour les autocars avec des accès présentant une hauteur libre d'au moins 4 mètres. Cette aire doit également pouvoir être utilisée comme aire de livraison.

5°- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Pour les établissements faisant partie de cette catégorie, les emplacements adaptés aux besoins de l'établissement doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention.

UG.12.3 - Stationnement des vélos et poussettes :

Un ou plusieurs locaux fermés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales fixées ci-après.

Ces locaux doivent être accessibles de plain-pied. Ils doivent être couverts.

Ils ne peuvent être aménagés au premier sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles dans de bonnes conditions de sécurité et isolés du stationnement des véhicules à moteur.

Les normes déterminant la surface des locaux fermés à réserver au stationnement des vélos et des poussettes s'appliquent, sauf impossibilité, à la création de surfaces hors œuvre nettes de plus de 250 m².

La surface des locaux affectés au stationnement des vélos et des poussettes ne peut, dans le cas où elle est exigible, être inférieure au seuil minimal de 10 m². En outre, dans le cas de fractionnement de la surface réglementaire, les locaux d'une surface inférieure à 8 m² ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface réglementaire résultant de l'application des normes.

Normes :

- Habitation, bureaux :

Au minimum 2,25 % de la surface hors œuvre nette des locaux.

- Commerce, artisanat, industrie, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* :

La superficie à réserver au stationnement des vélos et des poussettes doit tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements, de leur situation géographique et de leurs utilisateurs.

Article UG.13 - Espaces libres* et plantations

Afin de préserver le paysage urbain parisien, d'améliorer la qualité de vie des habitants, de sauvegarder et développer le biotope, il convient d'apporter un soin tout particulier au traitement des espaces libres de constructions et aux plantations.

Pour assurer la qualité paysagère et écologique des espaces libres, une attention particulière doit être apportée à leur surface, leur configuration (géométrie, localisation sur le terrain), le traitement de leur sol et les conditions de développement de leurs plantations.

Le traitement des espaces libres nécessite d'être adapté au caractère des quartiers. Des cours présentant des surfaces minérales (cours pavées par exemple) associant 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.

Les travaux projetés sur une construction existante non conforme aux dispositions du présent article sont soumis aux conditions énoncées au § VI des dispositions générales.

UG.13.1 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres * :

UG.13.1.1 - Caractéristiques des espaces libres* :

Les dispositions qui suivent ne concernent pas les surfaces végétalisées réalisées au-dessus du sol (terrasses, toitures ou murs végétalisés).

Sauf dispositions contraires indiquées aux documents graphiques du règlement, les espaces libres de constructions peuvent être aménagés dans ou hors de la bande Z. Ils doivent présenter une géométrie permettant d'assurer un bon développement des plantations. Leur aménagement en contiguïté des espaces libres existant sur les terrains voisins peut être imposé pour assurer une continuité des espaces non bâtis et de la végétalisation.

Ils doivent être aménagés sensiblement au niveau de la surface de nivellement d'îlot, les affouillements ou exhaussements n'étant admis que dans le cas de configurations particulières de terrain en relation avec les niveaux des espaces libres des terrains voisins ou lorsque la modification du relief proposée est de nature à améliorer l'aspect paysager et le respect de l'environnement.

Ils doivent bénéficier d'un traitement de qualité pouvant associer aux plantations d'arbres des surfaces engazonnées et des revêtements minéraux soignés dans leur aspect et le choix des matériaux (circulations de desserte, aires d'évolution, cheminement piétons...).

Les surfaces de pleine terre résultant de l'application du présent article UG.13 doivent être plantées d'arbres à grand, moyen ou petit développement, conformément aux modalités énoncées à l'article UG.13.2.2 ci-après.

Les espaces libres sur dalle doivent être végétalisés avec une épaisseur de terre adaptée aux plantations choisies (arbres, arbustes, pelouse...).

Toutefois, dans le cas où l'usage du terrain (terrain d'éducation physique, cour d'école...) ou le caractère du quartier ou celui du bâti environnant (cours pavées ou minérales...) est incompatible avec la végétalisation des espaces libres, un revêtement de surface peut y être admis.

Dans les espaces libres sont admises les circulations nécessaires à l'accessibilité des constructions et à la sécurité (véhicules de secours...), ainsi que les circulations de desserte. Toutefois, les trémies d'accès à des locaux en sous-sol ne peuvent être comptées dans les surfaces réglementaires imposées par les normes fixées à l'article UG.13.1.2 ci-après.

Le sol des voies et voies ferrées n'est pas pris en compte dans l'application de ces normes.

UG.13.1.2 - Normes d'espaces libres* et de pleine terre* :

1°- Dispositions générales :

Sur tout terrain dont la profondeur est supérieure à celle de la bande Z*, les espaces libres, situés ou non dans la bande Z, doivent

présenter une surface au sol au moins égale à 50% de la superficie S correspondant à la partie du terrain située hors de la bande Z.

(Voir figures 1 et 2)

(Voir figure 19)

Les espaces libres doivent comprendre :

- a - une surface au moins égale à 20% de la superficie S, obligatoirement en pleine terre* ;
- b - une surface complémentaire au moins égale à :
 - 10% de la superficie S sur les terrains situés dans le Secteur de mise en valeur du végétal*,
 - 15% de la superficie S sur les terrains situés dans le Secteur de renforcement du végétal* .

Cette surface complémentaire doit être réalisée prioritairement en pleine terre*. A défaut, elle peut être remplacée par une Surface végétalisée pondérée* de même valeur minimale.

La Surface végétalisée pondérée* s'obtient en effectuant la somme S_{vp} de surfaces existantes ou projetées sur le terrain, affectées des coefficients suivants :

- 1 pour les surfaces de pleine terre* (S_{pt}),
- 0,5 pour les surfaces situées au sol et comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre, couche drainante non comprise (S_{ve}),
- 0,3 pour les surfaces de toitures et terrasses végétalisées comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,30 mètre, couche drainante non comprise (S_{tv}),
- 0,2 pour les surfaces de murs aménagés pour être végétalisés ainsi que des autres toitures et terrasses végétalisées (S_{mv}) :

$$S_{vp} = S_{pt} + 0,5.S_{ve} + 0,3.S_{tv} + 0,2.S_{mv}$$

Aucune surface ne peut être prise en compte sur un même terrain à la fois au titre de la surface exigée au § a et au titre de la surface exigée au § b.

Lorsqu'un terrain est surplombé par un ouvrage (boulevard Périphérique ou ses bretelles, petite ceinture ferroviaire,), la surface directement surplombée par l'ouvrage n'est pas comptée dans la superficie S susmentionnée.

2°- Cas d'impossibilité technique de réaliser des surfaces de pleine terre :

En cas d'impossibilité technique de réaliser la totalité des surfaces de pleine terre exigées au § 1°-a ci-avant, justifiée par :

- l'existence de sols artificiels sur le terrain,
- la réalisation sur le terrain de sols artificiels au-dessus d'ouvrages publics d'infrastructure (voies ferrées ou routières...),

l'incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol du terrain (présence de gypse, remblais instables...),

les dispositions du § 1° sont remplacées par les dispositions suivantes :

A- Sur tout terrain dont la profondeur est supérieure à celle de la bande Z*, les espaces libres, situés ou non dans la bande Z, doivent présenter une surface au moins égale à 50% de la superficie S correspondant à la partie du terrain située hors de la bande Z.

B- Les espaces libres doivent comprendre :

- a - une surface végétalisée au moins égale à 20% de la superficie S, comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre, couche drainante non comprise,
- b - une surface végétalisée complémentaire au moins égale à :
 - 10% de la superficie S sur les terrains situés dans le Secteur de mise en valeur du végétal*,
 - 15% de la superficie S sur les terrains situés dans le Secteur de renforcement du végétal*.

Cette surface végétalisée complémentaire doit être prioritairement aménagée au sol, avec une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre, couche drainante non comprise. A défaut, elle peut être remplacée par une surface végétalisée pondérée de même valeur minimale.

Dans ce cas, la Surface végétalisée pondérée* s'obtient en effectuant la somme S'vp de surfaces existantes ou projetées sur le terrain, affectées des coefficients suivants :

- 1 pour les surfaces situées au sol et comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre, couche drainante non comprise (S'Ve),
- 0,6 pour les surfaces de toitures et terrasses végétalisées comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,30 mètre, couche drainante non comprise (S'Vn),
- 0,4 pour les surfaces de murs aménagés pour être végétalisés ainsi que des autres toitures et terrasses végétalisées (S'mv) :

$$S'_{vp} = S'_{ve} + 0,6.S'_{tv} + 0,4.S'_{mv}$$

Aucune surface ne peut être prise en compte sur un même terrain à la fois au titre de la surface exigée au § a et au titre de la surface exigée au § b.

3°- Travaux conservant la majeure partie du bâti existant :

Les travaux conservant la majeure partie du bâti existant sur un terrain dont l'occupation n'est pas conforme aux dispositions énoncées au § 1° ou 2° ci-avant sont admis à condition :

- qu'ils ne diminuent pas la Surface végétalisée pondérée* totale calculée sur l'ensemble du terrain avant travaux (Voir calcul indiqué au § 1° ci-avant),

et que les espaces libres après travaux fassent l'objet d'un traitement de qualité.

4°- Terrains occupés par des Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* :

Sur les terrains où existent ou sont projetées une ou des Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, les dispositions énoncées au § 1° ou 2° ci-avant s'appliquent sur la base d'une surface S égale à la superficie du terrain située hors de la bande Z, hors des emprises occupées en rez-de-chaussée ou en sous-sol par ces constructions ou installations et hors des emprises des bâtiments conservés.

Les sols artificiels existants ou créés le cas échéant au-dessus de ces constructions ou installations doivent recevoir un traitement de qualité comportant des surfaces végétalisées.

5°- Terrains soumis à des prescriptions de Bâtiment protégé, Élément particulier protégé ou Volumétrie existante à conserver :

Lorsque l'emprise au sol totale des constructions soumises à une prescription de Bâtiment protégé*, d'Élément particulier protégé* ou de Volumétrie existante à conserver* empêche de satisfaire aux normes exigées au § 1° ou 2° ci-avant, les travaux sont admis à condition :

- qu'ils ne diminuent pas la Surface végétalisée pondérée* totale calculée sur l'ensemble du terrain avant travaux (Voir calcul indiqué au § 1° ou 2° ci-avant),

et qu'ils maintiennent ou améliorent la qualité des espaces libres conservés.

Ces dispositions s'appliquent dans les mêmes conditions aux bâtiments ou parties de bâtiments protégés au titre des monuments historiques.

6°- Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :

Secteurs soumis à des dispositions particulières et indiqués aux documents graphiques (*Bargue-Procession, Beaugrenelle-Front de Seine, les Halles, Olympiades-Villa d'Este-Place de Vénétie-Tolbiac, Maine-Montparnasse*) :

Dans ces secteurs qui correspondent à des opérations d'urbanisme réalisées dans les décennies 1960-1970 (urbanisme sur dalle, présence importante du minéral, absence de pleine terre, absence ou faible quantité d'espaces libres...) et qu'il convient de requalifier, la règle suivante se substitue aux dispositions du présent article UG.13.1.2, pour permettre de sauvegarder la cohérence architecturale d'ensemble de ces opérations :

Les toitures et dalles de couverture des constructions réalisées ou réaménagées doivent être végétalisées sur au moins 50% de leur surface.

Secteurs de Maisons et villas* (SL) sauf SL.16-31 et SL.17-04 ; terrains des Magasins généraux (19^e arrondissement) :

Les prescriptions localisées inscrites aux documents graphiques du règlement (et notamment les Emprises constructibles maximales*) se substituent aux dispositions du présent article UG.13.1.2 énoncées ci-avant.

Secteurs de Maisons et villas SL.16-31 (Villa de Montmorency) et SL.17.04 (Villa des Ternes) :

Les dispositions du présent article UG.13.1 énoncées ci-avant ne s'appliquent pas. Sur tout terrain les espaces libres doivent être aménagés en pleine terre sur au moins 70% de leur surface.

Secteur Clichy-Batignolles (ZAC Cardinet Chababre, ZAC Clichy Batignolles) :

Sur chaque terrain bordant directement le parc public, une continuité doit être assurée entre le parc et tout ou partie des espaces libres plantés, de manière à assurer des transparences visuelles entre le parc et les îlots.

Secteur Paris Rive Gauche :

Dans le périmètre MB-1 du sous-secteur Masséna-Bruneau, les espaces libres surplombés sur moins de 6 mètres de profondeur par des parties de constructions situées à plus de 30 mètres du sol peuvent être pris en compte dans les surfaces d'espaces libres exigées en application de l'article UG.13.2.

UG.13.2 - Plantations :

UG.13.2.1 – Dispositions générales :

Les arbres existants situés hors de la bande Z* doivent être maintenus ou remplacés dans les conditions énoncées à l'article UG.13.2.2, sauf si leur quantité ou leur disposition sur le terrain rend impossible leur développement convenable sur la surface réglementaire des espaces libres qui résultent de l'application du présent article UG.13.

Toutefois, dans les Secteurs de Maisons et villas*, les arbres existant sur le terrain doivent être maintenus ou remplacés, sauf si leur quantité ou leur disposition sur le terrain rend impossible leur développement convenable sur la surface réglementaire des espaces libres qui résultent de l'application du présent article UG.13.

La végétalisation des toitures et terrasses existantes doit être maintenue ou reconstituée dans le cadre des travaux de réfection des bâtiments existants, sauf impossibilité technique motivée.

UG.13.2.2 - Modalités de mise en œuvre des plantations :

Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère et de la configuration des espaces libres, de leur vocation et des

données techniques liées à l'écologie du milieu.

Les arbres à planter doivent respecter les conditions ci-après leur permettant de se développer convenablement :

- a - Arbres à grand développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant au moins 15 mètres à l'âge adulte, sont adaptés à des configurations présentant une superficie de pleine terre de 20 m² répartie régulièrement autour du tronc. Les distances moyennes suivantes sont en principe nécessaires : 6 à 8 mètres en tous sens entre les arbres, 8 à 10 mètres entre les arbres et les façades des constructions situées sur le terrain ou les terrains limitrophes, les distances étant mesurées à partir des troncs des arbres.

Les arbres plantés doivent avoir une force (circonférence du tronc mesurée à 1 mètre du sol) d'au moins 20 cm.

- b - Arbres à moyen développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur de 8 à 15 mètres à l'âge adulte, sont adaptés à des configurations présentant une superficie de pleine terre de 15 m² répartie régulièrement autour du tronc. Les distances moyennes suivantes sont en principe nécessaires : 4 à 5 mètres en tous sens entre les arbres, 5 à 7 mètres entre les arbres et les façades des constructions situées sur le terrain ou les terrains limitrophes, les distances étant mesurées à partir des troncs des arbres.

Les arbres plantés doivent avoir une force (circonférence du tronc mesurée à 1 mètre du sol) d'au moins 20 cm.

- c - Arbres à petit développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur maximale de 8 mètres à l'âge adulte, sont adaptés à des configurations présentant une superficie de pleine terre de 10 m² répartie régulièrement autour du tronc.

Dans le cas de plantations sur dalle, les épaisseurs de terre suivantes sont adaptées : environ 2 mètres pour les arbres à grand développement, environ 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement, environ 1 mètre pour les arbres à petit développement, environ 0,50 mètre pour la végétation arbustive et les aires gazonnées, non compris la couche drainante.

UG.13.2.3 - Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :

Secteur Paris Rive Gauche

Dans le sous-secteur Masséna-Bruneau, outre les dispositions du présent article UG.13 s'appliquent les dispositions suivantes :

Les plantations doivent contribuer à améliorer la qualité de l'air et le confort thermique ainsi que la présence de la biodiversité sauvage en participant à la constitution de continuités biologiques.

Les espèces végétales endogènes de la région d'Ile-de-France doivent être privilégiées.

Des jardins verticaux et des jardins suspendus peuvent être aménagés sur les parois verticales et les toitures et terrasses lorsque des conditions favorables à leur développement sont réunies (murs aveugles, bonne exposition, possibilité d'assurer l'entretien des plantations, etc.).

A proximité du boulevard périphérique, les espèces végétales résistantes à la pollution et dépolluantes doivent être privilégiées.

UG.13.3 - Prescriptions localisées :

1°- Espace vert protégé* (E.V.P.) :

La prescription d'Espace vert protégé (E.V.P.) protège, en application de l'article L.123-1-5 § 7° du Code de l'urbanisme, un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou arboricole.

Les E.V.P. sont répertoriés en annexe au présent règlement, avec l'indication de leurs superficies réglementaires, totales et par terrain. Les emprises végétalisées existant sur les terrains concernés sont localisées à titre indicatif sur les documents graphiques du règlement par une trame verte.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'E.V.P. n'est admise qu'aux conditions suivantes :

- 1 - Elle restitue sur le terrain la superficie réglementaire d'E.V.P. indiquée en annexe ;
- 2 - Elle ne diminue pas la surface d'E.V.P. en pleine terre ;
- 3 - Elle maintient ou améliore l'unité générale de l'E.V.P. ;
- 4 - Elle maintient ou améliore la qualité de l'E.V.P. et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées. Notamment, le réaménagement des surfaces existantes d'E.V.P. sur dalle ne doit pas conduire à diminuer l'épaisseur de terre sur la dalle ;

Pour l'application des conditions 1 et 2 :

- certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante de l'E.V.P. s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, éléments décoratifs, emmarchements, etc.). De même, le revêtement de surfaces d'E.V.P. est admis s'il est nécessaire par la fonction des espaces concernés (cours d'école...) et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.

même si elles sont végétalisées, les dalles de couverture de constructions nouvelles en sous-sol, les aires de stationnement de surface, les trémies d'accès à des locaux en sous-sol, les cours anglaises et les surfaces surplombées par des ouvrages en saillie ne sont pas comptées dans la superficie de l'E.V.P.

Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre).

La disparition ou l'altération - accidentelle ou intentionnelle - des arbres situés dans un E.V.P. ne peut en aucun cas déqualifier l'espace et l'exonérer de la prescription qui s'y applique.

Il peut être imposé d'ouvrir ou de maintenir ouvert à la vue des usagers du domaine public un E.V.P. bordant la voie par une clôture de qualité adaptée à cet usage.

2°- Espace libre protégé* (E.L.P.):

Un Espace libre protégé (E.L.P.) est un espace généralement à dominante minérale, ne comportant pas de construction en élévation et constituant, sur un ou plusieurs terrains, un ensemble paysager protégé, en application de l'article L.123-1-5 § 7° du Code de l'urbanisme, pour sa fonction dans le paysage urbain et le cadre de vie des habitants, sa qualité esthétique ou de témoignage historique et, le cas échéant, son rôle dans le maintien des équilibres écologiques.

Les E.L.P. sont délimités sur les documents graphiques du règlement.

La modification de l'état d'un terrain grevé d'une prescription d'E.L.P. est soumise aux conditions suivantes :

- 1 - Aucune construction ne peut être édifiée en élévation sur l'E.L.P. La réalisation d'élémergences d'ouvrages en sous-sol, y compris les escaliers, peut toutefois y être admise pour des motifs d'accessibilité, d'hygiène et de sécurité. Le surplomb de l'E.L.P. par des ouvrages en saillie (balcons, marquises, etc.) est admis.
- 2 - La délimitation de l'E.L.P. doit être respectée : peuvent toutefois être admises des modifications mineures des limites et de la surface des cours intérieures justifiées par une amélioration de leur configuration ou de leur cadre bâti.
- 3 - Le traitement de l'espace libre doit respecter et mettre en valeur les caractéristiques traditionnelles du tissu local – selon les cas sol perméabilisé ou non, pavage - et permettre une bonne intégration de l'espace protégé dans son cadre bâti. Les pavages anciens doivent être conservés et restaurés.
- 4 - Si l'espace libre protégé est visible d'une voie, il doit le demeurer.

Si le caractère des lieux s'y prête, l'E.L.P. peut être mis en valeur par des éléments végétaux (arbres, arbustes, écrans végétaux, murs végétalisés, plantes en pots, etc.). Les arbres et arbustes doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre).

Les cours accessibles par des porches doivent conserver ce dispositif d'accès.

3°- Espace libre à végétaliser* (E.L.V.):

Les documents graphiques du règlement délimitent, en bordure de voie ou à l'intérieur des terrains, des Espaces libres à végétaliser (E.L.V.), en application de l'article L.123-1-5 § 7° du Code de l'urbanisme, pour améliorer la qualité du paysage urbain.

La modification de l'état d'un terrain grevé d'une prescription d'E.L.V. est soumise aux conditions suivantes :

- 1 - Aucune construction ou installation n'est admise dans l'emprise de l'E.L.V., ni en élévation ni en sous-sol. Toutefois, la réalisation d'élémergences d'ouvrages en sous-sol, d'escaliers ou d'autres ouvrages d'accès aux bâtiments peut y être admise pour des motifs d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité. Le surplomb de l'E.L.V. par des ouvrages en saillie (balcons, marquises, etc.) est admis.
- 2 - L'espace délimité aux documents graphiques du règlement doit être mis en valeur par des éléments végétaux appropriés à sa géométrie,

sa situation et son environnement (arbres, arbustes, écrans végétaux, parterres, murs végétalisés, etc.). Les arbres et arbustes doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre). Les arbres existants doivent être conservés s'ils sont en bon état phytosanitaire.

- 3 - La perméabilité du sol aux précipitations doit être privilégiée dans l'E.L.V. Les éléments minéraux (allées piétonnières, trémies d'accès aux sous-sols, voies d'accès aux services de secours notamment) doivent représenter une proportion mesurée de l'espace et participer par leur traitement à son aménagement paysager et écologique. La création de cours anglaises n'est pas admise.
- 4 - Tout E.L.V. bordant une voie doit être aménagé sensiblement au niveau du trottoir, le relief pouvant toutefois être pris en compte dans le cas d'une configuration particulière du terrain. Il doit être clos par un dispositif respectant les dispositions énoncées à l'article UG.11.4 § 1°.

4°- Espace à libérer* (E.A.L.) :

Les documents graphiques du règlement délimitent sur des terrains des Espaces à libérer (E.A.L.), en application de l'article L.123-1-5 § 10° du Code de l'urbanisme, pour améliorer le paysage urbain local.

La réalisation de travaux de réaménagement d'ensemble sur les terrains concernés est subordonnée à la démolition de la ou des constructions existant sur ces espaces. De ce fait, cette prescription n'est notamment pas imposée en cas de travaux d'entretien ou visant à améliorer l'accessibilité, l'hygiène, l'isolation phonique ou thermique ou la sécurité des constructions.

Après démolition des constructions, l'espace libre doit recevoir un traitement de qualité, à dominante minérale ou végétale selon le caractère de son environnement.

Article UG.14 - Coefficients d'occupation du sol* (C.O.S.) - règles de densité

Les dispositions du présent article s'appliquent sur l'ensemble de la zone UG à l'exception des secteurs non soumis au C.O.S., recensés dans l'annexe I du présent règlement. A l'intérieur des Secteurs devant faire l'objet d'un projet d'aménagement global* institués sur le fondement de l'article L.123-2 § a du Code de l'urbanisme, la constructibilité nouvelle est limitée comme indiqué à l'annexe II du présent règlement.

En dehors des cas de mise aux normes des immeubles existants traités à l'article UG.14.1, les possibilités maximales d'occupation des sols sont fixées par les règles énoncées aux articles UG.14.2 à UG.14.4. Ces règles sont destinées à encadrer la densité des projets et, en combinaison avec l'article UG.2, l'équilibre entre destinations. Les règles des articles 1 à 13 peuvent limiter la densité à une valeur inférieure.

Le sol des voies existantes et des voies ferrées existantes n'est pas pris en compte dans le calcul de la S.H.O.N. maximale résultant du C.O.S.

UG.14.1 - Dispositions particulières applicables à la mise aux normes des immeubles existants :

Nonobstant les dispositions des articles UG.14.2, UG.14.3 et UG.14.4, les immeubles existants peuvent faire l'objet de travaux visant exclusivement à assurer leur mise aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de l'hygiène, de l'isolation phonique ou thermique ou de la sécurité.

UG.14.2 - Coefficient d'occupation du sol* (C.O.S.) global :

Le C.O.S. global applicable à un terrain est de 3.

Les règles de densité à respecter sont énoncées dans l'article UG.14.3. Toutefois lorsque la densité des constructions existantes, calculée le cas échéant avant mise en œuvre d'un permis de démolir, dépasse le C.O.S. global, il peut être fait application de l'article UG.14.4 si le pétitionnaire invoque le bénéfice de ses dispositions.

UG.14.3 - Règles générales de densité et d'équilibre entre destinations :

UG.14.3.1 – Dispositions générales :

Sauf en cas d'application des dispositions des articles UG.14.1 et UG.14.4, la S.H.O.N. construite sur un terrain ne doit pas dépasser la valeur qui résulte du C.O.S. global. Toutefois les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains, ainsi que les parties des locaux des autres Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* dont le plancher bas est au moins à 1,50 mètre au-dessous de la surface de nivellement d'îlot, ne sont pas soumis aux règles de densité.

La S.H.O.N. constructible ainsi définie est répartie sur le terrain en respectant les dispositions des articles UG.1 à UG.13 et des documents graphiques du règlement.

Pour l'application des règles du présent article relatives aux destinations, le territoire soumis au C.O.S. est réparti en deux secteurs, repérés dans les documents graphiques du règlement :

- le secteur d'incitation à la mixité habitat-emploi, le secteur de protection de l'habitation.

1° - Secteur d'incitation à la mixité habitat-emploi :

Il ne s'applique pas d'autre règle d'encadrement des destinations que celles de l'article UG.2 et, le cas échéant, de l'article U.G.14.4.

2° - Secteur de protection de l'habitation :

Le total des S.H.O.N. des destinations liées à l'emploi (bureau, commerce, artisanat, industrie, entrepôt) ne doit pas excéder un C.O.S. de

1.

Lorsque la S.H.O.N. avant travaux des destinations liées à l'emploi dépasse le C.O.S. de 1 ou la limite résultant de l'alinéa précédent, elle peut, dans le cas d'un projet respectant le C.O.S. global, être conservée ou reconstituée sans pouvoir connaître d'augmentation. La surface prise en compte est la S.H.O.N. existant à la date du dépôt de la demande de permis de construire. Toutefois, si une démolition autorisée a été achevée à une date ne remontant pas à plus de 3 ans à compter dudit dépôt, la surface à prendre en compte est la S.H.O.N. existant avant démolition. Il en est de même lorsque le permis de construire est annulé par la juridiction administrative, si une nouvelle demande de permis de construire est déposée dans un délai d'un an à compter de la date à laquelle la décision juridictionnelle est devenue définitive.

Toutefois, dans les sites de protection des grands magasins repérés aux documents graphiques du règlement, les limitations ci-dessus ne s'appliquent pas au commerce et à l'artisanat.

UG.14.3.2- Dispositions complémentaires applicables en cas de division de terrain :

Les travaux projetés sur une partie détachée d'un terrain postérieurement au 1^{er} septembre 2006 ne peuvent dépasser les droits à construire résultant du COS global qui n'ont pas déjà été utilisés sur le terrain d'origine.

En outre, dans le secteur de protection de l'habitation, les dispositions du § 2° de l'article UG.14.3.1 ci-avant doivent être respectées sur l'assiette du terrain divisé.

La mise en œuvre des travaux sur la partie détachée doit s'accompagner d'un traitement particulièrement soigné des espaces libres de constructions (pleine terre, plantations...).

Les dispositions des deux premiers alinéas du présent article ne s'appliquent pas si, sur la partie de terrain détachée, les S.H.O.N. soumises à permis de construire sont, pour les 2/3 au minimum, destinées à l'habitation ou aux Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ; en outre, en zone de déficit en logement social, la S.H.O.N. d'habitation doit comporter un minimum de 50% de logement social.

UG.14.4 - Dispositions particulières applicables aux terrains sur lesquels le C.O.S. global est dépassé par les constructions existantes :

Dans les deux secteurs s'appliquent les dispositions de l'article L.123-1-5 § 5° du Code de l'urbanisme (règle dite "du C.O.S. de fait").

Lorsque les S.H.O.N. de planchers dépassent sur le terrain la limite qu'autorise le C.O.S. global, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments ou de corps de bâtiments peut être autorisé notwithstanding les dispositions de l'article UG.14.3. Cette faculté doit être justifiée par l'un au moins des motifs énumérés en UG.14.4.1 ci-après. Les conditions et limites que doivent respecter ces projets sont énoncées en UG.14.4.2 ci-après.

UG.14.4.1 - Motifs d'urbanisme ou d'architecture :

Les motifs d'urbanisme ou d'architecture pouvant justifier l'application du présent article sont les suivants :

- 1 - Assurer ou maintenir l'harmonie d'ensemble du paysage urbain issue notamment de la volumétrie du bâti ou de l'existence d'un front bâti sur rue.
- 2 - Mettre en valeur le patrimoine architectural ou historique de Paris.
- 3 - Moderniser le patrimoine immobilier bâti sans porter gravement atteinte aux capacités d'accueil des locaux existants, lorsque ce patrimoine est, soit fonctionnellement inadapté à sa destination actuelle ou prévue, soit en état de vétusté.
- 4 - Regrouper les locaux par destination sans porter gravement atteinte à leurs capacités d'accueil, en vue d'une utilisation plus fonctionnelle des bâtiments.

UG.14.4.2 - Conditions et limites :

Les projets doivent respecter l'ensemble des conditions et limites suivantes :

- 1 - Ils ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie d'ensemble du paysage urbain issue notamment de la volumétrie du bâti ou de l'existence d'un front bâti sur rue.
- 2 - Ils ne doivent pas porter atteinte au patrimoine architectural ou historique de Paris. Dans le secteur de protection de l'habitation, et afin de concourir à cet objectif, une attention particulière sera portée aux immeubles dont les caractéristiques architecturales préservées permettent d'envisager un retour à la destination originelle d'habitation, dans des conditions adaptées aux besoins actuels.
- 3 - Toute construction neuve ou extension volumétrique d'un bâtiment existant doit respecter les règles des articles UG.1 à UG.13 du présent règlement, sauf s'il est fait application du § V des dispositions générales applicables sur le territoire couvert par le PLU (adaptations mineures).
- 4 - Les constructions ou aménagements comportant conservation de bâtiments ou parties de bâtiments existants doivent améliorer leur conformité aux règles et prescriptions du PLU ou être sans effet à leur égard et doivent satisfaire aux dispositions d'ordre public applicables indépendamment du PLU en matière d'urbanisme (accessibilité, hygiène, sécurité).
- 5 - La S.H.O.N. résultant de la réalisation du projet ne peut être supérieure à la S.H.O.N. existant à la date du dépôt de la demande de permis de construire. Toutefois, si une démolition autorisée a été achevée à une date ne remontant pas à plus de 3 ans à compter dudit dépôt, la surface à prendre en compte est la S.H.O.N. avant démolition. Il en est de même lorsque le permis de construire est annulé par la juridiction administrative, si une nouvelle demande de permis de construire est déposée dans un délai d'un an à compter de la date à laquelle la décision juridictionnelle est devenue définitive.
- 6 - Conditions supplémentaires relatives aux destinations :

En dehors du sous-secteur plus favorable à l'emploi (dans le secteur d'incitation à la mixité habitat-emploi) et des sites de protection des grands magasins (dans le secteur de protection de l'habitation), la condition suivante est exigée :

La proportion dans la S.H.O.N. totale de la S.H.O.N. globalement destinée à l'habitation et aux Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ne doit pas être inférieure à la proportion initiale.

Toutefois :

- Ne sont pas prises en compte pour l'application de cette condition :

- les surfaces à destination de commerce ou de bureaux à usage temporaire de Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ;
- les surfaces à rez-de-chaussée sur rue destinées au commerce ou à l'artisanat en application des dispositions de l'article UG.2.2 § a (voies repérées comportant une protection du commerce ou de l'artisanat).

- Cette condition n'est pas exigée pour des travaux limités tels que des redressements de toiture ou des curetages en cœur d'îlot, ayant pour effet de densifier les constructions sans augmenter la S.H.O.N. destinée aux autres destinations que l'habitation ou les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

Dans le sous-secteur plus favorable à l'emploi, la proportion dans la S.H.O.N. totale de la S.H.O.N. globalement destinée à l'habitation et aux Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ne doit pas être inférieure à la proportion initiale. Toutefois cette condition n'est pas exigée :

- si la proportion initiale est inférieure à 1/3 ;

si la proportion initiale est supérieure à 2/3 ; dans ce cas la proportion finale doit rester supérieure à 2/3.

Cette condition n'est pas exigée pour des travaux limités tels que des redressements de toiture ou des curetages en cœur d'îlot, ayant pour effet de densifier les constructions sans augmenter la S.H.O.N. destinée aux autres destinations que l'habitation ou les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

Dans les sites de protection des grands magasins, la proportion dans la S.H.O.N. totale de la S.H.O.N. destinée au commerce ne doit pas être inférieure à la proportion initiale.

Dans le secteur soumis à des dispositions particulières Samaritaine comprenant les 2 îlots délimités par les rues de l'Arbre Sec, de Rivoli, de la Monnaie et le quai du Louvre (1er arrondissement) et compte tenu des servitudes inscrites dans le secteur en vue de la réalisation de logements sociaux et d'un équipement de petite enfance, cette disposition est remplacée par la suivante : La proportion dans la S.H.O.N. totale de la S.H.O.N. destinée au commerce, calculée globalement sur les deux îlots, ne doit pas être inférieure à 36%.

PRINCIPE D'IMPLANTATION DES BANDES E et Z en bordure des voies ou espaces publics

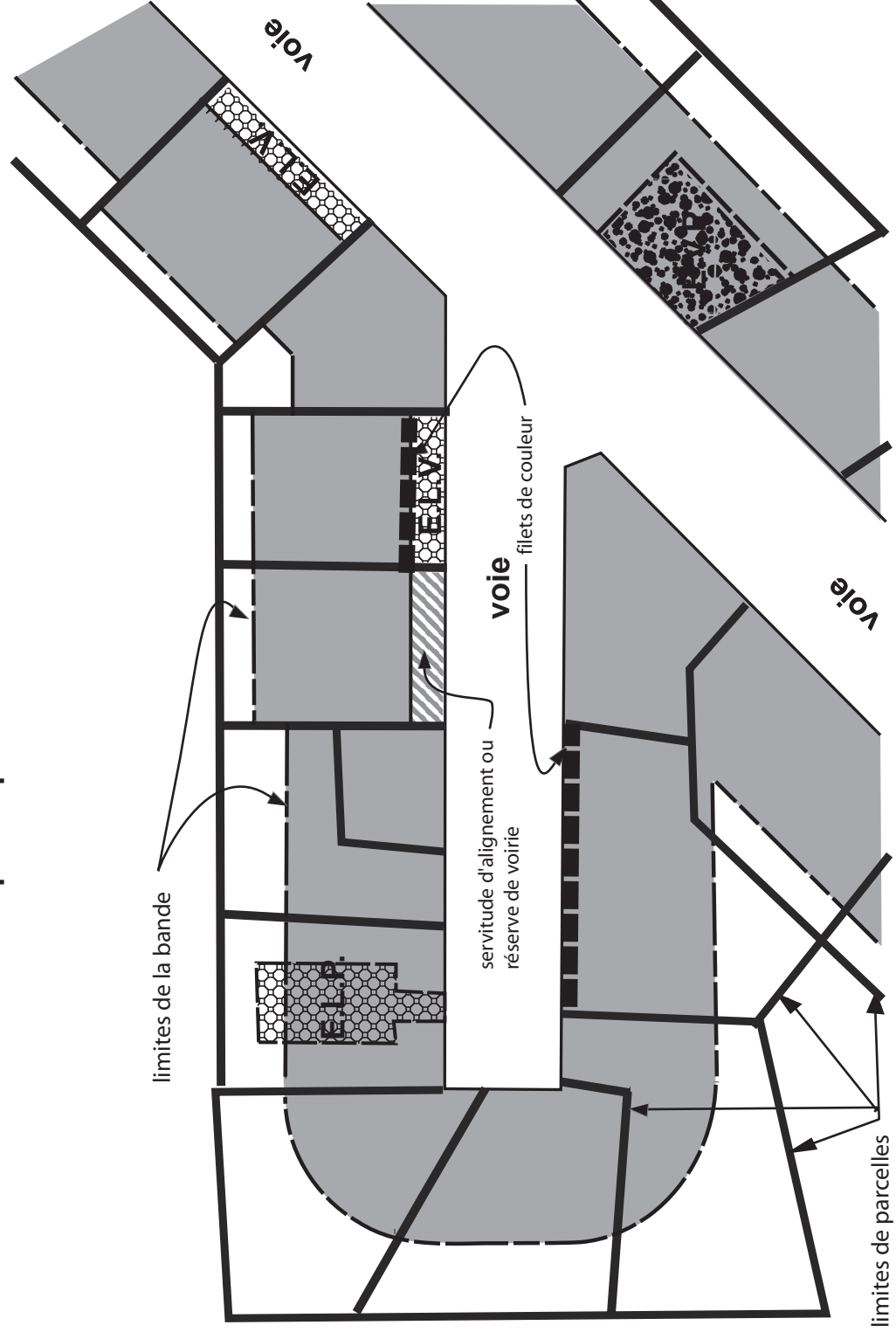


figure 1

DETERMINATION DE LA BANDE E ET DE LA BANDE Z

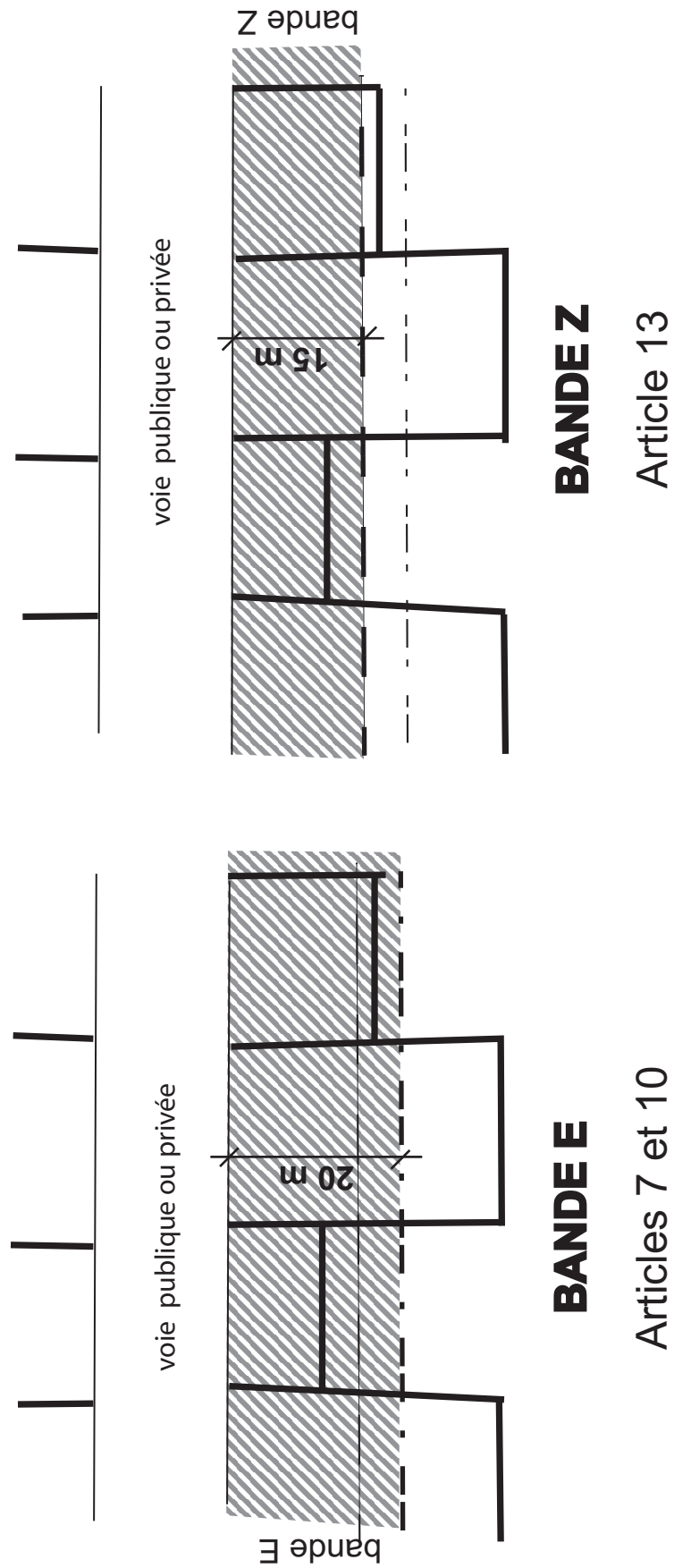


figure 2

DETERMINATION DU PROSPECT SUR VOIE

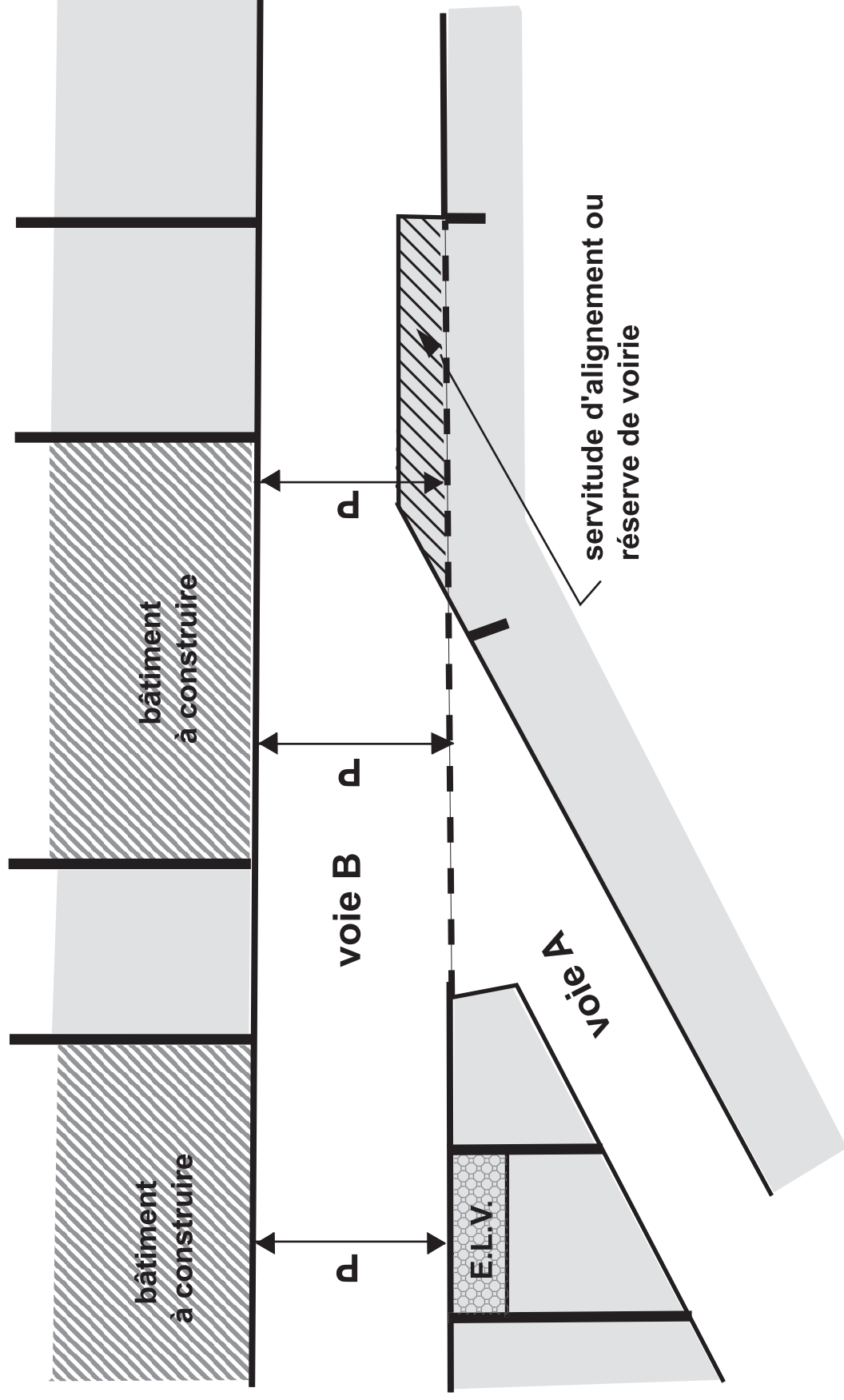
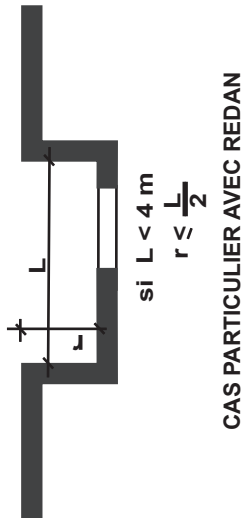
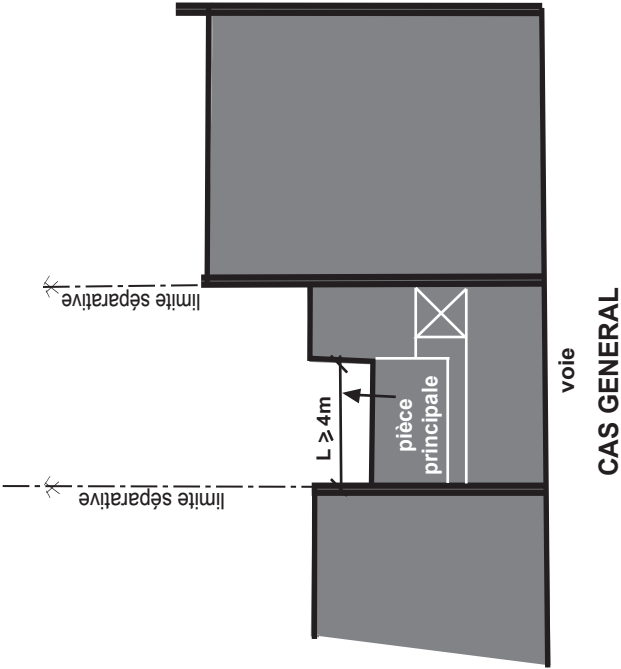


figure 3

LARGEUR DE VUE ET PROSPECT



$$\text{si } L < 4 \text{ m}$$
$$r \leq \frac{L}{2}$$

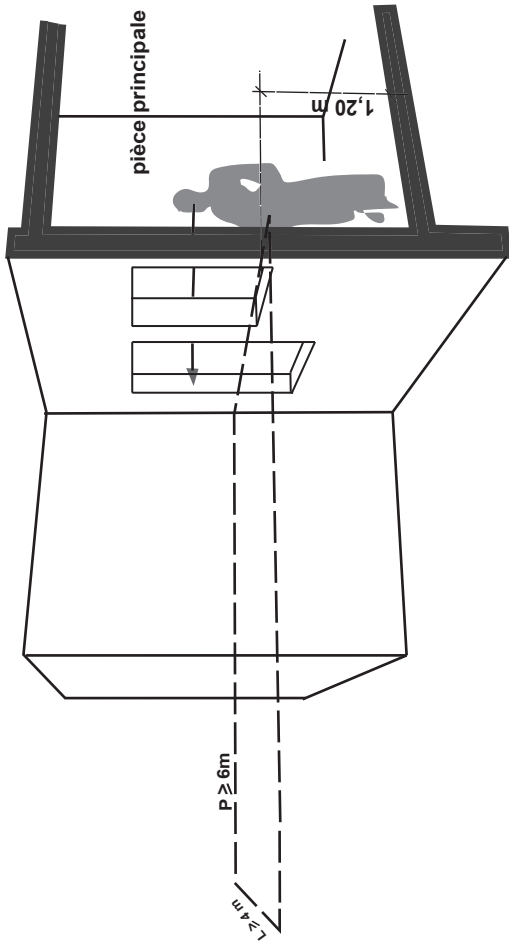
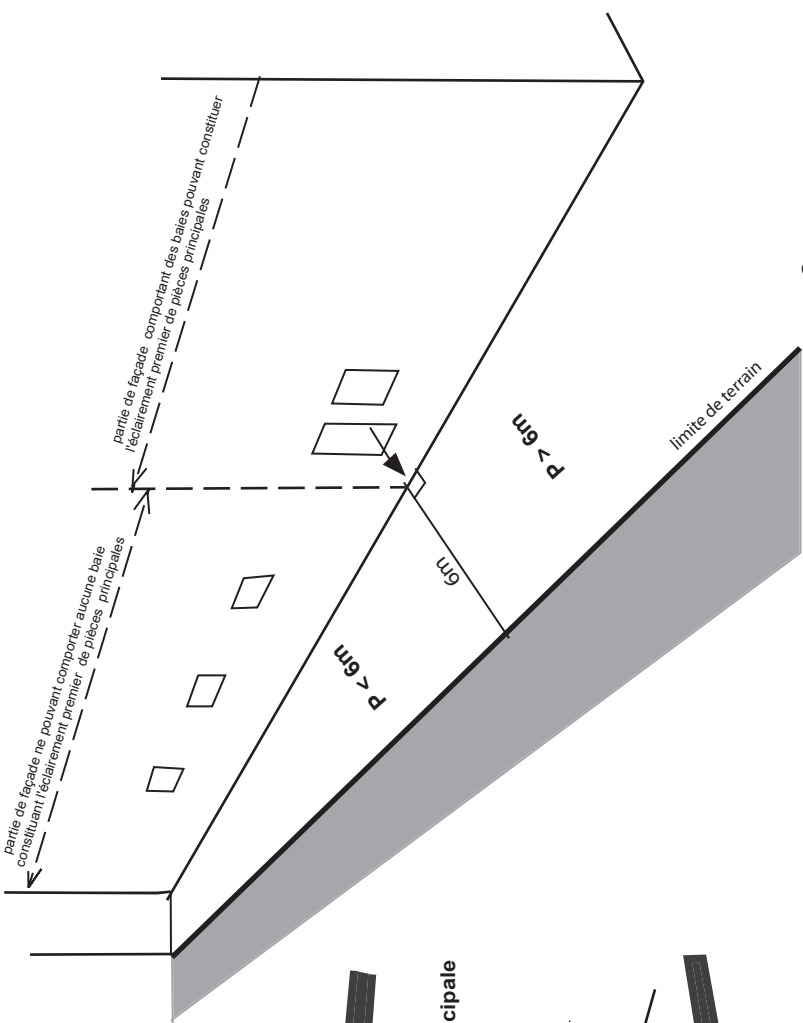


figure 4

SURFACE DEVANT RESTER DEGAGEE DEVANT UNE BAIE D'UNE PIECE PRINCIPALE

GABARIT-ENVELOPPE EN BORDURE D'UNE VOIE DE LARGEUR INFÉRIEURE A 8 m NON BORDEE PAR UN FILET DE COULEUR

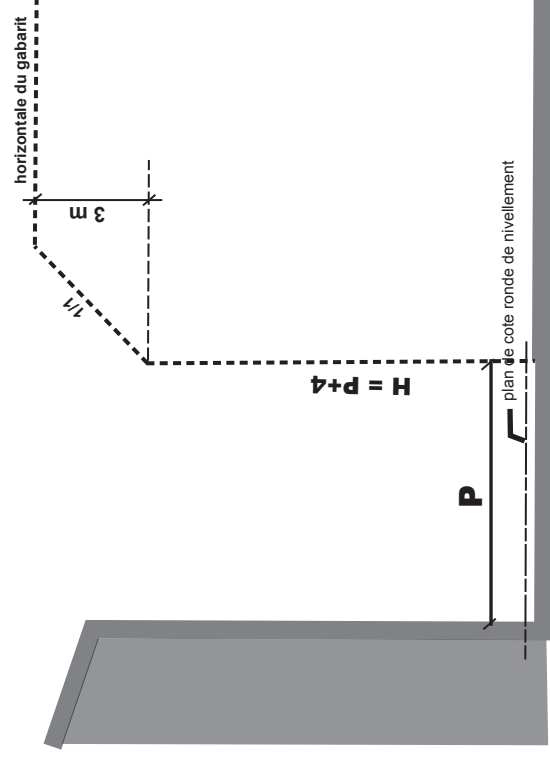


figure 5

**GABARIT-ENVELOPPE EN BORDURE D'UNE VOIE DE LARGEUR
EGALE OU SUPERIEURE A 8 m ET INFERIEURE A 12 m
NON BORDEE PAR UN FILET DE COULEUR**

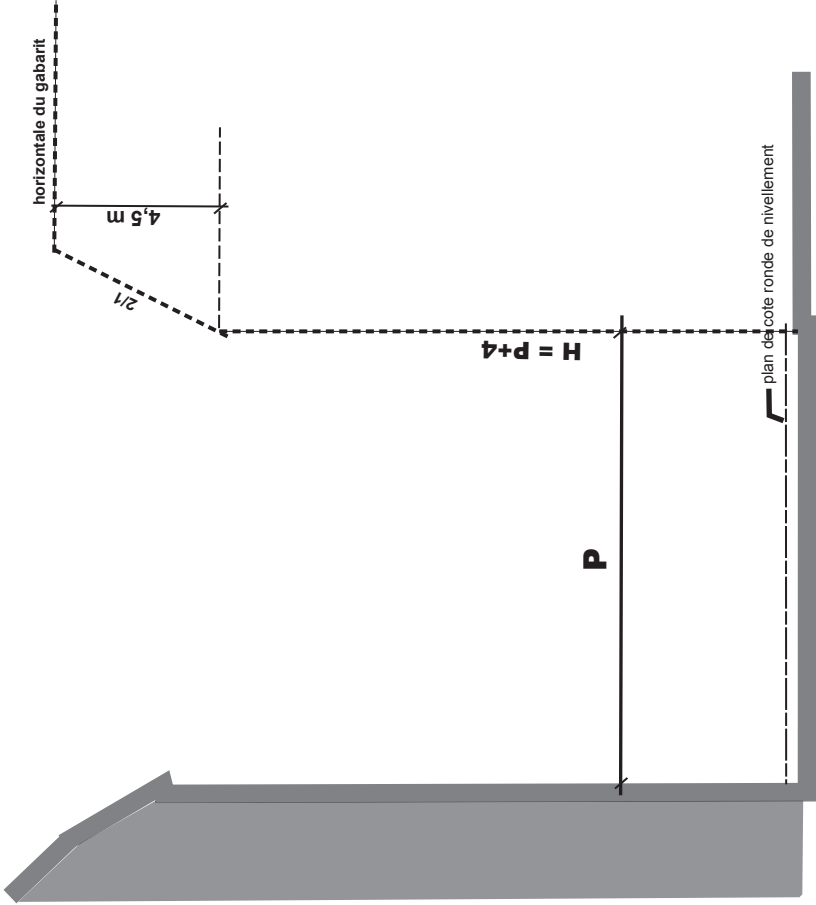


figure 6

**GABARIT-ENVELOPPE APPLICABLE EN BORDURE DE TOUTES LES VOIES NON BORDEES
PAR UN FILET DE COULEUR DANS LA ZONE UGSU**

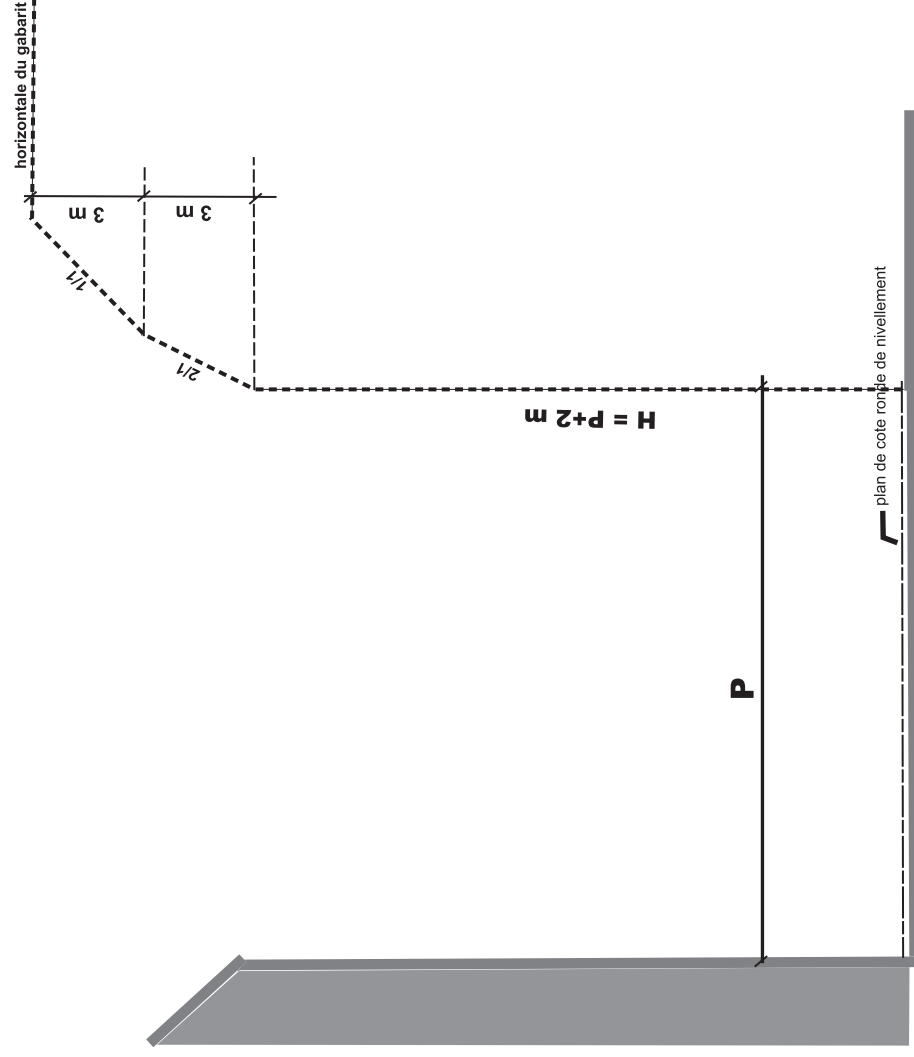


figure 7 bis

GABARIT-ENVELOPPE EN BORDURE D'UNE VOIE DE LARGEUR EGALE
OU SUPERIEURE A 20 m NON BORDEE PAR UN FILET DE COULEUR

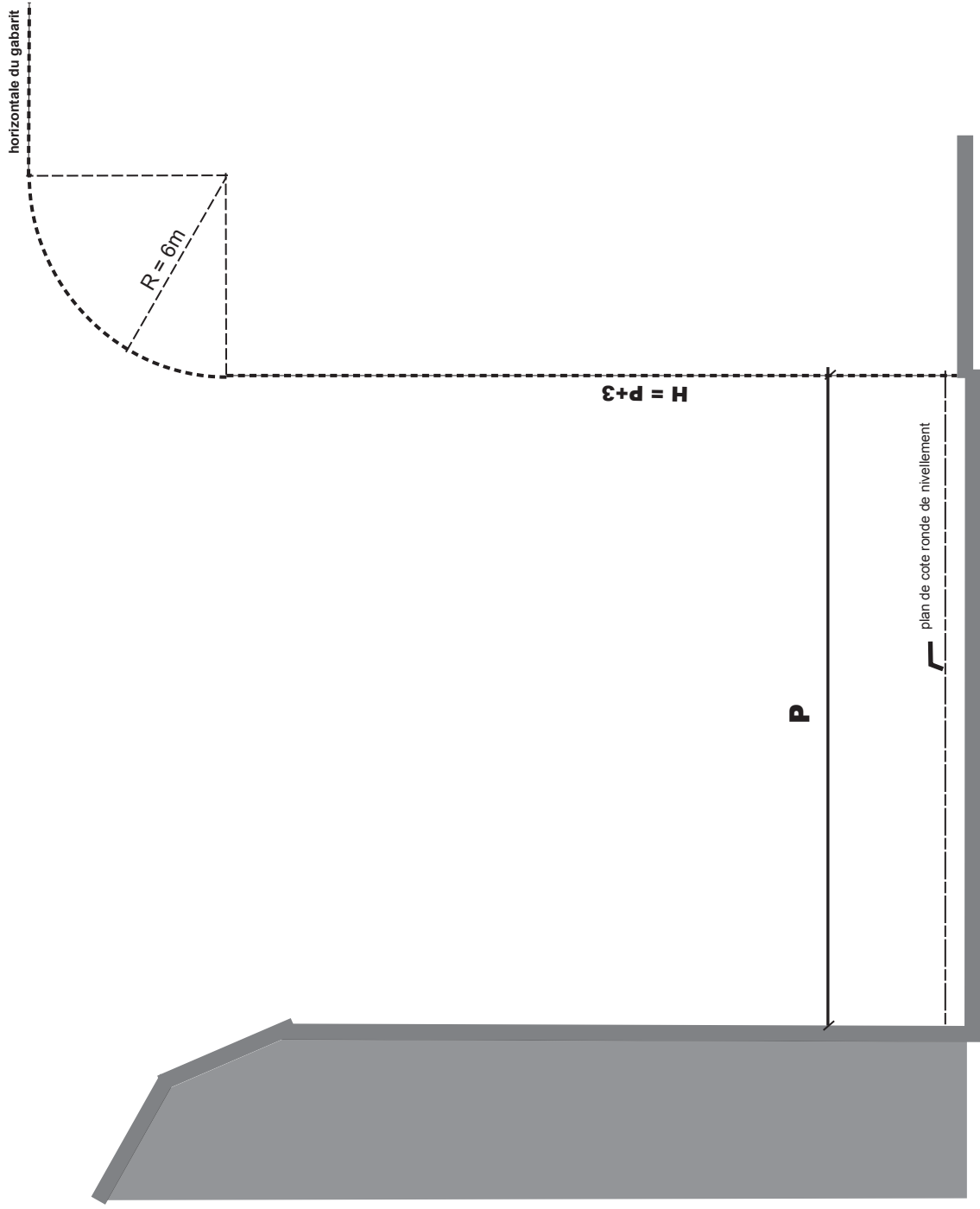
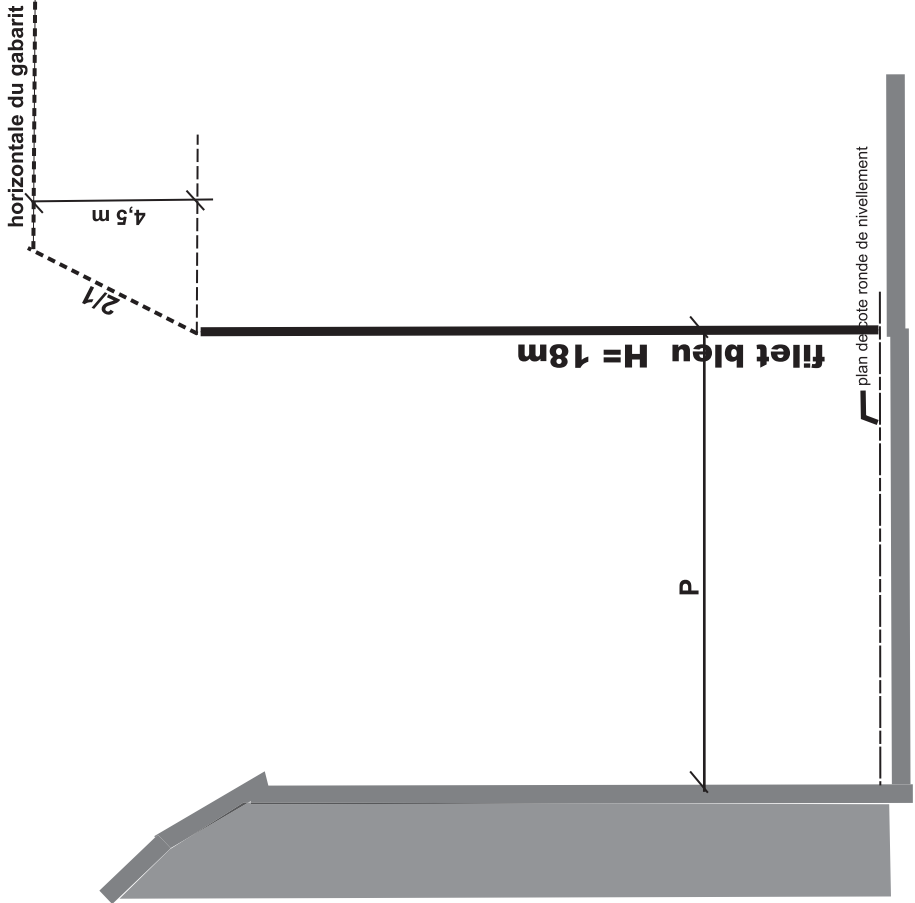
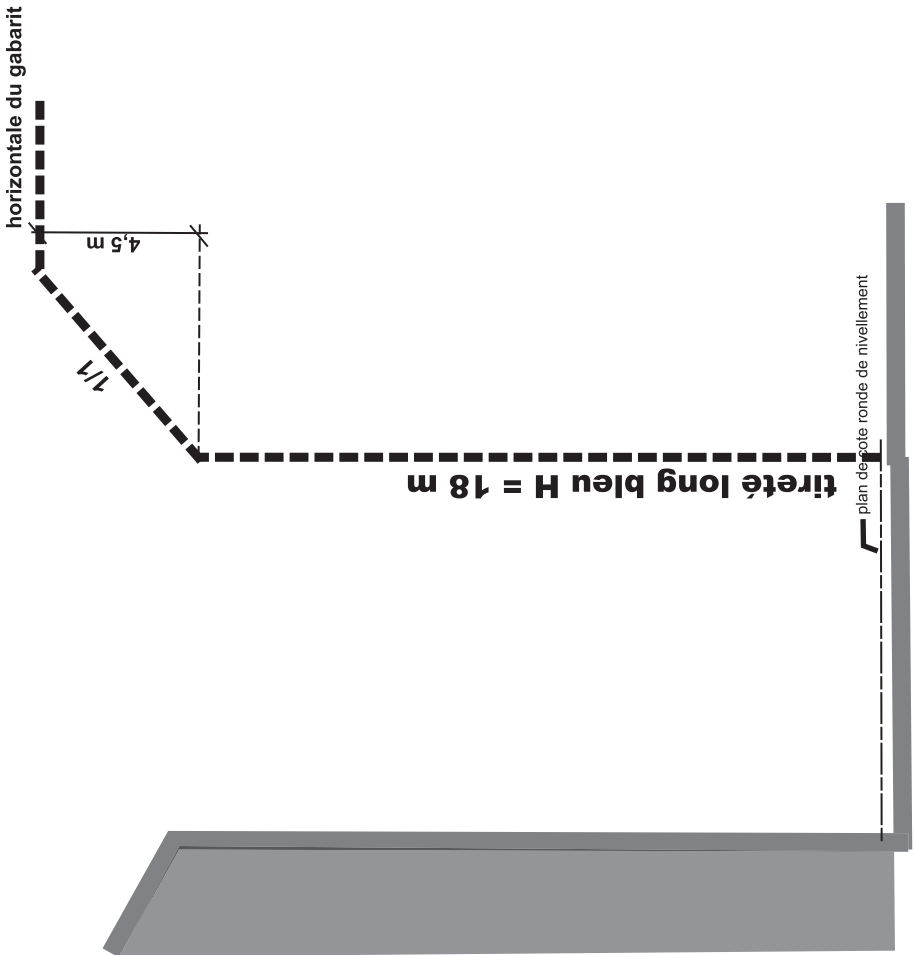


figure 8

**GABARIT-ENVELOPPE EN BORDURE D'UNE VOIE
BORDÉE PAR UN FILET DE COULEUR (filet bleu)**



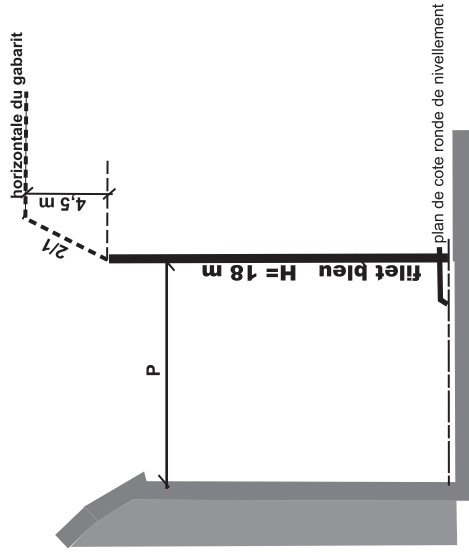
VOIE BORDÉE PAR UN FILET DE COULEUR CONTINU
la forme de la partie supérieure du gabarit-enveloppe est déterminée par le prospect



VOIE BORDÉE PAR UN TIRÉTÉ OU POINTILLÉ DE COULEUR
la forme de la partie supérieure du gabarit-enveloppe est déterminée par la légende

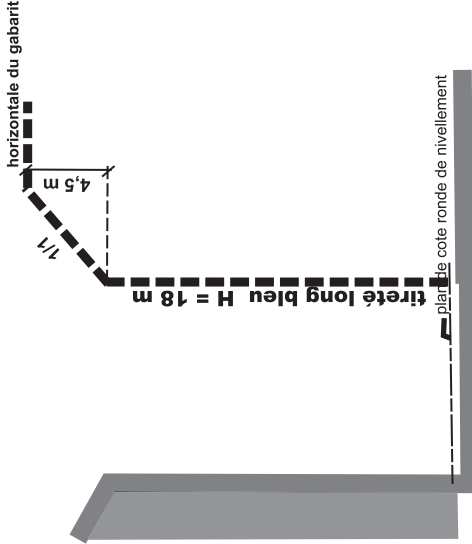
figure 9

EXEMPLES DE GABARITS-ENVELOPPES EN BORDURE DE VOIE SELON LA NATURE DU FILET DE COULEUR
(filet bleu)



FILET DE COULEUR CONTINU

la forme de la partie supérieure du gabarit-enveloppe est déterminée par le prospect sur voie



TIRETÉ OU POINTILLÉ DE COULEUR

la forme de la partie supérieure du gabarit-enveloppe est déterminée par la légende

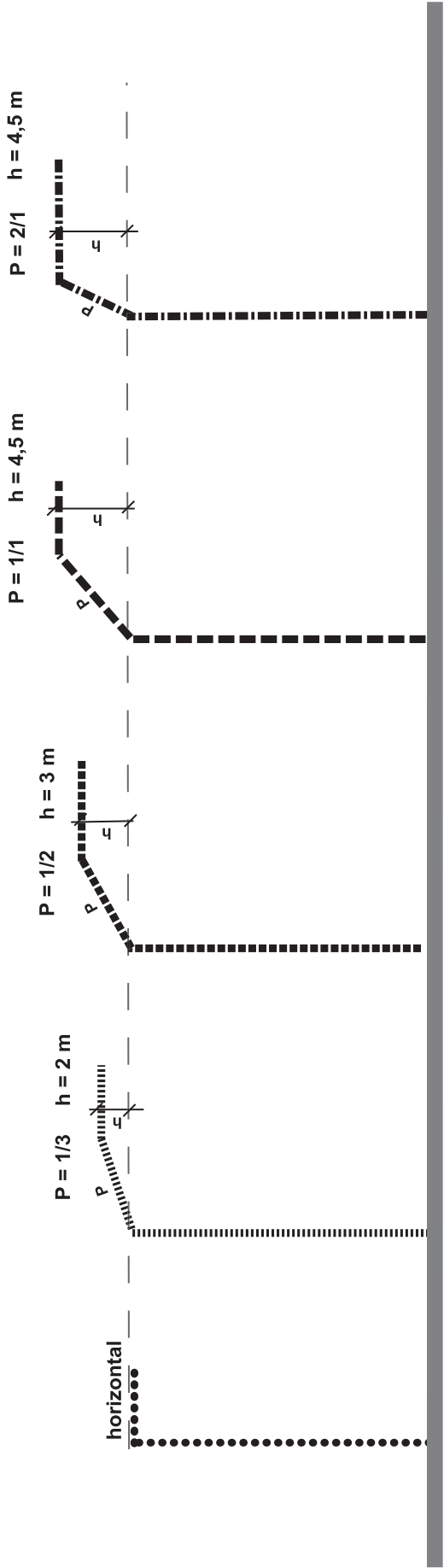
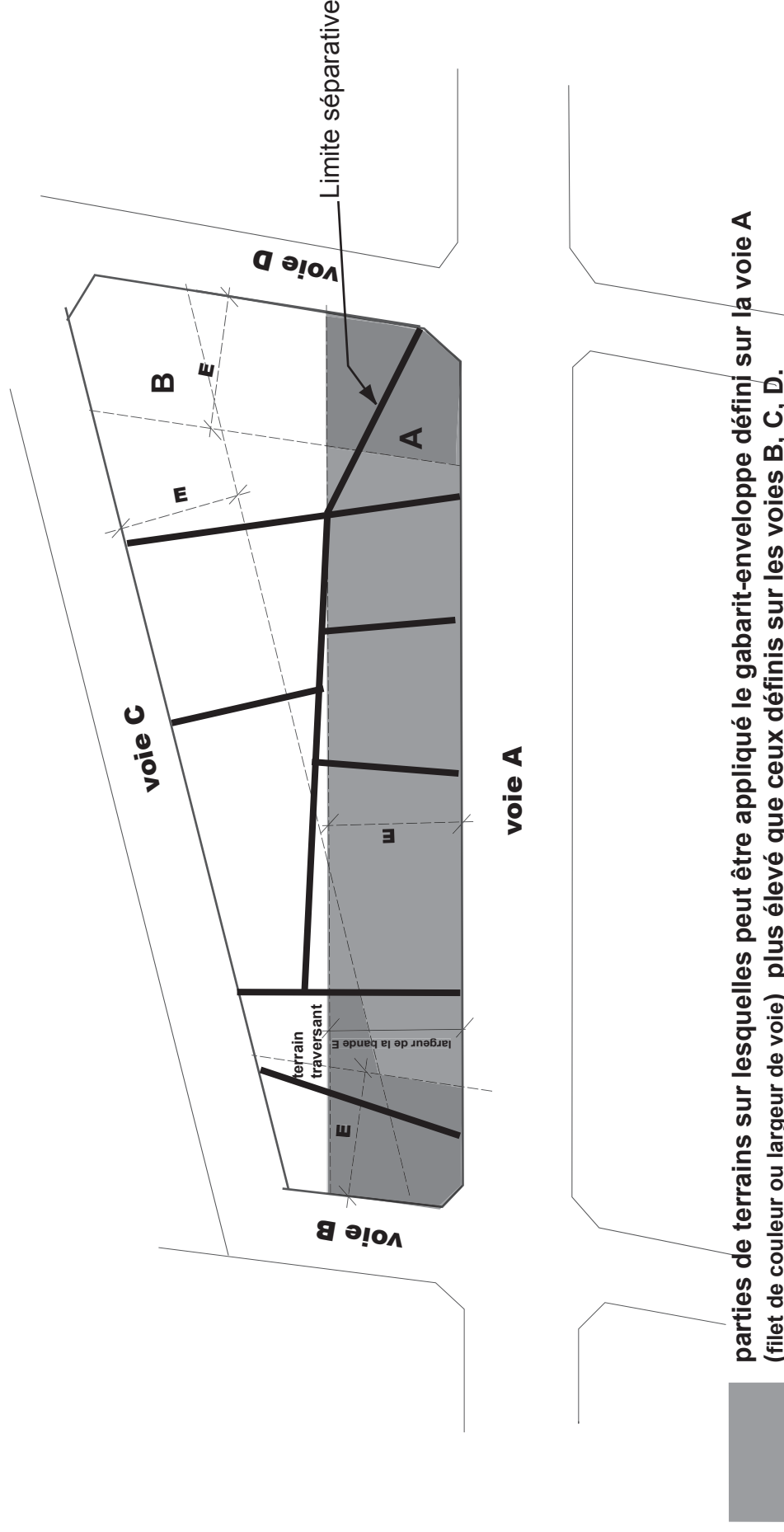


figure 10

GABARIT-ENVELOPPE APPLICABLE SUR LES TERRAINS SITUÉS A L'ANGLE DES DEUX VOIES ET SUR LES TERRAINS TRAVERSANTS



Le gabarit sur la voie A est partiellement applicable sur la voie D bien que le terrain B ne soit pas situé à l'angle des deux voies

figure 11

GABARIT-ENVELOPPE EN LIMITE SEPARATIVE immeuble voisin implanté sur la limite séparative

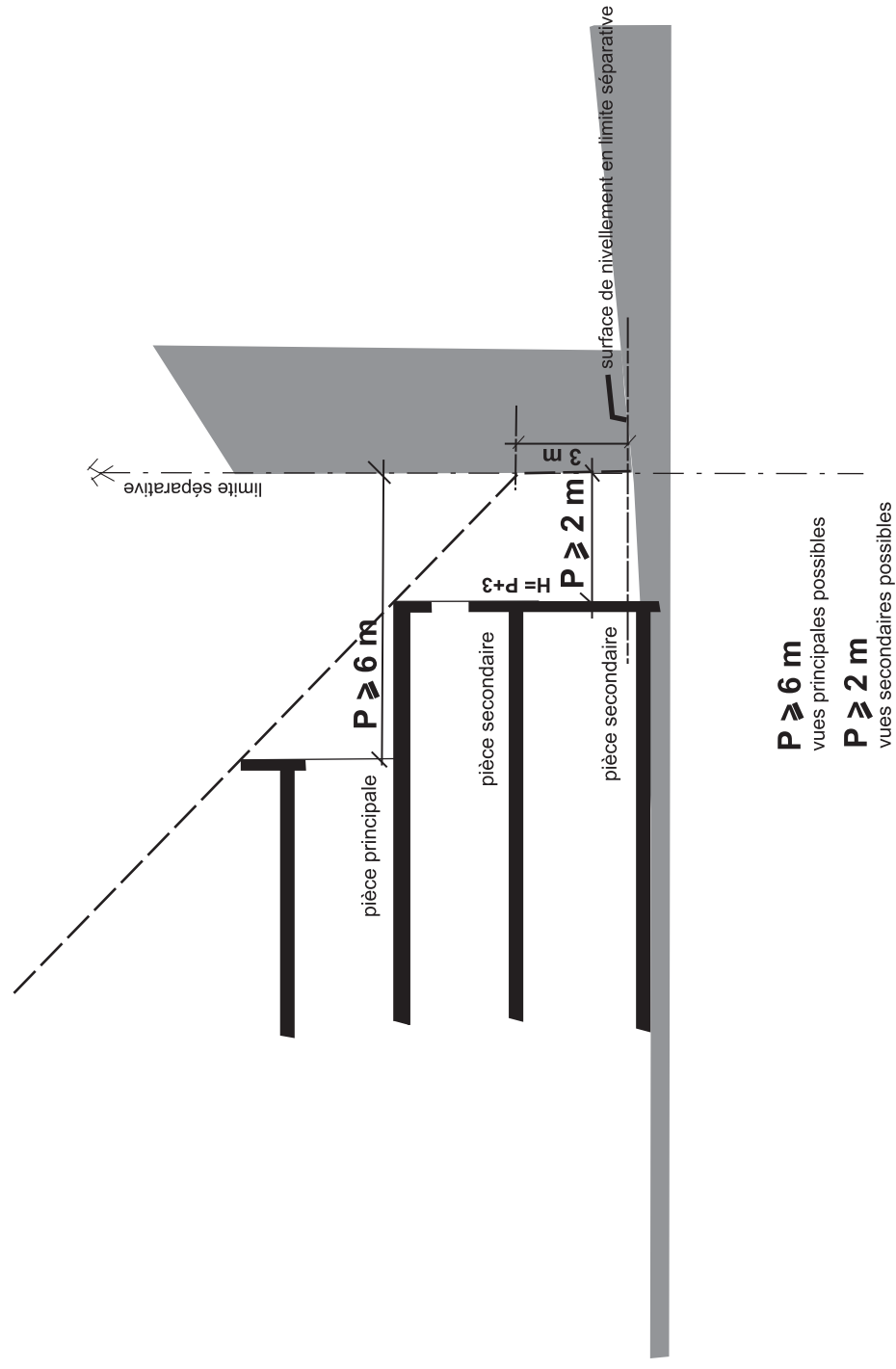


figure 12

GABARIT-ENVELOPPE EN LIMITE SEPARATIVE

immeuble voisin implanté en retrait de la limite séparative

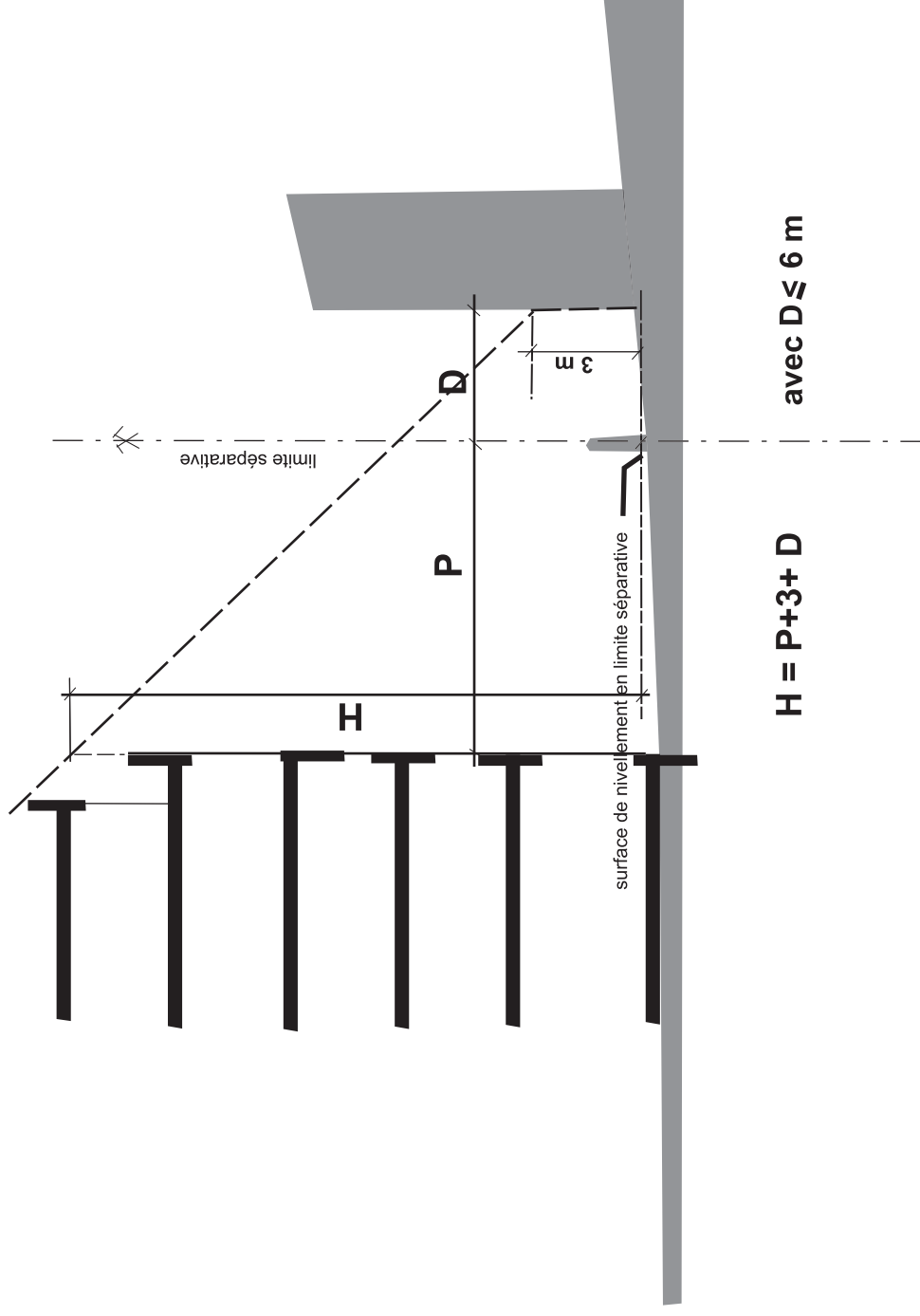
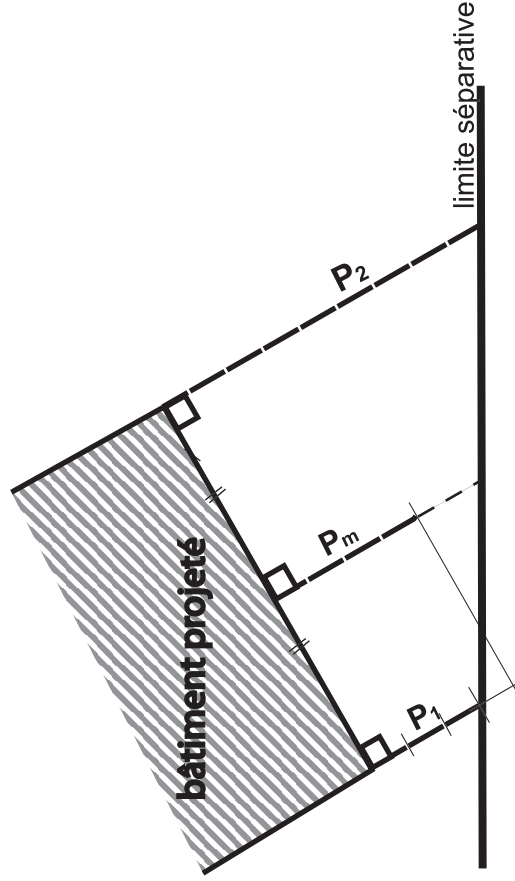


figure 13

UTILISATION DU PROSPECT MOYEN DANS LA DETERMINATION DU GABARIT-ENVELOPPE

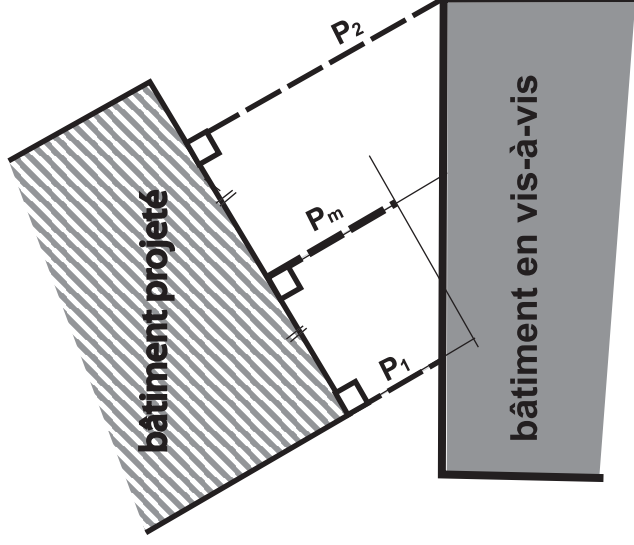
façade non parallèle à la limite séparative



$$P_m = \frac{P_1 + P_2}{2}$$

P_m est limité à $\frac{4}{3}$ de P_1

façades non parallèles en vis-à-vis sur un même terrain

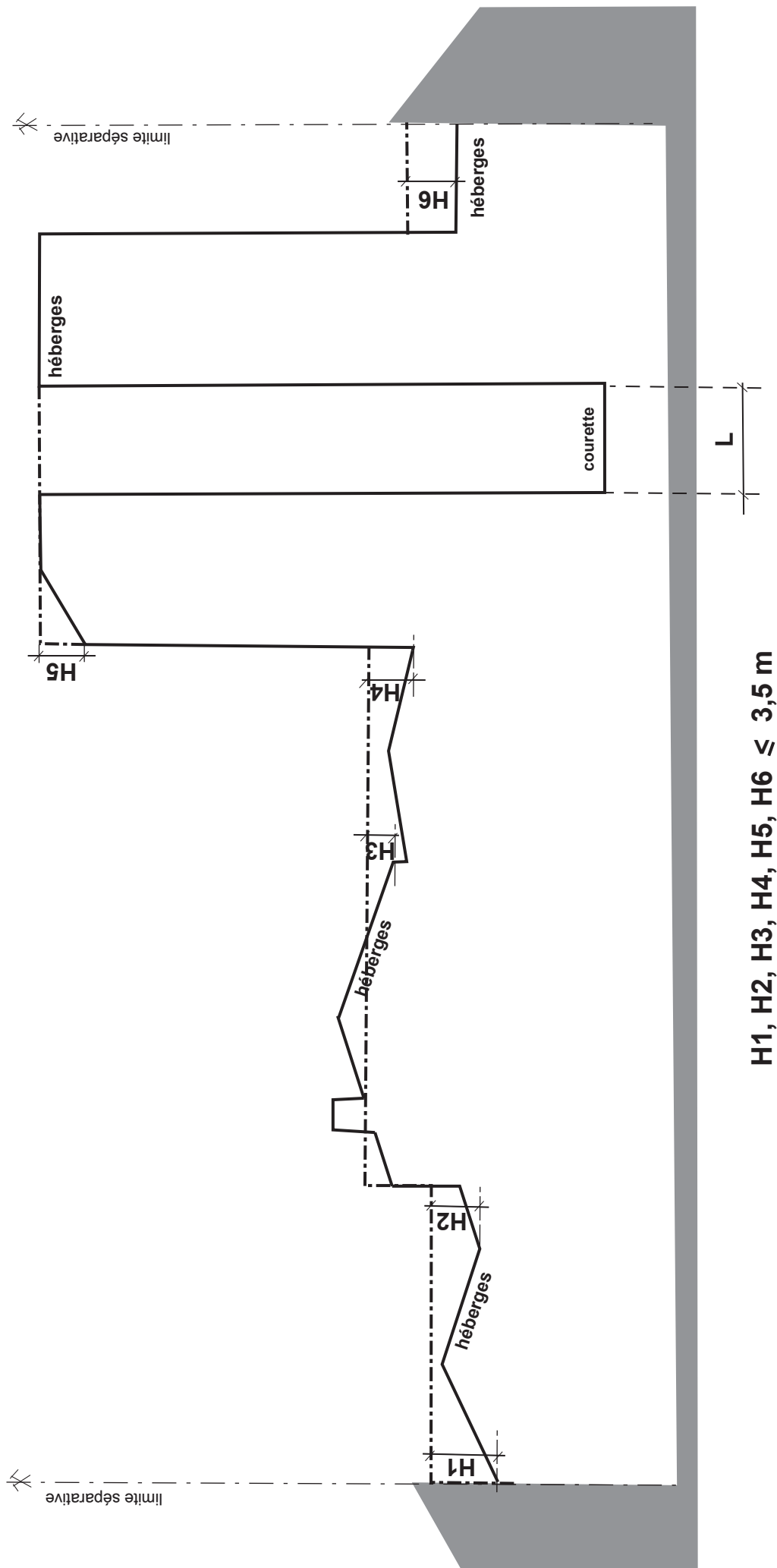


$$P_m = \frac{P_1 + P_2}{2}$$

P_m est limité à $\frac{4}{3}$ de P_1

figure 14

POSSIBILITES DE CONSTRUCTION EN LIMITE SEPARATIVE (élévation)



$H1, H2, H3, H4, H5, H6 \leq 3,5 \text{ m}$

$L \leq 4 \text{ m}$

figure 15

POSSIBILITES DE CONSTRUCTION EN LIMITE SEPARATIVE (plans et coupe)

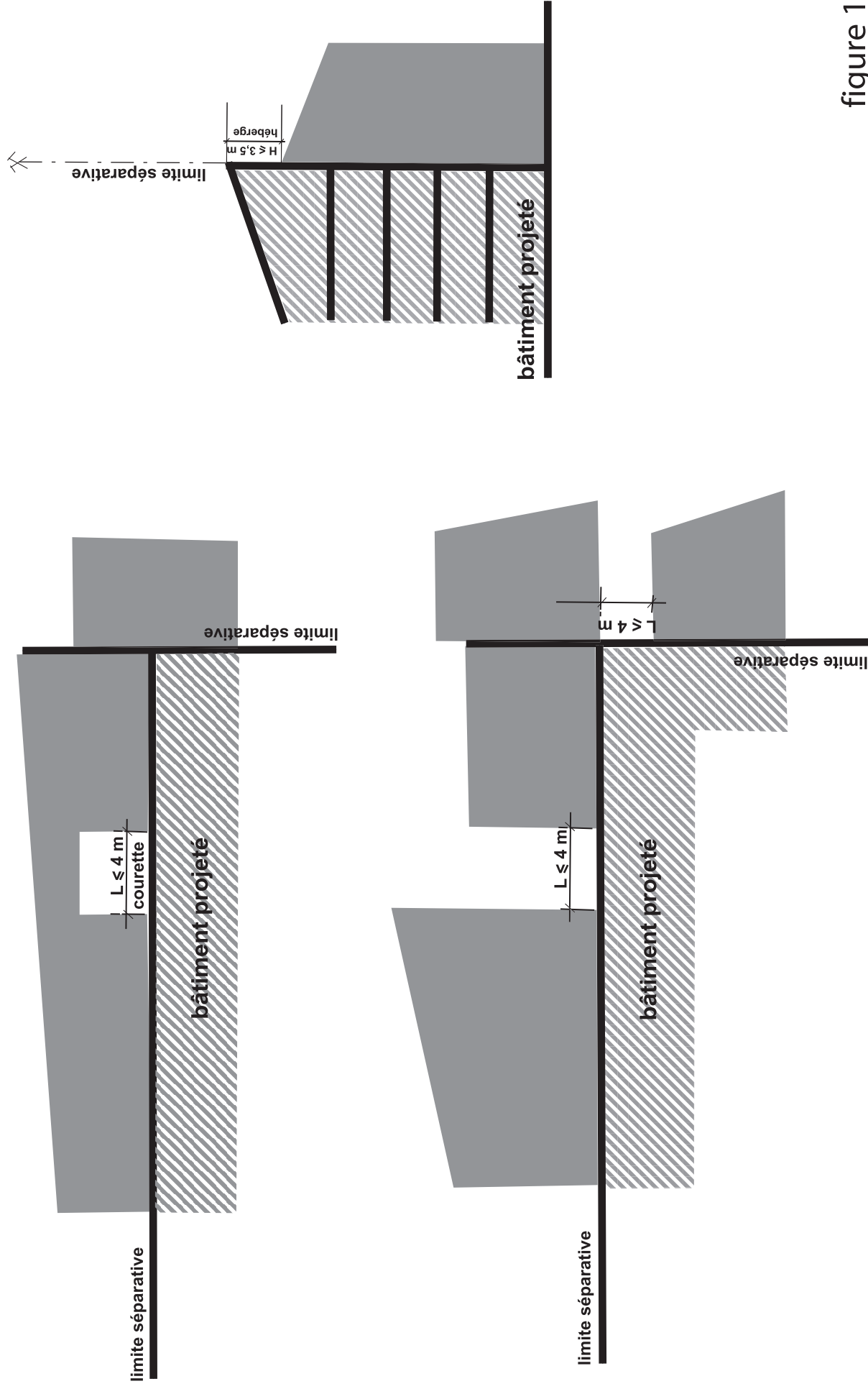
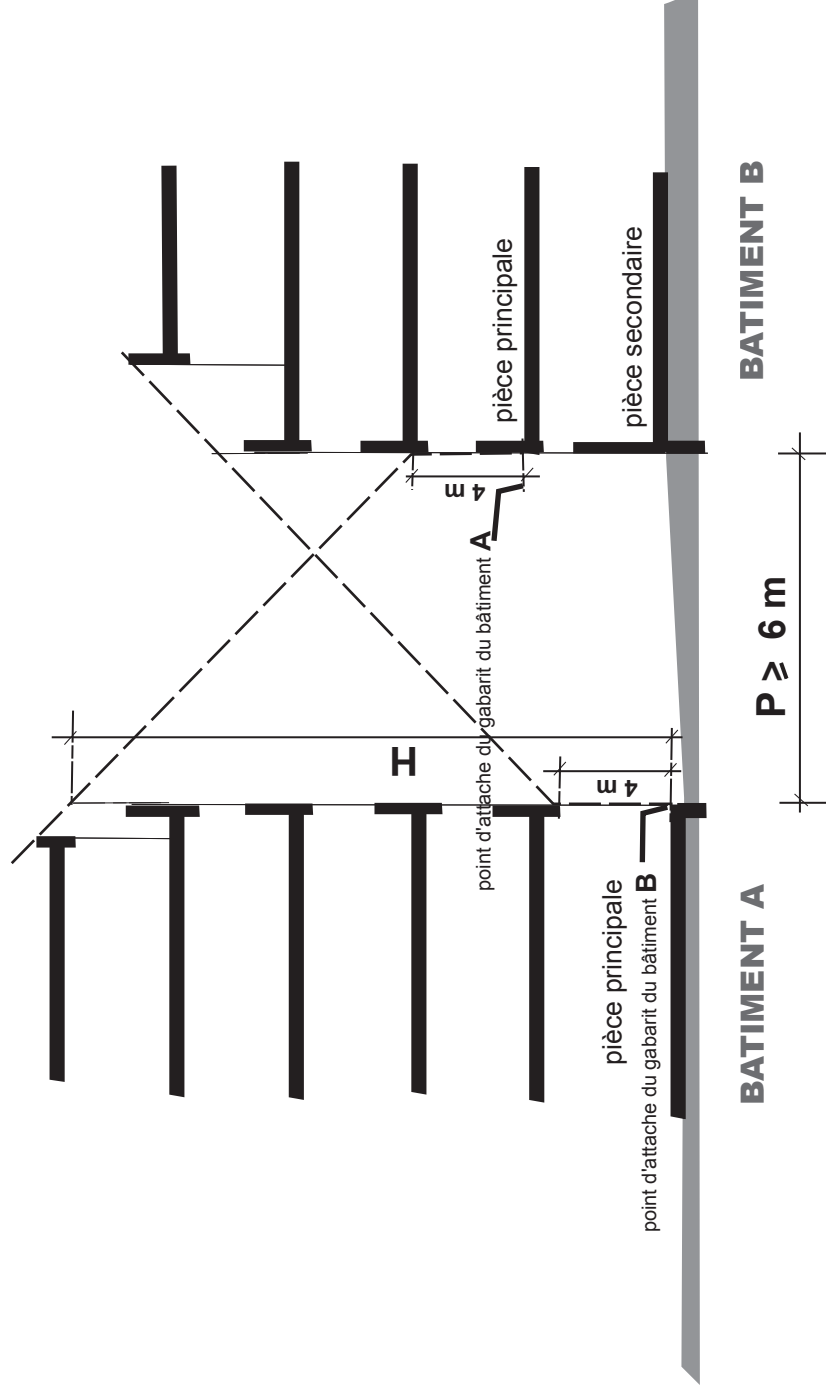


figure 16

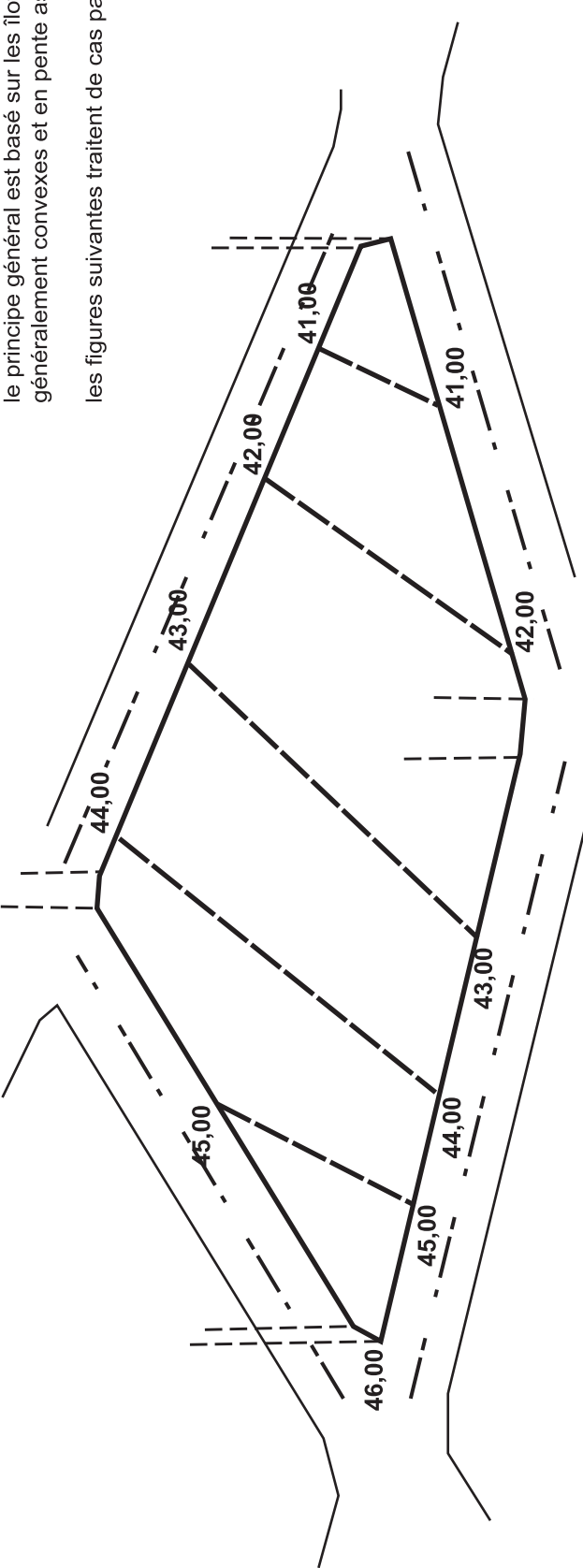
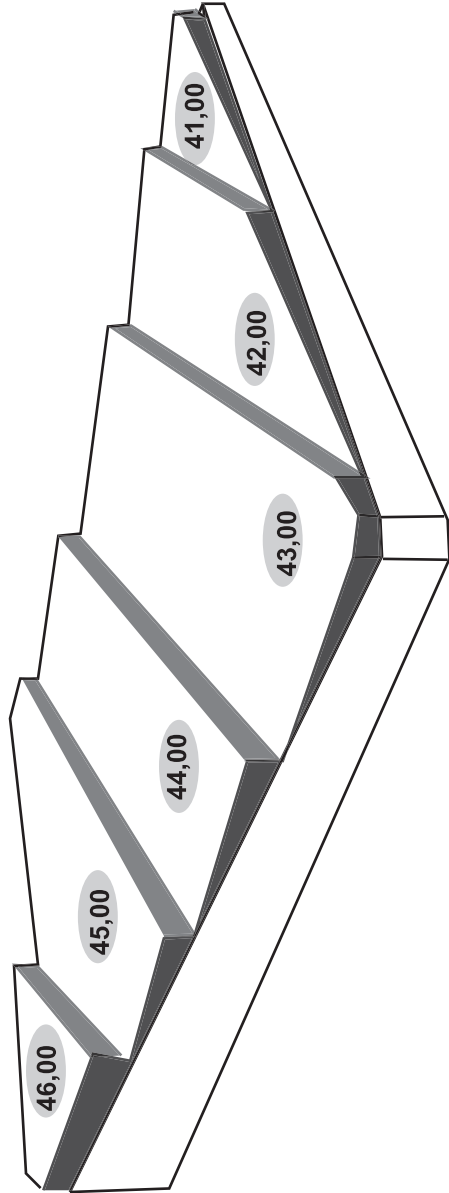
GABARIT-ENVELOPPE DE CONSTRUCTIONS EN VIS-A-VIS SUR UN MEME TERRAIN



$$H = P + 4$$

figure 17

DETERMINATION DES PLATEAUX DE NIVELLEMENT D'ILOT
CAS GENERAL

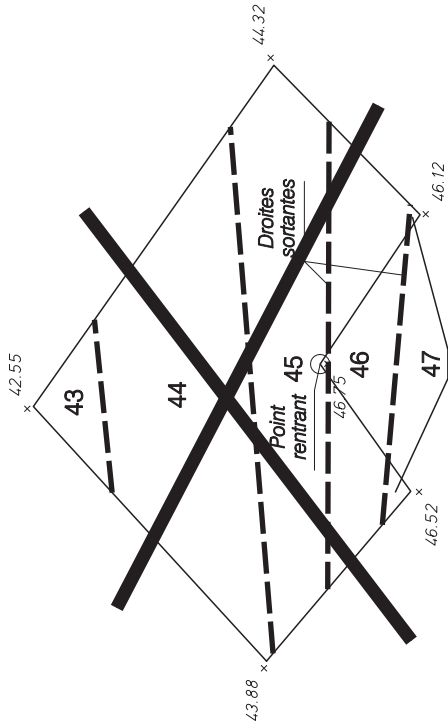


le principe général est basé sur les îlots les plus courants,
généralement convexes et en pente assez régulière.
les figures suivantes traitent de cas particuliers

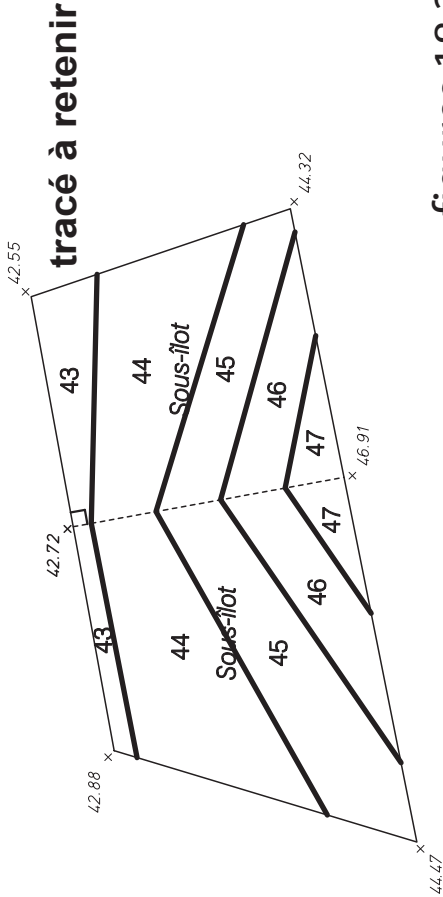
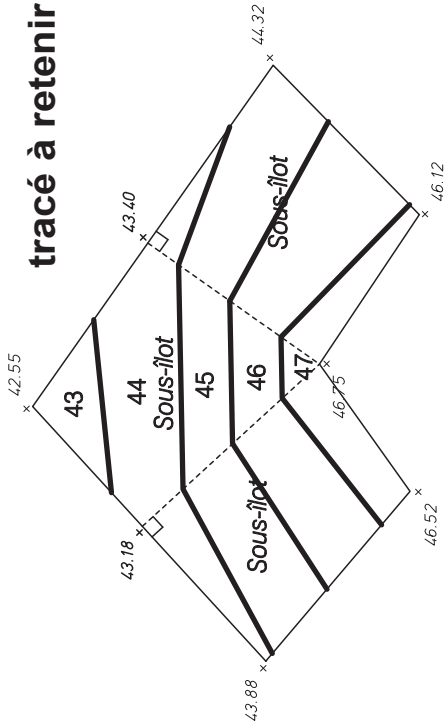
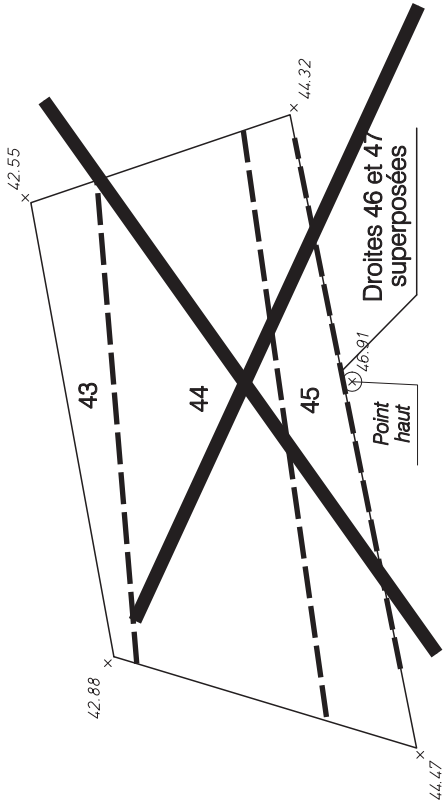
figure 18.1

DETERMINATION DES PLANS DE COTE RONDE DE NIVELLEMENT D'ÎLOT
ILLUSTRATION DE CAS PARTICULIERS

a) Point rentrant



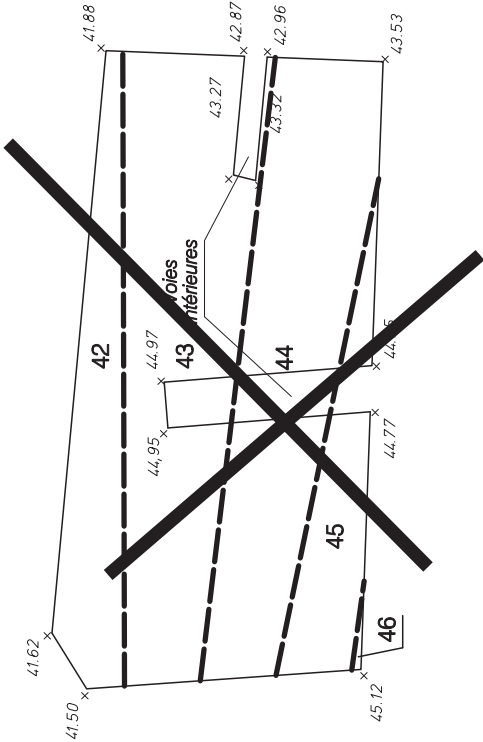
b) Point bas ou haut isolé



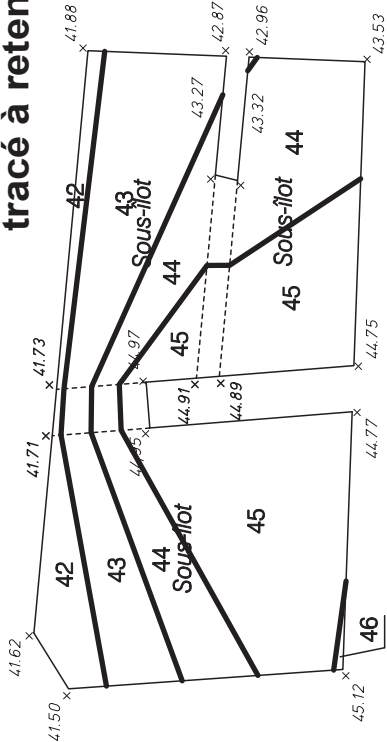
figures 18.2

DETERMINATION DES PLANS DE COTE RONDE DE NIVELLEMENT D'ÎLOT
ILLUSTRATION DE CAS PARTICULIERS

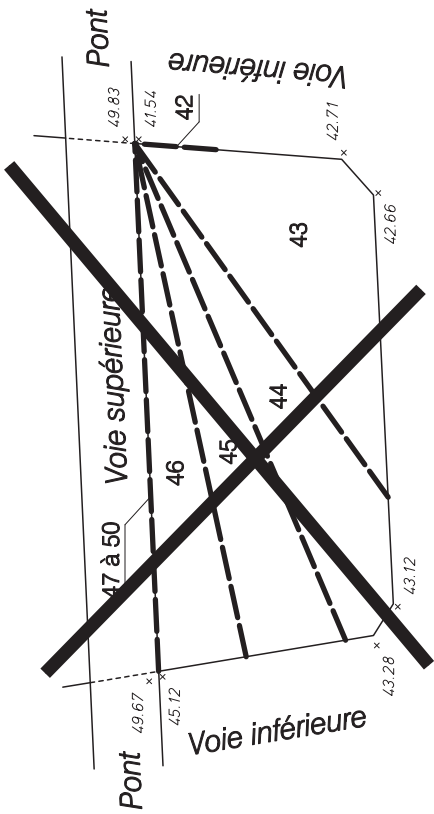
c) Présence de voies intérieures



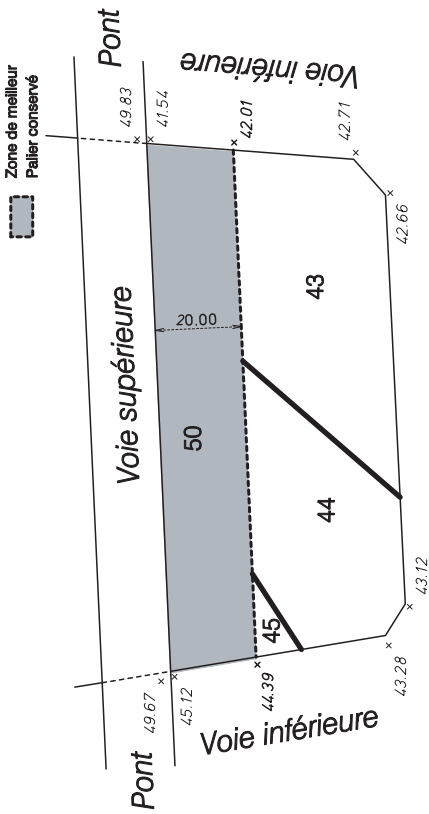
tracé à retenir



d) Voie générant des façades
Voie supérieure (ou inférieure)



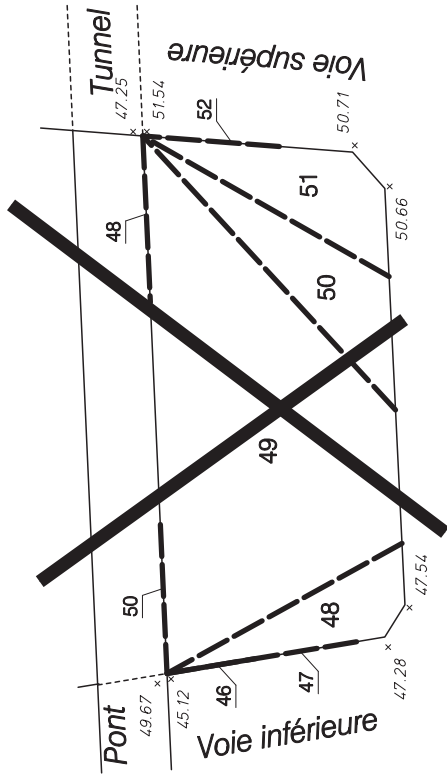
tracé à retenir



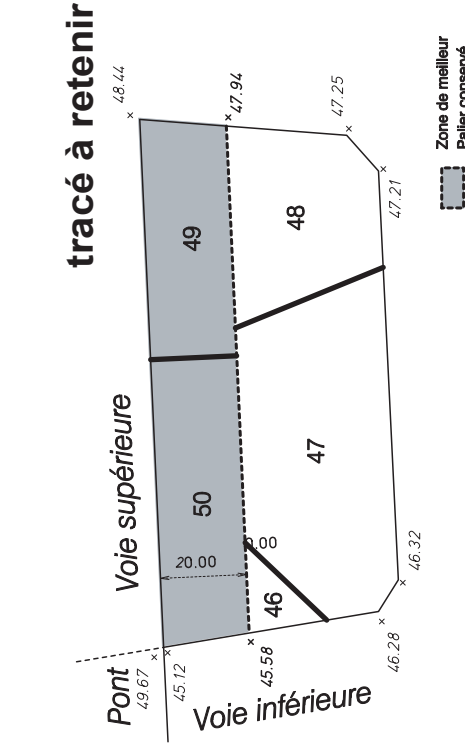
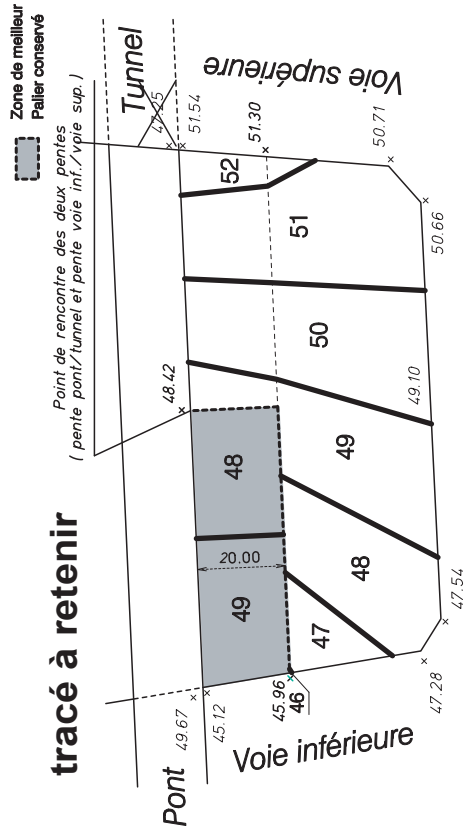
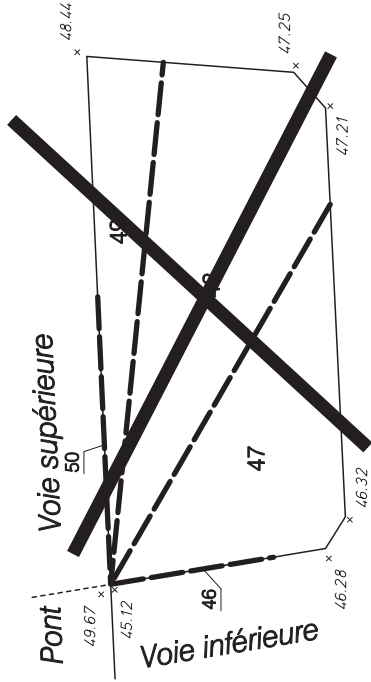
figures 18.3

DETERMINATION DES PLANS DE COTE RONDE DE NIVELLEMENT D'ILOT ILLUSTRATION DE CAS PARTICULIERS

e) Voie générant des façades
Voie supérieure et inférieure



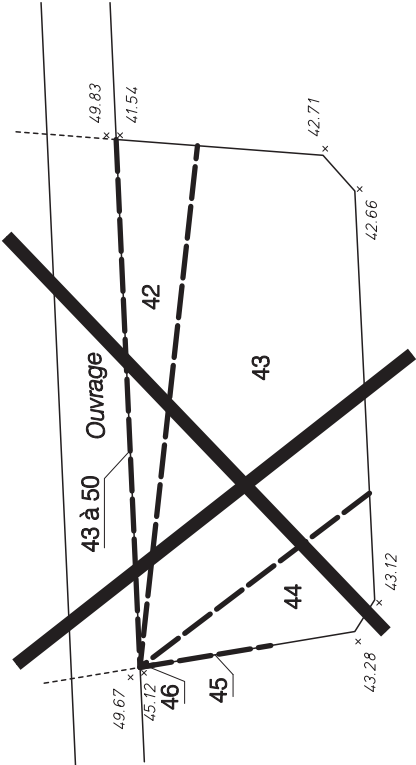
f) Voie générant des façades
Angle supérieur et inférieur



figures 18.4

DETERMINATION DES PLANS DE COTE RONDE DE NIVELLEMENT D'ÎLOT
ILLUSTRATION DE CAS PARTICULIERS

g) Voie ne générant pas de façade
(Périphérique, tunnel, pont, etc...)



tracé à retenir

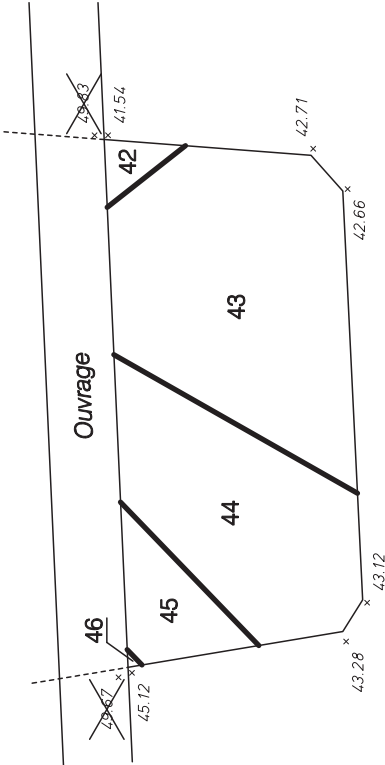
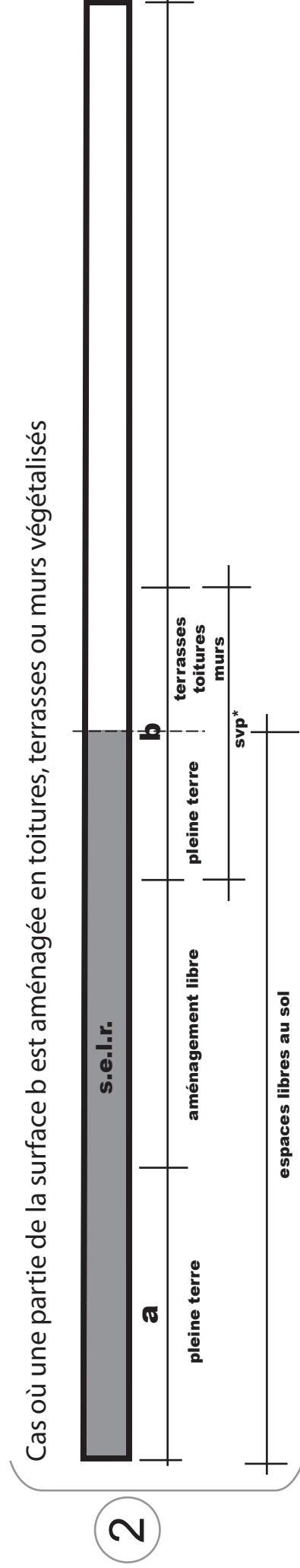
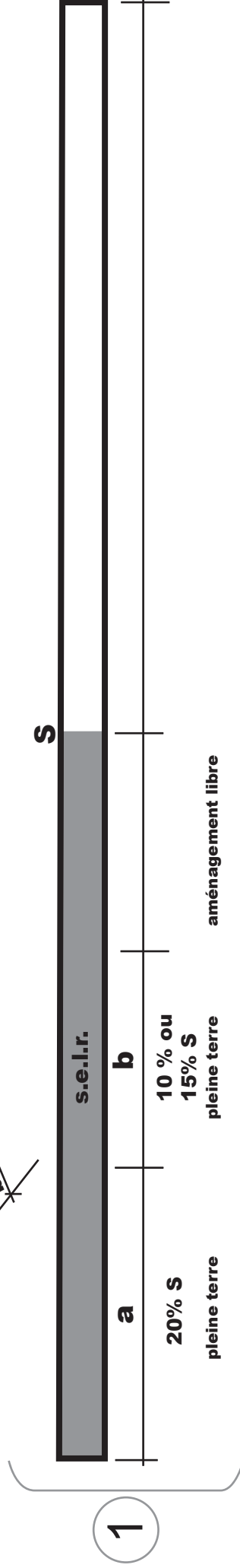
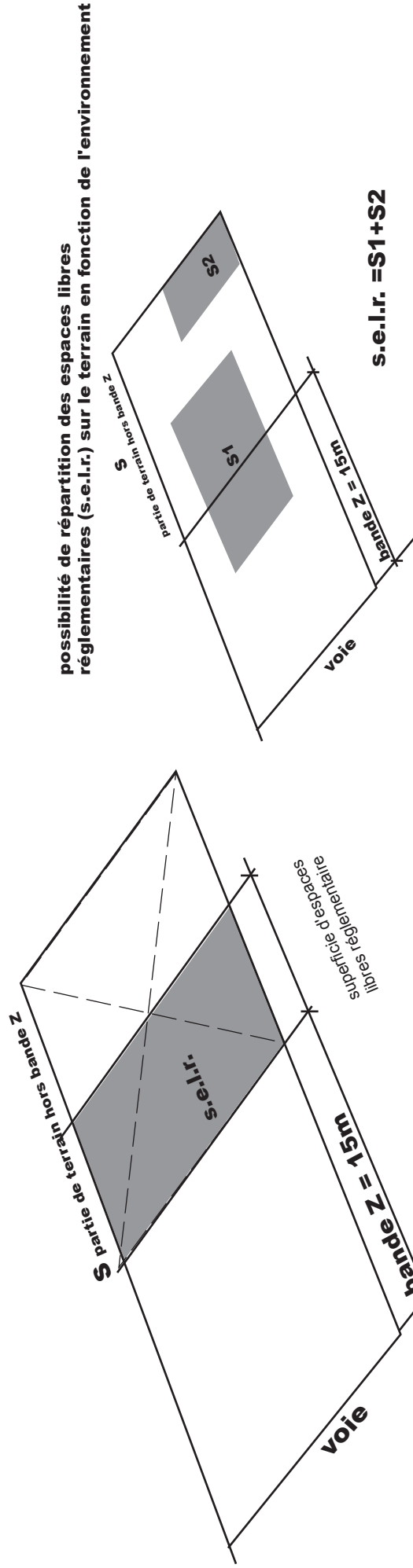


figure 18.5

MODE DE CALCUL DES ESPACES LIBRES REGLEMENTAIRES



* svp : surface végétalisée pondérée

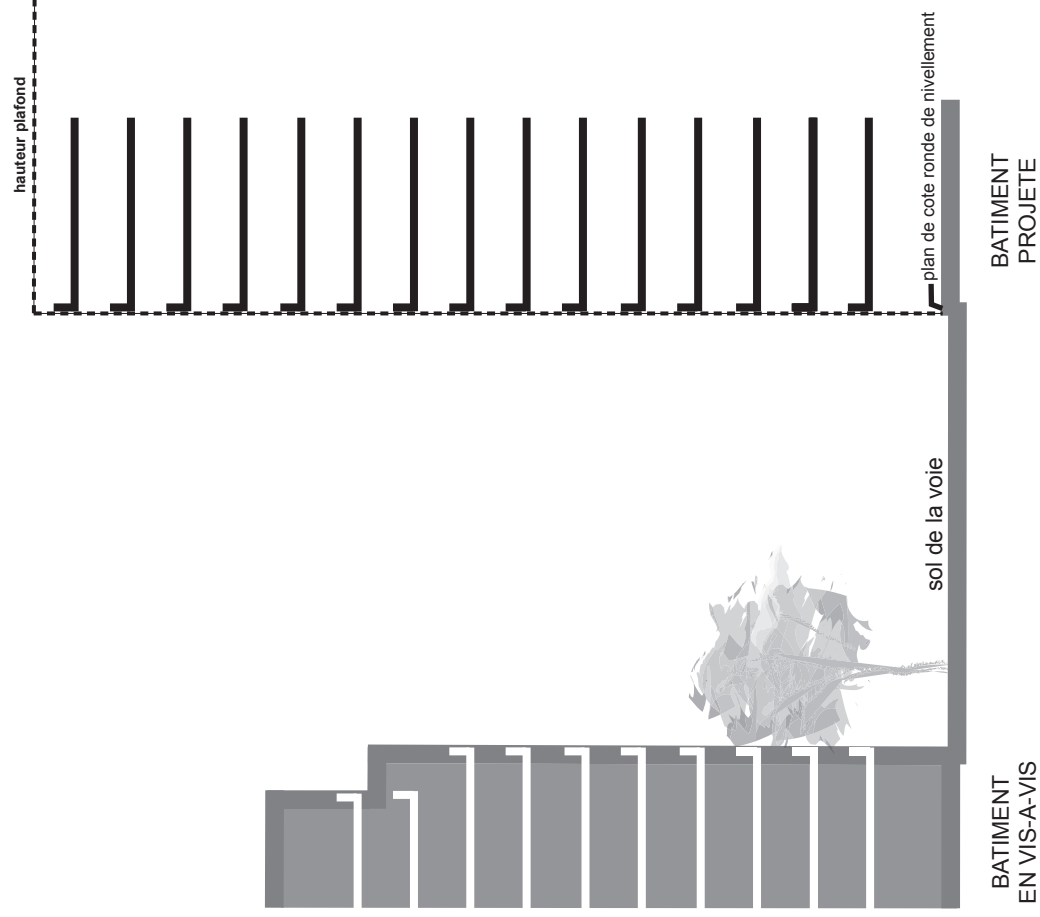
figure 19

**SOUS-SECTEUR
MASSENA-BRUNESEAU**

GABARIT-ENVELOPPE EN BORDURE DE VOIE

Périmètre MB-1 : toutes voies

Périmètre MB-2 : voies de 20 m ou plus de large



GABARIT-ENVELOPPE EN BORDURE DE VOIE

Périmètre MB-2 : voies de moins de 20 m de large

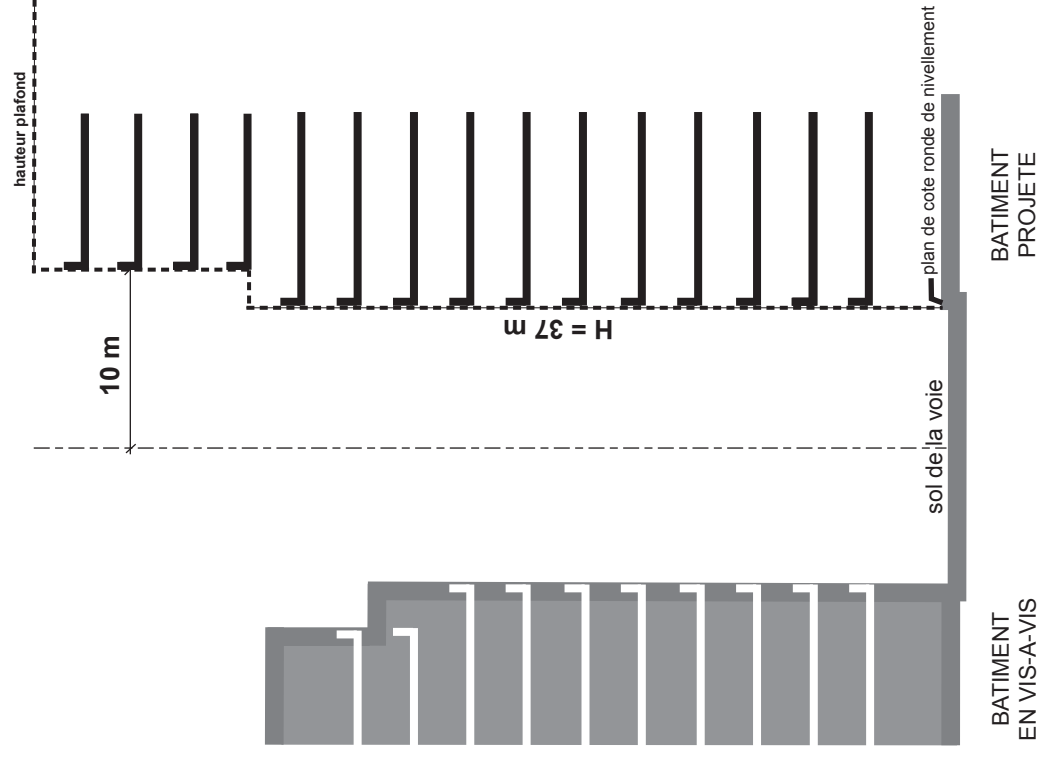


figure 20.1

Déclaration de projet
emportant mise en compatibilité
du PLU sur le secteur Paul Bourget

13ème arrondissement

Dispositions proposées pour assurer la
mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

Règlement - Tome 2 (Annexes I, IV, VII)



I - MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT DU PLU (TOME 2)

Rq : Les modifications sont signalées en bleu.

Annexe I - § 3 – Secteurs inclus dans une orientation d'aménagement :

Les périmètres des secteurs soumis à des dispositions particulières recouvrent majoritairement la zone urbaine générale (UG) et pour des raisons de lisibilité d'ensemble, dans certains cas, certaines parties de la zone urbaine de grands services urbains (UGSU) ou de la zone urbaine verte (UV).

Le secteur Roland Garros, repéré sur les documents graphiques du règlement, est également soumis à des dispositions particulières qui sont énoncées aux articles UV.2.3, UV.6, UV.7 et UV.10.2 du règlement de la zone UV.

Les zones UGSU et UV ne sont pas soumises aux dispositions de l'article 14 (Coefficient d'occupation des sols).

Les dispositions particulières, ci-après récapitulées, s'appliquent exclusivement dans la zone urbaine générale.

La ligne suivante est ajoutée:

Ardt	Orientation d'aménagement	Articles énonçant des dispositions particulières	Situation vis-à-vis de l'article UG.14
13 ^e	Paul Bourget	UG.10.3.2	Non soumis au COS Cf. Orientations d'aménagement

Annexe IV – Périmètres de localisation des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts à créer ou à modifier

En application de l'article L.123-2 § c du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme inscrit sur des terrains des servitudes localisant des équipements, ouvrages, espaces verts publics ou installations d'intérêt général à créer ou à modifier.

Conformément à l'article L.123-17 du code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel est inscrit une servitude de ce type peut mettre en demeure la commune de procéder à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Les périmètres de localisation d'équipements, voies, ouvrages, espaces verts publics ou installations d'intérêt général à réaliser sont indiqués aux documents graphiques du règlement conformément à leur légende. Ils sont énumérés dans la liste ci-après. Certains de ces emplacements peuvent être également concernés par une servitude de localisation de logements ou de logements locatifs sociaux (Annexe V).*

La ligne suivante est ajoutée :

Ardt	Indicatif	Destination	Localisation	
			Planche	Situation du périmètre
13 ^e	P13-9	- Espace vert public de 8000 m ² minimum - Equipement culturel ou pour la jeunesse d'environ 1000 m ² - Voie publique prolongée d'une largeur d'environ 17 m	H 13	1 à 33 et 18 à 34, rue Paul Bourget
			I 13	1 à 5, rue du Docteur Bourneville
				18 à 20, avenue de la Porte d'Italie
				2, voie DI/13
				2 à 8, square Rosny Aîné

Annexe VII – Espaces Verts Protégés

La ligne suivante est supprimée :

Indicatif	Planche	Adresse	Surfaces en m ²	
			Par terrain	totale
13-45	I13	1 à 33 rue Paul Bourget Square Rosny Aîné		11600

**Paris, Le****26 FEV. 2013****Objet :****Procès-verbal d'examen conjoint des personnes publiques associées relatif à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme sur le secteur Paul Bourget****P.J. :****4**

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme sur le secteur Paul Bourget, 13^{ème} arrondissement

**Procès-verbal d'examen conjoint des personnes publiques associées
Mardi 22 janvier 2013**

La réunion des personnes publiques associées constitue une étape de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU engagée sur le secteur Paul Bourget.

Elle fait suite à la délibération des 10, 11 et 12 décembre 2012 qui a engagé la procédure et tire le bilan de la concertation et elle se tient en préalable à l'enquête publique prévue du 24 mai au 26 juin 2013.

La réunion avec les personnes publiques associées vise à recueillir leurs avis sur les documents du dossier d'enquête, conformément aux articles L. 123-14-2 et R. 123-23-1 du code de l'urbanisme.

Le présent procès-verbal est établi à l'issue de cette réunion et, une fois validé par les personnes publiques associées présentes, est inséré dans le dossier d'enquête publique.

A. Présentation du projet d'aménagement

Après s'être assurée que chaque participant disposait du dossier qui lui avait été envoyé lors de la convocation à la réunion, la Ville de Paris a présenté l'état initial du quartier Paul Bourget, les grands objectifs poursuivis ainsi que le programme de l'opération d'aménagement. Elle a également présenté le calendrier des procédures et rappelé que l'enquête publique portait sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et sur le déclassement d'emprises publiques. Cette enquête permet par ailleurs de mettre à disposition du public l'étude d'impact.

Dans un second temps, la Ville de Paris a présenté les orientations d'aménagement mises en place dans le cadre de mise en compatibilité du PLU, un extrait du PLU en vigueur ainsi qu'un extrait du PLU envisagé (document graphique).

Cette présentation a été accompagnée d'un Powerpoint joint au présent procès-verbal.

B. Observations des participants

a) La Région Ile-de-France

La Région Ile-de-France précise que le projet de SDRIF arrêté en octobre 2012, classe le quartier Paul Bourget en « secteur à fort potentiel de densification », ce qui correspond sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire (CDGT) à des secteurs comprenant des emprises mutables importantes ou des secteurs disposant d'un fort potentiel de valorisation. L'opération d'aménagement prévue sur le secteur est donc bien compatible avec celui-ci. Elle s'interroge sur les points suivants :

1. Le calendrier de l'opération.
2. La passerelle qui relie le Kremlin-Bicêtre à Paris et les liens à venir en termes de flux, entre ces deux communes. La Région Ile-de-France souligne la nécessité de qualifier ce futur espace public et ses abords en raison notamment de la présence du périphérique. A titre d'exemple, il est proposé d'avoir au nord de la passerelle une « locomotive », par exemple commerciale, amenant les personnes à l'emprunter sachant qu'au sud, côté Kremlin-Bicêtre, le centre commercial Okabé, situé sur la RN7, est une locomotive forte.
La Région Ile-de-France indique qu'elle est réservée sur l'urbanité de certaines passerelles comme la passerelle Lucien Lambeau des puces de Montreuil, mais qu'en fonction de leur traitement, elles apportent un lien indispensable de part et d'autre du périphérique pour relier les habitants de la banlieue à Paris intra-muros et inversement.
3. L'impact des nouveaux logements et donc de l'arrivée de nouveaux habitants, sur les lycées environnants (dont l'un fait l'objet d'une restructuration programmée).
4. La prise en compte du prolongement de la ligne 14 et de l'intérêt des kremlinois pour les nouveaux commerces de proximité, dans le cadre de l'étude de programmation menée par la Ville de Paris.
5. Le nombre de commerces prévus sur le site et leur surface afin de connaître leur éventuel impact sur cette nouvelle entrée de ville.

Réponse de la Ville de Paris aux observations de la Région Ile-de-France :

1. L'opération d'aménagement se déroulera de 2013 à 2020, sur le principe d'une opération tiroir. Le phasage des travaux est organisé de façon à permettre un maximum de relogement sur site. En outre, une charte de relogement a été signée entre la ville de Paris, la SGIM, la Mairie du 13^{ème} et l'amicale des locataires afin de garantir aux habitants les meilleures conditions de relogement : adaptation de la taille des logements au profil du ménage (compte tenu de la présence d'un grand nombre de personnes âgées isolées vivant dans de grands appartements, il a été convenu que leur relogement se fasse dans des T2, afin de conserver leur qualité de vie), décohabitation des enfants adultes vivant chez leurs parents, etc.
Les travaux des bâtiments de la phase 1, qui seront réalisés sur l'emprise du bâtiment qui a été démoli en 2010 suite à un incendie, débuteront fin 2013. Un PC a déjà été déposé fin 2012 tenant compte du PLU en vigueur (hauteur maximale autorisée de 25 m). Une fois la modification du PLU entrée en vigueur, un PC modificatif sera déposé pour permettre la réalisation de bâtiments de 31 m de hauteur. Cela permettra d'offrir une architecture variée.
La ville de Paris précise qu'elle a anticipé au maximum la construction des deux premiers bâtiments de la phase 1 de l'opération afin de reconstruire rapidement à l'emplacement de la

barre sinistrée. De même, au regard d'un contexte économique difficile, la Ville de Paris a anticipé le projet de l'ilot économique. Pour ce dernier, un protocole a d'ores-et-déjà été négocié entre la Ville de Paris et le futur opérateur, comprenant comme actionnaires l'exploitant actuel des parkings et le commerce Bricorama. Le protocole sera transféré à l'aménageur afin que l'opération puisse commencer rapidement.

2. Dans le cadre de la réalisation de la passerelle piétonne au-dessus du périphérique, des premiers échanges ont eu lieu entre la Ville de Paris et le Kremlin-Bicêtre. Mais ces échanges n'ont pas encore abouti à des propositions concrètes d'aménagement, notamment côté Kremlin-Bicêtre. Ces discussions vont bien évidemment continuer car la réalisation d'un tel ouvrage nécessite un partenariat entre les deux communes et un accompagnement (financier, technique...).

La Ville de Paris précise qu'elle étudie encore deux hypothèses de passerelle : une passerelle à niveau qui nécessite une reprise des bretelles d'accès au Boulevard périphérique et une passerelle surélevée qui nécessite la création d'une rampe d'accès et donc des aménagements urbains aux deux extrémités de la passerelle (solution à priori privilégiée). Par ailleurs, l'option qui sera retenue intégrera les contraintes que sont la sortie de secours de l'A6b réalisée par la DIRIF (Direction des routes Ile-de-France) et le projet de prolongement de la ligne 14 jusqu'à la station Maison blanche.

En outre, sur la question des flux, la Ville de Paris insiste sur la nécessité de créer une seconde entrée du Bricorama du côté de la voie nouvelle et de traiter de façon qualitative cette voie afin de ne pas en faire une arrière façade. Côté Kremlin-Bicêtre, la Ville de Paris précise que si la rue sur laquelle débouche la passerelle n'est pas une zone commerciale, elle est dans l'axe de la Mairie du Kremlin-Bicêtre, axe historique intéressant qui mérite d'être valorisé.

3. L'impact des nouveaux logements sur la population scolaire des lycées n'est actuellement pas connu. Mais l'incidence sera marginale. L'un des objectifs du projet étant de maintenir les habitants actuels sur le site, le nombre de logements familiaux supplémentaires créés sera faible (importance des T2). Les logements complémentaires seront essentiellement des logements étudiants.
4. L'étude de programmation, menée par la Ville de Paris afin de déterminer le type d'activités, de commerces et d'équipements qui pourraient potentiellement s'implanter sur le secteur, a pris en compte un certain nombre de paramètres dont : le prolongement de la ligne 14 ainsi que l'intérêt potentiel des Kremlinois pour de nouveaux commerces de proximité.
5. Les commerces de proximité prévus sur l'ensemble du site (ilot économique compris) seraient au nombre de 3 voire 4. La surface de l'ensemble des commerces hors ilot économique sera de l'ordre de 300 m² de surface de planchers et non de 200 m² comme indiqué en réunion et dans le rapport de présentation. Ce dernier sera modifié en conséquence avant d'être soumis à l'enquête publique. Par ailleurs, sur l'ilot économique, il est prévu la création d'environ 3 780 m² de surface de planchers de commerces, comprenant : un Bricorama (restructuration du magasin Bricorama existant) d'environ 3 580 m² de surface de planchers et un ou deux commerces de proximité d'une surface totale d'environ 200 m² de surface de planchers.

b) La DRIEA pour le compte du préfet de Paris

La DRIEA souhaite obtenir des compléments d'information sur les points suivants :

1. La capacité des logements neufs à accueillir l'ensemble des habitants vivant actuellement sur site et la nécessité ou non de reloger temporairement les habitants hors du site, en attendant leur relogement définitif.
2. Le taux d'effort proposé dans la charte de relogement.
3. Le calendrier des procédures, concernant notamment l'approbation de la déclaration de projet, la création et la réalisation de la ZAC.
4. L'accession sociale des logements.
5. Le décompte des surfaces d'emprise au sol des constructions dans l'ancienne zone non aedificandi des fortifications de Paris.
6. Le statut des espaces verts prévus dans l'opération.
7. La consultation de l'Architecte des bâtiments de France dans le cadre du projet.

Réponse de la Ville de Paris aux observations de la DRIEA :

1. La capacité d'accueil des nouveaux logements sera, au terme de l'opération, légèrement supérieure à l'offre actuelle. Toutefois, la première phase de travaux nécessitera le relogement hors site d'un nombre très restreint de résidents qui bénéficieront d'un droit au retour s'ils le souhaitent. Ce nombre sera d'autant plus restreint que plusieurs ménages ont déjà effectué des demandes de mutation pour quitter le quartier. Par ailleurs, pour les personnes qui seraient éventuellement relogées hors site, l'expérience montre sur d'autres opérations d'aménagement, que ces personnes reviennent rarement dans leur quartier. Cela tient notamment au fait qu'une fois installés dans des logements confortables et aux normes, les habitants ne veulent plus quitter leur nouveau lieu de vie où ils ont pris leurs habitudes (écoles, etc.). De plus, le relogement quasi systématique de ces personnes sur Paris intra-muros renforce cette faible mobilité.
2. Concernant le taux d'effort, la Ville de Paris précise qu'il sera inférieur à 25%. En complément à cette réponse apportée en réunion, il est ajouté dans le présent compte-rendu la précision suivante : la charte de relogement stipule que « *La SGIM s'assurera que les propositions [de relogement] formulées, soit sur son propre parc locatif, soit sur celui d'un autre bailleur, correspondent bien, compte tenu des simulations APL ou AL, à un taux d'effort, après APL ou AL, inférieur ou égal à 20% pour un logement du parc de la SGIM, et inférieur ou égal à 25% pour un logement d'un autre bailleur social. [...] Afin d'aboutir à cet objectif, les locataires, qui seront relogés dans le parc social conventionné de la SGIM, pourront se voir appliquer un prix de location minoré par rapport au prix de location en vigueur sur l'immeuble à la date du relogement* ».
3. Le calendrier des procédures permettra d'approuver au 3^{ème} trimestre 2013 au même conseil de Paris et donc de façon concomitante, la déclaration de projet, la mise en compatibilité du PLU et le dossier de création de la ZAC. Le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics devraient être approuvés ultérieurement.
4. Au regard de l'accession sociale des logements, la Ville s'est engagée à reloger sur site le maximum de résidents actuels. Dès lors, la Ville de Paris n'a pas étudié cette option qui, par ailleurs, est très difficilement envisageable dans Paris intra-muros eu égard au niveau des prix du marché libre.

5. Concernant le décompte des surfaces d'emprise au sol des constructions dans l'ancienne zone non aedificandi des fortifications de Paris, la Ville de Paris y est très attentive, notamment au regard des continuités écologiques. Elle précise que le pourcentage des surfaces bâties est de l'ordre de 11% inférieur au seuil de 20% prévu par la loi de 1985. En complément à cette réponse apportée en réunion, il est ajouté dans le présent compte-rendu que dans le cadre de l'opération d'aménagement, la morphologie de l'îlot périphérique recrée une continuité écologique entre le talus existant du périphérique et le parc Kellermann.

Afin de répondre à la demande de la DRIEA, la Ville de Paris lui transmettra le décompte précis des surfaces, qui est en cours de mise à jour.

6. Le statut de l'espace vert en cœur d'îlot sera public. Les espaces verts en pied d'immeuble seront privés et gérés par le bailleur. Le talus du périphérique restera public.
7. L'Architecte des bâtiments de France est associé au projet dans le cadre des procédures relatives aux permis de construire.

c) La Chambre de commerce et d'industrie de Paris

La Chambre de commerce et d'industrie de Paris, souligne le caractère pertinent du projet notamment en termes de mixité sociale et fonctionnelle. Elle souhaite également obtenir des précisions sur :

1. Le nombre de places de stationnement prévues. La Chambre de commerce et d'industrie de Paris souhaiterait prendre connaissance de l'étude réalisée sur ce point.
2. Le devenir de la station Total.
3. La nature des commerces de proximité et le type d'entreprises qui pourraient s'implanter sur le secteur. La Chambre de commerce et d'industrie de Paris souhaiterait que lui soit communiquée l'étude de programmation menée par la Ville de Paris.

Réponse de la Ville de Paris aux observations de la Chambre de commerce et d'industrie de Paris :

1. Les places de stationnement prévues dans l'îlot économique seront au nombre de 375 (en complément à cette réponse apportée en réunion, il est ajouté dans le présent compte-rendu que parmi ces places, 175 seront destinées à Vinci Park et donc ouvertes au public et 200 aux immeubles de bureaux et aux usagers des activités économiques). Ce futur parking est redimensionné au plus juste en fonction des besoins des usagers (le parking actuel est faiblement occupé), pour éviter la surcapacité et s'inscrire ainsi dans le respect du Plan de Déplacement Urbains de la Région Ile de France. Pendant la durée de l'opération, Vinci s'engage à reloger ses clients au même tarif dans ses propres parcs de stationnement ou dans les parcs de stationnement alentour (avec prise en charge par Vinci de la différence du prix d'abonnement). Sur l'ensemble du périmètre, le stationnement de surface sera limité. Pour les logements, la création de places de stationnement en sous-sol se fera dans le respect du PLU, soit 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de planchers. Le bailleur veillera à ce que ces places de parking n'alourdissent pas les charges des locataires. Les bâtiments d'activités qui seront implantés le long du périphérique seront dépourvus de parking. La possibilité que les usagers de ces bâtiments utilisent les places de stationnement du parc Vinci, doit être étudiée.
2. La Ville de Paris étudie actuellement les possibilités et éventuelles nécessités de relogement d'une station-service sur un site à proximité, qu'elle a d'ores-et-déjà identifié. Elle précise que

l'APUR mène à sa demande une étude plus large sur les stations-services présentes à Paris et en proche couronne, leur nombre étant en constante diminution.

3. La nature des commerces de proximité qui ont été identifiés dans le cadre de l'étude de programmation déjà évoquée ci-dessus, est très variée. Il pourra être proposé l'implantation d'une boulangerie, d'un coiffeur, d'une brasserie, d'une sandwicherie, etc.

Ces commerces seraient idéalement localisés à l'est du site, sur le parvis piétonnier donnant directement sur l'avenue de la Porte d'Italie. Certains commerces pourraient également s'implanter le long de la voie nouvelle afin de l'animer et d'autres seraient intégrés au Bricorama (comme déjà évoqué précédemment).

Concernant le type d'activités (hors commerces) qui pourraient s'implanter sur le site, l'étude proposait notamment des établissements d'enseignement supérieur et des locaux dédiés à la création. Actuellement aucun contact n'a été pris avec de potentiels preneurs. En complément à cette réponse apportée en réunion, il est ajouté dans le présent compte-rendu que deux pistes sont en cours d'examen. L'une tournée vers la connaissance et la création, prévoit entre autre l'implantation de locaux créatifs PME/PMI, un institut d'enseignement supérieur tourné vers la création, des bureaux réservés aux grands comptes et aux services aux entreprises, un centre médical, un centre de documentation, etc. L'autre piste serait tournée vers la culture et l'économie et prévoirait également des bureaux réservés aux grands comptes, ainsi que des bureaux de PME/PMI dédiés au secteur créatif, médical, de l'édition, de l'audiovisuel, etc.

Afin de répondre à la demande de la Chambre de commerce et d'industrie de Paris, l'étude de programmation réalisée sur les commerces, les activités et les équipements est jointe au présent procès-verbal. Cette étude comprend également des éléments sur le stationnement.

Pièces jointes au procès-verbal :

- Tableau des personnes présentes à la réunion d'examen conjoint du 22 janvier 2013 ;
- Feuille d'émargement des personnes présentes à la réunion d'examen conjoint du 22 janvier 2013 ;
- La présentation Powerpoint du projet ;
- L'étude de programmation sur les commerces, activités, équipements et sur le stationnement.

L'Ingénieur Général, Adjoint à la Directrice de l'Urbanisme

Denis PÉTEL

A blue ink signature, appearing to be 'DP', enclosed within a large, loopy blue oval.

Réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées relatif au projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU sur le secteur Paul Bourget à Paris 13ème arrondissement DATE DE LA REUNION : 22 janvier 2013		
Nom Prénom	Administration	Service
PETEL DENIS	VILLE DE PARIS	Direction de l'urbanisme / Directeur Adjoint
CHASSIN GLADYS	VILLE DE PARIS	Direction de l'urbanisme / Mission Juridique
DE LALEU THIBAUT	REGION ILE DE France	Service Seine Nord / SDART/UAD
GUERIN EMMANUELLE	CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE PARIS	Développement territorial / Etudes et enquêtes
TERRIER GUILLAUME	ETAT PREFECTURE DE PARIS	Direction Régionale et Interdépartementale de l'Equipement et de l'Aménagement d'Ile de France (DRIEA) Unité territoriale 75/Service urbanisme environnement et prospective
DU MESNIL DU BUISSON PASCALE	VILLE DE PARIS	Direction de l'urbanisme / Sous direction de l'Aménagement
SOUCHAY FRANCOISE	VILLE DE PARIS	Direction de l'urbanisme / Sous directrice de l'Aménagement
HEYDACKER AUDE	VILLE DE PARIS	Direction de l'urbanisme / Sous direction de l'Aménagement
BAUE CHRISTINE	VILLE DE PARIS	Direction de l'urbanisme / Sous direction de l'Aménagement
BARBUT CLAIRE	VILLE DE PARIS	Direction de l'urbanisme / Sous direction de l'Aménagement
BOUJIMAA MARIAM	VILLE DE PARIS	Direction de l'urbanisme / Sous direction de l'Aménagement
ABSENT	SYNDICAT DES TRANSPORTS D'ILE DE France	
ABSENT	CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT DE PARIS	
ABSENT	CHAMBRE INTERDEPARTEMENTALE D'AGRICULTURE D'ILE DE France	
ABSENT	DEPARTEMENT DE PARIS	
ABSENT	COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PLAINE COMMUNE en qualité d'établissement public chargé d'un SCOT limitrophe du territoire parisien	
ABSENT	SYNDICAT MIXTE DES COTEAUX ET DU VAL DE SEINE en qualité d'établissement public chargé d'un SCOT limitrophe du territoire parisien	

Réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées
relatif au projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU
sur le secteur Paul Bourget à Paris 13ème arrondissement

DATE DE LA REUNION : 22 janvier 2013

Nom Prénom	Administration	Service	Téléphone	Mail	Signature
PEREL Denis	Ville de Paris D.V			denis.perel@paris.fr	
CHASSIN Godelys	Ville de Paris D.V	Mission Financière	01 42 76 30 76	godelys.chassin@paris.fr	
de LAEU Thibault	Région Île de France	Service Eau Nord. SMART - UAD	01 53 85 55 83	thibault.de-laeu@iledefrance.fr	
GUERIN Emmanuelle	CCI Paris	Développement territorial. Etudes et Enquêtes	06 17 16 26 05	eguerin@cci-paris-idf.fr	

Réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées relatif au projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU sur le secteur Paul Bourget à Paris 13ème arrondissement DATE DE LA REUNION : 22 janvier 2013					
Nom Prénom	Administration	Service	Téléphone	Mail	Signature
TERRIER Guillaume	Préfecture Paris DRIEA/UT75	Service urbanisme environnement et prospérité	01 82 52 57 79	guillaume.terrier@paris.fr	
du Pasail du Buisson Pascalle	Ville de Paris	Du/SDA	01 42 76 71 30	pascalle.dubuisson@paris.fr	
Francine Souchay	Vde Paris	DU / SDA	01 42 76 38 00	francine.souchay@paris.fr	
Anole Heydacker	Ville de Paris	DU / SDA	01 42 76 29 12	anole.heydacker@paris.fr	

Réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées
relatif au projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU
sur le secteur Paul Bourget à Paris 13ème arrondissement
DATE DE LA REUNION : 22 janvier 2013

Nom Prénom	Administration	Service	Téléphone	Mail	Signature
BAUÉ Christine	DV - SDA Ville de Paris	DV - SDA	01.42.76.35.90	chrishine.baué@ paris.fr	
BARBOT Claire	DV - SDA Ville de Paris	DV - SDA	01.42.76.20.17	claire.barbot@ paris.fr	
BOUMAA Mariam	DV - SDA Ville de Paris	DV - SDA	01.42.76.30.19	mariam.boumaa @paris.fr	

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU sur le secteur Paul Bourget

13ème arrondissement

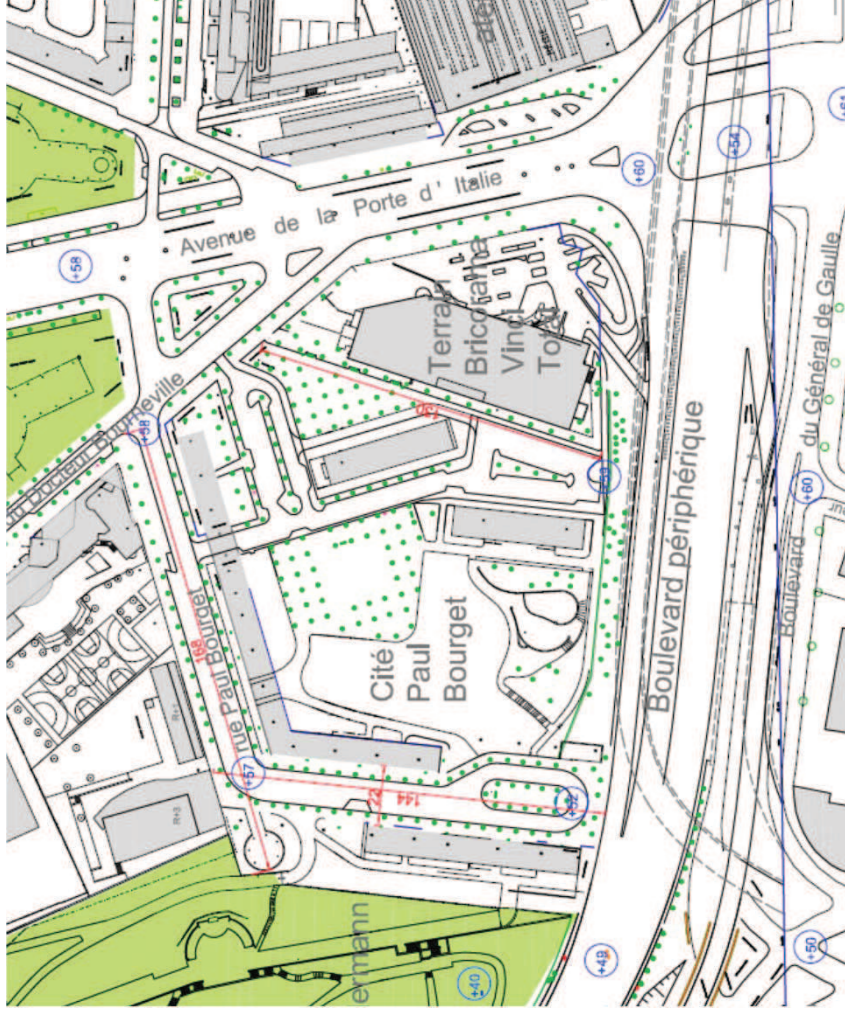
Dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

Réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées
22 janvier 2013



LES GRANDS OBJECTIFS DU PROJET

- Restructurer la Cité Paul Bourget pour l'intégrer dans la ville en reconstituant, au minimum, le nombre de logements existants avant l'incendie (soit 365 logements) ;
- Créer de la mixité fonctionnelle sur le secteur Paul Bourget ;
- Désenclaver l'îlot et renforcer la continuité urbaine au-delà du périphérique ;
- Réduire les nuisances sonores liées à la présence du périphérique ;
- Requalifier l'avenue de la Porte d'Italie ;
- Aménager un jardin public ;
- Améliorer l'accessibilité et la lisibilité du parc Kellermann ;
- Relier les espaces verts entre eux et améliorer leur continuité ;
- Aménager les espaces publics en faveur des circulations douces ;



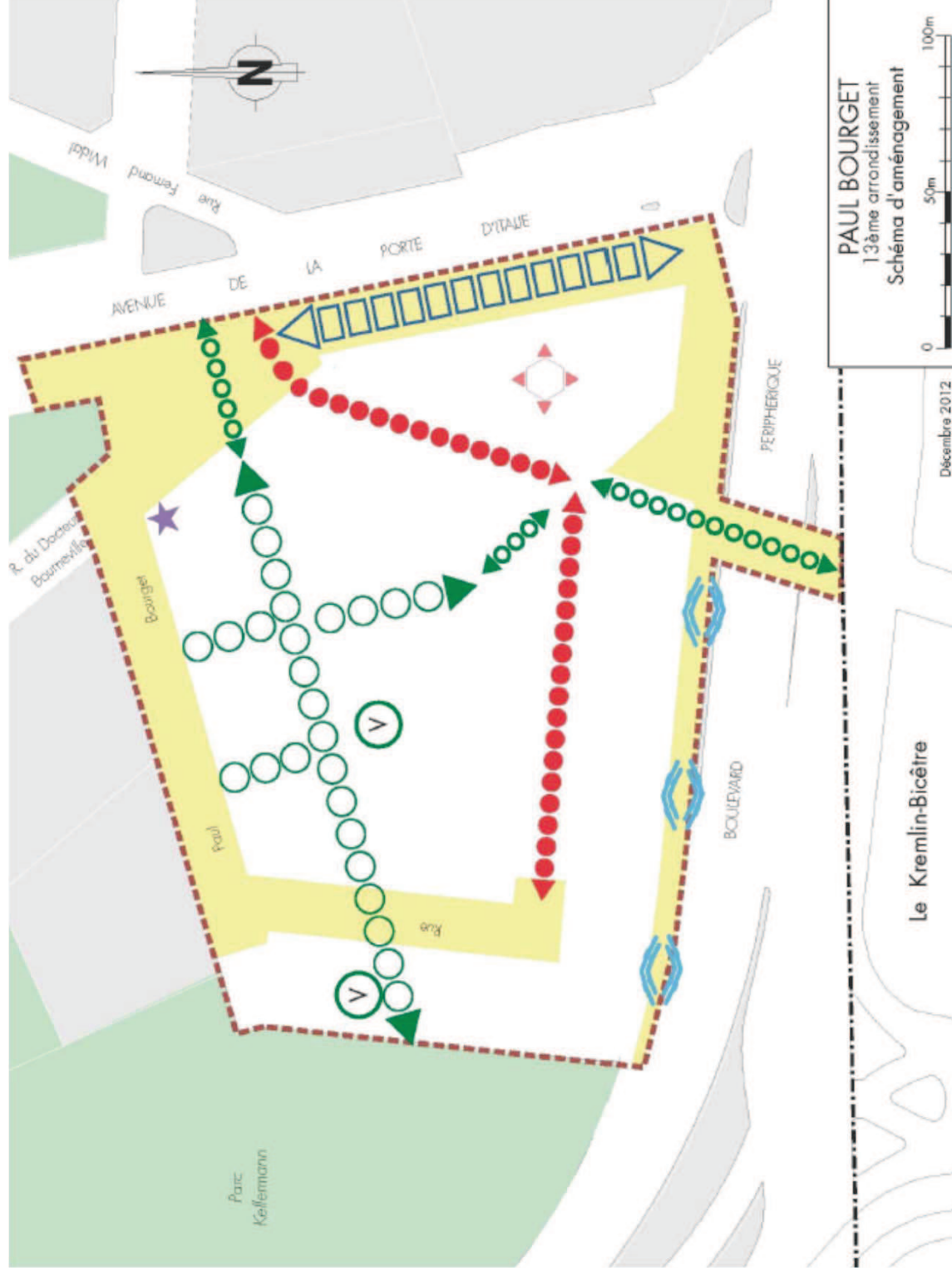
PLAN MASSE



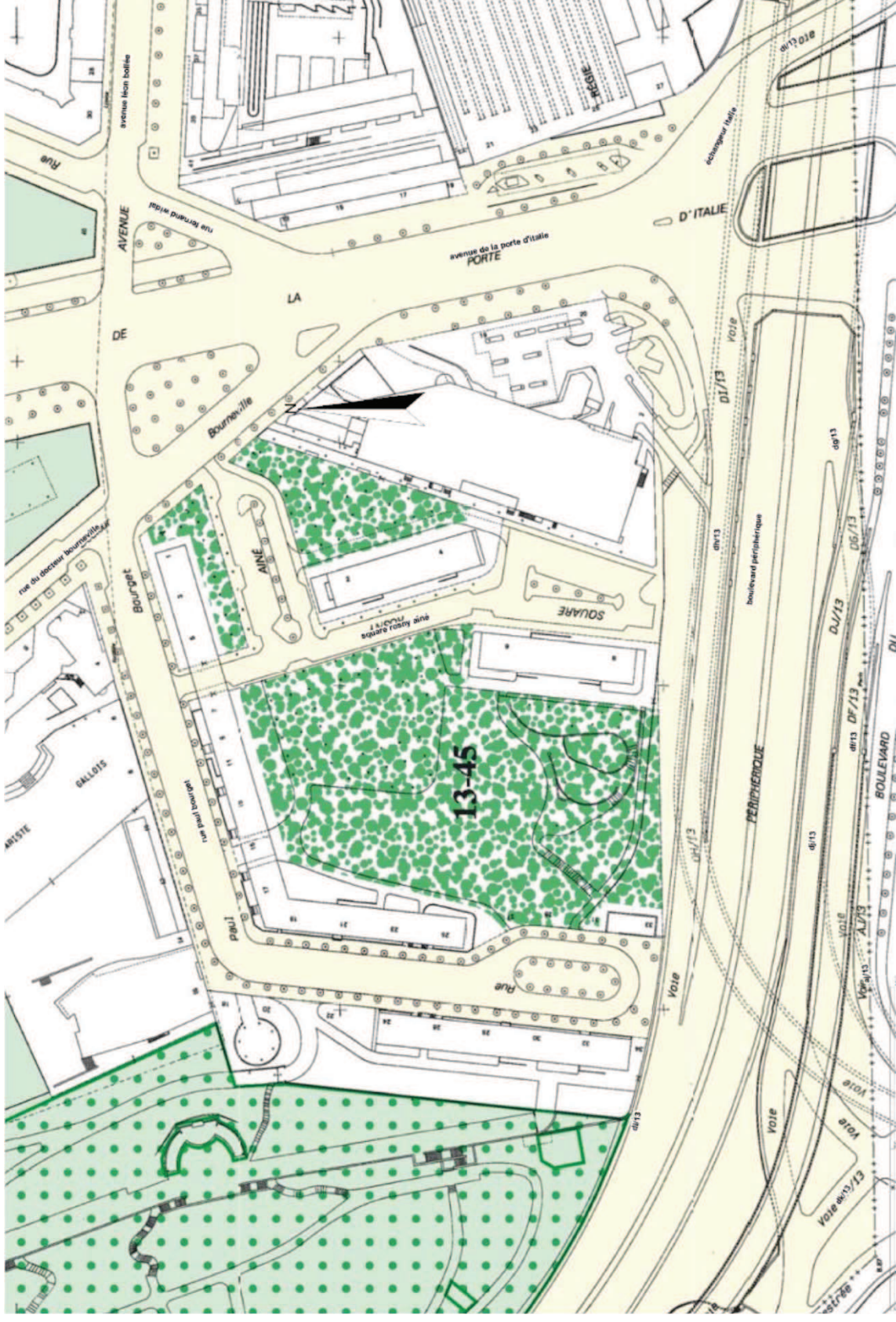
CALENDRIER DES PROCEDURES

→ 16 janvier 2013	Saisine autorité environnementale
→ 22 janvier 2013	Réunion des personnes publiques associées
→ 21 février 2013	Saisine Tribunal administratif
→ 14 mars 2013	Réception de l'ordonnance de désignation du CE
→ 25 mars 2013	Arrêté d'ouverture d'enquête
→ 11 avril 2013	Avis autorité environnementale
→ 30 avril 2013	Envoi du dossier d'enquête à la reprographie
→ 24 mai / 26 juin 2013	Enquête publique
→ 26 juillet 2013	Rapport du commissaire enquêteur
→ Début septembre 2013	Envoi du projet de délibération aux cabinets d'élus
→ Mi-Octobre 2013	CONSEIL DE PARIS Approbation déclaration de projet, mise en compatibilité PLU, ZAC

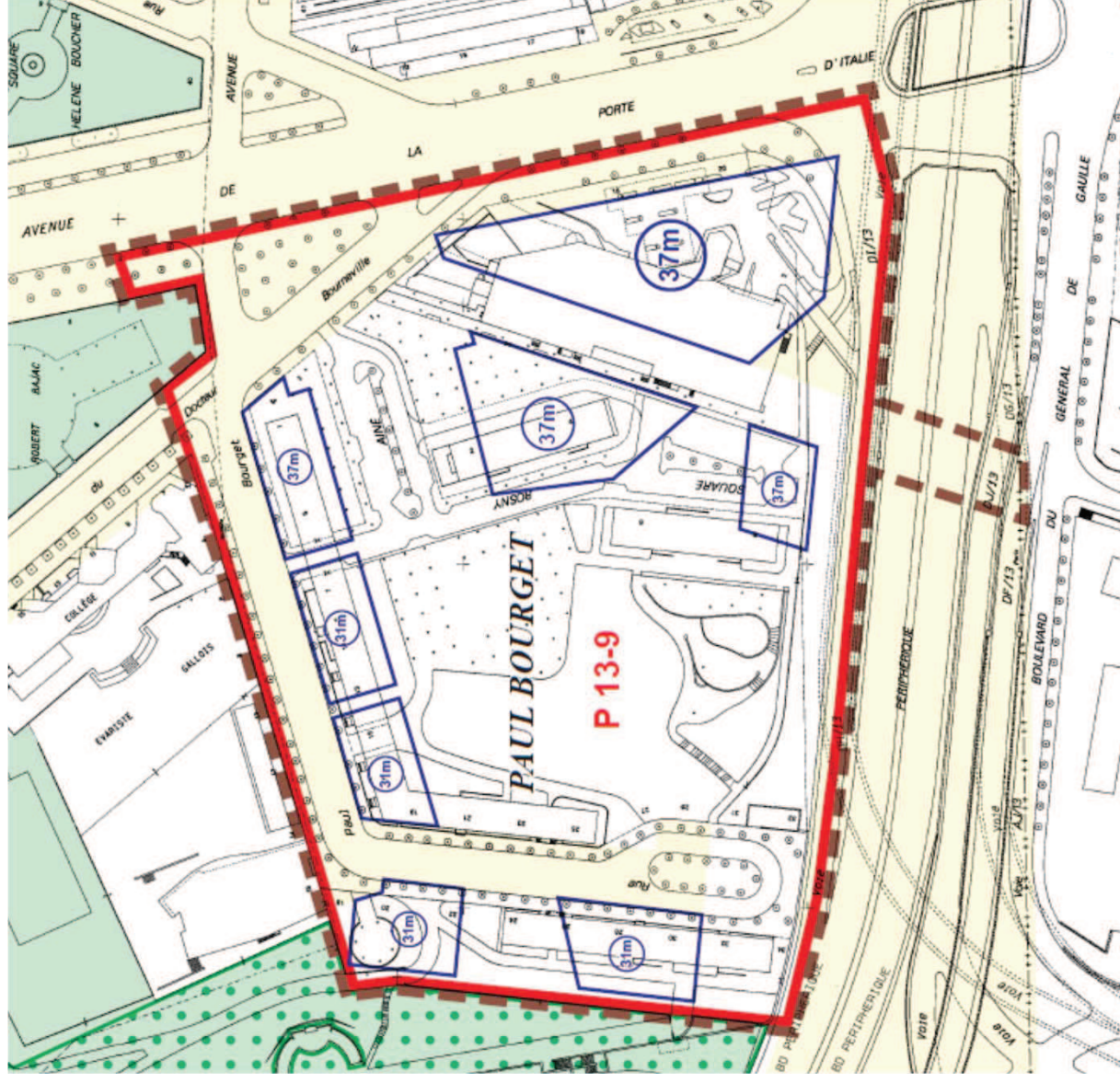
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR



EXTRAIT DU PLU FUTUR





MAÎTRISE D'OEUVRE URBAINE POUR LA MISE EN OEUVRE
DE L'OPÉRATION PAUL BOURGET

PAUL BOURGET

ETUDE DE PROGRAMMATION

Septembre 2012

SOMMAIRE

Introduction	5
Synthèse de la parole des habitants	6
A - Programmation commerciale	9
1- Diagnostic de l'offre	9
2- Diagnostic de la demande	22
3- Enjeux et pistes d'intervention	26
B- Programmation de l'immobilier d'entreprise	35
1- Bureaux	35
a) Diagnostic de l'offre de bureaux	35
b) Diagnostic de la demande de bureaux	42
2- Locaux PME-PMI	44
a) Diagnostic de l'offre en locaux PME-PMI	44
b) Diagnostic de la demande en locaux PME-PMI	47
C- Programmation des équipements et des espaces ouverts	52
1- Equipements publics	52
a) Diagnostic de l'offre	52
b) Diagnostic de la demande	60
2- Enseignement supérieur	63
a) Demande des écoles et institutions	63
b) Un développement possible vers 3 secteurs	63
c) Facteurs d'attractivité du quartier Paul Bourget	63
3- Espaces ouverts	64
a) Diagnostic de l'offre	64
b) Diagnostic de la demande	64
D- Synthèse programmatique	65
E- Scénarios de programmation pour le site	71
F- Impact sur le stationnement	81

INTRODUCTION

> Site

Le quartier Paul Bourget est à la fois dans une situation d'enclavement, et stratégiquement localisé à l'échelle métropolitaine, Porte d'Italie.

Le projet de restructuration du quartier vise à ouvrir le quartier sur la ville et le Parc Kellerman, tout en s'appuyant sur ce potentiel métropolitain de porte d'entrée, notamment à travers la mutation de l'îlot économique Vinci.

Le quartier Paul Bourget, d'autant plus avec la mutation de l'îlot RATP en face à terme, va développer une identité à la fois locale et métropolitaine. La programmation économique et en équipements/services du quartier doit être affinée et pensée en ce sens.

- Au niveau local : commerces de proximité, qualité de vie, ville des courtes distances, activités, équipement / services
- Au niveau métropolitain : bureaux, commerces, équipements/services

Cette réflexion permettra également de faire un bilan sur l'offre et la demande future de stationnement, et d'évaluer l'adéquation ou le décalage potentiel. La programmation doit être pensée à l'échelle élargie de la Porte d'Italie, en lien avec l'arrivée de la ligne 14 à Maison Blanche (à confirmer), avec la restructuration de l'îlot RATP, et tout autre projet éventuel ayant un impact sur le secteur.

> Mission

Les objectifs de cette mission sont les suivants :

- Affiner la programmation, en particulier économique, de l'opération Paul Bourget (rez-de-chaussée, parc, étages)
- Evaluer son impact en termes de stationnement (tendances)

Le présent rapport explicite nos analyses sur les marchés de l'immobilier d'entreprise, commercial, sur les besoins en équipements, les impacts en termes de stationnement, et **propose des hypothèses affinées de programmation pour le site**. Ce travail se fonde également sur les résultats de la concertation avec les habitants, dont nous proposons une synthèse dans les pages suivantes.

SYNTHÈSE DE LA PAROLE DES HABITANTS

| Le parc et les pieds d'immeubles

Les participants sont partagés sur la qualité des pieds d'immeubles actuellement sur Paul Bourget. Ils privilégient les rez-de-chaussée surélevés ou non habités. Ils imaginent au pied des bâtiments les plus éloignés de la rue Paul Bourget donnant sur le parc Kellermann, un espace d'agrément et une pelouse non accessible.

Pour eux, il faut réserver aux résidents une partie délimitée en pied d'immeubles, en revanche, ils sont partagés sur l'usage de ces espaces.

Certains souhaitent que l'on distingue bien les espaces publics des espaces privés réservés aux résidents, mais imaginent que ces derniers espaces pourraient être des espaces de détente avec chaises longues, tonnelles, espaces fermés pour les enfants. D'autres expliquent qu'il faut maintenir les jeux collectifs au centre du parc et suggèrent en pied d'immeuble, un parcours végétal pédagogique de senteurs : Thym, Lavande, ... sur le modèle du parc G. Brassens. Certains complètent en demandant pour ces espaces des plantations et des fleurs.

Les habitants sont partagés, à propos de l'usage des pieds d'immeubles, entre le souhait de la tranquillité qui peut leur faire préférer un espace d'agrément et celui d'un espace de rencontre et d'échange pour les résidents qui les amènent à envisager des équipements pour les enfants, des bancs. De plus ils souhaitent que les rez-de-chaussée soient protégés des regards indiscrets.

Ils considèrent que le parc doit être sécurisé, non accessible 24h/24, gardienné dans la journée et fermé avec des grilles la nuit. Ils souhaitent l'implantation d'une buvette (dans le parc elle n'est pas assez bien)

Concernant le jardin, ils souhaitent y voir :

- Une œuvre d'art.
- Un kiosque à musique pour animer le square avec des petits concerts (kiosque qui pourrait aussi se trouver dans le parc Kellermann).
- Des activités multi-générationnelles
- Ils imaginent l'espace Paul Bourget comme un espace paysager, calme, serein, avec des jeux pour les enfants ou les adultes
- Actuellement, la place de la voiture est considérée comme satisfaisante
- Pour eux, le mieux serait de conjuguer un stationnement en surface et un en sous-sol.

| Les éléments à conserver

- Importance des espaces verts
- Balcons, vérandas
- Une vie de petit quartier (agréable et chaleureuse + calme et tranquillité) avec cohabitation positive intergénérationnelle
- Jeux pour enfants
- Un parc intérieur privé
- Ensoleillement
- Stationnement résidentiel
- La voie Paul Bourget en sens unique

| Les problèmes à résoudre

- Problème des nuisances sonore liées au périphérique
- Bruit de l'avenue de la Porte d'Italie
- Problème de pollution

- Ne pas favoriser les réunions de groupes en bas d'immeubles
- Il y a un manque de lieux collectifs pour se réunir
- Il y a un manque d'espace canin
- Ne pas recréer un quartier isolé
- Il y manque de commerces de crèche, de halte-garderie, d'école primaire
- Il y a un manque de local à vélo
- Il faudra des logements insonorisés
- Eviter que les places de stationnements soient squattées
- L'éclairage fait défaut

| Pistes d'amélioration

- De la mixité sociale
- De la mixité entre les locataires et les activités
- Diversifier les espaces de rencontre pour favoriser la convivialité

Services

- Prévoir une résidence pour personnes âgées, un club du 3ème âge
- Une salle de gym avec cours et horaires diversifiés
- Une antenne de la mairie
- Un club pour la jeunesse
- Des commerces de proximité
- Une permanence d'assistance sociale et autres services, bureau d'aide sociale
- Un petit pressing
- Une crèche
- Une boulangerie
- Une bibliothèque
- Un centre médical (médecin, kiné, infirmière...)
- Une salle polyvalente

Aménagements espaces publics, jardins et déplacements

- Un meilleur éclairage du quartier et du parc
- Un quartier intégré à la ville
- Des espaces fermés pour les enfants
- Des espaces pour les chiens
- Des bancs en bois dans le jardin
- Faire des aménagements pour les voitures des résidents (parkings en sous-sol)
- Privilégier les piétons
- La passerelle est bien perçue par les habitants

Habitat

- Les habitants souhaitent des immeubles clairs avec des logements ouverts sur l'extérieur (grandes baies, balcons, balcons semi fermés...)
- Une demande de logements adaptés aux seniors
- Il sera important d'insonoriser les appartements : bruits extérieurs, bruits de voisinage
- Les habitants ne souhaitent pas de vis-à-vis
- Les habitants ne souhaitent pas de logements au rez-de-chaussée

Divers

- Peut-on couvrir le périphérique ?
- Ils évoquent les barbecues sauvages
- Des commerces ou équipements plus attractifs – Fast Food ou boutiques
- Une bibliothèque (demandée par les adultes et les collégiens)
- Prendre en compte les besoins des nouveaux usagers : salariés, étudiants (par ex. pour le stationnement)
- Piscines, terrain de foot, de basket, skate park,

EN RESUME

Les habitants expriment deux orientations qui peuvent sembler contradictoires de prime abord.

>> **une considération forte pour l'animation du quartier**, son caractère vivant, le développement d'usages divers et complémentaires (culturels, sociaux, sportifs...), permettant de créer des liens sociaux et inter-générationnels et d'ouvrir le quartier sur la ville

>> **une volonté de calme**, de limitations des réunions collectives en extérieur, et le désir de privatiser certains jardins pour les résidents

On constate ainsi une volonté d'ouverture d'un côté, et de fermeture de l'autre.

Le travail de programmation que nous menons ici vise à **dépasser cette contradiction en proposant des lieux multi-usages et avec une gestion fine et adaptée dans le temps**. Cette contradiction va ainsi devenir productive pour le projet.

A. PROGRAMMATION COMMERCIALE

La méthodologie consiste à étudier:

- L'offre commerciale du secteur: analyse du paysage commercial élargi et de l'offre exhaustive dans un rayon de 400 mètres autour du projet.
- La demande commerciale: analyse de la zone de chalandise des activités commerciales et de services en RDC du futur projet,
- La commercialité du site: accessibilité, visibilité et stationnement

La méthodologie adoptée permet de calibrer l'offre et la typologie des commerces pouvant s'intégrer dans l'opération.

La programmation de l'opération concerne 2 ilots et prévoit:

- La démolition des barres de logements de l'ilot Paul Bourget soit 334 logements ce qui représente approximativement une population de 690 personnes.
- La construction d'environ de 400 logements, de bureaux, d'un hôtel, d'une résidence hôtelière, d'une résidence étudiante et d'un équipement multi accueil a minima

1- DIAGNOSTIC DE L'OFFRE

| L'environnement concurrentiel

Trois centres commerciaux majeurs structurent ce territoire :

- Le CC Italie 2,
- le CC Masséna,
- le CC Okabé.

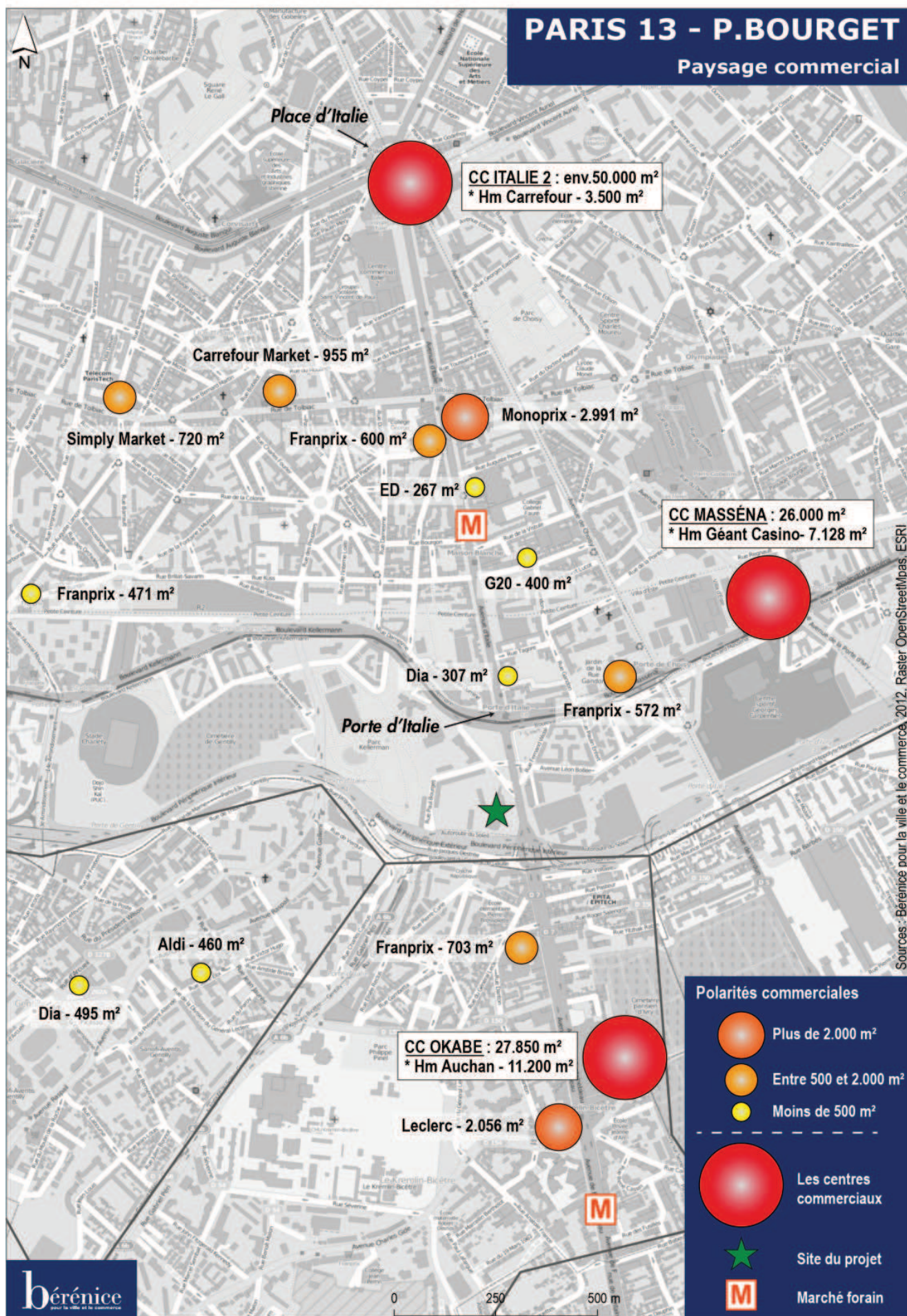
Ils constituent des lieux marchands de référence à l'échelle du projet Paul Bourget. D'autres polarités commerciales animent le territoire:

- L'avenue d'Italie à Paris,
- La rue Tolbiac à Paris,
- L'Avenue de Fontainebleau au Kremlin Bicêtre

Voir carte à la page suivante

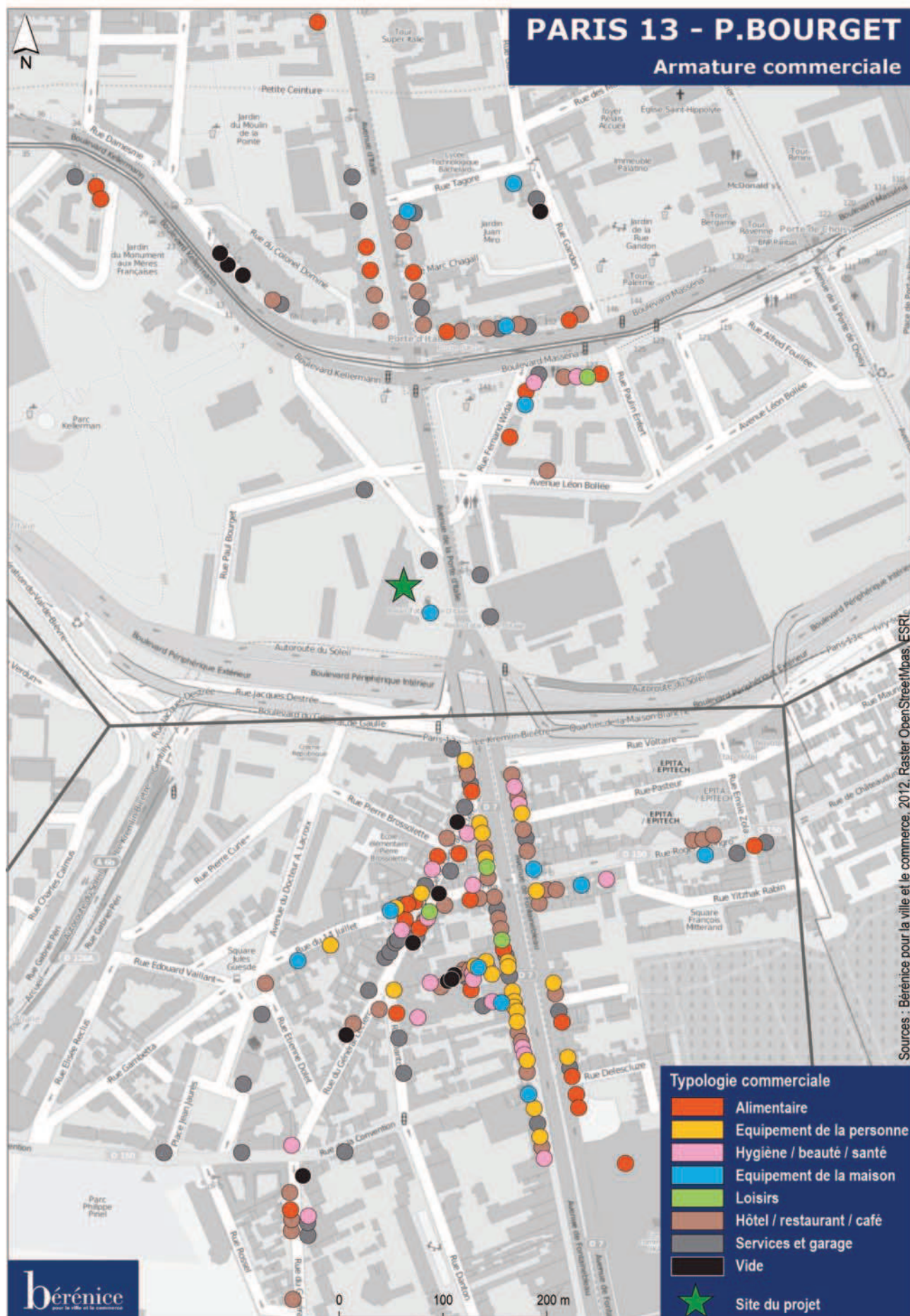
On recense également la présence de 2 marchés forains :

- L'un se situe à Paris au métro Maison Blanche, un peu plus au Nord du projet. Il se tient le jeudi et le dimanche matin,
- L'autre se situe au Kremlin Bicêtre sur l'avenue de Fontainebleau un peu plus au Sud de la zone de chalandise du projet. Il se tient le jeudi et le dimanche matin.



[L'armature commerciale autour du projet]

Le relevé de terrain effectué en juillet 2012 a permis d'élaborer cette cartographie précise des activités commerciales et des locaux vacants.



	en nombre	%
Alimentaire	29	14,4
Café, Hôtellerie, Restauration	51	25,2
Equipement de la maison	13	6,4
Equipement de la personne	25	12,4
Culture, Loisirs	4	2,0
Hygiène, Beauté et santé	22	10,9
Services	46	22,8
Vacant	12	5,9
Total	202	100

Le profil marchand, c'est-à-dire la répartition par secteur d'activité révèle que l'offre commerciale du secteur commercial autour du projet Paul Bourget correspond **à un profil de proximité**. Il s'agit d'une offre de proximité traditionnelle qui s'appuie sur une offre en restauration et en service élevée et une part de l'alimentaire assez importante (15%). La part de la vacance est restreinte puisqu'elle se situe autour de 6%.

| L'analyse du profil marchand des sous secteurs

Au sein du périmètre d'étude, nous avons fait le choix de distinguer différents sous secteurs marchands :

Au Nord du périphérique :

- L'avenue d'Italie,
- Le boulevard Masséna,
- Le boulevard Kellerman.

Au Sud du périphérique:

- L'avenue de Fontainebleau,
- Le centre commercial Grand Sud,
- Le secteur du Général Leclerc,
- La rue Salengro.

L'avenue d'Italie

L'avenue d'Italie s'organise autour d'une offre de restauration et alimentaire importante mais principalement concentrée au Nord de l'avenue d'Italie, assez éloignée du site Paul Bourget. Au pied du site d'étude, la présence commerciale est très faible.

	en nombre	%
Alimentaire	4	18,2
Café, Hôtellerie, Restauration	6	27,3
Equipement de la maison	3	13,6
Equipement de la personne	0	0,0
Culture, Loisirs	0	0,0
Hygiène, Beauté et santé	0	0,0
Services	8	36,4
Vacant	1	4,5
Total	22	100



Le boulevard Masséna

Le boulevard Masséna s'organise autour d'une offre **en alimentation, restauration et services**. Les trottoirs sont larges laissant une place confortable au piéton. La largeur de la chaussée, coupée par le tramway, fragilise la commercialité du secteur. Cependant la présence du tramway participe à la dynamique de cet axe.

	en nombre	%
Alimentaire	6	28,6
Café, Hôtellerie, Restauration	6	28,6
Equipped de la maison	2	9,5
Equipped de la personne	0	0,0
Culture, Loisirs	1	4,8
Hygiène, Beauté et santé	3	14,3
Services	3	14,3
Vacant	0	0,0
Total	21	100



Le boulevard Kellerman

Le boulevard Kellerman est un boulevard urbain structurant mais un axe non marchand. On n'y compte que 7 commerces qui s'étiolent sur le linéaire et semblent fragiles.

	en nombre	%
Alimentaire	1	14,3
Café, Hôtellerie, Restauration	1	14,3
Equipement de la maison	0	0,0
Equipement de la personne	0	0,0
Culture, Loisirs	0	0,0
Hygiène, Beauté et santé	0	0,0
Services	2	28,6
Vacant	3	42,9
Total	7	100



L'avenue de Fontainebleau

Au Sud du périphérique, au Kremlin Bicêtre, le secteur du boulevard du Général de Gaulle s'organise autour d'un linéaire marchand dense avec une prédominance pour le commerce de **l'équipement à la personne et de restauration**. Les commerces se suivent et assurent une continuité marchande. Les flux piétons y sont importants. L'offre commerciale y est variée.

	en nombre	%
Alimentaire	7	11,5
Café, Hôtellerie, Restauration	18	29,5
Equipement de la maison	2	3,3
Equipement de la personne	18	29,5
Culture, Loisirs	2	3,3
Hygiène, Beauté et santé	6	9,8
Services	8	13,1
Vacant	0	0,0
Total	61	100



Le centre commercial Grand Sud

Le centre commercial Grand Sud est peu visible depuis l'avenue de Fontainebleau ou encore depuis la rue du Général Leclerc. L'offre qu'on y trouve est variée. Les locaux commerciaux sont dégradés et vieillissants. L'activité des commerces semble fragile. Le Franprix, locomotive du centre permet de dynamiser la fréquentation du centre.

22 commerces :

Un Franprix, locomotive du centre :

- 1 alimentation générale,
- 4 coiffeurs et 1 institut de beauté,
- 3 magasins de vêtements,
- 4 établissements de restauration,
- 3 établissements d'équipements de la maison,
- 2 services: laverie, agence de voyage,
- 3 locaux vacants.



Le secteur du Général Leclerc

Le secteur du Général Leclerc est assez dynamique grâce à ces 58 commerces. On note une **prédominance de l'offre en services**.

	en nombre	%
Alimentaire	9	15,5
Café, Hôtellerie, Restauration	11	19,0
Equipped de la maison	2	3,4
Equipped de la personne	4	6,9
Culture, Loisirs	1	1,7
Hygiène, Beauté et santé	7	12,1
Services	19	32,8
Vacant	5	8,6
Total	58	100



La rue Salengro

Les commerces de la rue Salengro sont isolés et principalement tournés vers la restauration.

	en nombre	%
Alimentaire	1	9,1
Café, Hôtellerie, Restauration	5	45,5
Equipement de la maison	2	18,2
Equipement de la personne	0	0,0
Culture, Loisirs	0	0,0
Hygiène, Beauté et santé	1	9,1
Services	2	18,2
Vacant	0	0,0
Total	11	100



Zoom sur les commerces du site de projet

Sur le site du projet, on compte un commerce automobile, un Bricorama et une station service.

La station service est très visible et bien placée puisqu'elle est au pied du périphérique.

Le Bricorama dispose d'une surface de vente conséquente (3000m²) drainant ainsi un flux de clients important. Ainsi situé, Bricorama est un commerce de destination. Ces clients viennent avec leur voiture qu'ils peuvent garer dans les parkings en sous sol. Ces clients profitent peu ou prou de l'environnement commercial alentour.

Le petit commerce automobile est caché par un square ce qui le rend peu visible depuis la Porte d'Italie. Seul commerce en rez-de-chaussée de son îlot, il ne bénéficie pas du flux marchand d'autres commerces.



| Analyse de l'accessibilité des commerces du site de projet

Accès Voiture

Situé au croisement d'axes routiers majeurs que sont le périphérique, le boulevard des Maréchaux et l'avenue d'Italie, le projet Paul Bourget bénéficie d'une excellente desserte automobile.

Actuellement, l'îlot dispose d'un parking de 900 places. Le projet prévoit de le réduire à 375 places. Cette diminution doit être prise en compte dans la programmation des commerces.

Accès Bus et Tram

Le bus 47 (Fort du Kremlin Bicêtre- Gare de l'Est) dessert le projet via l'arrêt Porte d'Italie/Hélène Boucher. Le site dispose à proximité d'un départ de bus en direction de la petite couronne ; Les bus 131 et 185 vont de la Porte d'Italie jusqu'à Rungis, les bus 184 et 186 vont jusqu'à Fresnes. Le Tram 3 (Pont du Garigliano- Porte d'Ivry) dispose aussi d'un arrêt Porte d'Italie.

Accès Métro

Le projet est accessible par le métro 7 (La Courneuve-Mairie d'Ivry). Deux arrêts sont envisageables:

- Porte d'Italie (2 minutes à pied du projet)
- Maison Blanche (5 minutes à pied du projet).



Accès bus et tram

Accès Vélib

Le projet est desservi par plusieurs stations vélib:

- Au Nord, Porte d'Italie
- Au Sud, sur le rond point au-dessus du périphérique

Accès Piéton

Le projet Paul Bourget se situe entre la Porte d'Italie et le périphérique. Malgré les trottoirs grands et confortables de l'avenue d'Italie, la desserte piétonne du projet est faible.

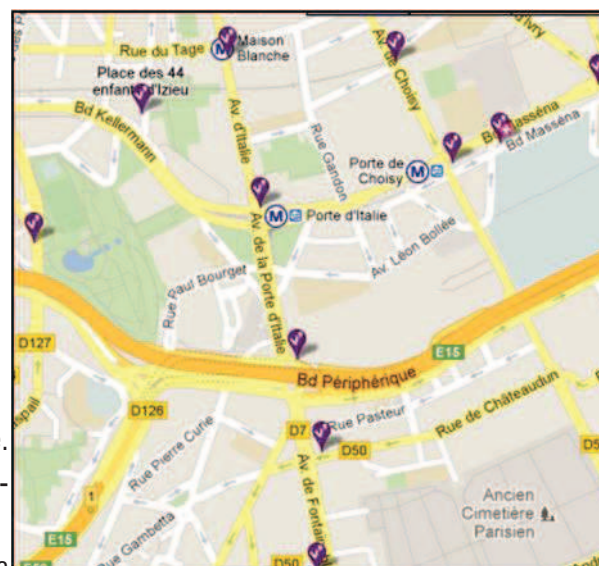
Les axes routiers qui desservent le projet jouent le rôle de barrières. Ces axes routiers étant larges et passants, il n'est pas aisé pour un piéton de les franchir. Le franchissement du périphérique pour rejoindre le Kremlin Bicêtre se fera davantage en métro, bus ou encore en voiture.

A l'échelle du secteur, la desserte est plutôt convenable. On trouve des transports en commun de « gros flux » (tramway, métro) et des bus. En revanche, l'environnement immédiat du projet est plutôt mal desservi par les transports en communs. Les commerces ne seront pas en prise directe sur de flux de transports en communs importants.

Accès métro



Accès Vélib



2 - DIAGNOSTIC DE LA DEMANDE

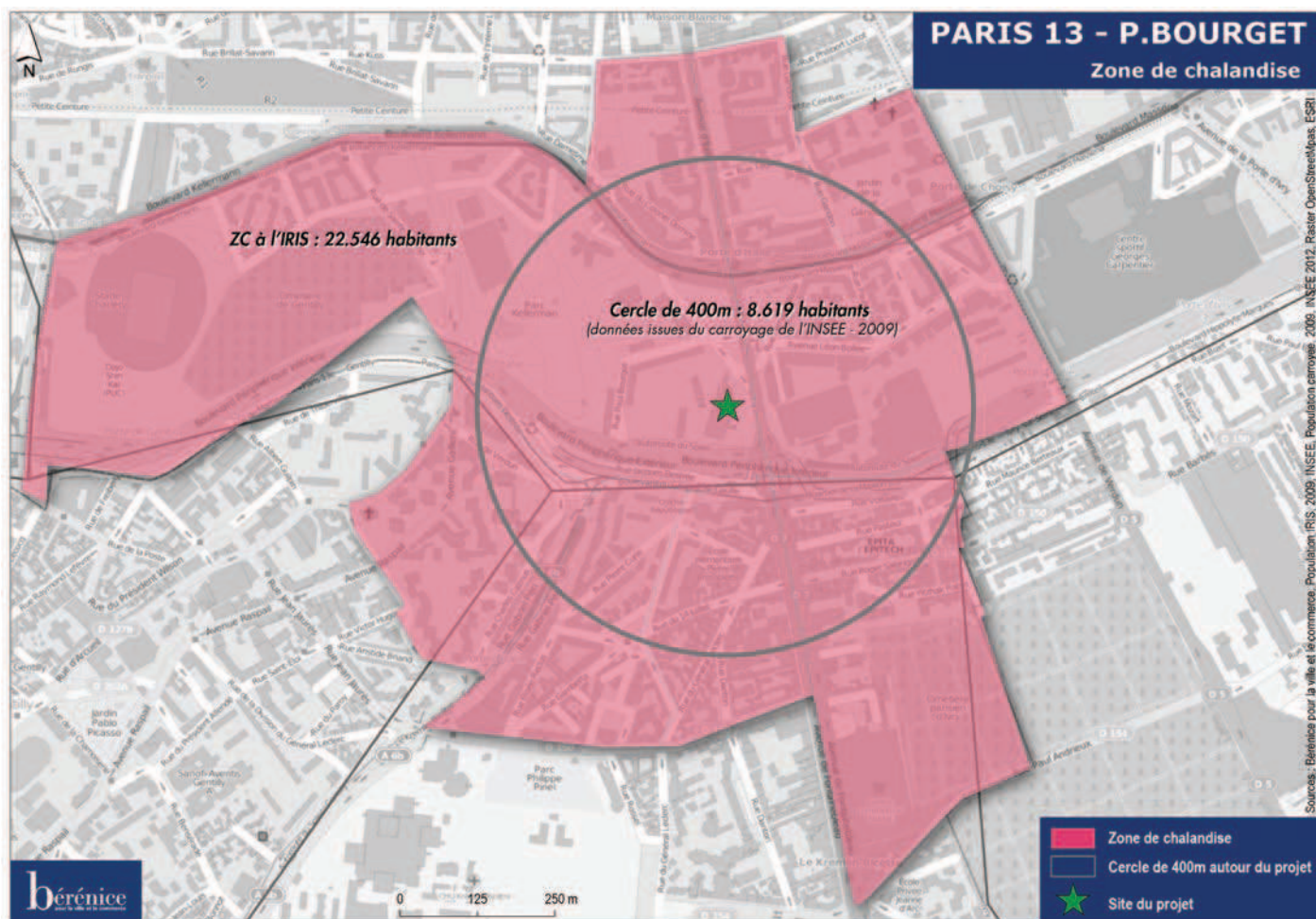
La méthodologie a été la suivante : la zone de chalandise retenue correspond à la zone principale où les habitants du site vont faire leur course de proximité. Elle a été définie à partir des observations de terrain et du profil marchand du secteur. La proximité dans ce cas ci a été arrêtée à un rayon de 400 mètres correspondant à 5 minutes à pied. **Cette zone de chalandise repose sur une estimation faite à partir d'un carroyage des découpages IRIS défini par l'INSEE.** Pour obtenir les données sociodémographiques de la zone de chalandise, nous avons extrapolé les données des IRIS touchés par le projet.

Il faut noter que les caractéristiques connues de l'ensemble immobilier Paul Bourget sont différentes de son environnement plus large. Sa population est exclusivement composée de locataires sociaux, et la moyenne d'âge est plutôt élevée.

| Une évolution démographique peu dynamique

La dynamique démographique de la zone est très faible comparée aux moyennes nationales, régionales et départementales. Cela s'explique pour partie par la proximité directe du périphérique. La présence d'un parc dans un des IRIS a aussi pour effet de diminuer la dynamique démographique.

Par ailleurs, la présence faible présence de projet urbain dans la zone étudiée depuis quelques années, explique aussi cette dynamique modérée.



Population	ZC	Zone totale	Paris 13e Arrondissement	UU Paris	Paris
Population en 2008-2009	22 546	22 546	182 032	10 413 386	2 234 105
Population en 1999	21 823	21 823	171 577	9 738 176	2 125 851
Population en 1990	-	-	171 098	9 554 192	2 152 423
Évolution 1999/2008	3,3%	3,3%	6,1%	6,9%	5,1%
Évolution 1990/1999	-	-	-	-	-
Évolution moyenne annuelle 1999/2008	0,36%	0,36%	0,66%	0,75%	0,55%
Nombre de ménages 2008	10 641	10 641	88 644	4 403 027	1 148 720
Nombre de ménages 1999	10 212	10 212	84 530	4 070 161	1 110 602
Évolution des ménages 1999/2008	4,2%	4,2%	4,9%	8,2%	3,4%
Taille moyenne des ménages	2,06	2,06	1,93	2,30	1,88
Taux de motorisation	-	-	0,440999954875683	0,654956473155986	0,405696775541472

Sources : Insee / Recensement de la population (1999), Recensement de la population (2008 pour les zones) INSEE, Population municipale (2009 pour les données comparatives) INSEE

| Une population plutôt jeune

La structuration de la population de la zone de chalandise correspond globalement aux moyennes observées. La part de jeunes est un peu plus importante que les moyennes.

- 1/4 de la population a entre 15-29 ans ce qui est légèrement supérieur aux moyennes départementales et celles observées en province qui sont plutôt autour d'1/5,
- La part des plus de 60 ans est légèrement plus faible que ce qui est habituellement observé à Paris,
- L'indice de jeunesse de la zone de chalandise est supérieur à l'indice de jeunesse du 13ème arrondissement

Tranches d'âge	ZC	Zone totale	Paris 13e Arrondissement	UU Paris	Paris
0 à 14 ans	15,9%	15,9%	14,0%	18,5%	14,4%
15 à 29 ans	24,6%	24,6%	24,0%	21,8%	23,6%
30 à 44 ans	21,5%	21,5%	22,1%	23,0%	24,0%
45 à 59 ans	20,3%	20,3%	20,0%	19,3%	18,8%
60 à 74 ans	10,8%	10,8%	12,6%	11,0%	11,9%
Plus de 75 ans	6,9%	6,9%	7,3%	6,5%	7,4%
Indice de jeunesse	1,25	1,25	0,96	1,40	1,01
Âge moyen	-	-	40	37,6275183487597	39

Source : Insee / Recensement de la population (2008)

| Profil de la population : la part prédominante des employés

Le profil socioprofessionnel de la population de la zone de chalandise se caractérise par:

- Une part prédominante d'employés avec 20,6% contre 13,5% à l'échelle de Paris et 16,7% à l'échelle nationale,
- Une part significative d'ouvriers par rapport aux moyennes parisiennes mais plutôt faible au regard des moyennes régionales et nationales.
- Une part des retraités plutôt faible par rapport aux moyennes observées aux autres échelles
- Une part de cadres assez faible comparée à l'échelle parisienne (15,1% contre 27,1%) et régionale (15,1% contre 16,5%) mais supérieure aux moyennes nationale 8,4%

Catégories socio professionnelles	ZC	Zone totale	Paris 13e Arrondissement	UU Paris	Paris
Agriculteurs	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Artisans / Commerçants	2,4%	2,7%	2,2%	2,8%	3,1%
Cadres	15,1%	15,5%	23,6%	19,0%	27,1%
Professions intermédiaires	15,4%	16,0%	15,9%	16,1%	15,0%
Employés	20,6%	20,2%	15,5%	16,9%	13,5%
Ouvriers	8,4%	8,2%	5,6%	8,6%	5,2%
Retraités	17,9%	17,2%	19,3%	18,5%	17,9%
Sans activité	20,3%	20,2%	17,9%	18,1%	18,2%
Part des CSP+	32,8%	34,1%	41,7%	37,9%	45,2%

Source : Insee / Recensement de la population (2008)

| Des revenus stables et dans la moyenne

La zone de chalandise présente des indices base 100 légèrement inférieur à 100 mais dans des proportions non significatives et qui restent stables d'une année à l'autre.

Revenus et indices de revenus	ZC	Zone totale	Paris 13e Arrondissement	UU Paris	Paris
Revenus médians des ménages fiscaux 2004	98	98	26 368,00 €	29 078,00 €	27 745,00 €
Revenus médians des ménages fiscaux 2005	98	98	27 051,00 €	29 923,00 €	28 599,00 €
Revenus médians des ménages fiscaux 2006	98	98	27 865,00 €	30 794,00 €	29 578,00 €
Revenus médians des ménages fiscaux 2007	98	98	28 777,00 €	31 628,00 €	30 670,00 €
Revenus médians des ménages fiscaux 2008	98	98	29 944,50 €	32 821,00 €	32 004,00 €

Source : DGI (2004/2005/2006/2007/2008), indices base 100 France

| Une population de locataires

La part des propriétaires occupants est très faible au regard des moyennes nationales et régionales

La part des résidences principales occupées par des locataires HLM est très élevée à l'échelle de la zone de chalandise (50,3%).

Logements	ZC	Zone totale	Paris 13e Arrondissement	UU Paris	Paris
Nombre de logements	11 525	11 525	97 915	6 171 803	1 344 203
Nombre de résidences secondaires	232	232	3 999	215 407	84 609
Taux de vacance	5,6%	5,6%	5,4%	6,5%	8,2%
Part des résidences secondaires	2,0%	2,0%	4,1%	3,5%	6,3%
Part des résidences principales occupées	20,7%	20,7%	26,4%	42,5%	33,1%
Part des résidences principales occupées	76,4%	76,4%	68,7%	53,6%	61,3%
- Part des résidences principales occupées par des locataires HLM	50,3%	50,3%	33,4%	21,9%	16,6%
Part des résidences principales logées gratuitement	2,9%	2,9%	4,9%	3,9%	5,7%
Part des logements de type : Maison	1,4%	1,4%	1,3%	18,2%	0,9%
Part des logements de type : Appartement	97,3%	97,3%	96,3%	79,6%	95,9%
Part des logements de type : Autres	1,3%	1,3%	2,4%	2,2%	3,2%

Source : Insee / Recensement de la population (2008)

• Ambition du projet Paul Bourget et conséquences

Grâce à un réaménagement des espaces, à l'ouverture de l'îlot vers son quartier, et à l'apport de population, le site deviendra un lieu de vie animé, propice au développement du commerce de proximité.

Le réaménagement des espaces

Le projet prévoit la création d'un espace vert au cœur de l'îlot Paul Bourget. Espace de qualité, il fait le lien entre l'avenue d'Italie et le Parc Kellermann. Lieu de promenade, il sera capable d'attirer des passants à venir flâner. Toutefois, la présence d'un square/jardin n'est pas de nature à favoriser la visibilité, l'accessibilité des commerces situés en bordure, surtout si celui-ci est clôturé.

Les ouvertures du secteur

Aujourd'hui, l'îlot est relativement fermé sur l'extérieur et ne dispose pas d'espaces verts de qualité. Cela n'invite pas les passants à rentrer s'y promener. Le projet prévoit de créer un parc sur l'avenue de l'Italie. Cela permet de raccrocher l'îlot Paul Bourget à la dynamique urbaine du quartier et d'inviter les quelques passants à profiter de ce nouvel espace vert.

Le projet prévoit une ouverture vers le Kremlin Bicêtre via la création d'une passerelle. Aujourd'hui il n'y a pas de lien entre les quartiers situés respectivement au Nord et au Sud du périphérique. Cette passerelle permettra aux habitants du Kremlin Bicêtre de venir profiter des espaces verts créés par le projet. Ces flux ne pourront profiter que marginalement aux commerces implantés sur le secteur.

L'apport de population

Le projet prévoit un apport de population d'environ 400 habitants en plus par rapport à la population actuelle (et presque 500 habitants si on compte les clients de l'hôtel comme habitants) et un apport d'un millier de salarié. Cet apport en salarié est particulièrement intéressant car il alimente la demande commerciale en restauration. Cela permet de créer de l'animation tout au long de la journée et particulièrement à l'heure du déjeuner.

• Synthèse

	Atouts	Faiblesses
Environnement urbain	Secteur bien irrigué en transport en commun dans un périmètre élargi Un projet qui montre une volonté de créer un espace qualifié, convivial et de détente Un projet qui montre une volonté de raccrocher le site avec le reste de la ville	Site à très faible commercialité Rupture forte des axes routiers : peu de lien avec le reste de la ville et peu de flux Pas de desserte directe de transports en commun Site entre 2 polarités commerciales (Nord de la Porte d'Italie et Kremlin Bicêtre): effet « no man's land »
Offre commerciale du secteur	Un projet qui va requalifier les espaces commerciaux tel que Bricorama et offre l'opportunité de satisfaire les besoins des habitants et nouveaux usagers (hôtel, actifs, étudiants)	Site confidentiel avec une offre commerciale très limitée et sans notoriété commerciale Aucune notoriété commerciale Environnement commercial dense aux alentours qui limite les opportunités
La demande commerciale	Apport de nouveaux habitants par le projet Apport de nouveaux salariés par le projet pour apporter de la vie tout au long de la journée	Pouvoir d'achat peu élevé du fait de la forte présence de logements sociaux Peu d'habitants dans un rayon de 200 mètres

3- ENJEUX ET PISTES D'INTERVENTION

• Le potentiel créé par l'apport de population

Pour évaluer le potentiel généré par l'apport de population, nous avons utilisé la méthodologie suivante : on cherche à estimer le marché commercial théorique du site. On confronte ensuite le marché théorique avec le marché actuel. Cette comparaison permet de dire s'il y a de la place ou non pour de nouveaux commerces. Pour effectuer cette comparaison, nous utilisons le périmètre de la zone de chalandise et celui du site.

Projet Paul Bourget	Estimations après projet
Habitants/Étudiants	1100
Client Hôtel	157
Salariés	1075

Les estimations d'apport de population s'appuient sur les éléments de programmation suivants :

	Résidence étudiante	Commerces	Logements	Hôtel et résidence hôtelière	Bureaux	Équipement
m²	2 119	3 282	28 885	10 470	16 592	405

Hypothèses retenues pour calculer les estimations:

- Résidence étudiante: 30m²/étudiants (espace commun compris dans ces 30m²),
- Logement: 2,5 personnes pour un logement de 70m²,
- Hôtel & Résidence: 1,5 personnes pour 70m² avec un taux d'occupation à 70%,
- Bureaux: 17m²/salariés,
- Les salariés regroupent l'ensemble des emplois des bureaux, des commerces et des emplois générés par l'hôtel, la résidence étudiante et les équipements (crèche). Nous avons estimé à une centaine les emplois générés par les 3282m² de commerces (dont 23 pour le Bricorama), les équipements, les services et le personnel de l'hôtel.

| Les habitants

Actuellement nous estimons que la population du site s'élève à 688 habitants. Ce chiffre est obtenu à partir du nombre de logements actuels (334 logements) multiplié par 2,06 (nombre moyen d'occupants par logements actuellement. (Source: INSEE). Avec le projet, nous estimons que la population du site s'élèvera à 1100 (habitants+étudiants). On ne compte pas les clients de l'hôtel et résidence hôtelière) soit une augmentation de 412 habitants.

MARCHES THEORIQUES en M Euros TTC	Population	Alimentation générale	Boulangerie / pâtisserie	Coiffeur	Presse
dépenses/ individu en E TTC (population estimée en 2015)		2 479,2	201,85 E	115,53 E	124,21 E
Zone de proximité	9 031	22,4 ME	1,8 ME	1,0 ME	1,1 ME
Site Paul Bourget	1100	2,7 ME	0,2ME	0,1ME	0,1ME
% Marché théorique correspondant à la forme de distribution ciblée (moyenne nationale)	70%	60%	100%	70%	
	(% Grandes surfaces alimentaires)	(% Artisanat)	(% Artisanat)	(% Artisanat)	
Zone de proximité	15,7 ME	1,1 ME	1,0 ME	0,8 ME	
Site Paul Bourget	1,9 ME	0,1 ME	0,1 ME	0,1 ME	
Constats/Remarques	Zone de proximité : un supermarché Franprix et un DIA (1157m²), 2 alimentations générales, boucheries	Zone de proximité: il y a 3 boulangeries dont une assez excentrée/au projet	Zone de proximité : il y a 7 coiffeurs dont un Frank Provost bld Masséna. Les coiffeurs sont principalement concentrés sur le Kremlin Bi-cêtre	Zone de proximité : 1 Offre combinée avec les activités «tabac/presse»	
Opportunités	Possibilité éventuelle d'une superette destinée à la zone de proximité mais la présence de 3 hypers et supermarchés à proximité de la zone de chalandise limite fortement ce potentiel	Une opportunité pour le projet car le seuil de chalandise pour la boulangerie est assez faible	Une opportunité éventuelle pour le projet mais une petite exploitation de « quartier »	Marché limité, rayon des superettes	

Le tableau suivant présente les seuils de chalandise permettant l'implantation d'activités de commerces.

POLES DE PROXIMITE Activités de commerces et de services (boutiques, services, restauration)					Zone de chalandise
Zone de chalandise	1.000 à 2.000 habitants	2.000 à 3.000 habitants	3.000 à 6.000 habitants	Dès 10.000 habitants	
Offre commerciale	Offre réduite aux composantes de proximité	Offre réduite aux composantes de base des besoins de proximité		Offre élargie et rayonnante bénéficiant d'un «effet de seuil»	
Volume de surface commerciale totale (vente + ré-serves + locaux techniques)	< 500 m ² 3 à 5 unités	< 1000 m ² 5 à 10 unités	1.500 à 2.500 m ² 10 à 15 unités	4.000 à 5.000 m ² 15 à 20 unités	
Alimentaire	Boulangerie dépôt de pain	Supérette (150-250 m ² de vente) Boulangerie	Grande supérette ou petit supermarché (400-800 m ² de vente) Boulangerie Boucherie charcuterie* Charcuterie traiteur* Primeur *	Supermarché de taille moyenne (1000 - 2500 m ²) Quelques alimentaires spécialisés en complément d'une boulangerie: Poissonnerie* Crèmerie fromagerie* Point chaud Caviste, épicerie fine	3 boulangeries 3 charcuteries
Café, restaurant	Bar-café-bistrot	Bar-snack, Pizzas	Bar-snack, Pizzas Restauration rapide	Restauration assise : Brasseries, Restaurants Salon de thé, Bar PMU	8 fastfood, 8 restaurants/brasserie

*Métiers difficile à recruter

POLES DE PROXIMITE Activités de commerces et de services (boutiques, services, restauration)					Zone de chalandise
Services de proximité	Coiffeur	Pharmacie Presse tabac loto Coiffeur Laverie	Pharmacie Presse tabac loto Institut de beauté, Un ou deux coiffeur(s) Pressing, cordonnerie	Pharmacie Presse tabac loto Institut de beauté, Coiffeurs Optique Pressing, Auto-école, Cor- donnerie clef minute, Toi- letage, Téléphonie, Laverie, Fleuriste	3 pharmacies 1 presse tabac 7 coiffeurs et 2 instituts de beauté 2 laveries, 1 pressing
Services tertiaires		Banque	Banque, agence immobilière	Agence de voyages, Assu- rance, Agence de crédit, immobi- lière Agence d'intérim	1 agence de voyage
Anomal			Cadeau carterie papeterie (en complément de la presse)	Librairie Bazar / art de la table PAP enfant /puériculture, jeune / sportswear, femme, Chaussures Bijouterie, accessoires, Par- fumerie	10 PAP
Autres			La Poste Cabinet médical	La Poste Laboratoire médical	1 Poste

Ce potentiel de marché permet d'imaginer le scénario suivant sur le site :

- Création d'une boulangerie
- Une petite offre de presse/tabac

En complément : un petit coiffeur, voire une épicerie/alimentation générale

| Les salariés

		estimation
nombre d'actifs sur site		1 075
marché pour restauration hors domicile	80%	860 repas/jour
part de marché restauration collective (hypothèse)	30%	258 repas/jour
part de marché restauration commerciale	70%	602 repas/jour
nombre potentiel de repas annuels	210 jours ouvrés	126 420 repas/an
marché potentiel en CA	ticket moy. 9,2 E	1,2 M E
marché potentiel en CA (hors flux induits et passage)	1,2 M E	
apport extérieur, passage...	10%	0,1 M E
marché potentiel total	1,3 M E	
correspondance en surface	3000 E/m²	400 m²
Potentiel capté sur le site	30%	0,4M E
correspondance en surface	3000 E/m²	130m²

Hypothèses retenues pour calculer les estimations:

- Nombre d'emplois sur le site = 1075 emplois,
- Le marché pour la restauration hors domicile correspond à la population qui se restaure sur place (les personnes déjeunant chez elles ou apportant leur déjeuner en sont exclues). On estime que 20% des gens se restaurent chez eux ou avec un plat qu'ils ont préparé chez eux.
- N'ayant pas d'informations particulières, nous estimons que 30% de la restauration hors domicile utilise la restauration collective (petit snack ou cafétéria mis en place par les entreprises pour leurs employés).
- 70% de la restauration hors domicile utilise la restauration commerciale.
- On estime à 10% l'apport extérieur de client.
- Le marché potentiel total comprend donc la part de marché de restauration collective et les 10% d'apport extérieur. Mais ce marché est théorique. Le site ne captera pas 100% de ce marché. Les salariés ont un choix assez important en termes de restauration dans l'environnement proche (8 restaurants et 8 fastfood dans la zone de chalandise), ou un peu plus lointain (Place d'Italie...). On estime à 30% la part qui sera effectivement captée par le site.

• Éléments de programmation

| Un potentiel commercial restreint

L'apport d'environ 500 habitants (clients des hôtels compris) et d'un millier de salariés généré par le projet augmente certes le potentiel commercial du site. Mais **les seuils minimum de rentabilité pour les commerces de proximité peinent à être atteints**. De surcroît, la population du site a un revenu plutôt faible pour Paris ce qui limite davantage l'implantation de com-

merces.

Toutefois en considérant le potentiel du site, quelques commerces de proximité à destination des habitants du site Paul Bourget sont envisageables. Nous ne prenons pas en compte l'ensemble des 8 600 habitants de la zone de chalandise dans l'analyse de l'évolution de la demande commerciale. En effet, la situation du site est très enclavée et ne permet pas d'envisager que des habitants extérieurs au site viennent régulièrement faire leurs courses sur le site Paul Bourget. Les ouvertures du site vers l'extérieur prévues par le projet ne suffiront pas à renforcer de façon pérenne un flux extérieur structurant.

Les habitants ont exprimé lors de concertation des envies d'expériences shopping via l'implantation d'enseignes nationales voire internationales (H&M, Zara...). Ce type d'enseignes favorisera l'implantation dans des lieux commerciaux majeurs où les flux sont plus nombreux tels que dans les grands centres commerciaux. L'implantation d'un commerce type équipement de la personne n'est pas envisageable dans un tel site.

Par ailleurs, les habitants ont exprimé une demande assez forte en terme d'animation du quartier en évoquant l'implantation de Starbucks, Mc Do, KFC... De telles enseignes internationales ont des critères d'implantation qui ne correspondent pas à ceux proposés par le site de Paul Bourget. En revanche, l'importance de créer un lieu d'animation autour d'une offre de restauration Bar/Brasserie paraît opportune.

| ...qui permet une programmation de petits commerces de proximité

Pour un tel projet, nous recommandons 2 activités phares :

- **Une restauration Bar/Brasserie avec terrasse** qui permettra d'animer le quartier et d'offrir une offre de restauration pour les actifs du site. Sont idéalement rattachées à cette brasserie, les activités de presse et jeux,
- **Une boulangerie artisanale qualitative offrant une petite offre en restauration.** Ce type de commerce pourra également répondre aux attentes des habitants et des salariés

En complément, on peut envisager :

- L'implantation d'un **petit coiffeur** même si la présence de nombreux coiffeurs à proximité joue en défaveur d'une telle implantation,
- L'implantation d'une **petite alimentation générale/petite supérette** à destination des habitants du site. Le potentiel commercial étant très limité, il est difficilement envisageable d'implanter le modèle superette d'une grande enseigne. Il s'agirait donc d'implanter une épicerie indépendante. Ce point pourrait être vérifié par un entretien avec un ou deux groupes de distribution (Casino, Carrefour),
- L'implantation d'une offre de services types **téléphonie, fax, internet**
- L'implantation des services tels que **bibliothèques et des locaux d'activités libérales**

	Activités	m ²
Programmation ferme	Bar/brasserie avec une offre Presse/Ta-bac	200
	Boulangerie avec une offre restauration rapide type Quiche/Salade/Sandwich pour les salariés du site	140
Total		340
Programmation complémentaire	Coiffeur	80
	Petite alimentation générale	100
	Services téléphoniques, fax, internet	80
	Activités libérales	

Cette programmation a été faite en posant l'hypothèse qu'il n'y aurait pas d'autre activité de restauration développée ailleurs sur le site. Dans le cas où l'hôtel prévu sur le lot 13 développe une activité de restauration en Rez-de-chaussée et en fonction de la « gamme » de l'offre développée, le potentiel pour l'activité Brasserie/Restauration risque d'être amputé. Le point de vente préconisé pourrait se recentrer principalement sur une activité Bar.

• **Recommandations d'implantation**

Dans un site présentant peu d'opportunité commerciale, la localisation des commerces est évidemment particulièrement importante. Dans le cas de notre projet, la seule possibilité d'implantation pour les commerces se situe en prise avec l'angle de l'Avenue d'Italie afin de bénéficier de **conditions de commercialité acceptables, et des flux de l'avenue d'Italie**.

- Le Bar/Brasserie au Nord de la place située à l'entrée du site sur le lot 5. Cette situation permet au bar d'aménager une terrasse visible depuis l'avenue d'Italie,
- La Boulangerie au Sud de la place sur le lot 12.

Les autres commerces et services se situent dans le prolongement de ce linéaire en zone secondaire. Ces activités génèrent et dépendent moins des flux de chalands que les commerces, c'est pourquoi elles peuvent supporter des emplacements moins stratégiques.

L'implantation d'un kiosque est aussi envisagée sur la placette du quart Nord Est en entrée de square. Une telle implantation permettrait une accroche en bordure de site pour attirer des chalands et un moyen d'animer la placette. On pourrait imaginer que le kiosque ne soit ouvert qu'en haute saison. Le kiosque pourrait être partagé entre le Bar/Brasserie et la boulangerie. L'un utilisant le kiosque comme une extension de la terrasse de son restaurant, l'autre utilisant le kiosque comme une annexe où vendre des glaces, bonbons, ballons pour les enfants venant jouer dans le parc. Pour confirmer l'implantation d'un tel kiosque, reste à préciser le montage envisageable pour sa réalisation et son mode d'exploitation.

Schéma d'implantation des commerces

Légende



Programmation ferme:

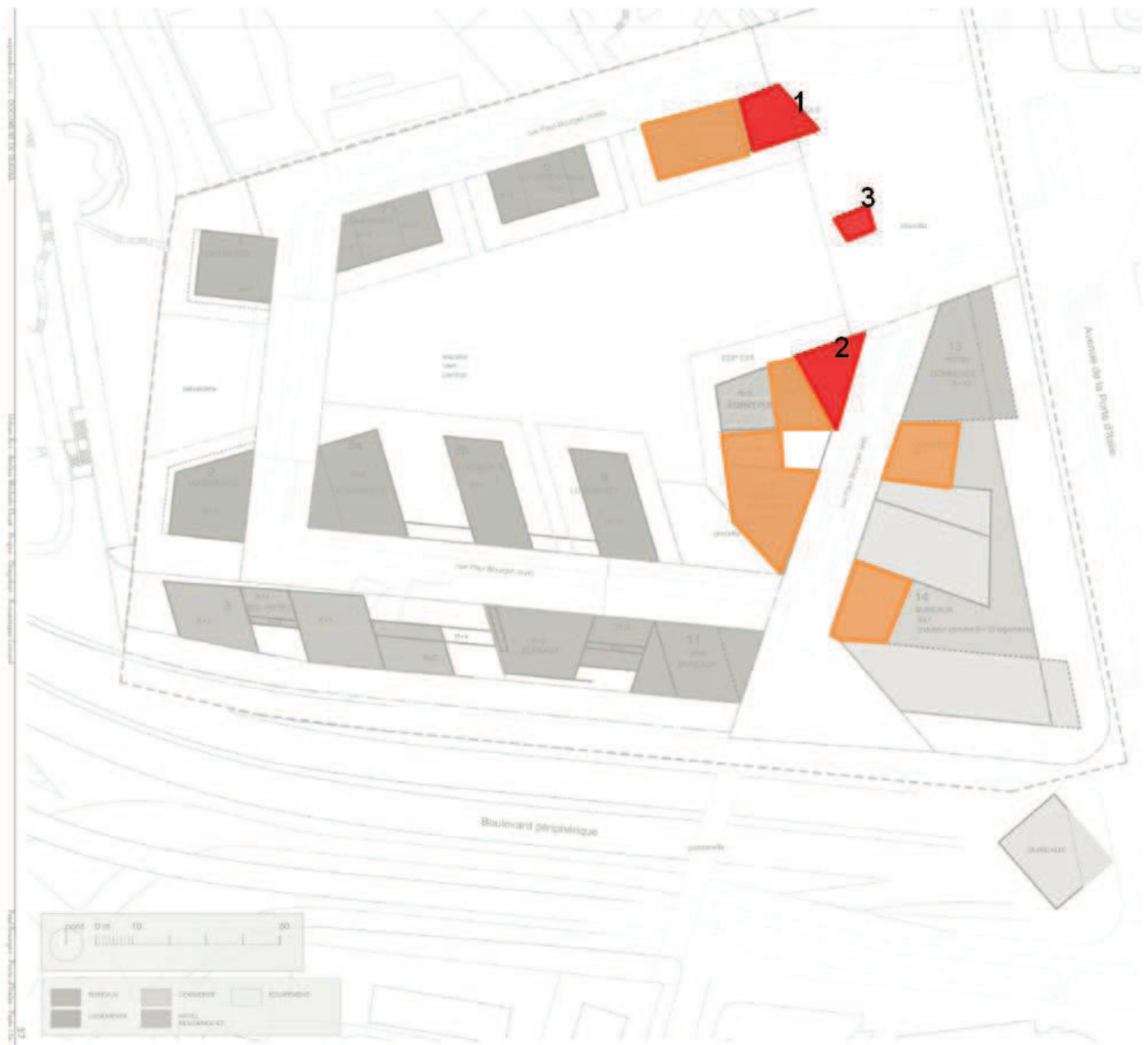
1- Bar/Brasserie

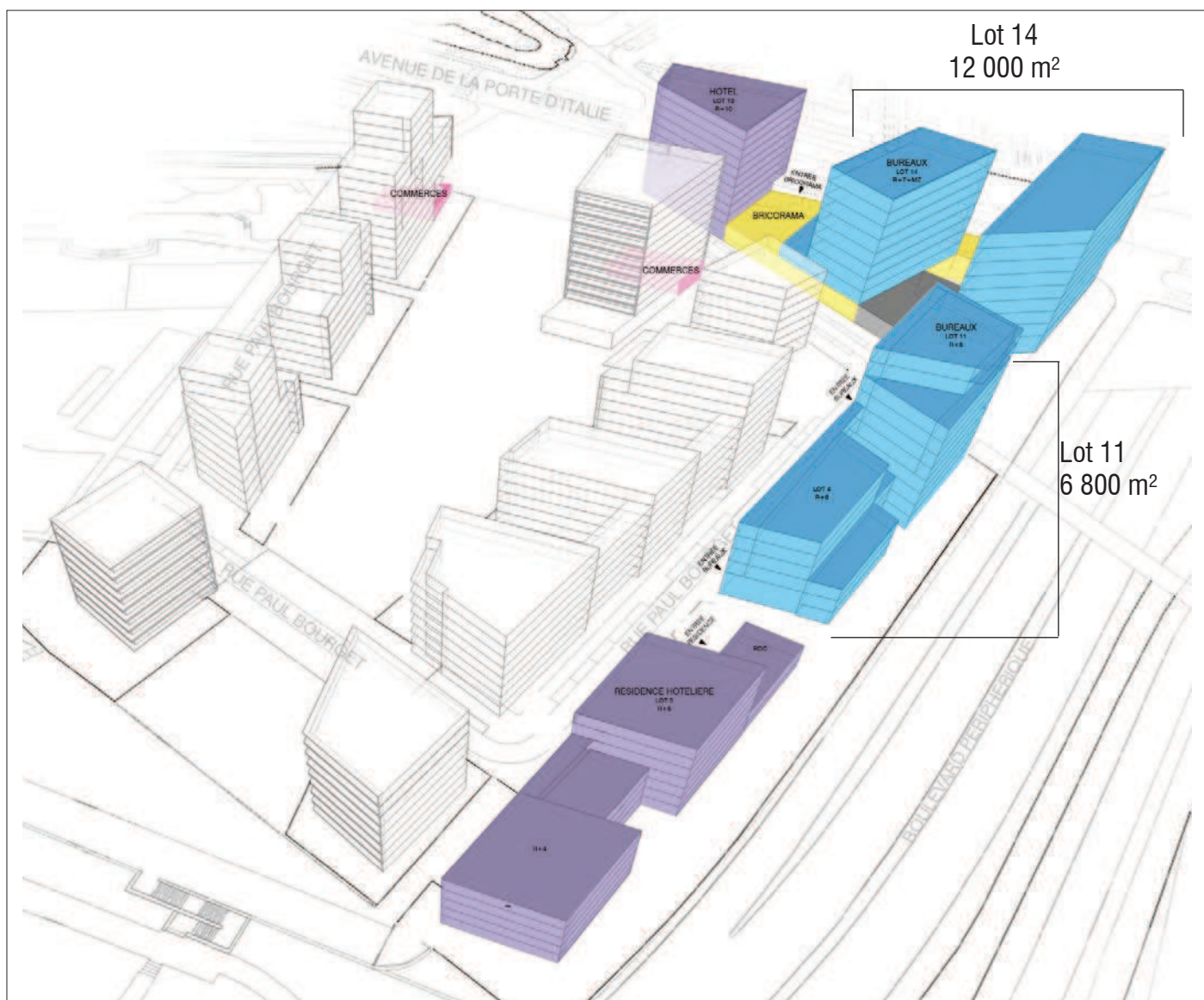
2- Boulangerie

3- Kiosque ouvert en haute saison



Zone secondaire pour la programmation complémentaire: services, actions paramédicales, associations, libéraux, assureurs





Axonométrie programmatique (comité technique du 29/06/2012)

B. PROGRAMMATION DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES

1. PROGRAMMATION DE BUREAUX

Le projet actuel propose une offre de surface de bureaux de : 18 436 m²

Lot 11: 6 800 m² SHON (le long du périphérique)

Lot 14: 12 000 m² SHON (ilot Vinci/économique)

A) DIAGNOSTIC DE L'OFFRE DE BUREAUX

L'offre de bureaux s'adresse soit à des investisseurs qui louent ensuite les bureaux, soit à des utilisateurs finaux qui souhaitent être propriétaires de leurs locaux. Cela dépend de la stratégie de l'entreprise concernée. La vente à utilisateur final concerne une petite partie de la demande placée en comparaison avec la location (pour l'IDF, 12% des transactions en 2011, selon une étude Immostat-DTZ)

• Echelle métropolitaine

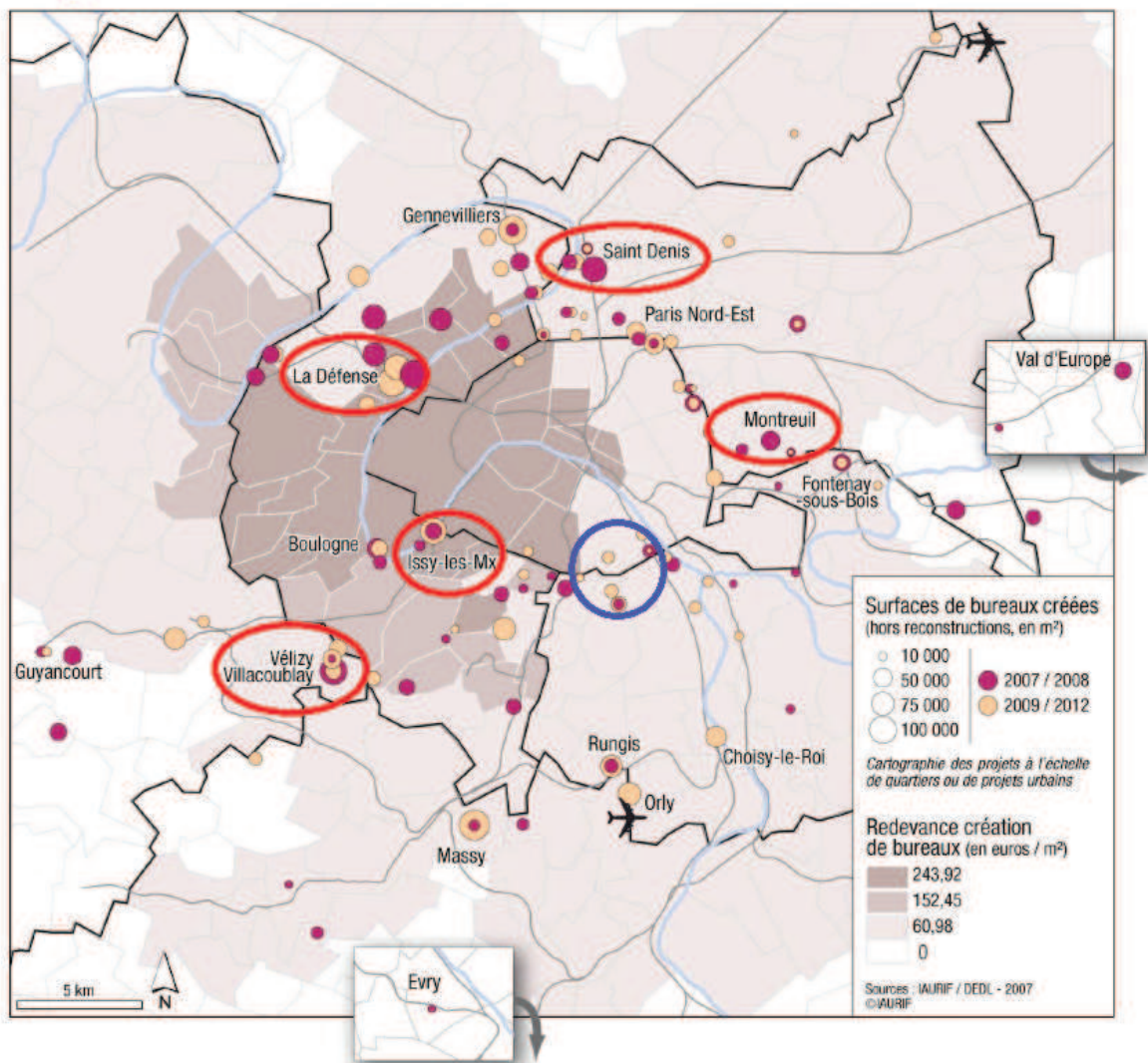
| Le Grand Paris : un marché de bureaux en baisse, mais des atouts confirmés

- «Avec 960 000 m² commercialisés au cours des six premiers mois de l'année 2012, le marché des bureaux en Ile de France connaît un **recul significatif de 18 % du volume des transactions comparativement à la même période de 2011**. A mi-année, le volume des transactions de bureaux retrouve un niveau en deçà de la moyenne des dix dernières années qui s'établit à 1,1 million de m²[...] Tous les segments de surface sont concernés par cette baisse significative du volume des transactions. [...] **le repli du marché des petites et moyennes surfaces (de moins de 5 000 m²) semble plus préoccupant**. Véritable moteur du marché des bureaux en Île-de-France (60 % du volume des transactions sur les dix dernières années), le volume des transactions au cours des six premiers mois de l'année affiche un fort recul de 16 % avec seulement 638 000 m² commercialisés.» 421 000 m² ont été commercialisés à Paris et La Défense, soit 43%, et 115 000 m² pour la Boucle Sud. (source: *At a glance, BNP Paribas 2012 S1, juillet 2012*)
- Paris se positionne malgré tout comme un marché de grandes surfaces dynamique, favorisé par la production d'offres neuves ces dernières années. Ainsi, la qualité et la diversité de l'offre en matière de sites, de prix et de desserte offrent d'indéniables atouts aux entreprises et investisseurs.
- Les grandes polarités de bureaux existantes tendent cependant à être confortées** (La Défense, St Denis), tandis que les pôles plus récents confirment leurs attraits (Paris 13, Montreuil, Issy les Moulineaux)

Programmes de bureaux livrables à horizon 2012	
Localisation	Surfaces de bureaux créées (hors reconstructions en m ²)
La Défense	400 000
Saint-Denis	250 000
Vélizy	250 000
Issy-les-Moulineaux	250 000
Montreuil	110 000
13ème Arrondissement	150 000

Source : IAU

Programmes de bureaux livrables à horizon 2012



La Défense : fonctions métropolitaines à haute valeur ajoutée : conseil et assistance et activités financières, sièges de multinationales (existant: 3 millions de m² de bureaux)

Saint-Denis : Mixité des activités opérationnelles et des services à la personne, industries culturelles, audiovisuel

Vélizy : Spécialisé sur fonctions métropolitaines à haute valeur ajoutée : recherche et développement

Issy-les-Moulineaux : Spécialisé sur fonctions métropolitaines à haute valeur ajoutée : conseil et assistance

Montreuil : Mixité des activités opérationnelles et des services à la personne

13ème arrondissement (Paris Rive Gauche) : fonctions métropolitaines à haute valeur ajoutée : activités financières et recherche et développement >> sièges de RFF, Télérama, Flammarion, Accenture, Accor, SNI, Banque Populaire, Natixis...

- Le positionnement géographique de ces nouvelles offres confirme **l'attrait du périphérique dont les abords concentrent 13% des projets**.
- Cependant, selon Marketbeat dans le tableau ci-contre, on note une **grande différence** en terme d'évolution de la demande placée entre 2009 et 2010, et de loyers, **selon que l'on soit à Paris Rive Gauche ou au Kremlin Bicêtre**. Non seulement PRG propose une offre neuve, dans un contexte stimulant et très bien desservi par les transport en commun, mais les entreprises attachent toujours beaucoup d'importance au cachet de l'adresse parisienne.

>> Le quartier Paul Bourget cumule ainsi l'adresse parisienne et la visibilité liée au périphérique, tout en étant inclu dans la dynamique d'un pôle important comme PRG. Il propose en revanche des surfaces de bureaux inférieures à 5 000 m², dont la commercialisation a baissé au premier trimestre 2012.

Localisation	Evolution de la demande en bureaux placée par secteur géographique entre 2009 et 2010	Evolution des loyers prime(1) par secteur géographique entre 2009 et 2010	Indicateur du marché des bureaux d'Île-de-France en 2010
Paris Rive gauche (13ème)	8 % (dans la moyenne haute)	590 euros m²/an en baisse	Demande placée m²: 176 620 m² Taux de vacance : 7 %
Sud 1ère Couronne (KB) :	-32 % (secteur très peu demandé)	345 euros m²/ an en hausse	Demande placée m²: 99 136 m² Taux de vacance : 10 %

(1) Immeuble neuf ou restructuré

Source: Marketbeat

| Le Sud de Paris : un territoire à forte valeur ajoutée

- Le Sud parisien constitue cependant un territoire potentiellement propice à la croissance du marché de bureaux, grâce à **un niveau de prix inférieur** à d'autres secteurs de la capitale.
- Le territoire de l'agglomération du **Val de Bièvre** comptait en 2008 près de 640 000 m² de bureaux, dont la moitié se concentrait sur les villes d'Arcueil et de Gentilly. Une offre supplémentaire de 130 000 m² de bureaux a été livrée depuis, parmi elle, les 60 000 m² de bureaux pour la société LCL à Villejuif ainsi que 25 000 m² du programme Okabé (Kremlin Bicêtre).

Valeurs locatives (Colliers UFG PM 2011) :

Localisation	Valeurs locatives 1er trimestre 2011
13ème arrondissement	440-520 euros/m² (valeurs les moins élevées de la capitale)
Le Kremlin Bicêtre	240-340 euros m² (assez faible par rapport à l'IDF)

| Une localisation et une accessibilité stratégiques pour le secteur Paul Bourget

Situé aux abords du boulevard périphérique, le quartier Paul Bourget jouit d'une localisation stratégique: il est très bien desservi par la route, les TC et très visible à l'échelle métropolitaine du périphérique.

- De nombreuses infrastructures routières structurantes desservent en effet le site, au premier rang duquel le boulevard périphérique, à proximité de l'A6 vers le Sud et vers l'aéroport d'Orly, mais aussi l'axe RD7/ l'avenue de la Porte d'Italie/ avenue d'Italie et les boulevards des Maréchaux.
- Le territoire bénéficie d'autre part d'une desserte assez complète en transport en commun : la ligne 47 vers Paris et la couronne sud, le T3 desservant les maréchaux sud et est à partir de fin 2012 depuis la station Porte d'Italie, et enfin deux lignes de métro : la ligne 7 à Porte d'Italie et la ligne 14 dont l'extension est planifiée vers Orly et se prolongera à travers le 13ème arrondissement avec la station Maison-Blanche.

- **Echelle locale : le quartier Kellerman et son environnement**

| Une faible offre de bureaux à proximité

Dans un rayon de 500 m autour du site Paul Bourget, on recense une offre faible de bureaux

PARIS

- RIVP, AFIP (Auxiliaire Foncière et Immobilière de Paris),

HSF (Habitat Social Français) / 13 Avenue de la Porte d'Italie / Surface: environ 5000 m²

KREMLIN BICETRE

-Entreprise Deltamedia / 10, rue Pierre Brossolette / Surface : 280 m²

-BNP / 2 Boulevard DU GENERAL DE GAULLE (94270 Le Kremlin Bicêtre) / Surface: 410 m²

-Centre commercial OKABE

RD7, Kremlin Bicêtre, à 500m de la Porte d'Italie

25 000 m² de surface utiles répartis sur quatre niveaux sur des plateaux

allant de 4 200 m² à 5 800 m², accueil de 1750 employés maximum

la moitié de l'offre est louée à Silca, filiale du Crédit Agricole

| Les mutations en cours à proximité du site

Toujours dans un rayon de 500 m, plusieurs projets sont en cours ou se sont achevés récemment, apportant au secteur un dynamisme renouvelé et une revalorisation de son image.

Les deux opérations les plus proches du secteur Paul Bourget sont la ZAC de Rungis et l'opération ZAC de Fontainebleau, en cours d'achèvement.

ZAC de Rungis (Paris)

Située en bordure des boulevards des Maréchaux, à 600 m de la Porte d'Italie à l'Ouest, la ZAC de Rungis est en cours de construction. Son programme est le suivant:

Programmes achevés à livrer en 2012 :

-180 logements locatifs sociaux destinés à des étudiants et une population d'universitaires, chercheurs, post-doctorants, pour laquelle l'offre de logements sur la capitale n'est pas satisfaisante ;

- un EHPAD de 100 lits – équipement municipal réalisé et géré par le Centre d'Action Sociale de la Ville de Paris.

Programmes en cours de construction en 2012 :

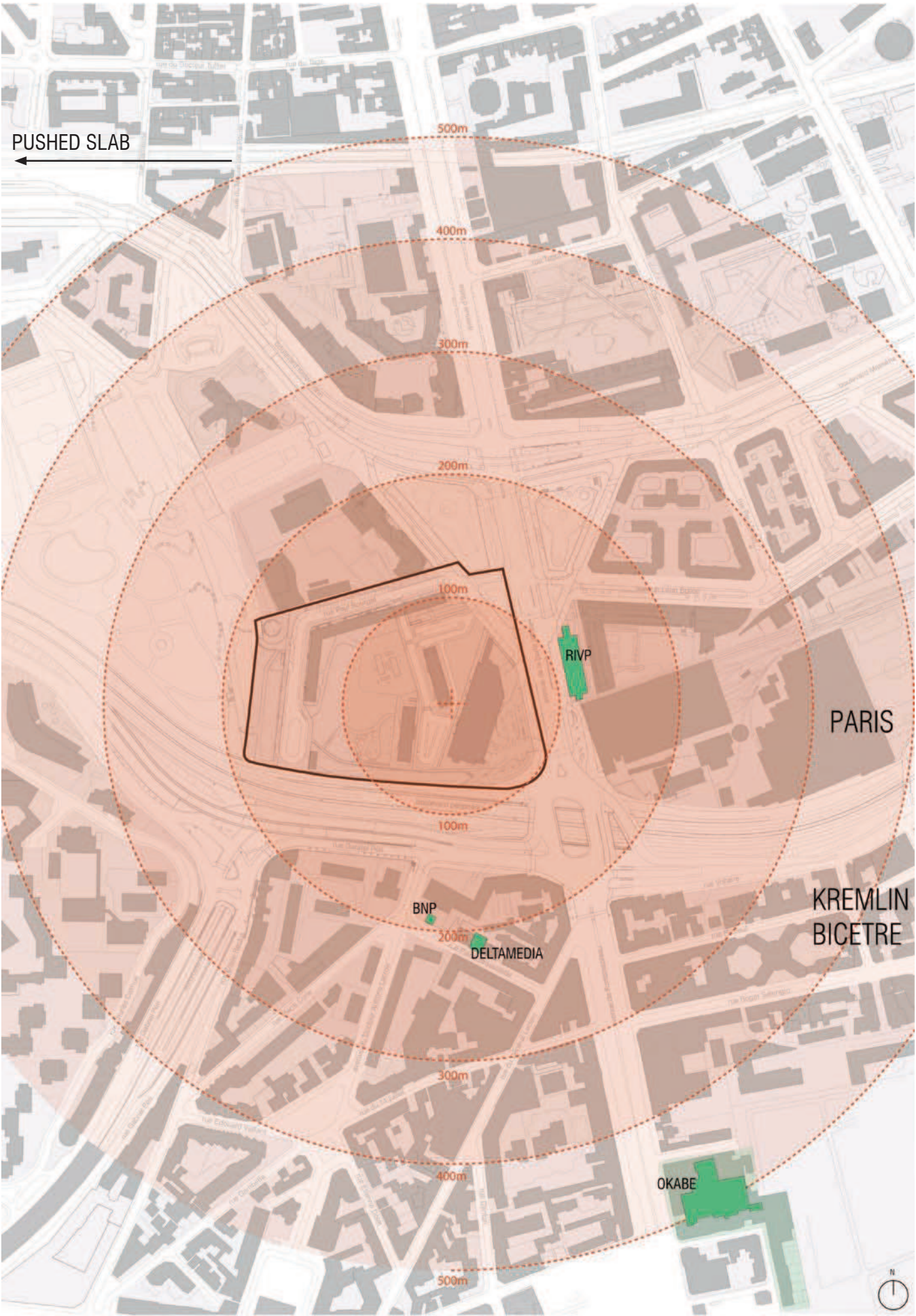
- 100 logements familiaux libres et des commerces en pied d'immeuble ;

- **un immeuble à usage de bureaux d'une superficie de 19 000 m² SHON environ représentant 800 à 900 emplois** dans un quartier à vocation essentiellement résidentielle («pushed slab», promoteur Icade, acheteur Banque Populaire Rives de Paris soit pour relocaliser son siège social, soit comme investissement patrimonial)

Programmes dont l'ouverture du chantier est prévue en 2012 :

- une crèche municipale de 60 berceaux et une halte-garderie de 20 places ;

- un jardin public d'une superficie de 5 000 m² environ ; sur la couverture des voies ferrées, un terrain de jeux sportifs, une zone de « jardin partagé », un centre socioculturel associatif



Opération OKABE (Kremlin Bicêtre : ZAC Fontainebleau)

PROGRAMME

25 000 m² de bureaux // 4 500 m² d'équipements // 41 000 m² de commerces dont un supermarché Auchan
1 700 m² de surfaces de logements non étudiants créés, 20 logements non étudiants créés

La ZAC avenue de Fontainebleau est « une opération de renouvellement urbain qui a visé à reconvertir les anciennes friches industrielles GEO, dernière grande emprise foncière du territoire, le long de l'avenue de Fontainebleau, au Kremlin-Bicêtre. L'ambition de la ville est de recréer un nouveau point de centralité et d'animation tant commerciale que culturelle et de redynamiser l'appareil commercial aujourd'hui dégradé et en inadéquation avec les attentes locales. Le centre commercial est ouvert depuis 2010.

A terme, **l'ilot RATP**, en face du quartier Paul Bourget, pourrait faire également l'objet de profondes mutations, en lien avec la structuration de la Porte d'Italie. On peut émettre l'hypothèse qu'une offre nouvelle de bureaux sera également proposée.

L'arrivée potentielle de la ligne 14 à Maison Blancheou à Gare de Rungis reliant ainsi le site au centre de Paris et à l'aéroport d'Orly serait un facteur fort d'attractivité supplémentaire pour le site.

| Atouts du site à l'échelle du quartier pour le développement de l'offre de bureaux

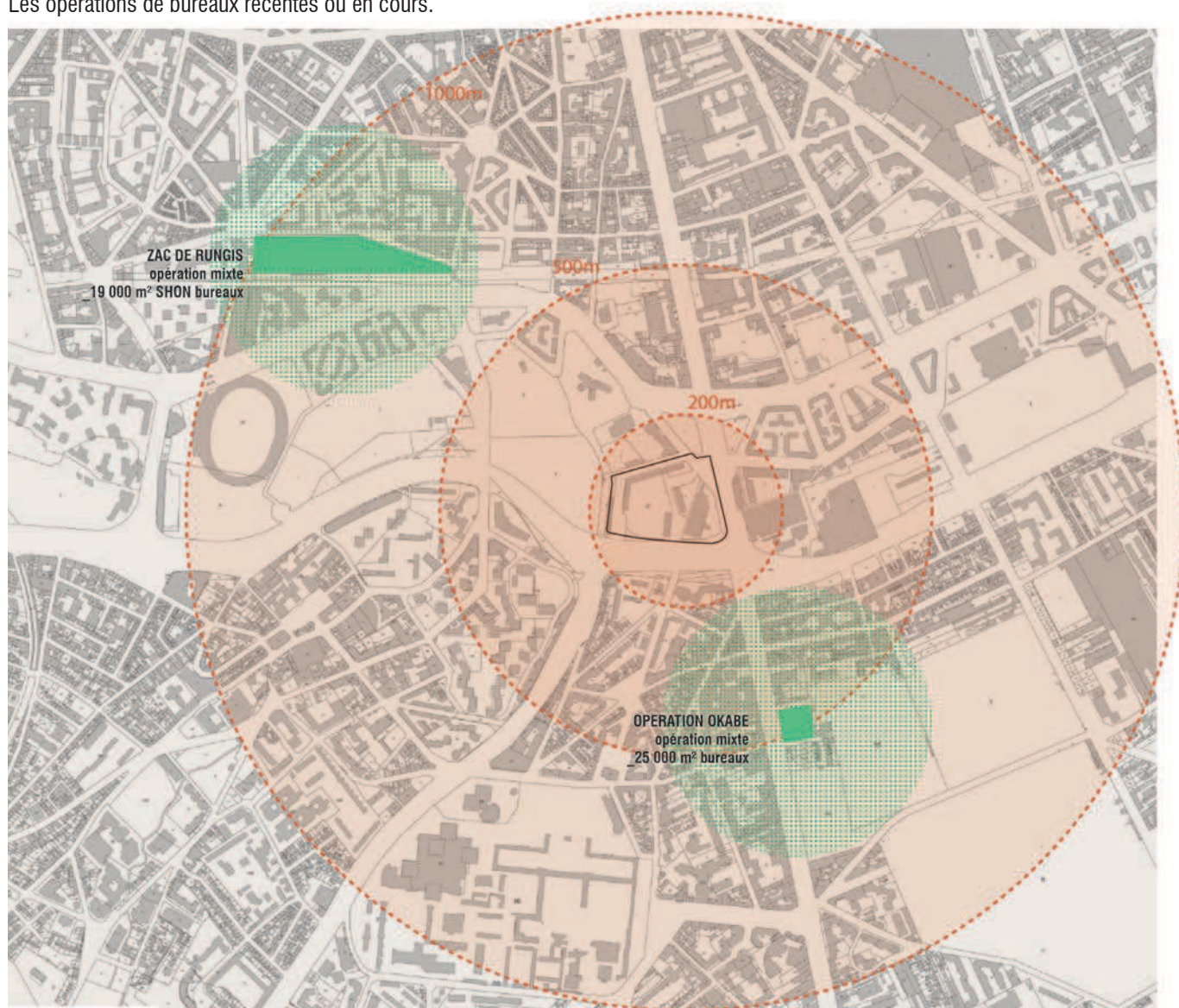
Le site offre les avantages suivants pouvant inciter l'implantation d'entreprises:

- Des niveaux de prix inférieurs au reste de Paris
- Un territoire accessible, via les transports en communs et grâce à des accès routiers majeurs
- Une localisation qui permet une adresse parisienne
- Une grande visibilité depuis le périphérique et la Porte d'Italie
- La proximité du pôle Paris Rive Gauche
- Un cadre de travail agréable : la proximité du parc Kellermann, vaste espace paysager trop méconnu, et du square Robert Bajac
- Une offre de stationnement importante (Parking Vinci, 8 niveaux)

EN RESUME

- **Un marché métropolitain de bureaux en baisse, surtout pour les surfaces < 5000 m²**
- **Le 13ème arrondissement : des fonctions métropolitaines à haute valeur ajoutée**
- **Paul Bourget:**
 - **Un territoire bien desservi par la route et les TC, à proximité d'un grand parc parisien**
 - **Une vitrine sur le périphérique, facteur de visibilité**
 - **Des prix au mètre carré attractifs et une adresse parisienne**

Les opérations de bureaux récentes ou en cours.



B) DIAGNOSTIC DE LA DEMANDE DE BUREAUX

- **Dans Paris: un marché d'immobilier d'entreprise fragile, et une demande de locaux adaptés aux besoins des entreprises favorisant le neuf**

Il est important de souligner l'importance dans ce secteur, de biens immobiliers **adaptés aux besoins des entreprises**. On observe toujours le **succès des bureaux neufs et restructurés** de Paris intra-muros. Les utilisateurs de l'**industrie-distribution**, comme Thalès ou Carrefour (demande placée totale supérieure à 4 000 m²), restent les premiers acteurs du marché des bureaux d'Île-de-France (43 % en 2010), en deuxième position mais en baisse, le secteur de la **Banque-Assurance** et en troisième l'administration **IT-Telecom**. Ces tendances se sont poursuivies en 2011. Mais un nivellement par le bas de la qualité du marché des bureaux d'Ile de France pourrait limiter la propension des entreprises à déménager.

Cependant, des difficultés de financements persistent dû à un contexte économique fragile. Actuellement, le marché qui est animé par les acteurs en fonds propre (compagnies d'assurances, caisses de retraite et mutuelles), est beaucoup moins dépendant du marché de la dette. Ils investissent de manière très sélective et sur du long terme. Parmi les étrangers, les investisseurs allemands ont été particulièrement dynamiques et comptent pour 19 % du total des montants engagés en France. Les volumes investis en immobiliers de bureaux ont progressivement augmenté en raison de la multiplication des grandes opérations et de l'élargissement des critères d'investissement d'acteurs confortés à la pénurie et à la baisse de rendement sur les offres prime. (Marketbeat « Les marchés immobiliers français » Cushman & Wakefield (2011))

Indicateurs de la demande de bureaux :

Localisation	Evolution de la demande placée par secteur géographique entre 2009 et 2010	Evolution des loyers prime(1) par secteur géographique entre 2009 et 2010	Indicateur du marché des bureaux d'Île-de-France en 2010
Paris Rive gauche (13ème)	8 % (dans la moyenne haute) Taux de vacance : 7 %	590 euros m ² /an en baisse	Demande placée m ² : 176 620 m ²
Sud 1ère Couronne (KB) :	-32 % (secteur très peu demandé) Taux de vacance : 10 %	345 euros m ² / an en hausse	Demande placée m ² : 99 136 m ²

(1) Immeuble neuf ou restructuré- Source: Marketbeat

La demande en bureau reste davantage concentrée sur Paris Rive Gauche davantage qu'en petite couronne, où la demande placée a diminué de 32% entre 2009 et 2010. Le taux de vacance y est également plus important. **Ce tableau confirme la tendance de la demande en bureau neuf, et une préférence pour l'adresse parisienne, dans un contexte de pôle économique fort (PRG), plutôt qu'une localisation en petite couronne sud.**

- **Sur le quartier Paul Bourget élargi**

Sur le quartier Kellerman, au Nord du parc, on constate que **les PME de 1 à 19 salariés représentent 85 % des établissements** et elles ont en majorité entre 2 et 5 ans (*Territem, janvier 2012*). En l'absence d'enquête précise, nous pouvons supposer que cette tendance se retrouve sur le quartier Paul Bourget étant donné les similitudes entre ces quartiers (logement social, bonne desserte en TC, dominante résidentielle).

>> La présence d'une structure économique composée de petites entreprises nous permet d'envisager et de proposer des locaux aux tailles flexibles (entre 50 et 200 m² par exemple), et des formes de mutualisation de services aux entreprises (salles de réunions, reprographie, salles de pause...).

Par ailleurs, l'APUR est actuellement en recherche de nouveaux locaux, la structure a besoin d'un total de 2 000 m² lui permettant d'accueillir ses bureaux et son centre de documentation (actuellement ouvert au public le jeudi après-midi).

EN RESUME

L'avantage aux bureaux neufs, mieux adaptés aux besoins des entreprises

Secteurs demandeurs de bureaux à l'échelle métropolitaine :

- l'industrie-distribution
- la banque-assurance
- administrations

Des demandes spécifiques à approfondir (avec la Ville de Paris)

Les demandes des PME-PMI à prendre en compte

2. LOCAUX PME-PMI

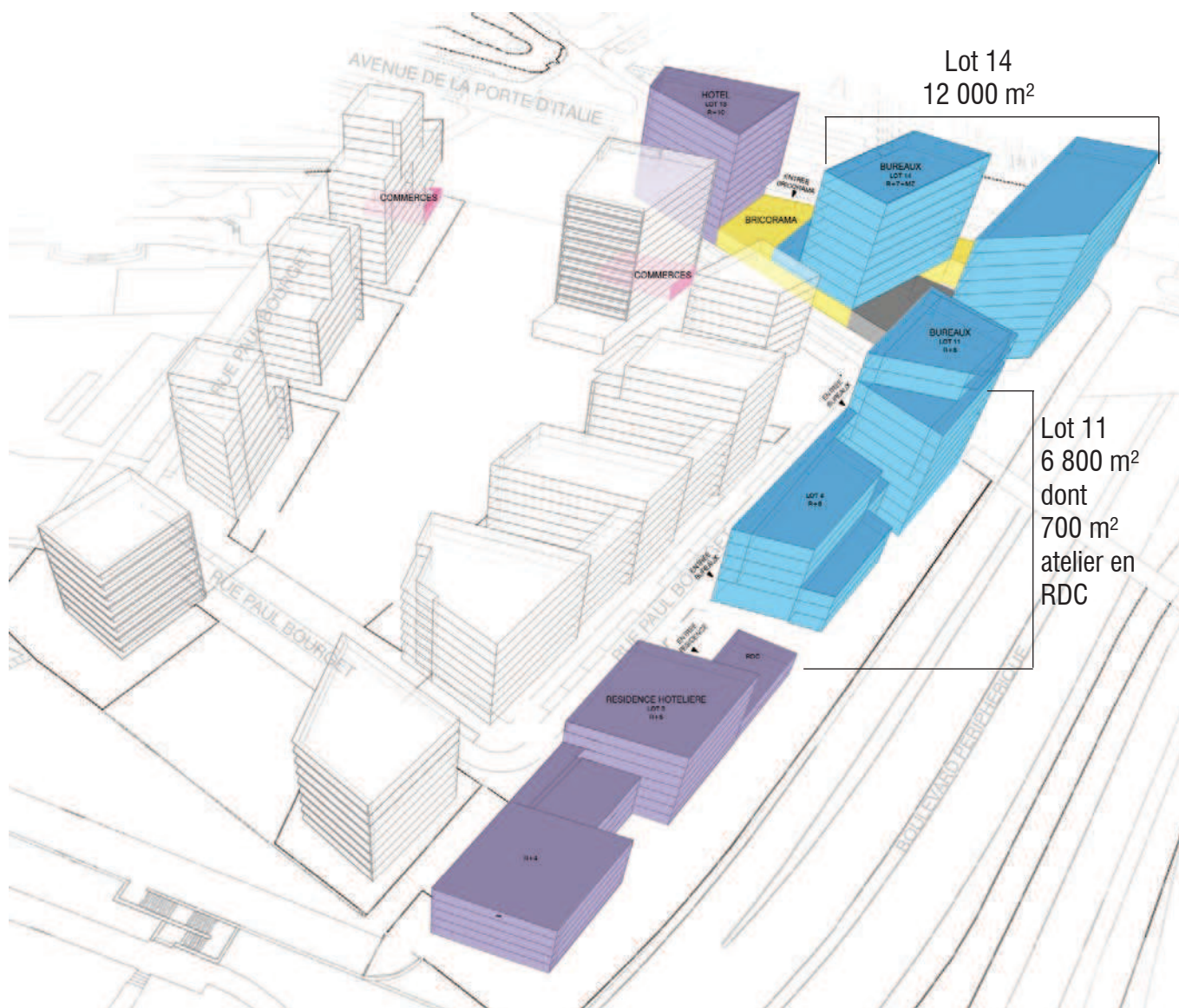
A) DIAGNOSTIC DE L'OFFRE EN LOCAUX PME-PMI

Définition des locaux PME-PMI (GRECAM):

- **locaux mixtes**: 30% > bureaux < 70% (souvent supérieur à 50%) et spécifications constructives proches des bureaux (hauteur sous plafond inférieure à 3.5 m; charge au sol inférieure à 1T/m²)
- **ateliers**: proportion de bureaux inférieure à 30% (souvent moins de 15%), hauteur sous plafond jusqu'à 7 m, charge au sol jusqu'à 3T/m² et accès camions

Le projet propose à ce jour l'offre de surface de locaux PME-PMI suivante :

- Atelier: Lot 11 : 700 m² en RDC,
Locaux mixtes (potentiellement bureaux):
- Lot 11: 6 800 m² SHON (le long du périphérique), Lot 14: 12 000 m² SHON (ilot Vinci/économique)
- On compte, par ailleurs, environ 6 000 m² de RDC sur toute l'opération (dont seuls 700 ont été affectés aux activités).



Axonométrie programmatique (comité technique du 29/06/2012)

| Positionnement du marché des locaux PME-PMI

Paris ne représente que 5% de l'offre francilienne en locaux PME-PMI en 2007 (800 000 m² à Paris pour 12 à 15 millions de m² en Ile de France).

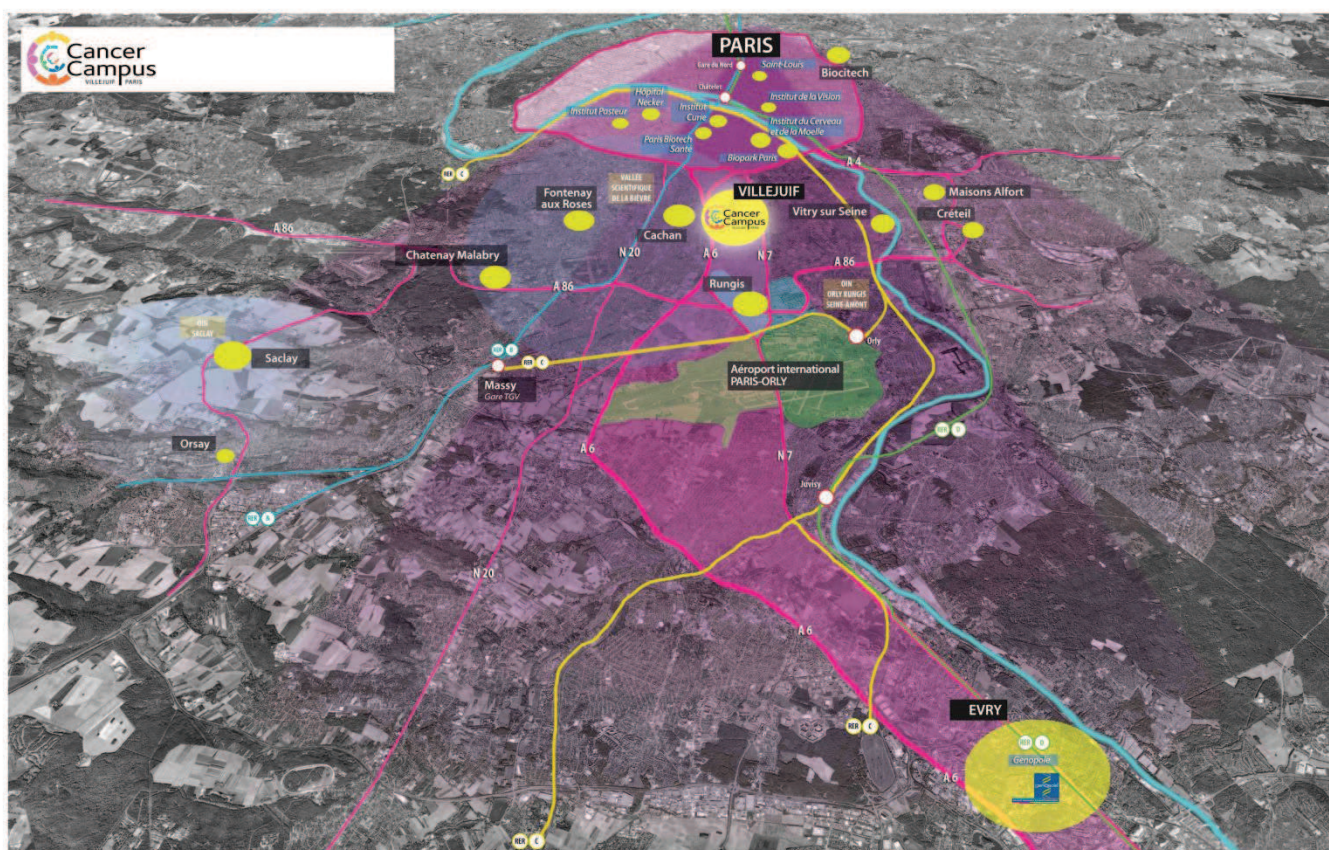
On note un faible dynamisme du marché des locaux d'activité parisiens :

- Turn over (2 %), couplé à un rythme de construction peu élevé (13 100 m² construit par an) et des destructions de locaux 2.5 fois supérieurs à la construction.
- Des prix plus élevés que dans le reste de l'Ile de France (1ère main 290E/m² ou 200 sans BioPark, contre 120 en IDF, seconde main 140E contre 85 en IDF)
- Un taux de vacance de 10 %, supérieur au taux francilien (6 %), mais qui n'est pas un signe de suroffre.
- Des localisations plutôt axées vers le Nord / Nord Est de Paris, **mais avec une émergence du 13ème arrondissement, liée notamment à la création de BioPark à Paris Rive Gauche (18 000 m² de locaux)**
- On dénombre **plus de 20 000 m² de surfaces vacantes pour le 13ème arrondissement** en 2007, ce qui le met en première position en termes de vacance. On constate une vacance forte dans l'offre de locaux de première main (qui se concentre dans le 13ème arrondissement ex : Biopark) contrairement à l'offre de seconde main (15 % contre 5 %) et une vacance plus importante dans les immeubles à étages : 11.5 % contre 2.5 % dans les pieds d'immeubles et R+1.

(étude Ernst and Young / GRECAM, 2007, pour la Ville de Paris - évaluation des besoins des PME-PMI)

| Une spécialisation du Grand Paris Sud: le secteur médical

Paris et le sud de Paris se spécialisent notamment sur les questions de **santé, de biotechnologies et de recherche sur la cancer**. en lien avec le pôle de compétitivité francilien Medicen, la recherche sur le cancer et le pôle Cancer-Campus, le BioPark Paris sur PRG, et la présence à proximité de plusieurs hôpitaux : Centre hospitalo-universitaire du Kremlin Bicêtre, Institut Gustave Roussy, centre hospitalier Paul Guiraud, INSERM...et des structures universitaires (Paris 7, Paris 11). Le Cancer Campus propose ainsi 350 000 m² de locaux d'activités (voir carte ci-dessous)



>> Ce secteur pourrait constituer une **piste possible de programmation**. Cependant, il faut souligner l'offre conséquente en locaux d'activités de Cancer Campus (350 000 m²). Il s'agit donc de s'inscrire en complémentarité de cette offre, peut-être pour des activités dérivées du pôle, plus que des activités cœur de métier.

Echelle locale

| Une offre de locaux tournée vers le commerce de proximité et le service à la personne

Selon l'étude Territem sur le quartier Kellerman, voici le détail des activités du quartier.

Répartition et poids des établissements par secteurs d'activités dans le quartier Kellermann

Secteur d'activité	Répartition en % du nombre d'établissements totaux
commerce de détail	19.7 %
activité pour la santé humaine	11.5 %
activités des organisations associatives	11.5 %
commerce de gros	6.63 %
transports terrestres et transport par conduites	6.6 %
enseignement	4.9 %
production de films cinématographiques de vidéo et de télévision	4.9 %

Sur le quartier Kellerman, au Nord du parc, on constate que **le secteur d'activité dominant est le commerce de détail**.

La situation du quartier Paul Bourget lui-même est différente puisqu'il est uniquement orienté sur le résidentiel, excepté l'îlot Bricorama. Les activités commerciales se regroupent autour du croisement entre les Maréchaux et l'avenue de la Porte d'Italie, plutôt côté Est, et sur la RD7 côté Kremlin-Bicêtre. L'activité la plus importante est aujourd'hui le site RATP en face du quartier (garage de rames de métro et entretien).

| L'impact de la ligne 14

L'arrivée de la ligne 14 aurait un effet important sur le quartier Paul Bourget si l'arrêt à Maison Blanche est confirmé, notamment parce que la ligne s'arrête également à Kremlin Bicêtre Hôpital et Villejuif Institut Gustave Roussy, en plus de terminer à l'aéroport d'Orly.

Même si Maison Blanche est à 600 mètre du quartier, l'attrait de la ligne 14 sera fort, le lien au cluster médical sera renforcé et l'accessibilité du site depuis Orly et le centre de Paris renforcera son positionnement, pour les bureaux comme pour les activités. L'arrêt à Gare de Rungis aurait également un impact fort sur le quartier.

EN RESUME

Un taux de vacances élevée, notamment dans le 13ème

Une faible rentabilité des locaux PME-PMI pour les promoteurs

La dynamique du secteur médical à prendre en compte et l'effet cluster du Sud de Paris

L'effet positif de l'arrivée de la ligne 14 à anticiper

B) DIAGNOSTIC DE LA DEMANDE EN LOCAUX PME-PMI

| Tendances de la demande en locaux PME-PMI

Le tissu économique parisien : une forte proportion d'établissements de petite taille, relevant majoritairement du secteur tertiaire

Parmi celles-ci, la moitié concerne les services aux entreprises, l'immobilier ou la location (49%)

Plus de 2/3 des PME parisiennes de moins de 100 salariés relèvent du secteur tertiaire

Services	71 %
Commerce	18 %
Industrie	6 %
Construction	4.7 %
Agriculture	0.3 %

(source : Ville de Paris 2007)

Entreprises tertiaires parisiennes (de moins de 100 salariés)

Services aux entreprises, immobilier, location	49 %
Services collectifs, sociaux et personnels	21.9 %
Education, santé et action sociale	11.6 %
Hôtels et restaurants	8.5 %
Activités financières	5.2 %
Transports et communications	3.3 %

(source : Ville de Paris 2007)

Par ailleurs, le manque de locaux de grande taille pousse les PME nécessitant de grands entrepôts à l'extérieur de Paris. Les secteurs de l'édition et l'imprimerie, ainsi que l'habillement y trouvent en revanche leur place.

PME industrielles parisiennes (de moins de 100 salariés)

Papier carton, l'édition et l'imprimerie	39 %
Industrie textile, habillement, cuir	25 %
Industrie manufacturières, métallurgie, chimie, transports, extraction	19 %
Industries agroalimentaires	9 %
Equipements électriques et électroniques	5 %
Electricité, gaz et eau	3 %

(source : Ville de Paris 2007)

Les locaux d'activité à Paris en 2006

Locaux d'activité	< 1 000 m2	> 1 000 m2	TOTAL
Demande placée	6.600	4.800	11.400 m2
Part	58 %	42 %	
Offre immédiate	5.100	45.100	50.200 m2
Part	10 %	90 %	

Source : Observatoire immobilier du GRECAM

Quelques caractéristiques de la demande en fonction des activités

Activités	Caractéristiques	Surfaces Demandées
Artisans-commerçant	Souvent en pied d'immeuble	50-200 m2
Activités de production légère	Petite activité, stockage, tri	50-500 m2
PME tertiaires	Des open space modulables, PME pouvant croître rapidement	200-1000 m2

Source : Observatoire immobilier du GRECAM

| Demande prospective : des surfaces restreintes, accessible et flexibles

- Une demande tournée vers de **petites surfaces, de locaux flexibles et évolutifs**, avec une bonne accessibilité sur site pour la logistique. Ainsi, près de 60 % de la demande placée en 2006 concerne des surfaces inférieures à 1000m².
- La demande est de plus en plus orientée vers des **locaux mixtes plus que des ateliers** et cette demande a peu d'élasticité face au prix.
- Les entreprises jugent l'immobilier d'activité peu adapté : coûts trop élevés, problèmes de stationnements, mauvaises conceptions des locaux
- Une voirie assez large pour une **accessibilité fluide, et une adresse identifiable** par les transporteurs
- Des utilisateurs qui n'apprécient pas la verticalité (pouvant entraîner de la congestion, des contraintes d'usage et parfois des surcoûts économiques)

| Demande prospective : analyse par secteur de la demande en locaux PME-PMI

| Les éco-activités

Les éco-activités représentent une filière en développement.

- Fabricants industriels : Plutôt de grandes entreprises
- Des distributeurs d'équipements : TPE-PME
- Des laboratoires d'analyse : Taille variable
- Des activités de recherche et développement : Beaucoup de TPE-PME
- Des bureaux d'expertise et de conseil : TPE-PME
- Des services d'exécution, dans le secteur de l'air de l'eau, des sols et des déchets : Plutôt de grandes entreprises

Positionnement

- Un marché de l'emploi prometteur
- Domination de Paris pour les entreprises environnementales
- Des petites structures (emploient en moyenne 20 personnes)

Atouts de Paris

- Une expertise francilienne reconnue dans le secteur des éco-activités
- L'appui de centres de recherche publics et privés
- La présence de grands centres de décision (Suez, Veolia Environnement)

A proximité de quartier Paul Bourget : il y a quatre éco-activités ou éco-services:

-Centre Parisien de Recyclage

Récupération de déchets triés

Adresse : Place de Rungis

-ENERGIE SYSTEMES

GTB: Gestion Technique de Bâtiment / Offre globale de solutions multi énergétiques intégrées:

Pré-diagnostic, mise en œuvre au sein de bâtiments existants et télégestion

Adresse : 38, rue de la Convention 94 94270 Le Kremlin-Bicêtre

-ORDIF : Observatoire Régional des Déchets d'Ile-de-France

L'ORDIF est une association créée en 1992 par l'État et la Région Ile-de-France qui regroupe aujourd'hui 80 acteurs ou groupements d'acteurs franciliens du secteur des déchets représentant l'Etat et ses organismes déconcentrés, la Région Ile-de-France

et ses organismes associés, les Conseils Généraux, les groupements intercommunaux ayant une compétence dans la gestion des déchets, les professionnels et acteurs de la gestion des déchets, les chambres consulaires et les associations.

Détail de l'activité :

- Développer la connaissance des déchets franciliens (enquêtes, synthèses) - Centraliser des informations (base de données, cartographie) - Diffuser l'information (événementiel, publications) - Mettre en réseau les acteurs de la gestion des déchets en Ile-de-France

Adresse : 55 rue Brillat Savarin 75013 Paris

-LASA

Laboratoire d'applications des sciences acoustiques

236 bis, rue de Tolbiac 75013 Paris

Risques :

Des petites entreprises aux ressources limitées

Une implantation complexe (machines et infrastructure parfois difficilement adaptables à une offre de locaux standard)

Des besoins d'extension des PME-PMI limitées à Paris

Certaines activités lourdes et consommatrices d'espaces recherchent des sites moins urbains

Des pôles d'activité en cours de structuration dans la proche couronne facteurs de concurrence pour Paris (Bobigny, La Courneuve, Montreuil, cité de l'eau à Colombes)

La filière francilienne est moins organisée que d'autres régions européennes (Allemagne, Turin)

Une dispersion de la filière qui manque de visibilité

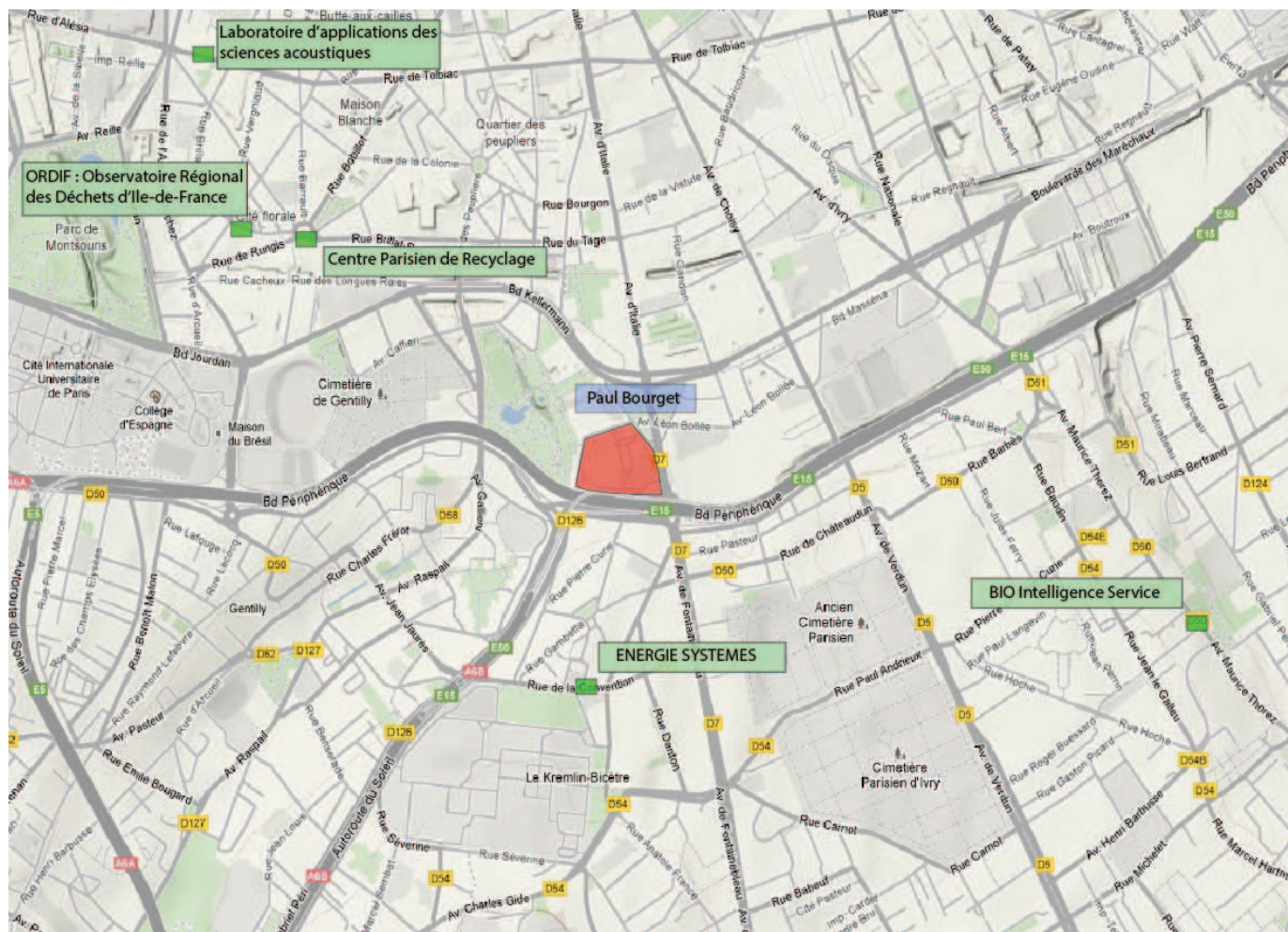
Des difficultés d'intégration de certaines activités productives dans leur environnement urbain

Une image de ces activités souvent perçue comme négative

Pour Paul Bourget

- la configuration du site ne permet pas l'accueil d'entreprises nécessitant beaucoup d'espaces, donc ne permet pas une diversité de structures créant un effet cluster

- la dominante résidentiel s'accorde mal d'entreprises potentiellement nuisantes



| Services aux entreprises

Cette catégorie comprend les activités suivantes:

- Services supérieurs aux entreprises (activités de conseil en stratégie, en organisation, en ressources humaines, cabinets d'audit et d'expertise comptable, activité immobilières, agences de publicité...)
- Services opérationnels (intérim, nettoyage, sécurité, transport, maintenance....)
- Recherche et développement
- Postes et Télécommunications

Un secteur composé de petites structures qui cohabitent avec de grandes entreprises.

Moteurs :

- Une demande de prestations intellectuelles accrue
- Un secteur dynamique
- Poursuite du mouvement d'externalisation des services
- Développement des activités d'intérim

Risques :

- Les services supérieurs aux entreprises connaissent en Île-de-France une stagnation depuis 2001

Pour les services opérationnels:

- Des difficultés potentielles de recrutement liées aux problèmes de logement des employés (coût et disponibilité)
- Le marché français semble être arrivé à maturité après une croissance annuelle de 6 % entre 1995 et 2003

Freins :

- Une ouverture vers l'international qui implique une concurrence accrue
- Montée en puissance des pays émergents qui pourrait déplacer l'activité
- Un secteur très sensible aux évolutions des coûts de la main d'œuvre

Pour Paul Bourget

La proximité de Paris Rive Gauche pourrait être un avantage pour le développement de services supérieurs aux entreprises. Le développement de services opérationnelles pourrait trouver une main d'oeuvre locale (faible qualification de la population), la proximité de PRG et les nouvelles opérations de bureaux et de commerces est un facteur positif.

| Métiers de la création : Design, mode, communication

Tendances:

- Une dématérialisation croissante des échanges et des supports de communication
- Paris est un siège de salons professionnels, de plus Paul Bourget est à proximité (5.5 km) du parc des expositions de la porte de Versailles.
- Paris dispose d'une image reconnue mondialement et défendue par la Ville au travers de l'opération « Paris, capitale de la création ».
- Il s'agit généralement d'entreprises mobiles, du fait de la dématérialisation et de leur petite taille.

Risques:

- Des besoins immobiliers pointus pour une installation permanente (spacieux, lumineux, modulables)

Pour Paul Bourget

Les Docks, Cité de la Mode et du Design, accueillent l'Institut Français de la Mode, en bord de Seine dans le 13ème. On constate aussi la présence d'une production cinématographique et vidéos dans l'arrondissement. C'est un secteur intéressant à cibler pour la programmation du quartier.

| TIC

Les TIC couvrent les activités électroniques, informatiques et de télécommunication

- Un marché en croissance depuis quelques années
- Des activités de petites tailles

Risques:

- Concurrence mondialisée
- Des entreprises financièrement fragiles
- Des loyers souvent élevés

- Des locaux peu modulables, notamment pour implanter des planchers techniques (alimentation par le dessus des racks, afin de supporter plus facilement des éléments lourds de type mainframe (IBM z10, etc.).
- Pour les entreprises de production il faut un stationnement facile, et une bonne accessibilité.

Pour Paul Bourget

La faible modularité des locaux pour certaines entreprises du secteur ne pousse pas à la flexibilité du bâti, nécessaire à sa reconversion rapide et sa non obsolescence.

| Services à la personne

- Un vecteur important de création d'emplois
- Une main d'œuvre accessible à proximité
- Une demande forte, sous l'effet notamment des évolutions démographiques
- C'est un secteur fournisseur d'emplois de proximité à des jeunes ou des demandeurs d'emplois peu diplômés.

Risque :

C'est un secteur peu valorisé, tant en termes d'image que de rémunération et connaît des difficultés d'embauche.

Pour Paul Bourget

Deux facteurs poussent à développer ce secteur: le vieillissement de la population et ses besoins en soins à domicile, et autres services; la faible qualification de la population locale pour qui ces emplois sont un potentiel.

| Edition et imprimerie

- Un site situé à proximité de nombreuses maisons d'éditions et de presses magazines (Flammarion et Télérama à Paris Rive Gauche, Bayard à Montrouge...).
- Une implantation cohérente et imbriquée grâce à la proximité des secteurs des TIC et des métiers de la création implantés au sein de l'îlot économique.

Risque :

- Des entreprises fragiles au capital peu élevé.
- Des activités génératrices de nuisance

Pour Paul Bourget

Le récent déménagement de l'imprimerie du Monde en région et les difficultés de l'édition en général ne poussent pas à miser sur ce secteur.

EN RESUME

Une demande en locaux flexibles, abordables, bien desservis, de taille plutôt inférieure à 1 000 m²

Des PME-PMI surtout tertiaires (49%) dont les besoins en locaux se rapprochent des bureaux, mais désireuses de mutualiser des services pour réduire leurs frais (accueil, impression, cafétaria, salles de détente, réseau informatique...)

Secteurs potentiellement cibles pour Paul Bourget:

- services supérieurs aux entreprises en lien avec la relative proximité de PRG, et services opérationnels
- métiers création (mode, communication, textile), en lien potentiel avec l'implantation d'un établissement d'enseignement supérieur lié à la création, la Parsons School (voire partie 3)
- services aux personnes (notamment en lien avec le vieillissement du quartier)

C. EQUIPEMENTS & ESPACES PUBLICS OUVERTS

1. EQUIPEMENTS PUBLICS

Le projet propose à ce stade les équipements suivants pour la population du quartier (à termes 400 logement soit environ 1000 personnes):

- un centre multiaccueil (crèche) de 342 m² (12 m² par enfant, soit 28 enfants)
- un local collectif résidentiel (LCR) de 108 m²
- une résidence étudiante (2764 m²) soit 100 étudiants

a) Diagnostic de l'offre

Equipements d'échelle métropolitaine

| **Un territoire qui dispose d'une offre d'équipement satisfaisante mais incomplète.**

Le Sud métropolitain, concentre un grand nombre d'équipements et d'infrastructures de grande envergure.

- **Le parc des Expositions de la Porte de Versailles**, plus grand équipement de ce genre en France (220 000 m²), draine à lui seul 6 millions de visiteurs (2007) par an et contribue au développement économique et au rayonnement du Grand Paris.

>> Sa proximité est un facteur d'attractivité pour l'implantation de bureaux sur le quartier Paul Bourget.

- Avec une capacité de 20 000 places, le **Stade Charléty** fait partie des équipements sportifs majeurs de la capitale. Evénements sportifs, meetings, concerts...il propose une offre diverse contribuant à l'attractivité résidentielle de ce secteur de Paris.

>> Sa proximité est un facteur d'attractivité pour le secteur.

- Les **gares d'Austerlitz, de Lyon et Montparnasse** permettent d'élargir l'accessibilité et la desserte du territoire.

>> Une accessibilité accrue qui joue favorablement pour le développement du territoire Sud métropolitain, d'autant plus avec le déploiement du réseau Grand Paris Express.

- La présence d'un grand nombre d'**établissements universitaires**, en premier lieu le pôle Paris Rive Gauche (Paris Diderot Paris 7, l'école d'architecture Paris Seine, Tolbiac). Cette économie de la connaissance est renforcée par la présence de la Bibliothèque Nationale François Mitterrand.

>> Une grande visibilité du 13ème arrondissement en termes de vie étudiante qui peut faciliter l'implantation d'un institut d'enseignement supérieur sur le site.

| Recensement des équipements présents

Equipements	Rayonnement
SPORT	
Stade Charléty	Île-de-France
La piscine de la Butte-aux-Cailles.	arrondissement
La piscine Joséphine-Baker (sur la seine)	Paris
PARCS	
Parc de Montsouris	Local + extérieur
Parc de Choisy	Local + extérieur
Parc Kellermann	Local + extérieur
Jardin du Moulin-de-la-Pointe	Local + extérieur
Square René-Le Gall	Local + extérieur
MOBILITE	
Gare Montparnasse	national et européen
Gare de Lyon	national et européen
Gare d'Austerlitz	national et européen
SANTE	
Hôpital du Kremlin-Bicêtre	Île-de-France
Hôpital de la Pitié-Salpêtrière	Île-de-France
CULTURE LOISIRS	
Le parc des expositions de la porte de Versailles	international
Manufacture des Gobelins	national
Gaumont Gobelins Fauvettes	Paris Sud
UGC Gobelins	Paris Sud
Théâtre 13	Paris
Théâtre Dunois, dédié à l'enfance, la jeunesse, et la musique contemporaine	local + extérieure
Théâtre Tallia, jeune public, tout public	local + extérieure
La Cache (spectacle enfants)	local + extérieure
Bibliothèque nationale de France (BNF) - Site François-Mitterrand (Tolbiac)	Île-de-France et national
SAVOIR UNIVERSITES	
Université Paris VII - Denis-Diderot (Lettres et Sciences humaines - Sciences - Santé)	national
Faculté de médecine Paris VI Pitié Salpêtrière (Médecine)	national
École des infirmières de la Pitié-Salpêtrière IFSI	national
École nationale supérieure d'architecture de Paris-Val de Seine	national
École nationale supérieure des télécommunications	national
École nationale supérieure d'arts et métiers	national
École supérieure de journalisme	national
École des Gobelins	national
Cité Universitaire	internationale
Paris 1 - Tolbiac	national
Institut de Statistique de l'Université de Paris	national

| Les projets d'équipements

Il n'y a pas de projet pour des équipements de rayonnement métropolitain touchant le quartier Paul Bourget.

GARE MONTPARNASSE

ENSAM

PARC DES EXPOSITION
DE LA PORTE DE
VERSAILLES

ECOLE NATIONALE DES
TELECOMMUNICATIONS

PARC
MONTSOURIS

LEGENDE

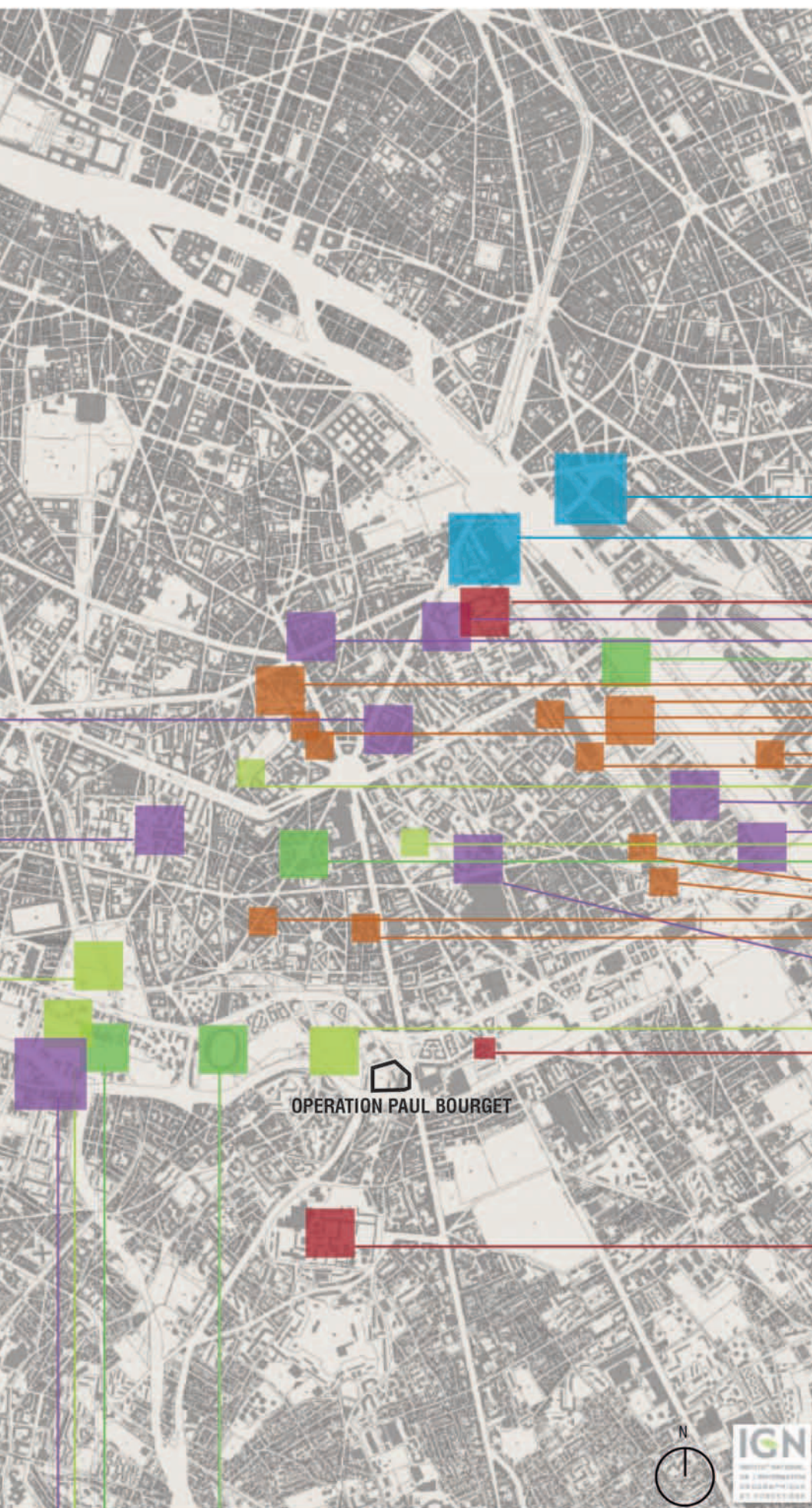
Types d'équipements

SPORT	PARCS	CULTURE LOISIR	SANTE	MOBILITE	SAVOIR UNIVERSITAIRE
					

Rayonnement

	National / régional
	Paris
	Quartier / local

0 1000 m



GARE DE LYON

GARE D'AUSTERLITZ

HOPITAL DE LA SALPETRIERE

FACULTE DE MEDECINE PITIE SALP.

ECOLE DES Gobelins

PISCINE JOSEPHINE BAKER

MANUFACTURE DES Gobelins

BIBLIOTHEQUE FRANCOIS MITTERAND

THEATRE DUNOIS

CINEMAS GAUMONT ET UGC Gobelins

CINEMA UGC BERCY

CINEMA MK2 BIBLIOTHEQUE

SQUARE RENE LE GALL

UNIVERSITES PARIS VII

ENSA VAL DE SEINE

PARC DE CHOISY

PISCINE DE LA BUTTE AUX CAILLES

THEATRE 13

THEATRE DU LIERRE

THEATRE TALIA

THEATRE LA CACHETTE

UNIVERSITE PARIS I TOLBIAC

PARC KELLERMAN

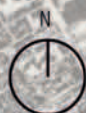
HOPITAL HENRI EY

OPERATION PAUL BOURGET

HOPITAL DU KREMLIN BICTRE

CITE UNIVERSITAIRE
INTERNATIONALE

STADE
CHARLETY



Echelle locale

| Une offre d'équipement scolaire importante

Le territoire dispose de trois lycées, trois collèges, de trois crèches et d'un groupe scolaire. Une offre d'équipement scolaire qui est suffisante, mais qui pourrait être complétée par des infrastructures extra scolaires (piscine, jardins, centre de loisirs, structures d'accueils...)

| Un manque d'équipements culturels et sportifs

Il y a à proximité du quartier Paul Bourget, un gymnase et un stade composé de trois terrains de foot. Mais ces équipements ne semblent pas tous en bon état. Il serait envisageable de les rénover. Malgré cela, nous pouvons constater qu'il manque tout de même certains équipements permettant une haute qualité de vie urbaine (bibliothèque, médiathèque, cinéma, piscine...)

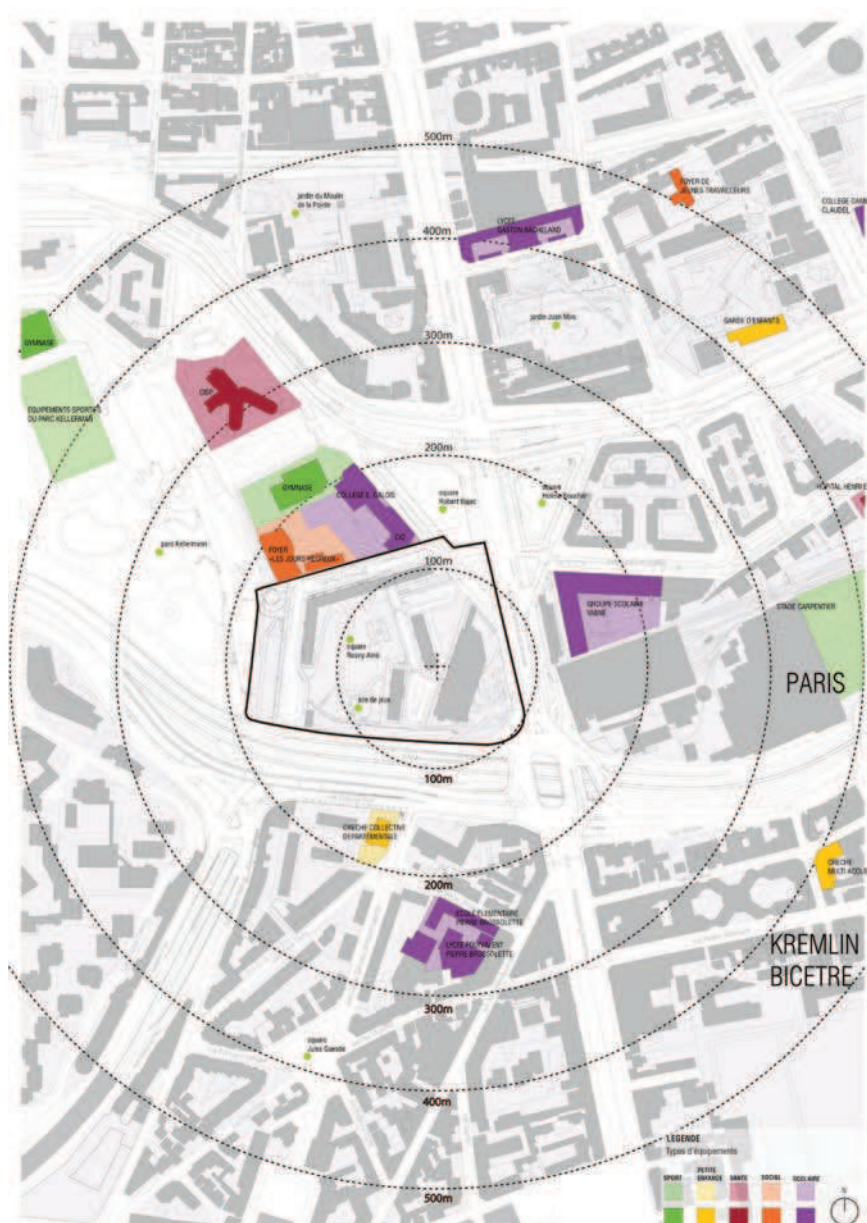
| L'offre dans un périmètre de 500 mètres autour du quartier

Type d'équipements	Fonctionnement
SPORT	
Gymnase 5/8 rue du dr. Bourneville	Equipement sportif municipal (gymnase + TEP)
parc Kellerman	stade de foot + 2 terrains tennis couverts
Stade Carpentier, 81 Bd Masséna	à 750m du quartier ou 1 station de tramway Equipement sportif municipal (1 halle - 1 gymnase - 1 stade - 1 salle de tennis de table - le club house - 3 terrains de basket - 2 courts de tennis)
Multisport et piste de skate square Robert Bajac	terrains municipaux en accès libre
SANTE	
Hôpital Henri Ey 15 Avenue de la Porte de Choisy PARIS 13	
SOCIAL	
Pôle social du 13e 163, avenue d'Italie	Lieu unique centralisant le Service Social Départemental Poyvalent, l'Espace Insertion et l'Aide Sociale à l'Enfance, pour les habitants des 13e et 5e arrondissements
Foyer d'accueil médicalisé J.Faveris « les jours heureux » 14 rue Paul Bourget PARIS 13	
Foyer de jeunes travailleurs 21 rue Malmaison Paris 13	
ARBP (Association Rungis Brillat Peupliers)	Association de quartier proposant différentes actions collectives (événements / actions culturelles, de jeunesse, de médiation...) destinées à un «mieux vivre ensemble» dans le quartier.
Maison des Associations du 13e 11, rue Caillaux	Services à la vie associative et aux habitants souhaitant s'y investir
Point d'Accès au Droit du 13e (PAD 13) 4, place de Vénétie	Accueil et information juridique
Antenne Jeunes Fontaine à Mulard 11, rue de la Fontaine	Accueil, aide et orientation des jeunes dans les domaines les intéressant. Aide à l'insertion.
Résidence Appartements Masséna 8, place de Vénétie	Foyer Logement (34 places) Pour personnes âgées
CULTURE / LOISIRS	

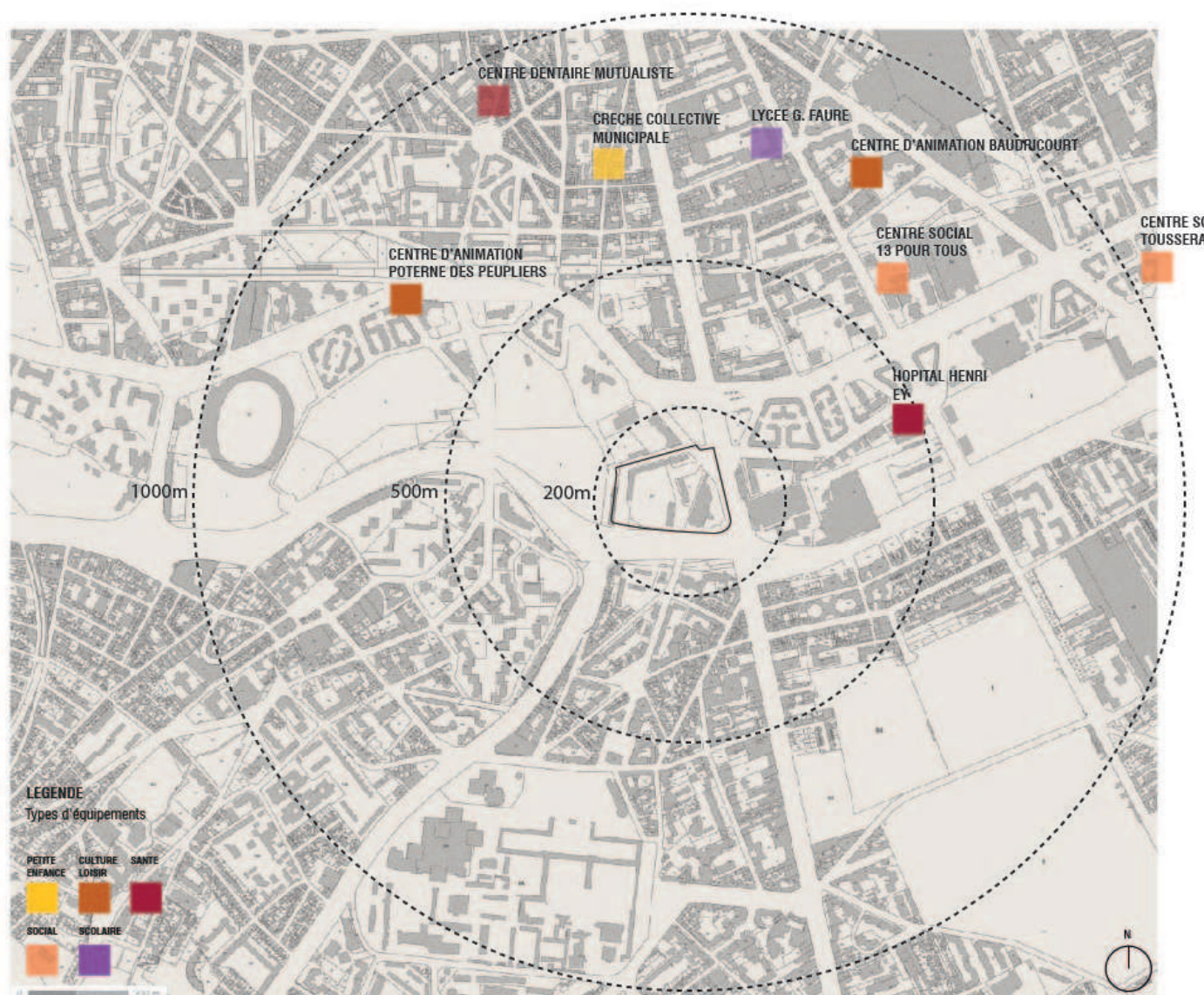
Centre d'animation de la Poterne des Peupliers 1, rue Gouthière	Lieu d'accueil et d'animation. Activités culturelles, sportives ou de loisirs régulières (inscriptions à l'année). Activités ponctuelles (stages durant les vacances, spectacles, événements conviviaux...).
Centre d'animation Baudricourt 6, rue Simone Weil	Lieu d'accueil et d'animation. Activités culturelles, sportives ou de loisirs régulières (inscriptions à l'année). Activités ponctuelles (stages durant les vacances, spectacles, événements conviviaux...).
Bibliothèque Charléty (association Culture et Bibliothèque pour Tous) 39, rue des Longues Raies	Bibliothèque associative de quartier
Espace Bièvre 19, rue de la Fontaine à Mulard	Lieu d'accueil et d'activités associatives souvent culturelles et familiales, pour les habitants des quartiers Kellermann
SCOLAIRE	
Ecole polyvalente (maternelle + élémentaire)	2, place des 44 Enfants d'Izieu
Ecole maternelle	4 bis, avenue de Choisy
Collège Camille Claudel	4 bis, avenue de Choisy
Groupe scolaire (écoles polyvalente + élémentaire)	8, rue Küss
Ecole maternelle	29, rue des Longues Raies
Centre d'Information et d'Orientation (CIO) 2 Rue Paul Bourget PARIS 13	
Lycée Gaston Bachelard 2 Rue Tagore PARIS 13	
Lycée Polyvalent Pierre Brossolette 3 Rue Pierre Brossolette (Kremlin Bicêtre)	
Collèges Camille Claudel 4 Bis Avenue de Choisy	
Ecole Yabné Primaire 29 Avenue Léon Bollée	
Collège Evariste Galois Rue du Dr Bourneville PARIS 13	
PETITE ENFANCE	
Crèche collective municipale	17, rue Max Jacob
Crèche collective municipale	18, rue du Moulin de la Pointe
Crèche collective municipale	21, avenue Léon Bollée
Crèche collective municipale	8, rue de la Fontaine à Mulard
Crèche collective municipale	33 bis, rue des Longues Raies
Jardin d'Enfants municipal 14, rue Max Jacob	(2 à 4 ans - fonctionnement similaire à la crèche collective)
Crèche familiale municipale	134, boulevard Massena
Crèche familiale municipale	33, rue des Longues Raies
Halte garderie municipale	(ouverture mardi et vendredi) 134, boulevard Massena
Halte garderie municipale	15, rue Caillaux
Halte garderie associative «Outremer»	16, rue Boussingault
Structure multi-accueil «d'Ici et d'Ailleurs» rattachée au Centre social-CAF «Toussarégou»	(accueil à la demi journée, jusqu'à 3 jours par semaine) 21, avenue Claude Régaud

Crèche Collective Départementale (Kremlin Bicêtre) 25 Avenue Docteur Antoine Lacroix	
Crèche multi accueil (Kremlin Bicêtre) 30 Rue Pasteur	
ACCUEIL	
Centre International de séjour Kellermann (CISP)	17 Boulevard Kellermann PARIS 13
INSERTION	
La Boutique Pédagogique TEREM 6, rue du Tage	Vente de produits équitables / formation aux métiers du commerce et de la distribution auprès d'un public en difficultés sociales
Régie de Quartier TELA 13 47, rue du Javelot (immeuble Rome - escalier 5)	Insertion professionnelle d'habitants embauchés pour des travaux sur des chantiers liés aux infrastructures et lieux d'habitation du quartier
Espace Libre 13.1 47, rue du Javelot (immeuble Rome - hall 7)	Espace Public Numérique (EPN) - accès individuel à l'outil informatique et formations thématiques collectives
MOBILITE	
Point d'arrêt des conducteurs de bus	Porte de Choisy
Point d'arrêt des conducteurs de bus	Porte d'Italie

Les équipements à l'échelle locale



Les équipements à l'échelle locale



Recensement des équipements et services de proximité (entre 500 m et 1km)

Équipement	Distance, accès	Activités
Centre social CAF Toussarego, 21 avenue Claude Régaud	1Km, 2 stations de tramway	Activités sociales et de loisirs de proximité pour les familles (aide aux devoirs, sorties collectives etc...) ; animations conviviales de quartier
Centre socioculturel 13 Pour Tous, 4 place de Vénétie	600 m ; 1 station de tramway	Activités sociales et de loisirs de proximité pour les familles (aide aux devoirs, sorties collectives etc...) ; animations conviviales de quartier avec toujours une dimension d'entraide et de solidarité locale, ainsi qu'une implication des habitants et des familles dans la définition et la réalisation des actions menées
Centre Dentaire Mutualiste 14 Rue des Peupliers	9 cabinets et 16 praticiens	
Centre socioculturel Maison 13 Solidaire (Centre social Kellermann/Rungis)	700 m ; tramway	Ouverture prévue au dernier semestre 2013 : activités sociales et de loisirs de proximité pour les familles (aide aux devoirs, sorties collectives etc...) ; animations conviviales de quartier avec toujours une dimension d'entraide et de solidarité locale, ainsi qu'une implication des habitants et des familles dans la définition et la réalisation des actions menées.
Lycée Gabriel Fauré PARIS 13		

La principale offre de services sociaux du 13ème est localisée quasiment en face du quartier Paul Bourget. Une bibliothèque associative, de l'association Culture et Bibliothèque pour Tous, est installée de puis de nombreuses années dans le quartier Amiral Mouchez. C'est une petite structure qui présente des tarifs d'inscription et de prêt plus élevés que ceux des bibliothèques municipales (gratuites pour la majeure partie de leurs services), mais réalise un accueil de proximité très appréciable.

| Les projets

Une crèche de 60 berceaux, une halte garderie de 25 berceaux et un centre socioculturel associatif faisant le lien entre le quartier Kellermann et les quartiers Rungis / Peupliers / Tolbiac sont prévus dans la ZAC de Rungis. Ces projets sont importants pour Paul Bourget, en particulier le centre socioculturel. Ils sont à intégrer dans des parcours programmatiques.

b) Diagnostic de la demande

| Un quartier populaire et cosmopolite, des demandes spécifiques

- Une importante présence de **familles monoparentales**

>> 33 % dans les quartiers Sud du 13ème arrondissement (Paris : 28 %)

- Une population d'origine **non française** élevée >> 27 % dans les quartiers Sud du 13ème arrondissement (Paris : 20 %)

- Un **faible taux de qualification** sur ce territoire

- >> personnes sans diplôme : 41.1 % dans les quartiers Sud du 13ème arrondissement (Paris : 25.2 %)
- Une population **économiquement fragile**
- >> Bénéficiaires de RSA : 7.8 % dans les quartiers Sud du 13ème arrondissement (Paris : 5 %)
- Des **difficultés scolaires** lourdes >> Le retard scolaire concerne 19.2 % des élèves de sixième (16.3 % à Paris)
- L'enjeu est de maintenir les efforts en termes d'accompagnement social et d'accès à l'emploi
- Une **population vieillissante remplacée peu à peu par des familles aux revenus plus modestes** (confrontées à des difficultés socio-éducatives) et souvent d'origine non française >> enjeux en termes de multiculturalisme
- Dans l'ensemble, le territoire est à la fois marqué par une **forte présence de personnes âgées** (22,1 % de la population à plus de 60 ans) mais aussi de **jeunes** dans le quartier Kellermann (28,1% de moins de 25 ans)
- Les indicateurs socioéconomiques révèlent des **revenus modestes** (20 243 euros de revenu moyen annuel par foyer et 13 % d'allocataires du RSA sur le secteur Sud-Kellermann) et un taux de chômage particulièrement élevé chez les jeunes.
- En s'appuyant sur un tissu associatif existant, il s'agira d'améliorer les réponses apportées aux jeunes en termes de services et de loisirs.

Source: *Projet de territoire, quartiers Sud 13ème, DPVI, Mairie de Paris (2009)*

>> une population modeste, en voie de rajeunissement mais à la proportion de personnes âgées encore importante, où les difficultés sociales, éducatives et économiques sont importantes

>> Renforcer les actions locales et développer la cohésion sociale

- Il est important, de rompre l'isolement des habitants, en particulier des personnes âgées et des familles monoparentales, en facilitant l'accès aux services publics et en créant des liens multigénérationnels forts, notamment en passant par les échanges de services, de talents, de savoirs... >> économie solidaire et collaborative
- Faciliter l'information sur les outils sociaux existants
- Encourager le développement de services et de commerces de proximité
- Le caractère prioritaire en termes d'éducation apparaît comme urgent, il faudra donc renforcer l'offre d'accompagnement à la scolarité.
- Le territoire possède un tissu associatif important, il faudra soutenir le rayonnement des structures associatives de loisirs existantes.
- Renforcer les actions locales d'insertion professionnelle des jeunes en proposant des équipements adaptés à leurs besoins : MJC, un centre de loisir, une médiathèque par exemple.

>> une forte demande en termes d'action publique orientée vers plus de lien social, d'échanges, de savoir et de services

| Demandes identifiées par la Ville de Paris (DPVI, SDAF, DDEES)

Type structure	Surfaces recherchées	Indications complémentaires	Remarques et propositions d'implantations
Piscine (Direction de la jeunesse et des sports)	2 000 m ² pour deux bassins (enfants et adultes)	Elle devra être implantée à proximité du boulevard des Maréchaux	-- intéressant mais 2 000 m ² RDC non disponible sur le site >> à intégrer à l'ilot RATP?
Relogement du CIDJ (Centre d'Information et de Documentation Jeunesse)	<2 400m ² SHON ERP	La surface pourra être revue à la baisse	+++ Implantation possible dans l'ilot périphérique. Important d'avoir une entrée en RDC pour une meilleure visibilité et accessibilité. Mutualisation possible avec une médiathèque. Rayonnement fort.

Structures associatives d'accueil de la petite enfance	locaux de 200 m ² SP minima, jusqu'à 1 000 m ²	donnant directement sur un espace public ou privé (cour)	++ En RDC, et à relier avec le PMI si possible (ci-dessous)
Centre de Protection maternelle et infantile (PMI)	250 m ² SHON ERP	De préférence en RDC. Dans le Sud-Ouest de l'arrondissement. Une localisation dans la ZAC Rungis ou à proximité est évoquée.	++ Possibilité en RDC des immeubles de logements.
Nouvelles cuisines centrales (1)	Il s'agit d'une structure qui demande beaucoup d'espace, de 500 à 1 000 m ²	13ème arrondissement Contraintes techniques et réglementaires (l'arrêté du 29 septembre 1997)	-- Nuisances potentielles (odeur, logistique)
Atelier d'engins	450 m ² pour des locaux sociaux et de 1 100 m ² pour le garage et le stockage.		-- Nuisances potentielles (bruit, logistique), peu de vie urbaine en découle
Une base d'inspecteurs pour la circonscription Est (Direction de la prévention et de la protection)	850 m ² (locaux administratifs et sociaux)	Il faudra prévoir du stationnement pour des véhicules de service et des vélos	- Facilement intégrables aux bâtiments de bureaux, plutôt en RDC. Faible animation urbaine.
Relogement des services médicaux	2 000 et 2 300 m ² si conservation du site Charles Moureu soit entre 3 300 et 3 600 si regroupement de la totalité des 8 services médicaux sur un seul site	ERP 3e catégorie. Prévoir salles d'attente, infrastructures adaptées pour un flux régulier de personne.	++ Sur plusieurs plateaux.
Structures d'accueil en hébergement pour des mineurs atteints de trouble du comportement (DASES)	SHON 700 m ²	Permettant l'accueil de 12 enfants	- Peu de marges de manoeuvre sur la programmation logement
Structures d'accueil de jour pour des mineurs admis à l'ASE (DASES)	300 et 500 m ²	Avec si possible un espace extérieur	++ En RDC des immeubles de logements
Structure d'accueil en hébergement pour des mineurs admis à l'ASE (DASES)	SHON : 1034 m ²		- Peu de marges de manoeuvre sur la programmation logement

(1) Une cuisine centrale peut fabriquer environ 3700 repas par jour :

- 2000 pour les écoles publiques
- 550 pour les établissements de personnes âgées
- 450 pour les repas portés à domicile
- 280 pour les centres de loisirs
- 28 pour la crèche

2. ENSEIGNEMENT SUPERIEUR PRIVÉ

a) Demandes des écoles et des institutions

La Ville de Paris nous a transmis les demandes de plusieurs établissements d'enseignement supérieurs chechant de nouveaux locaux à Paris.

Etablissements	Spécialités	Surfaces recherchées
Skempa business School	<i>Audit, Contrôle de gestion et Systèmes d'Information, Management de la Finance d'Entreprise, Finance de Marchés et Investissements, Marketing International et Développement d'Affaires, Management des Projets et Programmes et Développement d'Affaires</i>	?
Parson's School	<i>Ecole américaine de Communication Visuelle, Beaux-Arts, Illustration, Photographie, Stylisme de Mode</i>	2 000 à 2 500 m ²
Une école multimédia		de 2 000 à 3 000 m ²
Paris VII		4 000 m ² (complément)
Institut d'ontologie de Garancière		15 000 m ²
Institut Innovant de Formation par la recherche (Sorbonne)	<i>Le projet a pour objectif d'ouvrir la formation par la recherche au plus grand nombre en formant et en accompagnant les innovateurs de la recherche et de l'enseignement scientifique, afin de développer en France une culture de l'innovation et de rendre accessible à davantage d'acteurs la recherche scientifique en train de se faire. Sorbonne Paris Cité et SCIRE Association portent le projet d'Institut Innovant de Formation par la Recherche qui organisera des formations interdisciplinaires innovantes en sciences (formation initiale ou continue, de niveau Master et doctorat) et accompagnera ces innovateurs pour faciliter l'émergence et la réalisation de leurs initiatives.</i>	4 000 m ² (400 étudiants)

>> A part l'institut de médecine dentaire, trop vaste, toutes les autres demandes peuvent être intégrées au projet Paul Bourget et apporter un dynamisme nouveau au quartier, l'ouvrant sur la vie universitaire du 13ème, amenant une population d'étudiants se mêlant à la population actuelle, clients des commerces, des services, occupant la résidence étudiante, animant des activités populaires...Leurs calendriers doivent être étudiés finement pour pouvoir les confronter aux échéances du projet.

b) Un développement possible vers trois secteurs d'activités

Communication Visuelle, Beaux-Arts, Illustration, Photographie, Stylisme de Mode >> métiers créatifs

- Marketing, Management, Business >> métiers commerciaux
- Recherche >> économie des savoirs / Grand Quartier Latin étendu

c) Facteurs d'attractivité du quartier Paul Bourget

- prix de location inférieur au centre de Paris mais adresse parisienne
- bonne desserte en TC
- présence d'espaces sportifs et récréatifs à proximité (parc Kellerman, parc Paul Bourget)
- résidence étudiante sur place
- synergies possibles avec les entreprises locales, voire avec des équipements locaux
- visibilité depuis le périphérique
- proximité Paris Rive Gauche (monde économique et universitaire)

3. ESPACES OUVERTS

a) Offre en espaces ouverts

Le Parc Kellerman offre bien sur un espace récréatif, sportif et de détente remarquable, sur 5.6 hectares.

Le square Robert Bajac, près des Maréchaux, est un square de proximité, dont la qualité est diminuée par le contexte routier l'environnant.

b) Demandes des habitants

Les habitants ont exprimé, lors de la concertation, plusieurs souhaits relatifs à l'aménagement du parc:

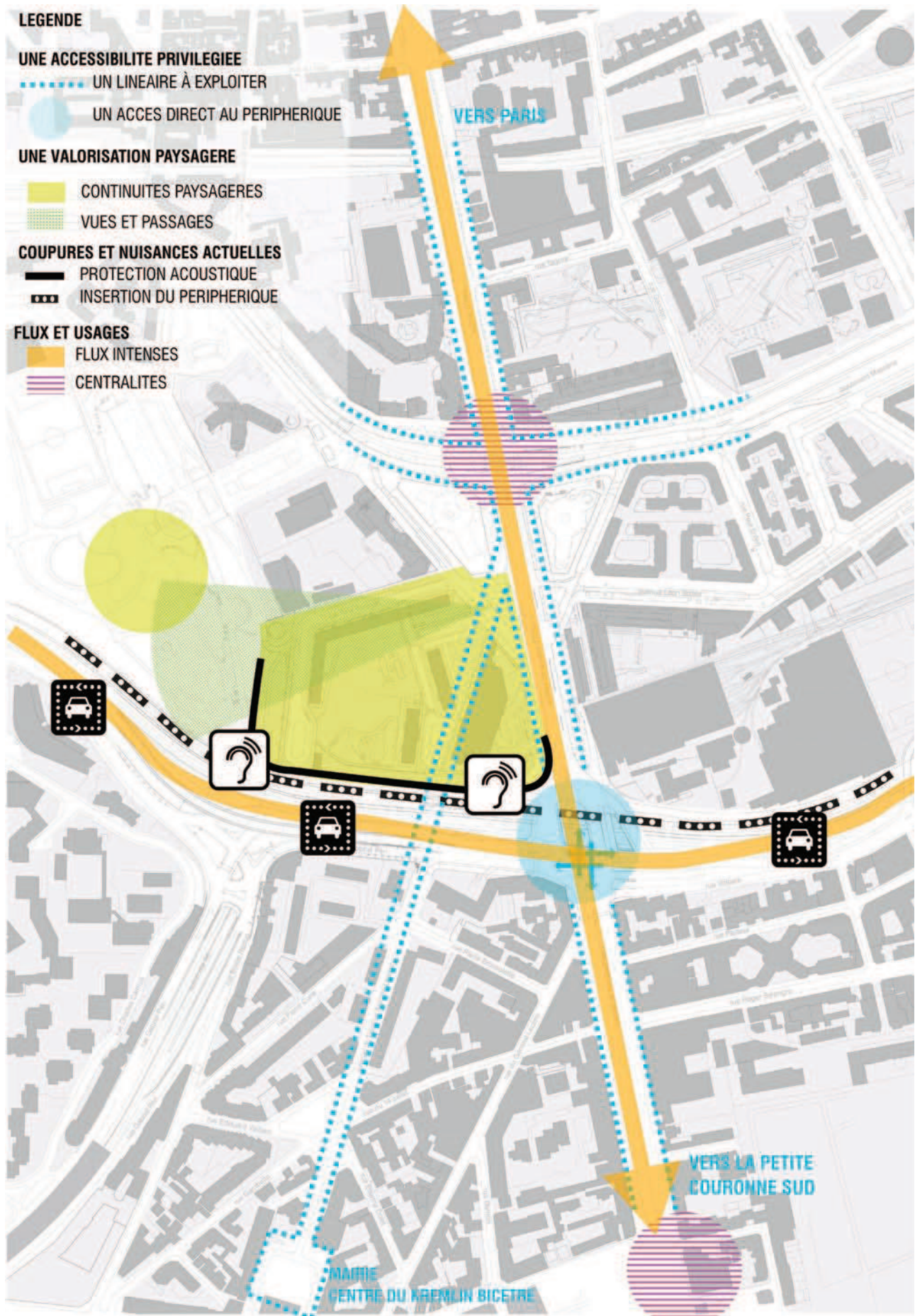
- des jeux, notamment pour enfants
- un parcours botanique et végétal des senteurs
- espace pour les chiens
- des fleurs et des plantations
- des bancs en bois
- une oeuvre d'art
- un kiosque à musique
- un lieu multigénérationnel

Ils souhaitent également un buvette sur l'espace public.

Par ailleurs, ils expriment le besoin de réserver certains espaces de jardins aux résidents.
La gestion différenciée dans le temps du jardin public pourrait résoudre cette question.

D. SYNTHÈSE PROGRAMMATIQUE

Enjeux



Constats

- le **besoin fort en équipements publics**, en particulier culturels, sociaux et éducatifs, pour la population locale
- la nécessité d'une offre **en commerces et services de proximité** (boulangerie, maison paramédicale, supérette de dépannage...)
- une véritable **carte à jouer sur le marché de bureaux** en conciliant accessibilité, visibilité et prix plus abordable que le reste de Paris, **dans la dynamique de PRG** et le couronne Sud, malgré la fragilité de l'économie
- le potentiel de l'arrivée de la ligne 14 (2017), le prolongement du T3 (fin 2012), et le **lien ainsi renforcé à PRG, à l'aéroport d'Orly et au Cluster médical santé Kremlin Bicêtre et Villejuif (Cancer Campus)**
- la **faible rentabilité des ateliers** (locaux d'activité) et la vacance importante de ce type d'offre dans le 13ème arrondissement
- la demande importante des **PME-PMI non productives** en locaux mixtes (quasi bureaux), mais une tendance à la baisse

3 grands sujets émergent

- **le secteur créatif**, de la formation à la conception, voir production, en lien avec des outils de diffusion et de partage des savoirs (mode, design, communication, publicité, arts numériques, web, multimédia...) >> Paris mise notamment sur ce secteur pour son développement économique, notamment sur la mode et l'audiovisuel où Paris possède déjà une longueur d'avance
- **l'économie sociale et solidaire (ESS)**, ou économie collaborative, qui actionne des leviers publics, associatifs et citoyens pour une meilleure insertion de la population à tout point de vue (économique, social, culturel...): l'ESS est en plein boom, de nouvelles façon de partager, de consommer, de produire sont en cours d'invention, notamment pour contourner les effets néfastes de la crise économique >> des villes comme Nantes avec le réseau des Ecossolies sont en train de fortement structurer ce secteur afin de favoriser son développement, dans l'optique d'une économie partagée et durable
- **la diffusion des savoirs et le monde universitaire**, dans la continuité du Grand Quartier Latin, du 5ème au 13ème, où Paul Bourget pourrait s'insérer, dans une boucle positive pour la population locale, mais aussi en lien avec la recherche médicale en regardant vers Villejuif et le Cancer Campus; les équipements publics rentreraient alors en résonance avec ce secteur, afin de susciter le partage des savoirs

Selon l'accent mis sur ces secteurs, le dimensionnement et la conception des équipements variera, ainsi que les commerces qui peuvent découler de l'intensité de la fréquentation du site.

Secteurs économiques à cibler

- **PME et PMI du secteur tertiaire**, en particulier services supérieurs aux entreprises, **en lien avec PRG** (droit, comptabilité, communication, conseil...) mais aussi services opérationnels, plus susceptibles d'embaucher la population locale
- **PME et PMI du secteur créatif** (design, mode, textile, publicité, communication, audiovisuel, création numérique), potentiellement **en lien avec un établissement d'enseignement supérieur** (Parsons School? Ecole multimédia?)
- **Grands comptes** (filiales de sièges présents à PRG notamment, banque, assurance, distribution...), comme sur la ZAC Rungis et l'opération Okabé

Typologie d'offre immobilière à développer

- **Des grands plateaux** pour les grands comptes et des unités d'au moins 5 000 m² de SP (250 employés pour un ratio de 20m² par employé)
- **Des plateaux divisibles pour les PME-PMI**
- **Des services mutualisés** pour les PME-PMI: services informatiques, salle de détente (ping pong, babyfoot...), cafétaria, reprographie, showroom, salle de réunion, salle de conférence...
- Des espaces de **co-working** gérés par une association (type la Mutinerie à Laumière, Paris). Il en existe aujourd'hui 1800

- dans le monde, et ils sont en plein essor du à la précarisation du travail et aux besoins de lien social.
- Des **ateliers** pour les PME-PME créatives et productives: design, textile, audiovisuel

La flexibilité des rez-de-chaussée

Malgré la faible commercialité constatée aujourd'hui sur le site, nous tenons à souligner que:

- la réalisation d'une passerelle vers le Kremlin Bicêtre améliorerait cette commercialité
- et surtout, le développement mixte, à terme, de l'ilot RATP en face du quartier, amènera une nouvelle clientèle

Cette situation pousse à la conception de rez-de-chaussées évolutifs pouvant accueillir aussi bien du logement, des locaux PME-PMI (exclusion faite des ateliers) et des commerces. Cette stratégie permet à la fois d'éviter les façades de RDC aveugles en attente de commercialisation que l'on peut constater sur de nombreuses opérations, tout en se préparant à la densification et plus grande mixité future des abords de la Porte d'Italie, au bord d'un périphérique pacifié.

Les contraintes pour la conception des RDC sont donc les suivantes.

- hauteur sous poutre de 3.5 à 6 mètres (pour possibilité de mezzanine)
- travées de 5 à 6 mètres, voir 7 mètres
- façade légère pour modulation aisée (vitrine, fenêtres)
- desserte possible par la route pour mini-logistique
- charges au sol : 500 kg/m² minimum

Le commerce: une offre de proximité à développer

2 activités structurantes sont proposées :

- **Une restauration Bar/Brasserie** qui permettra d'animer le quartier et d'offrir une offre de restauration pour les actifs du site. Sont idéalement rattachées à cette brasserie, les activités de presse et jeux.
- **Une boulangerie artisanale qualitative offrant une petite offre en restauration.** Ce type de commerce pourra également répondre aux attentes des habitants et des salariés

En complément, on peut envisager :

- L'implantation d'un **petit coiffeur** même si la présence de nombreux coiffeurs à proximité joue en défaveur d'une telle implantation
- L'implantation d'une **petite alimentation générale/petite supérette** à destination des habitants du site
- L'implantation d'une offre de services types **téléphonie, fax, internet**
- L'implantation des services tels que **bibliothèques et des locaux d'activités libérales**

Les publics

| Les personnes âgées (> 65 ans)

Le quartier Paul Bourget compte actuellement une importante population âgée (> 65 ans), qui nécessite des services et des soins spécifiques, dus notamment à la question du vieillissement, de l'isolement et de la perte de mobilité.

- soins de santé, éventuellement à domicile (aides-soignant-es, infirmier-es, cabinet médical, maison para-médical)
- services à la personne: ménage, repas à domicile, aide pour les courses
- mobilier urbain adaptée dans les espaces publics et les jardins (bancs, chaises, accessibilité)
- espaces calmes de promenade et de détente
- lieux de sociabilité, notamment intergénérationnel

- commerces de proximité

Réussir à façonner des lieux fréquentés par tous et toutes, par les jeunes et les personnes âgées, est un objectif du projet et un souhait profond des habitants selon les résultats de la concertation.

| Les jeunes (> 25 ans)

En même temps qu'il accueille de nombreuses personnes âgées, le quartier compte aussi de nombreux jeunes en dessous de 25 ans, à l'image du quartier élargi (sud 13ème) d'ailleurs. Leurs besoins ont trait aux sujets suivants:

- équipements culturels
- équipements sportifs
- espaces de récréation et de détente (parc, jardin)
- lieux de sociabilité et espaces publics de rencontre
- services pour l'orientation, la formation, l'emploi, accompagnement scolaire

| Les étudiants

L'implantation d'une résidence étudiante, et l'éventuelle arrivée d'un institut d'enseignement supérieur, amènera une population étudiante dans le quartier, apportant ainsi une diversité nouvelle. Cette population a également des besoins spécifiques:

- équipement culturel, notamment pour étudier (médiathèque, salles d'étude)
- équipements sportifs et de loisirs
- espaces récréatifs et de détente, espaces festifs

Par ailleurs, de nombreux dispositifs favorisent le lien intergénérationnel entre étudiants et personnes âgées, sous forme d'échanges de services ou de prestations, organisés par des associations. Les étudiants peuvent également s'impliquer dans la vie associative locale et organiser des événements fédérateurs pour le quartier.

Les équipements: un élément coeur du projet

Nous avons collecté les informations sur les équipements nécessaires à la population, et pouvant s'insérer dans le site en termes de surface au sol ou de plancher, mais aussi le ressenti de la population et son envie d'avoir à la fois une vie urbaine plus riche, plus intense, solidaire et multigénérationnelle, mais en même temps le calme et la sérénité. La gestion dans le temps nous semble être une bonne piste afin de régler cette contradiction apparente, tout en optimisant l'usage des espaces dans une économie des ressources bienvenue par tous.

| Les équipements envisageables

Pour la petite enfance, dont les besoins vont augmenter sur le secteur avec le temps et le rajeunissement prévisible de la population. Nous proposons donc l'implantation de deux équipements:

- Crèche : 350 m² soit 28 berceaux
- Centre PMI : 250 m² en RDC

Leur implantation est cependant suspendue à la question de la qualité de l'air. Des études complémentaires sont en attente.

Equipements culturels et d'informations tous publics

- CIDJ : 2 400 m² (pour les jeunes) >> équipement métropolitain
- Médiathèque : 1 000 m² min >> multigénérationnelle, multi usages, effet fort de centralité et d'animation

Local associatif de quartier et de convivialité

- Local communautaire : 108 m² >> nécessaire à la vitalité associative du quartier, à l'organisation d'événements locaux

Vie étudiante

- Résidence étudiante: 2764 m² >> grand facteur de dynamisme et de diversité de la population

- Ciné-club dans la résidence étudiante: 50 m² >> ouverture sur le quartier, mélange, compense le manque de cinéma de façon légère et auto-gérée (soirées thématiques, discussions, rencontres...)

Equipement social

- Structure d'accueil de jour des mineurs bénéficiaires de l'ASE (300 à 500 m²) >> importance sociale dans la ville

Sport

La piscine nous semblait être un équipement phare pour le quartier, à même de drainer une population nouvelle sur le site, susceptible de créer de l'animation et de la vie urbaine. Cependant, il est difficile de trouver 2000 m² au sol, dans le plan masse actuel.

Chaque équipement sera pensé comme vivant plusieurs vies dans le temps:

- semaine / week-end
- jour / soir, voire nuit
- vacances scolaires

Enfin, les liens avec le futur centre social associatif de la ZAC de Rungis devront être renforcés **en imaginant un parcours programmatique liés aux équipements, dans l'espace mais aussi dans l'événementiel** (organisation d'événements communs entre le centre social et la médiathèque par exemple).

| La résidence étudiante

La résidence étudiant deviendra plus qu'un ensemble de logement, elle sera la base d'**une activité sociale et culturelle forte**.

1- possibilité de prévoir un **espace en RDC combinant des services ouverts sur la ville:**

- une cafétéria le jour, transformable en ciné club le soir, ouverte à tous
 - un espace lavomatic, également ouvert à tous
 - une salle de sport associative, où des cours de gymnastique pour personnes âgées se mêleraient à des sports plus toniques, des cours de danse..., échelonnés dans la journée et le soir selon les rythmes des publics concernés en majorité
- >> multigénérationnel et porteur de vie urbaine, convivialité et vie collective étudiante**

2- **fusionner résidence étudiante et résidence hôtelière** (exemple à Bry sur Marne par Résid'Etape)

Les produits associant logement étudiant et résidence sociale pour jeunes actifs se multiplient. Ils permettent une mixité et une cohabitation des publics jugée enrichissante.

| La médiathèque

- Une médiathèque est proposée dans le quartier. Elle pourrait jouer un rôle fort **d'articulation entre le quartier et le reste de la ville**, ouvrant ainsi le site à des flux nouveaux, lui donnant attractivité et visibilité, s'inscrivant dans un parcours loisirs + culture (médiathèque + parc Kellerman).
- Elle apporterait par ailleurs **une offre culturelle aujourd'hui manquant au quartier**, offre culturelle s'adressant à tous les publics: personnes âgées, enfants, étudiants, employés...Des événements locaux peuvent aussi être organisés par la médiathèque, en lien avec les acteurs locaux, sur des découvertes thématiques, géographiques...
- On peut également imaginer un **lien programmatique avec le centre de documentation de l'APUR** (partiellement ouvert

au public) ou **le CIDJ**, maximisant ainsi mutuellement le rayonnement et la fréquentation de chacun, et pouvant organiser des événements ensemble (conférences, ateliers, débats..)

La médiathèque pourrait être constituée des espaces suivants:

- espace livres et revues (adultes, enfants, BD, livres...)
- espace numérique (emprunt numérique, internet, initiation informatique...), avec la présence d'un FabLab (atelier de bricolage numérique)
- espace musique et vidéo
- espace d'étude et de lecture (calme)
- espace d'événements (lectures, conférences, concerts, spectacles)// espace d'exposition (en lien avec les activités créatives présentes, avec l'enseignement supérieur, les associations locales...)

Ces espaces feront l'objet d'une gestion dans le temps minutieuse afin d'optimiser leur usage.

Par exemple, l'espace d'événements pourra être ouvert au monde scolaire et universitaire le lundi / mardi, au ateliers pour enfants et adolescents le mercredi, et au monde économique et créatif le jeudi/vendredi.

Il pourra accueillir des concerts les soirs du weekend.

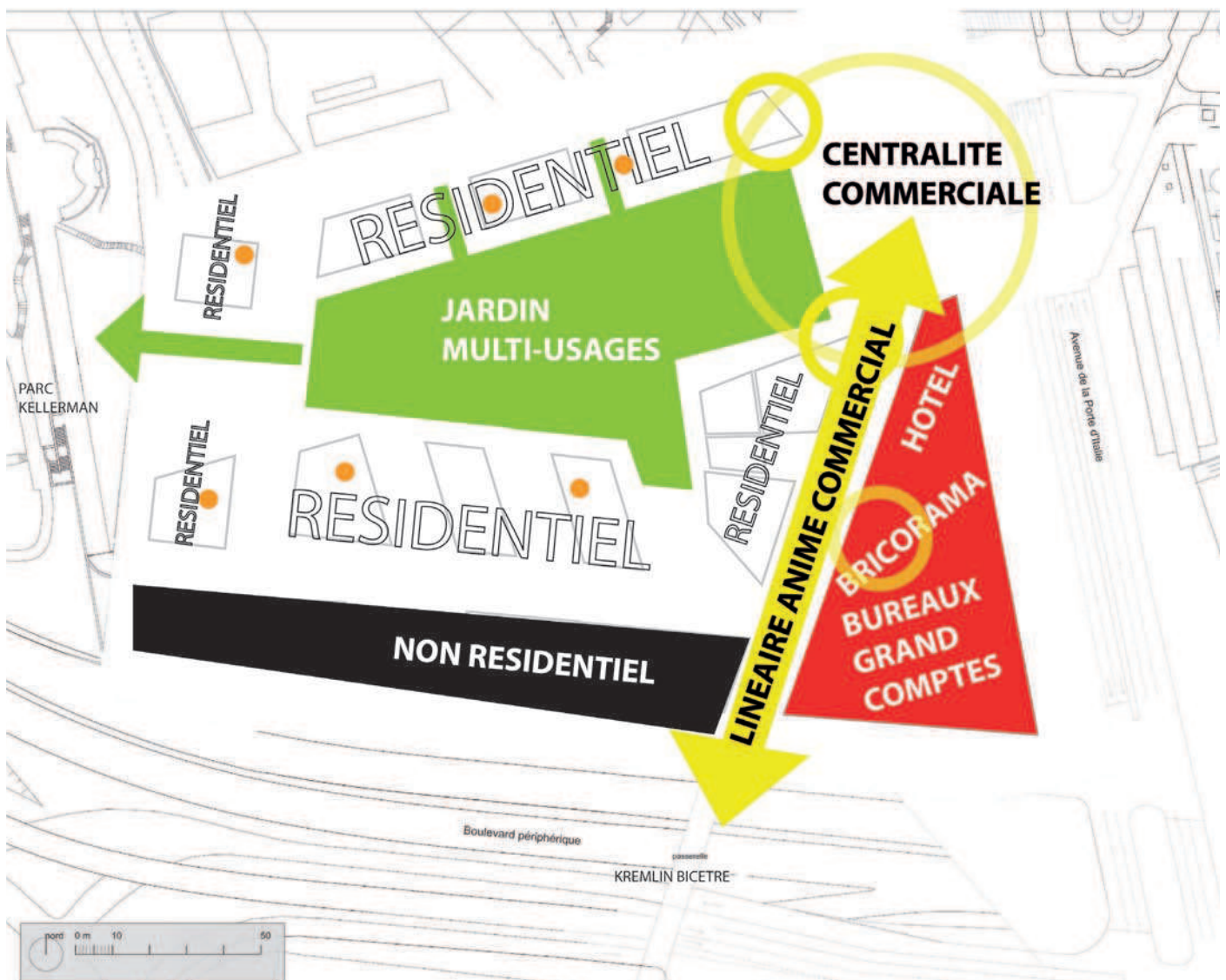
Un cahier de références est fournie avec ce rapport, afin d'illustrer nos propositions.

D. SCENARIOS DE PROGRAMMATION POUR LE SITE

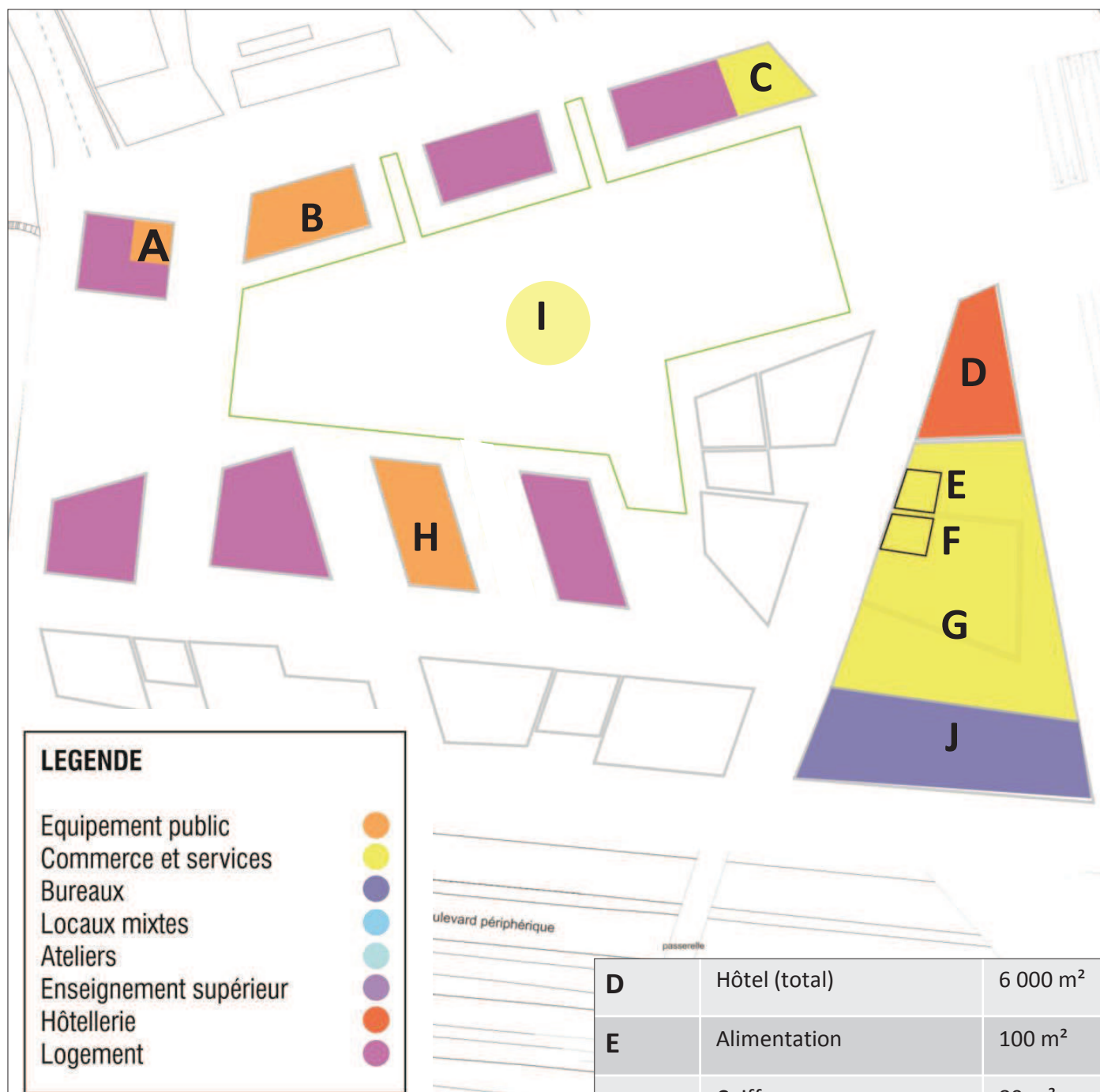
Grâce aux analyses que nous venons d'effectuer, nous sommes maintenant capables de proposer plusieurs scénarios afin d'affiner la programmation du projet, en combinant, dans un écosystème local gagnant, la programmation économique (bureaux, commerces, PME-PMI), d'équipements et des espaces ouverts. Les principes sont: mises en synergie // réalisme // flexibilité.

Préalablement, il faut souligner **les invariants du projet**:

la programmation de l'ilot Vinci // la nécessité d'une centralité commerciale forte s'orientant sur un axe vers le Kremlin-Bicêtre // le jardin multi-usages // un ilot périphérique non résidentiel à l'inverse du coeur de quartier.



ELEMENTS DE BASE



Num.	Détail	Surface
A	Local Communautaire	100 m ²
B	Centre PMI sous réserve étude qualité de l'air et validations	250 m ²
C	Brasserie Presse Jeux	200 m ²

D	Hôtel (total)	6 000 m ²
E	Alimentation	100 m ²
F	Coiffeur	80 m ²
G	Bricorama (avec sous-sol)	4 000 m ²
H	Petit équipement social (type accueil de jour ASE, sous réserve validation)	300 à 500 m ²
I	Kiosque/buvette / serre multiusage	100 m ²
J	Offre de bureaux orientés grands comptes + secteur santé	12 000 m ²

Les propositions programmatiques se divisent en une partie ferme et deux variantes sur les parcelles 3-11 et 10-12..

Le scénario «de base» ou partie ferme s'applique au coeur résidentiel du quartier et à l'ilot économique (ilot Vinci).

- Plusieurs localisations pour **petits équipements** sont proposés, afin d'apporter les services dont la population a besoin, en animant les pieds d'immeubles, et en apportant une vie urbaine plus riche. La programmation de ces équipements est à préciser, affiner et valider, mais nous proposons:

- un local communautaire de 100 m² sur la parcelle 1, afin d'offrir un espace de réunion et d'animation pour les associations locales (A)
- un centre PMI de 250 m² (B), dont le besoin a été identifié, sur la parcelle 7, en bordure de parc
- un centre d'accueil de jour ASE (action sociale pour l'enfance) de 300 à 500 m² sur la parcelle 8-9 (H). Les enfants pourront profiter de l'espace privé ouvert en bordure de parc, d'activités en lien avec la médiathèque, voir avec le CIDJ, de sorties au parc Kellerman ou au parc Paul Bourget.

- La **programmation commerciale** se divise en plusieurs unités:

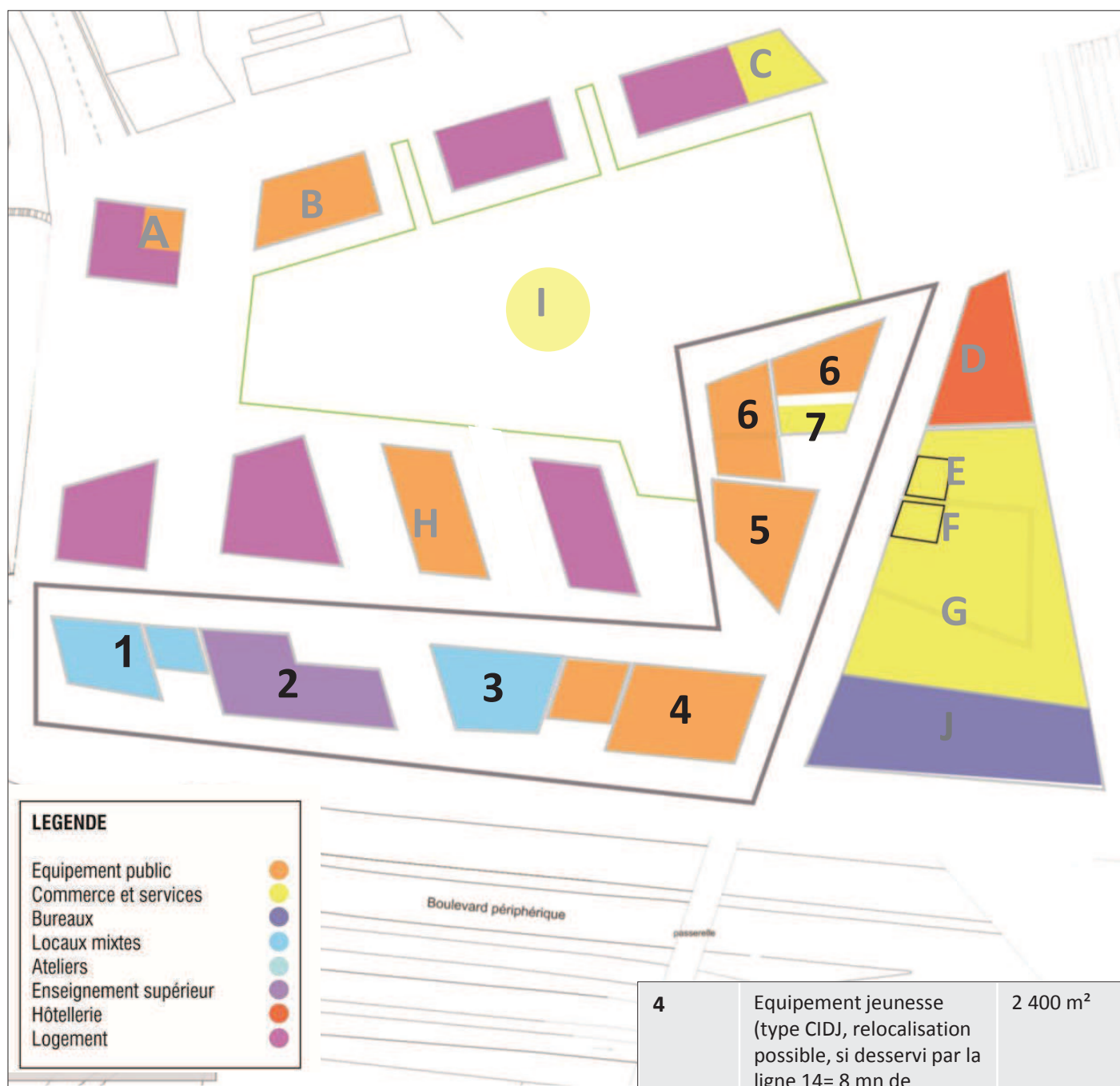
- une brasserie jeux presse donnant sur la place du quartier, à l'interface avec les flux de l'avenue de la Porte d'Italie et ceux traversant le jardin, permettant la restauration des employés le midi, et favorisant la vie sociale du quartier, tout en proposant une terrasse agréable entre parc et ville (il pourra être l'exploitant du kiosque buvette en coeur de parc)
- deux commerces sont proposés sur le flanc ouest de l'ilot Vinci: une alimentation générale et un coiffeur

- **L'ilot Vinci** accueille un hôtel 3 étoiles sur sa pointe (200 chambres environ pour une clientèle d'affaires). Bricorama est relocalisé en rez de chaussée et sous-sol.

En étages, 12 000 m² de bureaux sont disponibles, à destination des «grands comptes», dont on pourrait chercher à orienter la spécialisation vers le **secteur de la santé**, en lien avec le cluster présent sur ce territoire: entreprises pharmaceutiques, mutuelles santé, entreprise de matériel médical, autorités administratives indépendantes...Ces entreprises auront besoin de grands plateaux.

- Le **kiosque / buvette / serre** que nous proposons au milieu du jardin (I) a vocation à animer le parc par des événements extérieurs et intérieurs tout au long de l'année (théâtre, concert, spectacle du collège voisin...), en offrant un point de convergence et de festivités. Il peut aussi d'ouvrir à des usages de salles de réunion pour les PME-PMI du secteur, voir pour les activités de certains équipement susceptibles de s'installer (exemple: atelier lecture de la médiathèque, ateliers artistiques pour la structure ASE...)

1. VARIANTE CONNAISSANCE ET CREATION



Num.	Détail	Surface
1	Locaux mixtes PME PMI créatifs et / ou sante (en lien avec les grands comptes)	1 000 à 1 500 m ²
2	Institut d'enseignement supérieur	2 000 à 3 000 m ²
3	Maison paramédicale (RdC) Centre médical des RH de la Ville de Paris (relocalisation, étages)	300 m ² 2 000 à 3 600 m ²

Cette variante se fonde sur **une identité culturelle, créative et en lien avec l'économie de la connaissance**. Le site Paul Bourget est à proximité des dynamiques universitaires et étudiantes de la Cité Internationale et de Paris 7 à Paris Rive Gauche (à 10 mn en tramway), et dans l'extension du Quartier latin.

L'idée est de s'insérer dans cette chaîne, grâce à l'installation d'un institut d'enseignement supérieur (plusieurs identifiés précédemment), de la résidence étudiante et éventuellement d'un équipement type médiathèque, ainsi que d'un équipement type CIDJ, tout en développant l'économie créative (mode, design, audiovisuel...) ou des PME-PMI en lien avec la spécialisation de l'institut d'enseignement supérieur.

- **Un équipement de type médiathèque (6)** jouerait un rôle important dans l'attractivité du quartier et le renouvellement de son identité. Son entrée, visible depuis l'avenue de la Porte d'Italie, donne sur la place du quartier et amène des flux importants de visiteurs. Ces flux renforcent la commercialité du quartier et son intensité urbaine. Elle se met au service des étudiants, des habitants, des employés, des collégiens... Elle permet également d'animer le quartier grâce à des ateliers, événements... dont certains peuvent se passer dans le kiosque serre du jardin. Des synergies avec le CIDJ (Centre d'Information et Documentation Jeunesse) pourraient également être mises en place (expositions, conférences...)
- **La résidence étudiante, ici fusionnée avec la résidence hôtelière (5)**, dispose de services en RDC, ouverts à tous, et promouvant un lien inter-générationnel, débordant éventuellement sur une petite place locale (ciné-club, lavomatic, salle de sport associative). Elle est vectrice de **liens intergénérationnels**.
- Une **boulangerie (7)** permettant aussi la restauration rapide des étudiants, employés... prend place au cœur de cet ensemble, accentuant la mixité des publics sur ce secteur du quartier et les motifs de passage.
- La parcelle 11 est occupée dans sa partie Est par un **équipement jeunesse de type CIDJ (4)**, dans l'ouverture sur le rez-de-chaussée lui donnera une visibilité et une accessibilité idéale.
- Dans sa partie Ouest, le rez-de-chaussée de la parcelle 11 est occupé par une **maison para-médicale (3)** dont le besoin a été identifié. Il se couple avec, en étage, **le centre médical pour les Ressources Humaines de la Ville de Paris**, qui cherche à se relocaliser.
- La parcelle 3 est partagée entre un **institut d'enseignement supérieur (2), de préférence créatif** (Parson School ou Ecole Multimédia) et **des locaux de PME-PMI pour le secteur créatif (1)** (mode, design, communication...). Un espace de **showroom** (exposition) d'environ 100 m² est proposé en RDC de façon partagée. Il ouvre les activités sur le quartier, tout en promouvant des synergies entre formation et économie locale.

SC 1	CONNAISSANCE CREATION			
Programmes		Surface en m²	Remarques	
				Emplois
	Commerces / Services	4 920	sans hôtel	101
		10 920	avec hôtel	161
	Boulangerie	140		2
	Brasserie	200		3
	Bricorama	4000		23
	Coiffeur	80		1
	Hôtel 3 étoiles	6 000	200 chambres	60
	Alimentation	100		2
	Maison paramédicale	300		8
	Kiosque buvette serre	100		2
	Equipements	4150	avec le CIDJ	
		1750	sans le CIDJ	
	Centre PMI	250		
	LCR	100		
	Médiathèque	1000		
	Accueil jour ASE	400		
	CIDJ	2400		
	Logement			
	Résidence étudiante /hôtelière	2500	70 étudiants / 20 apparts-hotel	
	Bureaux	14500		736
	Bureaux "corporate"	12000		706
	Enseignement supérieur	2500		30
	Locaux mixtes / bureaux	1250		122
	Centre médical RH VP	2800		80
	Locaux mixtes créatifs	1250		42
	Showroom partagé	100		/
TOTAL				1018

ratio commerce et atelier: 1 emploi / 60 m²

ratio bureaux: 1 emploi / 17 m²

ratio locaux mixtes: 1 emploi 30 m²

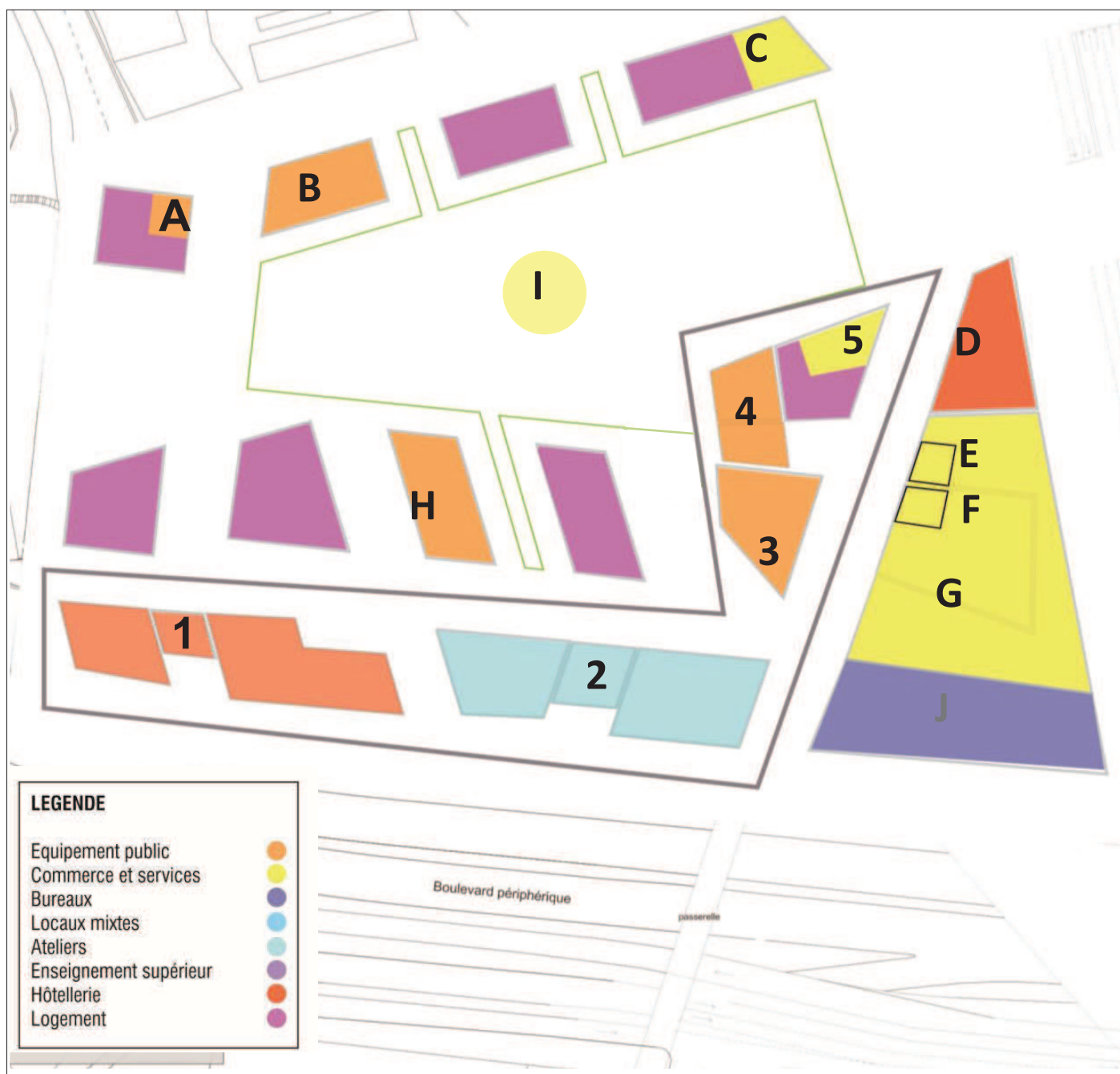
ratio bricorama: 1 emploi/ 80 m²

ratio hotel: 1 emploi / 100m²

ratio hotel: 25 m² par unité

ratio résidence étudiante /hôtelière: 30 m² / unité

2. VARIANTE VIE ECONOMIQUE



Num.	Détail	Surface			
1	Résidence Hôtelière	3 700 m ²	3	Rrsidence étudiante. RDC : lavomatic, cafétéria, ciné-club	2 500 m ² (150m ²)
2	RdC: Ateliers entreprises créatives: mode, audiovisuel, design	700 m ²	4	Equipement (multi accueil 28 berceaux sous réserve validations et qualité de l'air)	350 m ²
	Bureaux PME-PMI tertiaires, créatives (APUR?=2000m ²)	5 200 m ²	5	Boulangerie restauration rapide	140 m ²

Cette seconde variante développe une identité plus axée sur la vie économique, en proposant des complémentarités des grands comptes sur l'îlot Vinci aux PME-PMI, en passant par une offre hôtelière variée (hôtel 3 étoiles et résidence hôtelière). Elle tire ainsi parti de la situation de visibilité et d'accessibilité du site de Paul Bourget, et sa connexion probable (mais à confirmer) à l'aéroport d'Orly par la ligne 14 mais aussi au cluster de la santé à Villejuif.

- Une **résidence hôtelière (1)** est en effet proposée sur la parcelle 3. Elle permet d'offrir une option d'hébergement de moyenne durée pour des salariés, notamment ceux en mission temporaire. C'est un élément d'attractivité du site pour l'implantation d'entreprises, les grands comptes en particulier, qui reçoivent davantage de personnel en mission que les PME-PMI.
- La parcelle 11 est dédiée, en rez de chaussée, à 700 m² d'**ateliers pour les PME-PMI créatives (2)** nécessitant de grands espaces, notamment pour la mode, l'audiovisuel ou le design, la topographie permettant des hauteurs de plafond intéressantes et une desserte logistique aisée.. En étages, elle propose des **bureaux pour PME-PMI** (plateaux facilement divisibles, services communs). Le ciblage peut s'effectuer sur 3 secteurs que nous avons identifiés précédemment, et éventuellement en lien avec les ateliers du RDC
 - secteur de la création (mode, design, communication, numérique, web...)
 - secteur médical (tertiaire), en lien avec le cluster médical
 - secteur de l'édition
- **La résidence étudiante (3)** propose 90 chambres et dispose de services en RDC, ouverts à tous, et promouvant un lien inter-générationnel, débordant éventuellement sur une petite place locale (ciné-club, lavomatic, salle de sport associative). Elle est vectrice de **liens intergénérationnels**.
- Une **boulangerie (5)** permettant aussi la restauration rapide des étudiants, employés...prend place à la pointe du bâtiment, animant ainsi plus fortement la place de quartier, en lien avec la brasserie. Elle peut également disposer d'une petite terrasse sur la place.
- Entre les deux, un petit équipement type une **crèche (4)** est proposé. Il correspond à des besoins identifiés. Il faut noter, à ce sujet, les réserves sur cette implantation, étant donnés les niveaux de pollution. Des études complémentaires sont en cours.

SC 2	VIE ECONOMIQUE			
Programmes		Surface en m²	Remarques	Emploi
	Commerces / Services	4 620	sans hôtellerie	69
		14 320	avec hôtellerie	129
	Boulangerie	140		2
	Brasserie	200		3
	Bricorama	4000		23
	Coiffeur	80		1
	Résidence hôtelière	3700	123 apparts-hôtel	37
	Alimentation	100		1
	Kiosque buvette serre	100		2
	Hôtel 3 étoiles	6 000	200 chambres	60
	Equipements	3600		
	Crèche	350		
	Centre PMI	250		
	Accueil jour ASE	400		
	LCR	100		
	Logement			
	Résidence étudiante	2500	90 étudiants	
	Bureaux	12000		853
	Bureaux "corporate"	12000		706
	PME-PMI	2500		147
	Ateliers	700		14
	Ateliers créatifs	700		14
TOTAL				996

ratio commerce et atelier: 1 emploi / 60 m²

ratio bureaux: 1 emploi / 17 m²

ratio locaux mixtes: 1 emploi 30 m²

ratio bricorama: 1 emploi/ 80 m²

ratio hotel: 1 emploi / 100m²

ratio hotel: 25 m² par unité

ratio résidence étudiante /hôtelière: 30 m² / unité

E. IMPACT DU PROJET SUR LE STATIONNEMENT

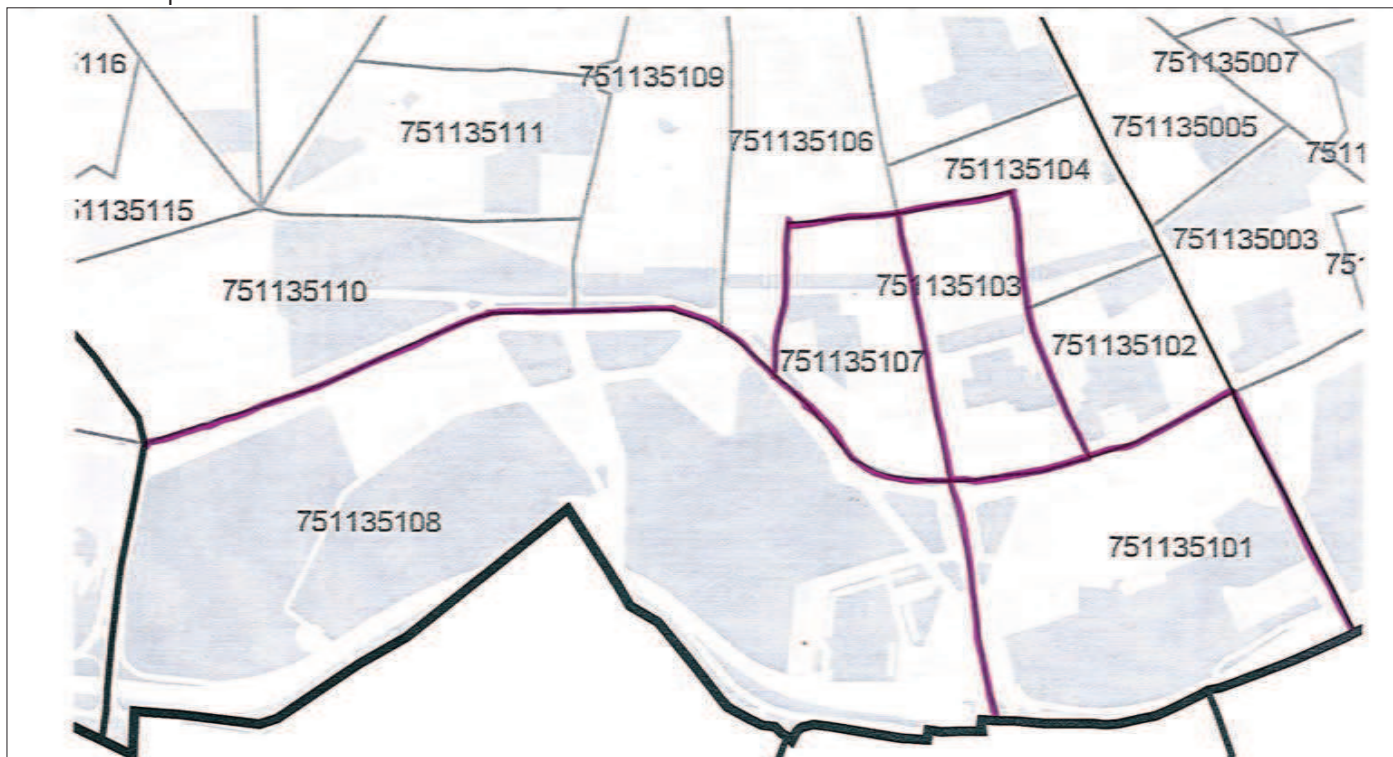
Cette partie vise à contribuer au dimensionnement du stationnement pour le projet. En effet, la programmation économique et d'équipements va susciter une demande complémentaire de stationnement, en plus de celles des habitants.

La question du statut du parking Vinci peut également être réinterrogée. Une partie doit-elle être réservée aux résidents? aux employés des bureaux qui seront construits au-dessus? à tous les employés?

Enfin, les reports éventuels de stationnement sur la commune de Kremlin Bicêtre doivent être anticipés.

Nous ne disposons pas exactement des mêmes données à Paris (IRIS indiqués dans la carte ci-dessous) et au Kremlin Bicêtre où l'enquête a été faite par du terrain uniquement. Nous n'avons donc pas le nombre de voitures par IRIS par exemple, ou le nombre de places de parkings privés liés aux logements, ce qui rend difficile l'évaluation d'un déficit ou d'un excédent de places de stationnement.

IRIS concernés par les données stationnement de la Ville de Paris



RECENSEMENT DE L'OFFRE DE STATIONNEMENT COTE KREMLIN BICETRE ET PARIS (voir carte)				
KREMLIN BICETRE Localisation	Gratuit	Payant	Nb de places	Parking de surface
Rue Gabriel Péri (KB)	0	0	0	1
D 126 (KB)	0	0	0	0
Rue Elisée reclus (KB)	0	15	15	1 parking privé
Rue Pierre Curie (KB)	0	28	28	2 parkings de 37 places
Avenue du Docteur Antoine Lacroix (KB)	0	36	36	0
Rue Pierre Brossolette (KB)	0	20	20	1 parking privé 15 places
Rue Edouard Vaillant (KB)	0	28	28	0
Rue du 14 juillet (KB)	0	21	21	0
Rue du Général Leclerc (KB)	0	21	21	0
Rue Roger Salengro (KB)	0	33	33	
Rue Emile Zola (KB)	0	8	8	0
Rue Pasteur (KB)	0	14	14	
Rue Voltaire (KB)	0	33	33	4 parkings privés
Avenue de Fontainebleau (KB)	0	0	0	0
Square Jules Guesde (KB)	0	20	20	
TOTAL KB	0	277	277	8 parkings
TOTAL PARIS IRIS : 751135108 + 101	13+0	264+97= 361	277+97= 374	0
TOTAL	13	638	651	8 parkings

RECENSEMENT DE L'OFFRE DE STATIONNEMENT COTE PARIS: détails des IRIS 751135108 et 751135101											
Arrondisse- ment	IRIS	NOMBRE DE VOITURES	NOMBRE DE PLACES DE PARKING HORS VOIRIE LIE AUX LOGEMENTS	BILAN 1	ROTA- TIF	MIXTE	GRA- TUIT	BILAN 2	PARCS CONCEDES	PARCS COM- MER- CIAUX	BILAN 3
13	751135101	401	286	-115	0	97	0	-18	0	0	-18
13	751135108	408	4	-404	0	264	13	-127	1522	0	1395
T O T A L PLACES		809	290	-519	0	361	13	-145	1522	150	1377

PARIS

La zone est déficitaire en stationnement sur voirie. En incluant les parcs hors voirie, la zone devient excédentaire. Dans le cadre du projet, le parking Vinci perdra 535 places. La zone restera excédentaire avec 852 places disponibles.

KB NORD

277 places de stationnements observés sur voirie. On remarque qu'il n'y a pas de stationnement gratuit, il n'y a que des stationnements payants mixtes.

Simulations des besoins en stationnement pour le projet HORS LOGEMENT (ratios à valider par la DVD)				
Programme	Ratio	SP	Nb Places	Autre
Variante 1				
Bureaux et locaux mixtes	1 place/120 m ²	18650	155	
Ateliers	1 place/200 m ²	0	0	
Equipements	1 place/150m ²	4150	28	
Commerces	1 place/100m ²	4920	49	
Hôtellerie	1 place / 10 chambres	200 chambres + 25 apparts-hôtel	22	Prévoir aire de dépose des cars pour hôtel, hauteur libre 4m max, sert d'aire de livraison aussi (PLU)
TOTAL			254	
Variante 2				
Bureaux et locaux mixtes	1 place/120 m ²	14500	121	
Ateliers	1 place/200 m ²	700	5	
Equipements	1 place/150m ²	1100	7	
Commerces	1 place/100m ²	4620	46	
Hôtellerie	1 place / 10 chambres	200 chambres + 123 apparts-hôtel	32	Prévoir aire de dépose des cars pour hôtel, hauteur libre 4m max, sert d'aire de livraison aussi (PLU)
TOTAL			211	

ANALYSES

Le scénario 1 génère ainsi un besoin de 254 places de stationnement, et le second scénario, un besoin de 211 places.

- Le statut du parking Vinci est donc bien central aux équilibres sur le quartier. Il permet à lui seul de compenser théoriquement les demandes insatisfaites en stationnement pour les résidents (dont le nombre ne va pas substantiellement changer avec le projet), mais également les besoins en stationnement des employés et visiteurs. Sans lui le déficit sur Paul Bourget passe de - 145 places à - 399 et - 356 places pour le 1er et le 2ème scénario. Avec lui, et malgré la réduction de 525 places, l'exédent baisse de 852 places à 598, (sc. 1), et de 852 places à 641 places(sc. 2).
- Ce déficit, en cas de non utilisation du parking Vinci, pourrait provoquer un report sur la voirie du Kremlin Bicêtre, dont l'offre (277 places) n'apparaît pas surdimensionnée (bien que l'on ne connaisse pas les besoins existants). On peut cependant supposer que l'absence de stationnement gratuit sur le KB et l'inconfort des traversées piétonnes sur la Porte d'Italie limitent les reports de stationnement de Paul Bourget vers le KB.
- Pourtant, il faut noter que le quartier Paul Bourget est enserré entre l'ilot non maillé du Parc Kellerman et celui de la RATP, le report le plus aisé se fait donc vers le KB.

Il apparaît qu'un travail fin sur le fonctionnement et la mutualisation du parking Vinci doit être effectué. Cette infrastructure est une grande opportunité pour le fonctionnement optimal du quartier et son attractivité.

