

# PLU BIOCLIMATIQUE

## LES MARCHES EXPLORATOIRES CAHIER PAYSAGE URBAIN ET PATRIMOINE



**FAITES-NOUS PART DE VOTRE  
EXPÉRIENCE DU TERRITOIRE PARISIEN !**

**OBSERVEZ, MARCHEZ ET ARPENTEZ  
VOTRE ARRONDISSEMENT**



# LES MARCHES EXPLORATOIRES PAYSAGE URBAIN ET PATRIMOINE

## DENSITÉ BÂTIE

**De fortes densités bâties** dans les avenues haussmanniennes (notamment face à la gare de Lyon), ou autour des places, Aligre, Daumesnil, Nation; et lorsque les tours sont sur dalle dans le secteur de la gare de Lyon.

**Des densités plus faibles** dans de grandes parcelles occupées par des équipements ou des enclos religieux.

**Des espaces non bâtis très divers. Ils sont très généreux** dans les ensembles de logements des années 60-70.

## COURS ET COEURS D'ÎLOTS

Bois de Vincennes compris, le 12e arrondissement est l'arrondissement de Paris le plus végétalisé de Paris.

Cela s'explique en partie par la présence sur l'ensemble du territoire, d'espaces naturels de grandes dimensions à l'intérieur des îlots bâtis (cours, courettes...). Les plus importants se trouvent entre les rues de Picpus et de Reuilly. Ils sont moins nombreux à proximité du secteur de la gare de Lyon.

## DÉFINITIONS

### ÎLOT

Un îlot est un ensemble restreint de bâtiments et de parcelles non bâties entourées par des rues ou des avenues en réseau.

### CŒUR D'ÎLOT

L'expression **cœur d'îlot** désigne la partie interne d'un îlot urbain. Il peut être constitué d'une cour ou d'un espace vert, mais il peut être également construit.

### DENSITÉ

Le calcul de la **densité bâtie** correspond au rapport entre la somme des surfaces construites et la surface totale du terrain.

### TISSUS URBAIN

Ensemble des constructions, équipements et réseaux constitutifs d'une ville ou d'un quartier.

## ÉQUILIBRES ENTRE LA LARGEUR DE LA RUE ET LA HAUTEUR DES BÂTIMENTS

Pendant votre marche prêtez attention à la largeur des rues, à la hauteur des bâtiments... Prenez la mesure du rapport entre ces deux entités.

Identifiez-vous des rues où vous vous sentez bien ? Pourquoi ?

.....

.....

.....

.....

.....

ou moins bien ? Pourquoi ?

.....

.....

.....

.....

.....

Identifiez-vous des rues où ce rapport vous semble surprenant ? inhabituel ?

.....

.....

.....

.....

## UNE DENSITÉ PLUS FAIBLE QUE LA MOYENNE PARISIENNE

À Paris les densités du bâti sont globalement élevées. Dans le 12e la part de parcelles ayant une forte densité est **un peu moins élevée** (57 % contre 63% en moyenne à Paris). Au contraire, **les parcelles ayant une densité très faible sont un peu plus nombreuses** (8 % par rapport à Paris 5 %). Par ailleurs, les densités semblent moins élevées dans le 12e en raison de la présence de grandes parcelles occupées par des logements des années 60-70, souvent construits en retrait de la rue et disposant de grands espaces plantés.

Et vous, avez-vous le sentiment de vivre dans un arrondissement dense ou au contraire peu dense ?

dense      peu dense

## CONSTRUCTIONS EN CŒUR D'ÎLOT

Autour de chez-vous, observez-vous des cœurs d'îlots particulièrement construits ?

oui      non

Qu'elles soient denses ou moins denses, décrivez-nous les cours autour de chez vous.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Y'a t'il des cours, courettes, qui vous paraissent exemplaires sur votre parcours ?

Vous pouvez les repérer sur votre cahier de plans ou sur le plan de repérage. N'hésitez pas à joindre des photographies.

# LES MARCHES EXPLORATOIRES PAYSAGE URBAIN ET PATRIMOINE

## TISSUS URBAINS ET TRANSFORMATIONS

Le 12e avec son tissu urbain hétérogène lié aux faubourgs et ses grandes emprises ferroviaires, connaît des transformations autour de secteurs spécifiques comme :

- . la gare de Lyon et les abords du faisceau ferroviaire,
- . le boulevard des Maréchaux et la ceinture verte,
- . le bois de Vincennes,
- . la place de la Bastille,
- . le chantier de l'université rue de Picpus.

## DÉFINITIONS

### RÉHABILITATION

Réhabiliter un bâtiment consiste à le rénover sans le détruire.

### RECONVERSION

Reconvertir un bâtiment consiste à rénover et à modifier le bâtiment initial pour l'adapter à de nouveaux besoins. On parle de reconversion lorsqu'un immeuble de bureaux devient par exemple un immeuble de logements.

### EXTENSION

On parle d'extension lorsque l'on agrandit un bâtiment. Elle peut être horizontale (sur l'avant ou l'arrière du bâtiment) ou verticale (sur le toit ou les sous-sols).

### SURÉLEVATION

Surélever un bâtiment c'est permettre la construction d'espace supplémentaire en toiture lorsqu'il n'y a plus de place au sol.

## REGARDS SUR DES TRANSFORMATIONS PLUS OU MOINS RÉCENTES

### CONSTRUCTIONS NEUVES

**Les transformations ont été nombreuses depuis 2006. Près de 40 % des transformations observées concernent des constructions neuves.**

Elles se concentrent majoritairement sur de grandes parcelles libérées aux abords des axes ferrés ou du périphérique. C'est par exemple le cas de l'hôtel Meininger, implanté le long du boulevard Carnot.

Le secteur des Maréchaux et de la ceinture verte se distingue quant à lui par la création et/ou l'ajout de nouveaux équipements (école, terrain de sport, foyers) dans la continuité des usages des bâtiments déjà existants.

Avez-vous le sentiment de vivre dans un arrondissement qui se renouvelle en terme d'architecture ?

oui      non

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Y a-t-il d'autres constructions neuves dans l'arrondissement qui vous interpellent ?

.....

.....

.....

.....

Que pensez-vous de leur insertion dans le paysage urbain (rapport aux bâtis environnants, rapport au patrimoine, lisibilité...) ?

.....

.....

.....

### RECONVERSIONS ET RÉHABILITATIONS DE BÂTIMENTS

Des reconversions de grande ampleur et des réhabilitations ont été réalisées comme dans la caserne de Reuilly ou dans le quartier de la gare de Lyon, en particulier sur des immeubles des années 1960-1970. Ces transformations s'accompagnent d'une requalification des rez-de-chaussée qui s'ouvrent sur l'espace public.

8

#### Caserne de Reuilly

La Caserne militaire de Reuilly est reconvertie pour offrir près de 600 nouveaux logements sociaux.

Si vous passez à côté, quel est votre regard sur cette transformation ?

.....

.....

.....

.....

.....

# LES MARCHES EXPLORATOIRES PAYSAGE URBAIN ET PATRIMOINE

## TISSUS URBAINS ET TRANSFORMATIONS

### SURÉLÉVATIONS

Dans les quartiers plus anciens de l'arrondissement, les surélévations ont augmenté de façon significative ces dernières années. Ces transformations restent néanmoins peu visibles depuis la rue.

Observez-vous des surélévations sur votre parcours ?

Si oui, reportez-les sur le plan.

oui non

Que pensez-vous de leur insertion dans le paysage urbain (rapport aux bâtis environnants, rapport au patrimoine, lisibilité...) ?

### RAVALEMENT DE FAÇADES ET PRÉSERVATION DU BÂTI

1954 ravalements entre 2006 et 2020 soit 54% des immeubles existants.

Ces données laissent à penser que le 12<sup>e</sup> est un arrondissement particulièrement bien entretenu. Est-ce votre impression ?

oui non

### L'ENJEU DE LA RÉNOVATION THERMIQUE

La rénovation thermique est un enjeu fort de la ville de demain. Les transformations visant à améliorer la performance énergétique des bâtiments sont particulièrement visibles sur les ensembles bâtis des années 1960-1970.

Connaissez-vous des bâtiments qui ont bénéficié d'une telle rénovation ?

oui non

Pouvez-vous les situer ?

Ces interventions vous semblent-elles réussies ?

oui non

Pourquoi ?

### VUES ET PERSPECTIVES SUR LA VILLE

Certaines rues donnent à voir des perspectives lointaines sur la ville, des points de vue imprenables...

Y'en a-t-il une qui retient particulièrement votre attention ?

oui non

Pouvez-vous la situer ?

D'autres rues offrent des points de vue privilégiés sur des bâtiments historiques...

Y'en a-t-il une qui retient particulièrement votre attention ?

oui non

Pouvez-vous la situer ?

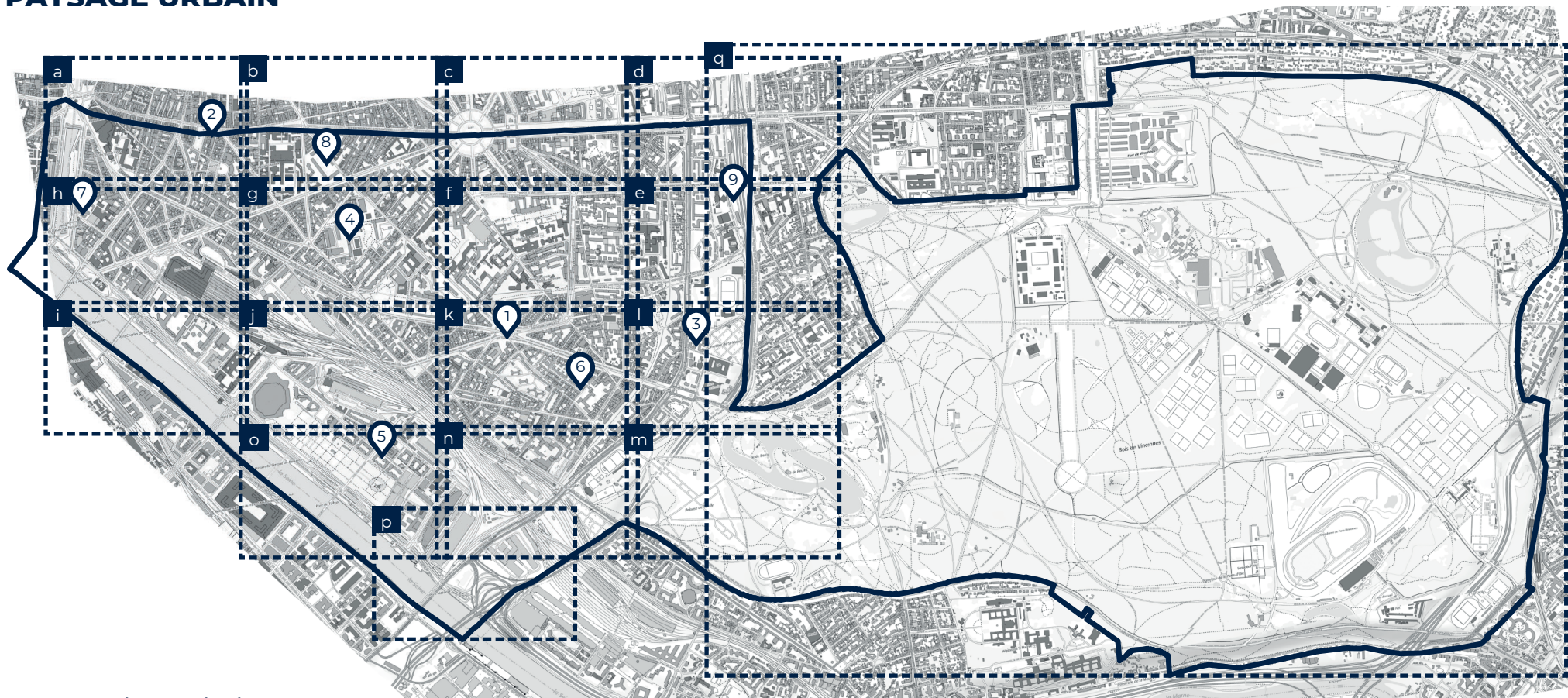








# LES MARCHES EXPLORATOIRES PAYSAGE URBAIN



## Paysage urbain et patrimoine

- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| ① | Place Felix-Eboué<br>grande composition urbaine | ⑥ | Végétation en cœur d'îlot                |
| ② | Faubourg Saint-Antoine<br>tissus plus anciens   | ⑦ | Siège de la Réunion des Musées Nationaux |
| ③ | HBM   | ⑧ | Caserne de Reuilly                       |
| ④ | Ilot Saint-Eloi<br>grands ensembles             | ⑨ | Hotel Meininger                          |
| ⑤ | Aménagement parc de Bercy<br>fin XXe            |   |  |



— Périimètre 12e arrondissement

**Vous pensez à d'autres lieux  
ou secteurs à enjeux ?**  
Repérez-les sur le plan de repérage  
ou sur votre cahier de plans.