

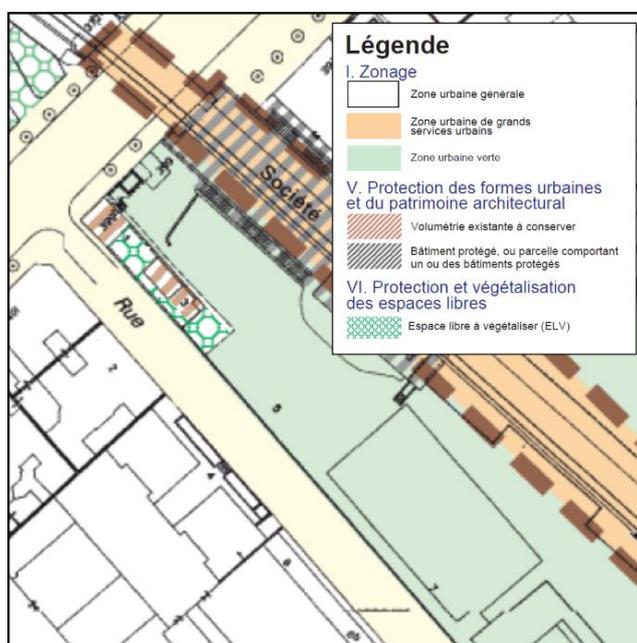
399 bis rue de Vaugirard (15^e arrdt)

Procédure de modification des dispositions du PLU de Paris
Étude complémentaire faisant suite à la réserve n°1 formulée par le commissaire enquêteur

La Ville de Paris a décidé de mettre en œuvre une procédure de modification du plan local d'urbanisme de Paris concernant les dispositions applicables à la parcelle située 399 bis rue de Vaugirard, dans le 15^e arrondissement, dans l'objectif d'apporter au règlement du PLU les évolutions suivantes :

- l'intégration de la parcelle concernée dans la zone urbaine générale (UG) ;
- la création d'une « servitude de volumétrie existante à conserver » pour les deux constructions existantes sur la parcelle ;
- la création d'une servitude « d'espace libre à végétaliser » grevant les espaces libres existants (cour intermédiaire et jardin), sur une emprise d'environ 110 m².

Ces nouvelles dispositions trouvent leur traduction sur la « planche au 1/2000 » indexée D11 de l'Atlas général du PLU, dont un extrait du projet de modification soumis à enquête est reproduit ci-après, ainsi que la légende correspondante.



Modification du PLU soumise à enquête publique,
extrait de la planche au 1/2000 D11 de l'Atlas général

La procédure de modification du PLU a donné lieu à une enquête publique qui s'est déroulée du 5 février au 6 mars 2020. À l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable à la modification proposée, assorti toutefois d'une réserve ainsi libellée :

Réserve n°1: relative à la servitude de volumétrie existante: le commissaire enquêteur demande que soit étudiée, avant toute prise de décision par le Conseil de Paris, l'opportunité d'une enquête complémentaire (disposition prévue par l'article L. 123-14, II du code de l'environnement) ayant pour objet d'instituer une servitude de volumétrie à R+2, avec terrasse végétalisée pour la construction basse, étude qui devra être publiée, quelle que soit sa conclusion (pas de changement pour la maison R+2 et sur les servitudes « d'espaces libres à végétaliser »).

La présente étude est réalisée en réponse à cette réserve. Elle présente l'esquisse volumétrique d'un projet de reconstruction de la « construction basse » mentionnée par le commissaire enquêteur, dans un cadre réglementaire qui limiterait le gabarit constructible à deux niveaux sur RdC.

Compte tenu des outils réglementaires disponibles dans la « boîte à outils » du PLU de Paris, une telle limitation des droits de construire pourrait résulter de l'utilisation d'une servitude de « filet de hauteur pointillé vert » appliqué sur le document graphique du PLU au droit du bâtiment concerné. Cette disposition viendrait se substituer à la prescription de « volumétrie existante à conserver » proposée à l'enquête publique.

Les filets de hauteurs définissent le gabarit-enveloppe maximal autorisé pour les constructions, c'est à dire la forme et la hauteur du volume maximal à l'intérieur duquel doivent s'inscrire les projets. Le filet « pointillé vert » correspond ainsi à un gabarit-enveloppe constitué d'un plan vertical d'une hauteur de 10 m et d'un plan horizontal raccordé à la limite supérieure du plan vertical.

Par ailleurs, en l'absence de dispositif existant dans le règlement du PLU permettant d'imposer la végétalisation des toitures terrasses d'une surface inférieure à 100 m², l'obligation de prévoir un tel traitement pour la toiture du bâtiment à construire à la place ou en surélévation du bâtiment bas existant, d'une surface d'emprise d'environ 50 m², devrait prendre la forme d'une prescription localisée applicable à la seule parcelle concernée. Cette prescription localisée serait figurée sur la planche au 1/2000 de l'Atlas général par un contour tireté marron et définie par une rédaction spéciale introduite à l'article UG.13.1.1, 2° du règlement, ainsi libellée :

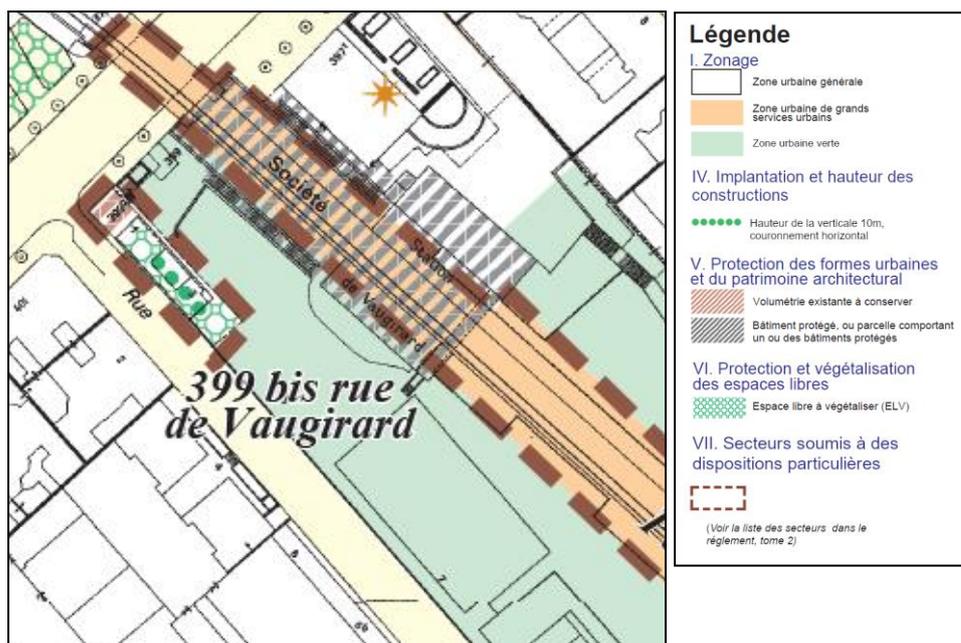
UG. 13.1.1, 2° [...]

Dispositions applicables au secteur 399 bis rue de Vaugirard

Dans le cas de constructions nouvelles ou de surélévations de bâtiments existants, les toitures plates seront végétalisées suivants les prescriptions générales applicables aux toitures plates d'une surface supérieure à 100 m² et inférieure à 500 m².

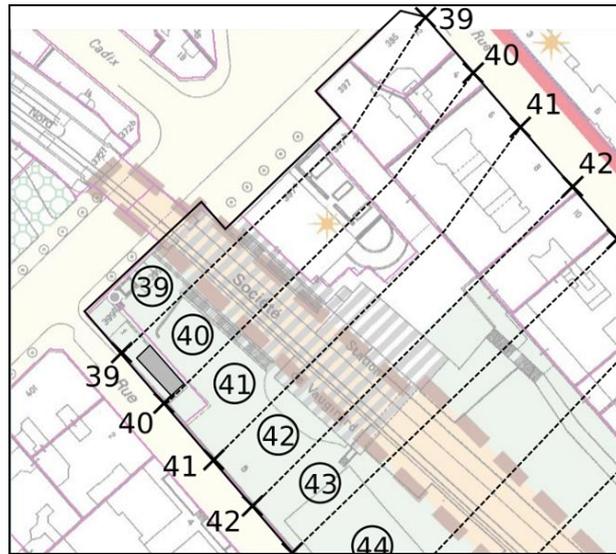
Cette prescription renvoie à l'obligation énoncée par le droit commun du PLU de mettre en place un substrat d'une épaisseur minimale de 10 centimètres, couche drainante non comprise, « adapté aux plantations choisies afin de permettre leur développement et leur maintien dans la durée et de limiter la gestion et l'entretien, l'utilisation d'eau et d'intrants et de participer pleinement au rafraîchissement urbain ».

Ce dispositif réglementaire, alternatif à celui soumis à l'enquête publique, se traduirait comme suit sur la planche au 1/2000 D11 de l'Atlas général.



Dispositif réglementaire alternatif,
extrait de la planche au 1/2000 D11 de l'Atlas général

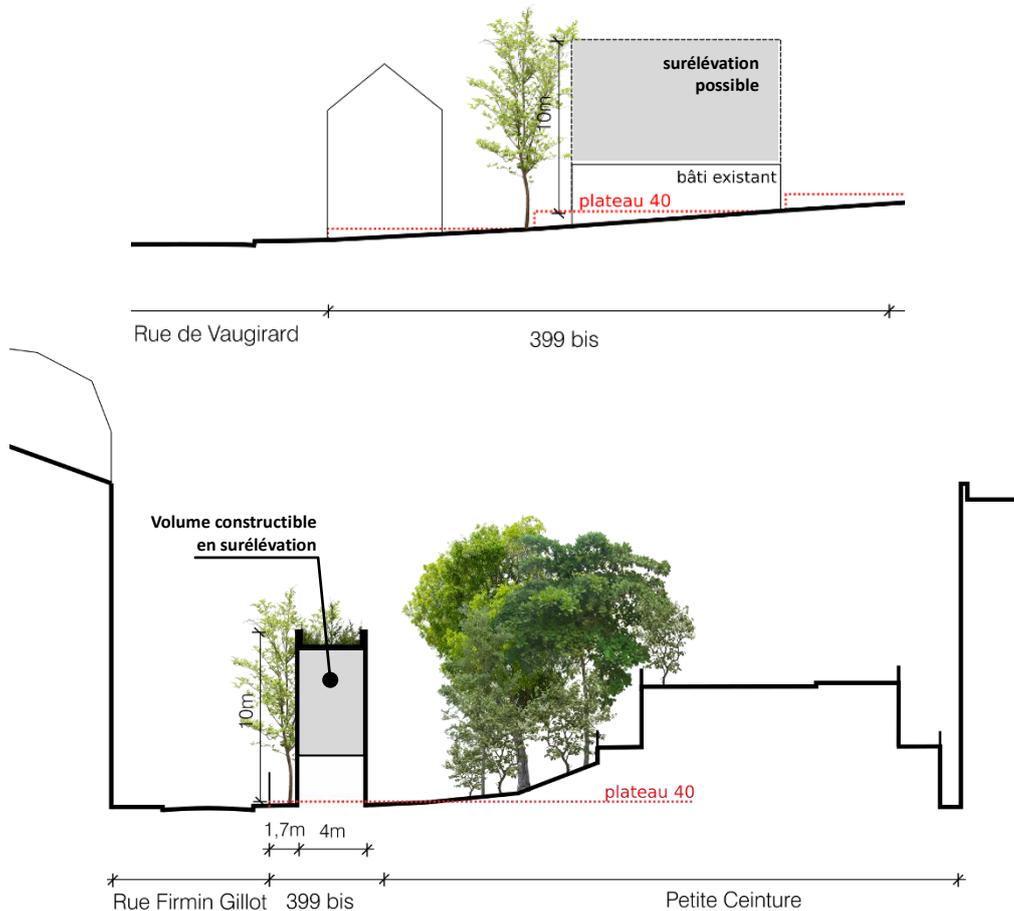
L'étude volumétrique correspondant à un tel dispositif réglementaire nécessite, en premier lieu, de déterminer la surface de nivellement d'îlot auquel s'attache le gabarit-enveloppe. La surface de nivellement d'îlot est constituée de plateaux horizontaux, calés sur les cotes rondes de nivellement des voies périphériques. Le mode de tracé en est défini par le règlement du PLU.



Surface de nivellement d'îlot représentant les plateaux

L'emprise du bâtiment existant se situe sur le plateau +40 m de la surface de nivellement de l'îlot.

L'application du gabarit enveloppe résultant du filet de hauteur « vert pointillé » produit l'épannelage illustré par les vues ci-dessous, présentant, d'une part, l'élévation sur la rue Firmin Gillot et, d'autre part, une coupe de principe transversale.

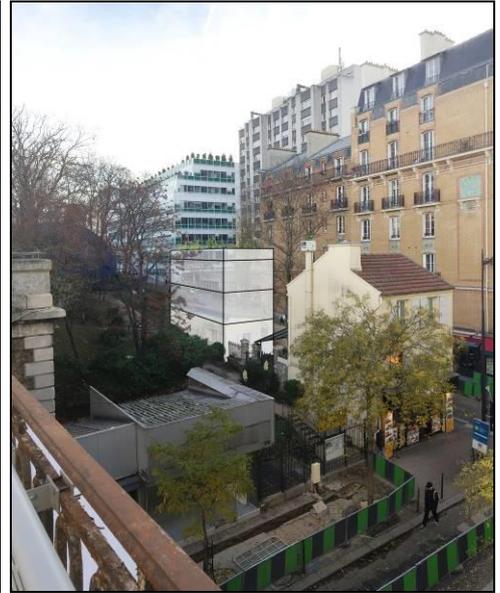


Coupe illustrant le gabarit résultant du filet pointillé vert et du contour tireté marron : 2 niveaux sur RdC

Les vues d'insertion ci-après illustrent la perception du volume bâti résultant, depuis l'environnement proche.



Vue vers le nord depuis la rue Firmin Gillot



Vue depuis le pont-rail de la Petite Ceinture



Vue vers le sud-est depuis la rue de Vaugirard



Vue aérienne (d'après Google map)

Depuis la modification du PLU approuvée en 2012, la parcelle du 399 bis rue de Vaugirard est incluse dans la zone urbaine verte du PLU de Paris, laquelle couvre notamment des emprises dont la vocation écologique et la qualité paysagère doivent être mises en valeur au profit des parisiens.

Ce classement manifeste la reconnaissance des qualités paysagères et environnementales du site. Il marque la volonté de protéger l'identité spécifique de cette partie terminale de la rue de Vaugirard caractérisée par la présence d'un bâti de petite échelle, l'insertion au sein de la séquence paysagère de la Petite Ceinture – qui présente une grande richesse de biodiversité, – et la singularité urbaine que constituent les ouvrages liés à la Petite Ceinture : pont-rail en franchissement de la rue de Vaugirard, plate-forme en remblai et ancienne gare « Vaugirard Ceinture », ces deux derniers ouvrages bénéficiant du statut de bâtiments protégés au PLU.

La réintégration de la parcelle dans la zone UG vise à prendre en compte l'occupation réelle de la parcelle. Elle ne s'oppose pas à la volonté de maintenir la protection paysagère du site, en faveur de laquelle un dispositif de « volumétries existantes à conserver » et « d'espaces libres à végétaliser » était proposé à l'enquête publique.

Le volume bâti à R+2 qui résulterait de l'application du dispositif réglementaire alternatif, objet de la présente étude, contredit cet objectif de protection. Il vient perturber la séquence paysagère pittoresque que compose le bâti actuel en altérant le rapport entre le pont, la gare, la plateforme de l'ancienne voie de Petite Ceinture et le front bâti du sud de la rue Firmin Gillot et en s'imposant de manière inappropriée dans l'espace de respiration largement végétalisé qu'offre la Petite Ceinture, ménagé au cœur d'un quartier dense, au bénéfice notamment des riverains de la rue de Vaugirard et des usagers de la promenade plantée.

*

La solution réglementaire permettant d'autoriser une surélévation à R+2 du bâtiment à RdC existant à l'arrière de la parcelle du 399 bis rue de Vaugirard, en retour le long de la rue Firmin Gillot, ne paraît donc pas adaptée au contexte urbain et paysager de ce terrain. Elle vient contredire les objectifs de la procédure de modification du PLU en cours – tels qu'ils sont énoncés dans les différents documents constitutifs du dossier d'enquête : *Note de présentation de la procédure* et *Rapport de présentation* notamment – qui visent à protéger le caractère paysager du site.

Pour cette raison, la tenue d'une enquête complémentaire ayant pour objet d'instituer une telle servitude de volumétrie à R+2, en lieu et place du dispositif de « volumétrie existante à conserver » initialement soumis à l'enquête, ne paraît pas opportune.

En conséquence, la Ville de Paris confirme son souhait de mener à terme la procédure de modification du PLU de Paris, suivant les dispositions initiales soumises à l'enquête publique, intégralement protectrices de la volumétrie existante de la parcelle du 399 bis rue de Vaugirard.