

DOSSIER D'ÉTUDE

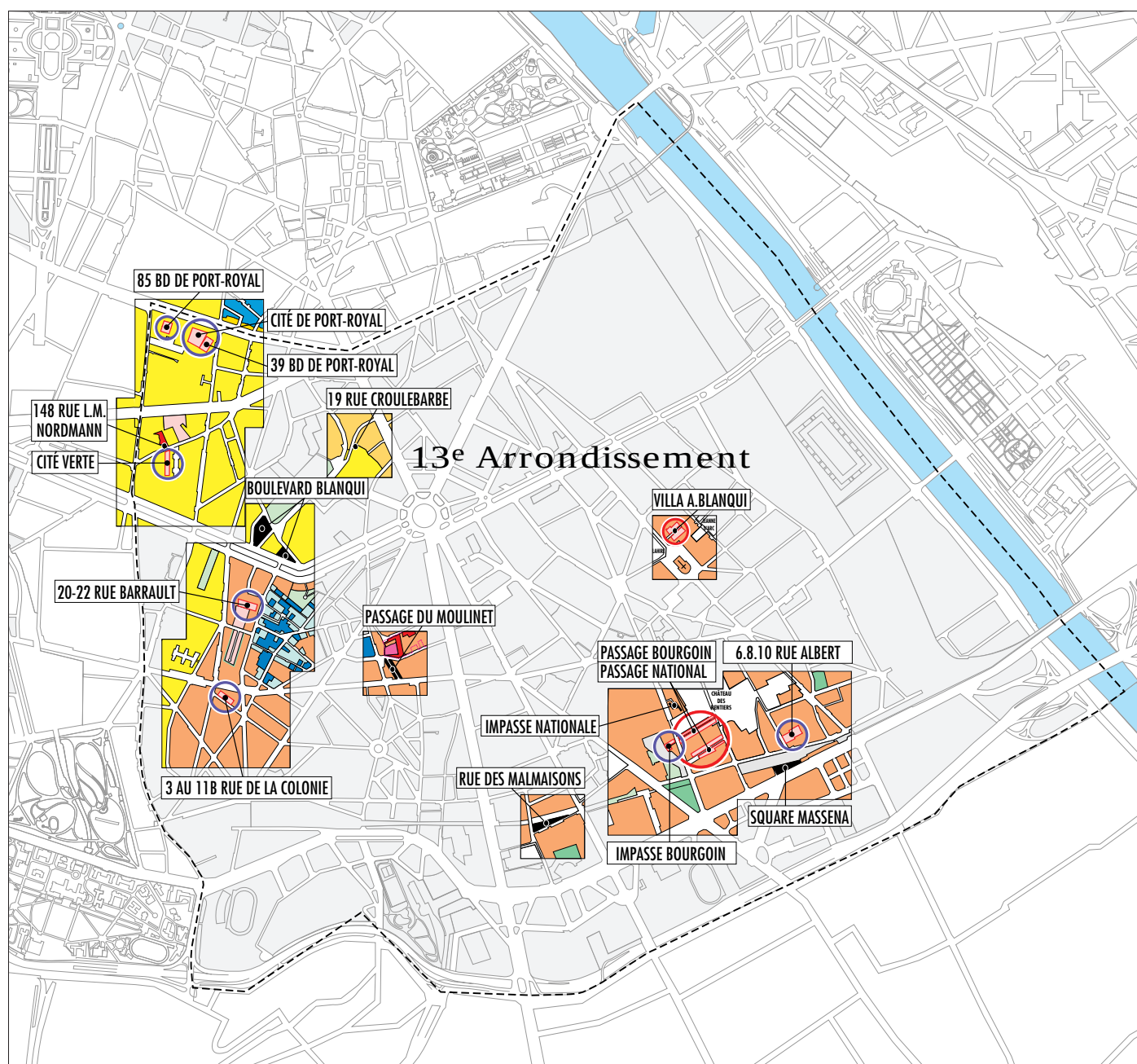
CITÉS, HAMEAUX ET VILLAS DANS LE 13^e ARRONDISSEMENT

Propositions pour des mesures de protection réglementaire

OCTOBRE 1997

CITÉS, HAMEAUX ET VILLAS DANS LE 13^e ARRONDISSEMENT

PROPOSITIONS POUR DES MESURES DE PROTECTION REGLEMENTAIRE



Proposition de création de 8 zones UL

– 85 boulevard de Port Royal : 4 maisons en fond de parcelle	6
– 47-49-51 boulevard de Port Royal : Cité de Port Royal,	12
– 39 boulevard de Port Royal : 3 pavillons en fond de parcelle	18
– 147 rue Léon Maurice Nordmann : Cité verte	23
– 20-22 rue Barrault : lotissement implanté sur le toit terrasse d’un garage,	28
– 3 au 11bis rue de la Colonie : dix pavillons mitoyens avec jardin sur rue,	33
– 31-31bis et 33 rue National : impasse Bourgoin en vis-à-vis du passage Bourgoin,	38
– 10 rue Albert : lotissement de six pavillons en fond de parcelle.	43

Adaptation de 3 zones UL existantes

– 44-46 rue Jeanne d’Arc - villa Auguste Blanqui	49
– passage Bourgoin,	54
– passage National,	55

Modifications ponctuelles des règles de la zone UH

– 58 à 64 boulevard Blanqui,	68
– passage du Moulinet,	70
– rue des Malmaisons,	72
– impasse Nationale,	74
– 24bis à 50 boulevard Masséna.	76
– 148 rue Léon Maurice Nordmann,	78
– 19 rue Croulebarbe	80

Carte de synthèse

L'étude des tissus constitués et homogènes, tels que villas, hameaux, ou lotissements, du 13ème arrondissement dont certains font déjà l'objet d'une protection spécifique, amène à proposer d'améliorer les mesures de préservation existantes actuellement au POS par :

- la création de sept zones UL,
- l'adaptation des mesures réglementaires de trois zones UL existantes,
- des modifications ponctuelles des mesures réglementaires de la zone UH.

Ces propositions sont le résultat d'investigations ayant fait appel à des relevés sur le terrain et des analyses de documents réglementaires et graphiques.

La lecture de photographies aériennes au 1/2000e (IGN mission 1992) a permis de localiser des ensembles végétaux importants et singuliers par leur association avec un cadre bâti, parfois repéré à la couleur des toitures.

L'analyse des plans cadastraux de la Ville de Paris au 1/2000e, où figurent les parcelles et la hauteur des bâtiments a confirmé la localisation de lotissements accueillant des configurations régulières de bâtiments. Après le repérage de ces zones potentielles sur les documents à grande échelle, l'étude de terrain a confirmé ou infirmé l'intérêt de retenir un site à partir des critères suivants :

- qualité du cadre bâti et de l'environnement végétal,
- densité des constructions observée et vérifiée par les fiches parcellaires qui indiquent aussi le statut des propriétés,
- degrés de protection réglementaire actuellement en vigueur.

En dernière analyse, il s'avère nécessaire de consulter les règlements de copropriété ou de lotissement lorsqu'ils existent pour apprécier leur compatibilité avec les nouvelles dispositions réglementaires envisagées. Néanmoins, le recoupement des différentes informations déterminant les possibilités d'évolutions des tissus étudiés nous a conduit à proposer les dispositions suivantes :

Proposition de création de huit zones UL

Sept ensembles urbains cohérents, présentant un caractère original parfois associés à un environnement végétal, paraissent insuffisamment protégés par le P.O.S. et justifieraient la création de mesures de protections de type zone UL

Les mesures envisagées visent globalement à maintenir la morphologie existante des lotissements étudiés. Ces mesures s'inscrivent en continuité avec celles du P.O.S. actuel. Néanmoins pour prendre en compte les différentes volumétries des constructions il s'est avéré nécessaire de créer un nouveau gabarit-enveloppe de type D qui se compose d'une hauteur verticale modulable, surmontée d'une oblique de pente 1/2 élevée au sommet de la verticale et limitée par une horizontale située selon les cas à 2 ou 3 m au-dessus de ce sommet.

Zones UL existantes : adaptation des mesures réglementaires de trois secteurs

Les mesures réglementaires du P.O.S., caractérisant les onze zones UL de dimension et de configuration différentes, semblent opérantes depuis leur application.

Une analyse fine a cependant révélé, pour trois d'entr-elles, des distorsions entre l'état existant et les dispositions réglementaires actuelles.

Les modifications proposées concernent une adaptation détaillée du plan annexe réglementaire pour mieux assurer la correspondance avec la réalité. Les gabarits-enveloppe ont été ajustés aux volumétries des bâtiments existants. Le périmètre des zones étudiées resterait inchangé.

Modifications ponctuelles des mesures réglementaires de la zone UH

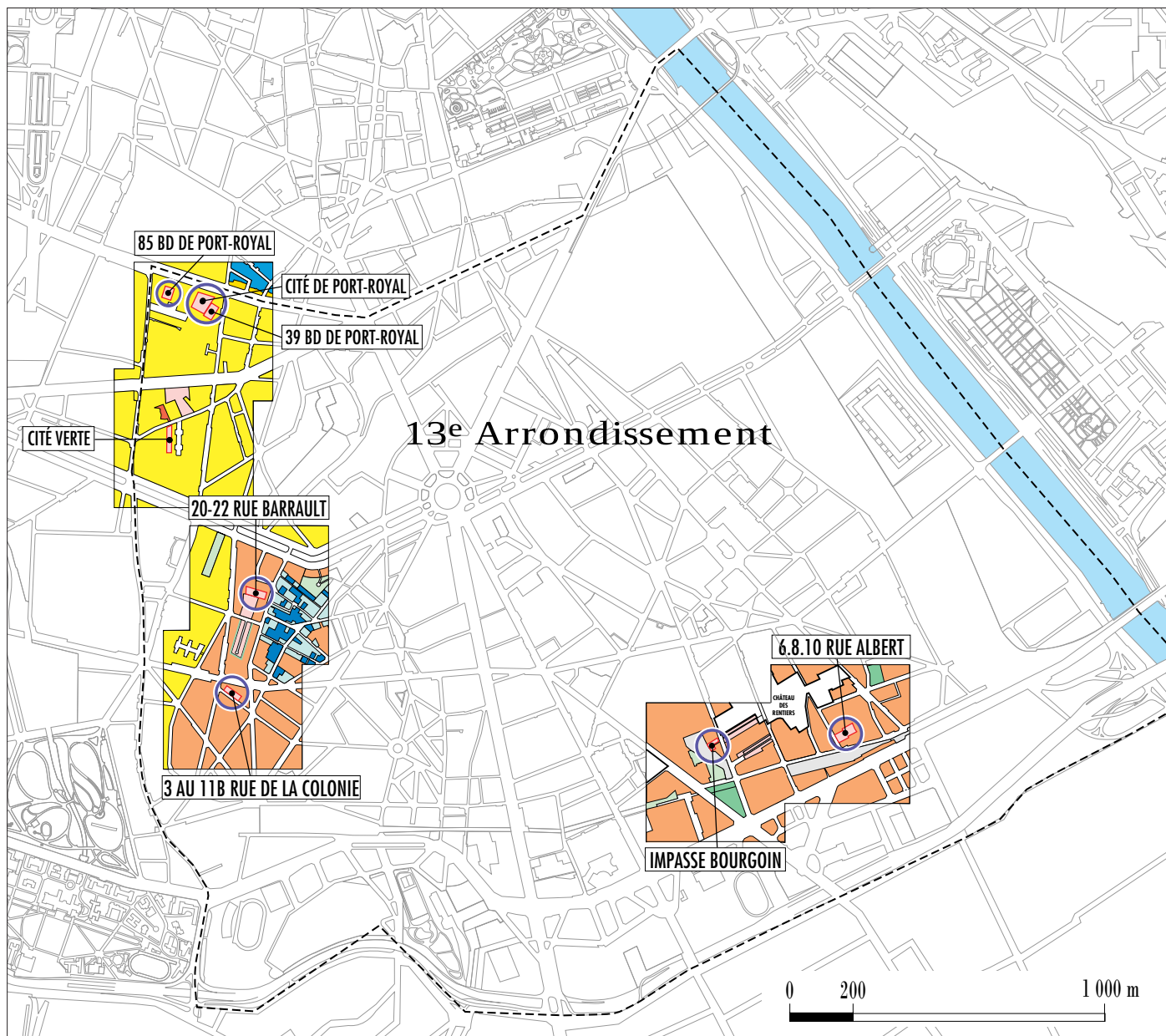
L'étude de certains secteurs a montré l'existence de tissus constitués dont la cohérence morphologique était insuffisante pour justifier la création d'une zone UL, mais nécessitait malgré tout des modifications ponctuelles des règles actuellement en vigueur dans la zone UH.

Ces modifications consistent à implanter des filets de hauteur verticale, des zones non aedificandi et des espaces verts intérieurs protégés, visant à préserver un paysage particulier.

ZONES PROTÉGÉES DANS LE 13^e ARRONDISSEMENT

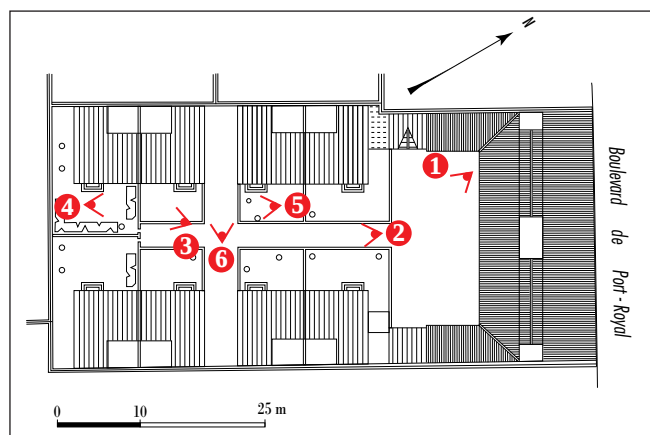
PROPOSITION DE CRÉATION DE 8 ZONES U.L

PLAN DE SITUATION



85 BOULEVARD DE PORT- ROYAL ETAT ACTUEL

PLAN DE REPÉRAGE



85 BOULEVARD DE PORT-ROYAL

ETAT ACTUEL

La parcelle de 2 000 m² environ située à l'extrémité Nord-Ouest du 13^e arrondissement à proximité du carrefour de la rue de la Santé et du boulevard de Port-Royal est occupée par un immeuble de 7 niveaux, aligné sur le boulevard et d'un lotissement en fond de parcelle composé de 4 bâtiments identiques, élevés sur 3 niveaux. Chaque bâtiment, adossé aux limites séparatives, abrite deux unités d'habitation agrémentées chacune d'un jardin privé accueillant une végétation abondante. L'architecture ordonnancée des façades percées régulièrement de baies soulignées par des moulures et aux angles ponctués par des pilastres, rappelle l'agrément des squares londoniens organisés autour d'un espace vert privé.

Au Plan d'Occupation des Sols actuel la parcelle est couverte par la zone UH secteur Uc. La végétation existante est protégée par un espace vert intérieur protégé (dossier 13-49).

Rapportée aux possibilités offertes par le POS actuel, COS 3 pour l'habitation, la parcelle présente une possibilité de construction supplémentaire de l'ordre de 1 500 m².

PROPOSITIONS POUR DE NOUVELLES REGLES

A priori, la présence de l'E.V.I.P. paraît ne pas appeler de mesures de protection supplémentaire. Cependant l'architecture remarquable du lotissement, la grande proportion des emprises libres et les possibilités de densification peuvent justifier un dispositif réglementaire de protection.

La zone UL proposée sur les deux tiers de la parcelle, excluant l'immeuble de 7 niveaux aligné sur le boulevard, pourrait permettre de préserver la configuration de ce lotissement.

Le plan annexe proposé vise à maintenir les espaces libres déjà représentés au POS dans le dossier afférent à l'E.V.I.P.. Les filets tiretés suivent l'implantation régulière des quatre bâtiments disjoints.

Les deux zones non-altius tollendi d'une hauteur limitée à un niveau entérinent, à l'extrémité Nord du lotissement, la présence d'un édicule adossé en limite séparative et offre la possibilité d'en édifier un deuxième en vis-à-vis.

Le gabarit-enveloppe envisagé de type D, reprend la volumétrie identique des quatre bâtiments. La hauteur verticale limitée à 10 mètres permet d'inscrire les trois niveaux actuels élevés sur un soubassement de un mètre de haut.

L'article UL 11, relatif à l'aspect extérieur des constructions, pourrait par un énoncé précis permettre de préserver l'expression architecturale néo-classique de façades récemment réhabilitées.

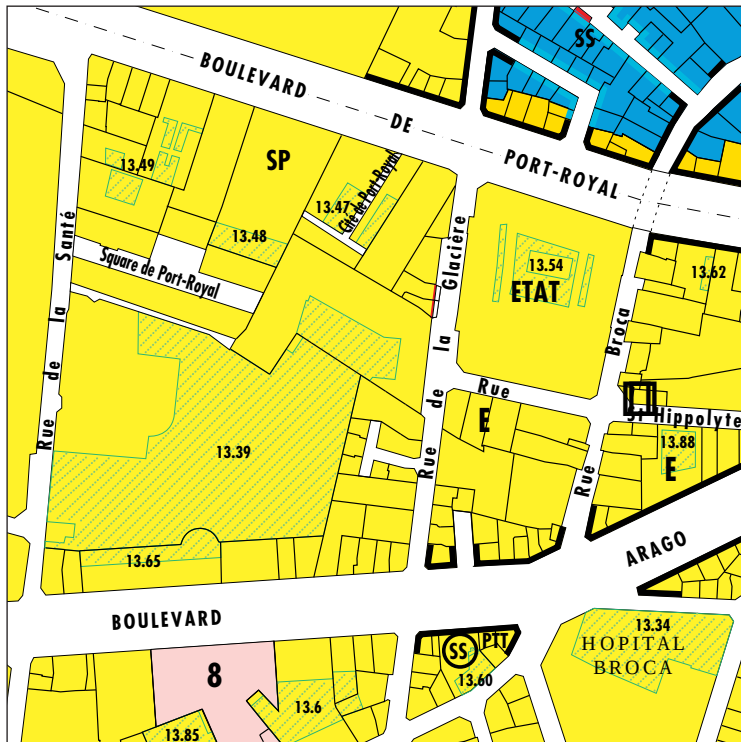
La configuration actuelle de la parcelle n'offre pas la possibilité d'aménager une place de stationnement par logement.

L'ensemble des dispositions réglementaires envisagées paraît suffisamment précis pour ne pas nécessiter l'instauration d'un Coefficient d'Occupation des Sols.

ZONES PROTEGÉES DANS LE 13^e ARRONDISSEMENT CRÉATION DE ZONE U.L.

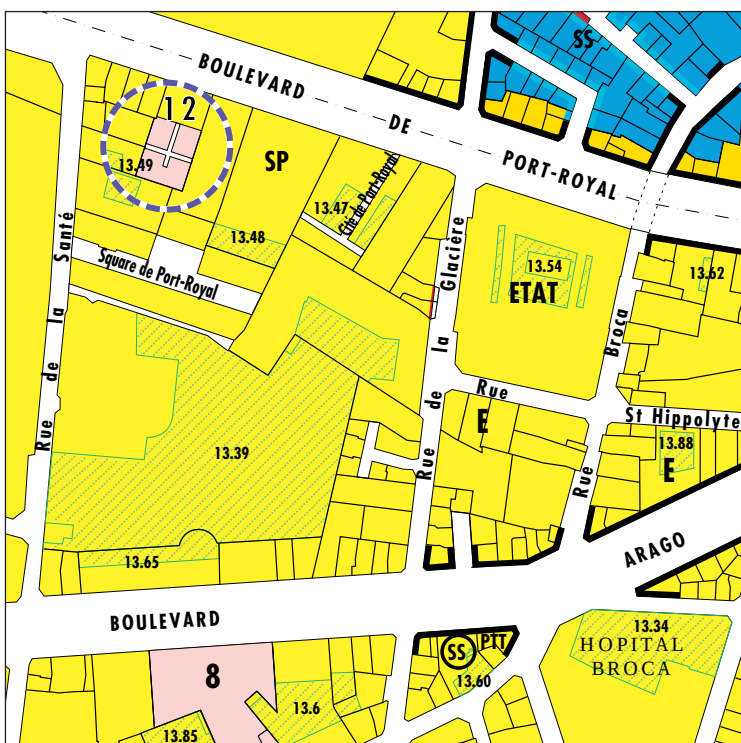
85 BOULEVARD DE PORT-ROYAL

REGLEMENT ACTUEL



Extrait du Plan d'Occupation des Sols de la Ville de Paris

REGLEMENT PROPOSÉ



LE ZONAGE

	C.O.S.				C.O.S.		
	Habitation en étage	Activités en étage, bureaux	Toutes destinations sauf bureaux, en pied d'immeuble		Habitat Commerces	Activités	Bureaux
ZONE UA	—	—	—	ZONE UI	—	—	—
ZONE UAa	—	—	—	ZONE UL	—	—	—
ZONE UAb	—	—	—	ZONE UM	—	—	—
ZONE UC	—	—	—	SECTEUR UMa	—	—	—
SECTEUR UCc	3	0,5	c.o.s. 4 applicable à une S.H.O.N. égale à la superficie du terrain, au rez-de-chaussée et au premier sous-sol (excepté dans le secteur UCC)	SECTEUR UMb	—	—	—
SECTEUR UCc	—	—	—	SECTEUR UMc	—	—	—
ZONE UF	—	—	—	ZONE UO	—	—	—
ZONE UH	—	—	—	ZONE UP	—	—	—
SECTEUR UHa	—	—	—	ZONE ND	—	—	—
SECTEUR UHb	3,0	1,0	—				
SECTEUR UHc	3,0	0,5	—				

LES EMPLACEMENTS RESERVES

ESPACE VERT PUBLIC	ELARGISSEMENT OU CREATION DE VOIE
EQUIPEMENT PUBLIC	

LOCALISATION DE CERTAINES REGLES

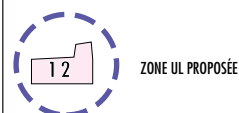
GABARITS ENVELOPPES

HAUTEUR VERTICALE : 12,00 m	SERVITUDE D'ALIGNEMENT
HAUTEUR VERTICALE : 15,00 m	SERVITUDE D'ALLEE PIETONNIERE
HAUTEUR VERTICALE : 17,50 m	ZONE NON AEDIFICANDI
HAUTEUR VERTICALE : 20,00 m	ESPACE VERT INTERIEUR PROTEGE (E.V.I.P.)
HAUTEUR VERTICALE : 23,00 m	ESPACE BOISE CLASSE
HAUTEUR VERTICALE : 25,00 m	FACADES D'ARCHITECTURE ORDONNANCEE
HAUTEUR VERTICALE : art. 10.2 du règlement	

NB : Les poinçonnés indiquent les façades assujetties aux règles de hauteur ci-dessus et soumises en outre à la règle d'implantation des constructions à 6,00 m de l'axe de la voie (article 6 du règlement).

EQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS

SM : SERVICES MUNICIPAUX	H : ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS
E : ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT	SP : SAPEURS POMPIERS
SS : ETABLISSEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX	ETAT : SERVICES DIVERS DE L'ETAT
C : ETABLISSEMENTS CULTURELS	EL : ESPACES LIBRES
ES : ETABLISSEMENTS OU TERRAINS DE SPORT	O : EQUIPEMENTS INTEGRES



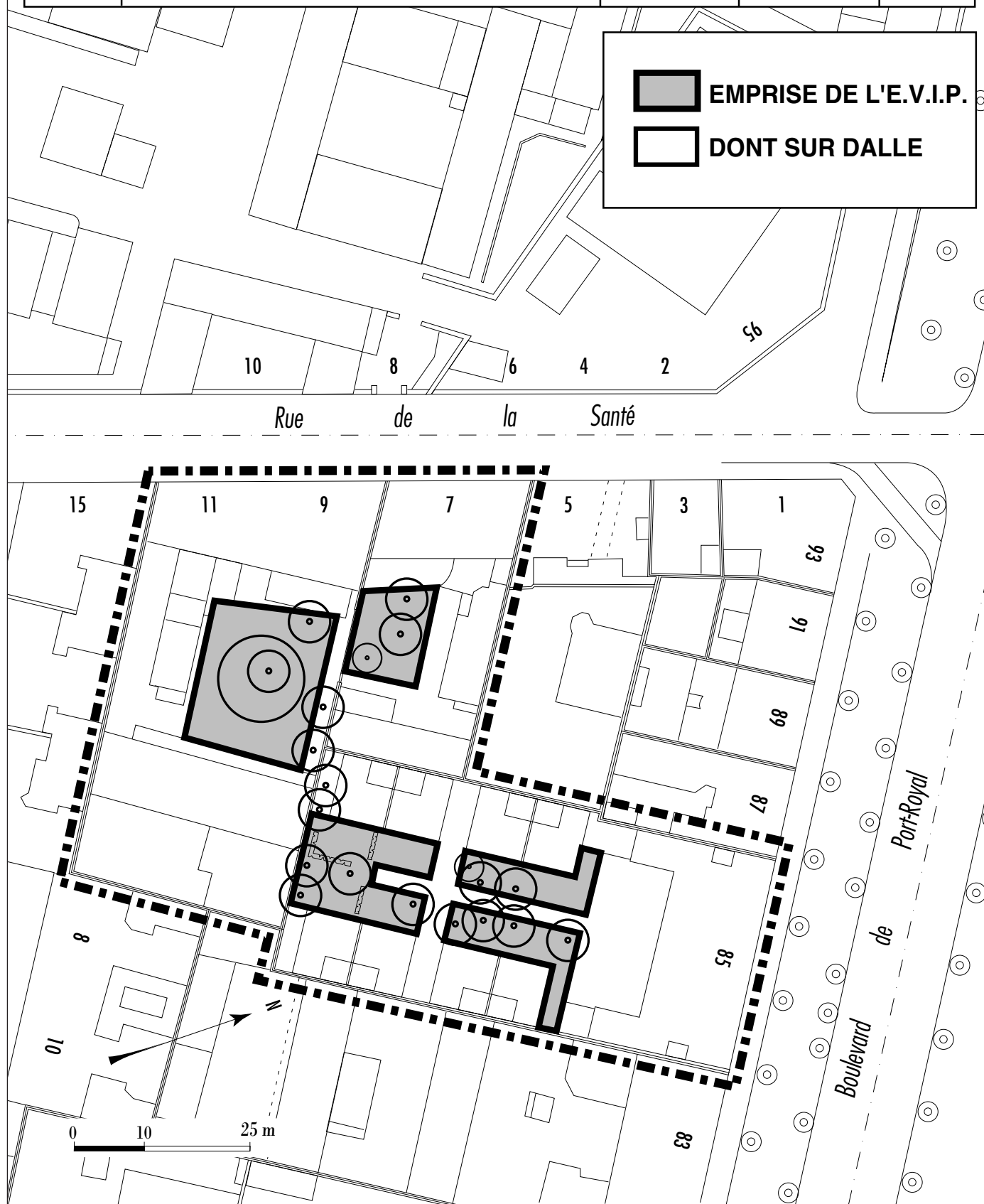
ZONE UL PROPOSÉE

0 50 250 m

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS ACTUEL
ESPACES VERT INTÉRIEURS PROTÉGÉS
E.V.I.P. DOSSIER 13-49

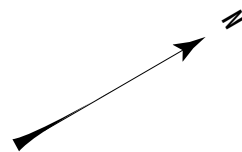
13-49	9-11 , rue de la Santé 7 , rue de la Santé 85 , boulevard de Port-Royal	450m ² 300m ² 500m ²		1 250m ²
-------	---	---	--	---------------------

 **EMPRISE DE L'E.V.I.P.**
 **DONT SUR DALLE**



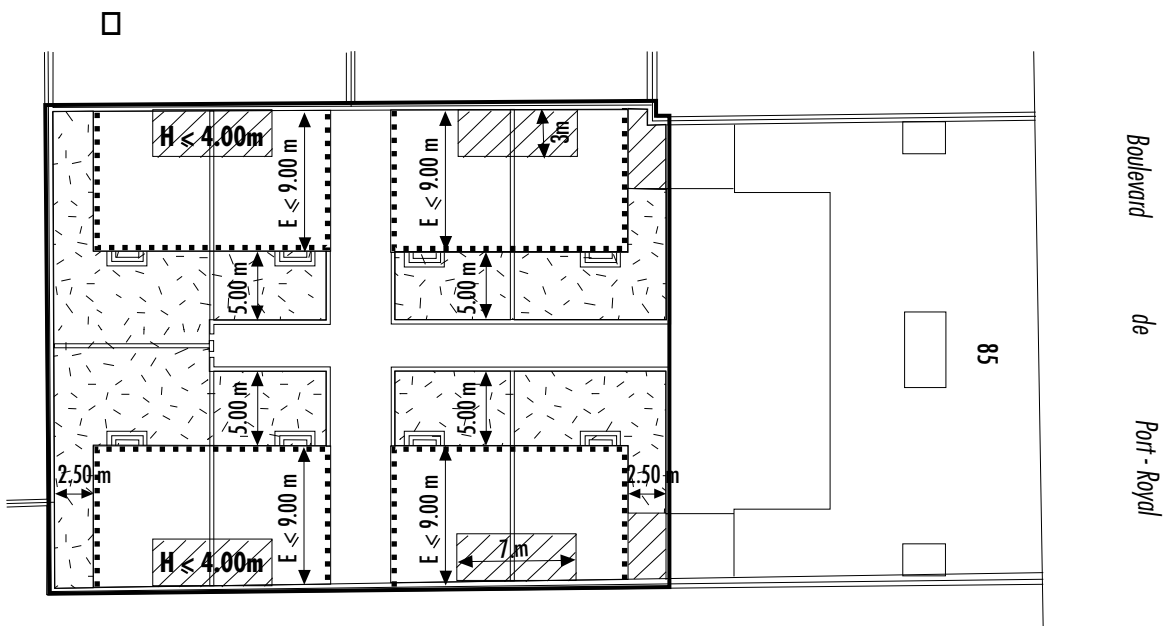
ÉTAT ACTUEL

13^{ème} - 12 - 85 BOULEVARD DE PORT ROYAL



RÈGLEMENT PROPOSÉ

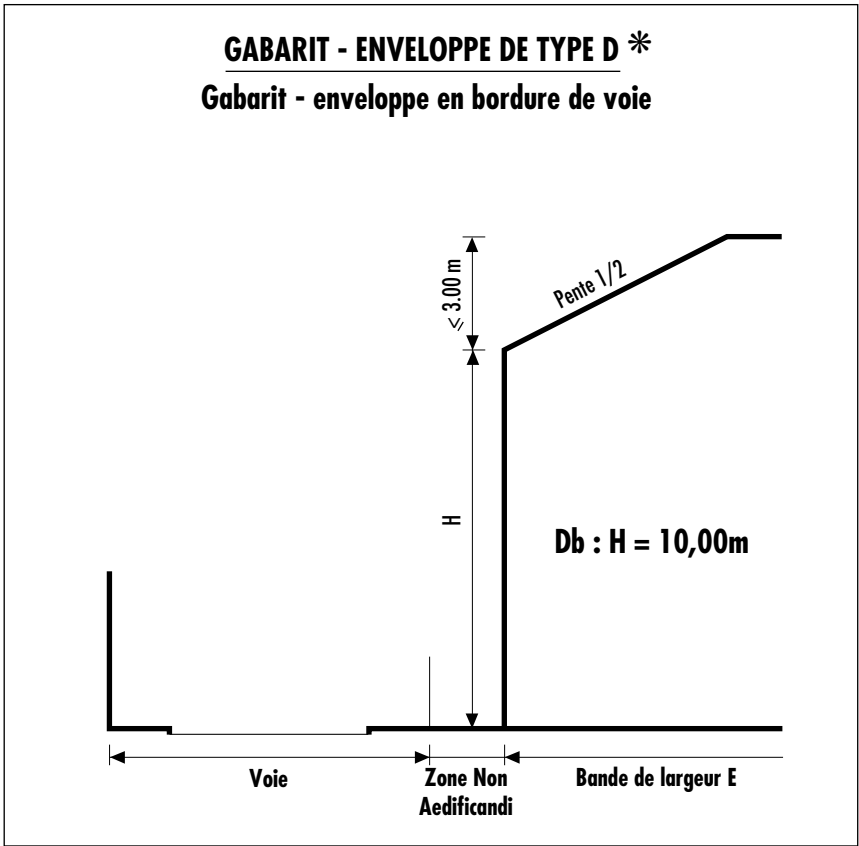
13^{ème} - 12 - 85 BOULEVARD DE PORT ROYAL



	Implantation des constructions	article UL 6 - 1
	Périmètre du secteur	
	Zone de servitude non aedificandi	
	Bande de largeur (E)	article UL 7 - 1
	Zone non altius tollendi	

Indicatif	DÉSIGNATION	N° DES ARTICLES								OBSERVATIONS
		UL 1 et 2	UL 6	UL 7	UL 9	UL 10		UL 12	UL 14	
		NATURE DE L'OCCUPATION ET DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	Profondeur de la marge de reculement	Largeur de la bande E	Coefficient d'emprise	Type de gabarit - enveloppe	Nbre de niveaux des constructions	Stationnement Nombre de places par logement	C.O.S.	
12	13 ^e ARRONDISSEMENT 85 Bd de Port Royal	L'habitat, les activités culturelles et artistiques sont admis.	(1)	(1)	-	Db	3	-	-	Les toitures en pente à 1 seul versant pourront éventuellement abriter un 4^{ème} niveau aménagé sous les combles. Voir article UL.11.5

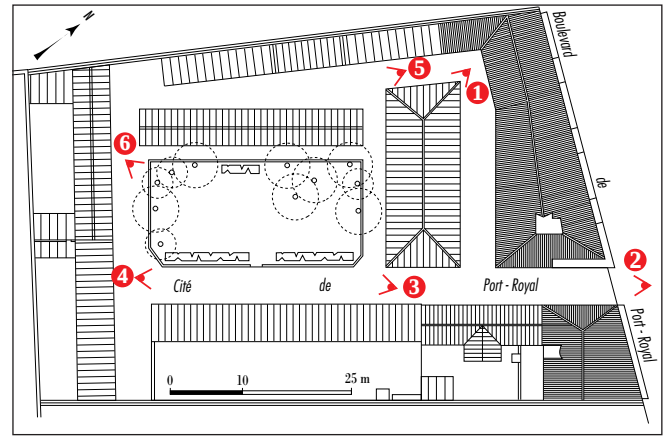
(1) VOIR PLAN ANNEXE



* NOUVEAU GABARIT ENVELOPPE

CITÉ DE PORT- ROYAL ETAT ACTUEL

PLAN DE REPÉRAGE



LA CITE DE PORT ROYAL
47,49,51 BOULEVARD DE PORT ROYAL

ETAT ACTUEL

Cette parcelle de 3 900 m² au Nord Ouest du 13^e arrondissement, à proximité du carrefour de la rue de la Glacière et du boulevard de Port Royal, est occupée par un ensemble d'habitations du début du siècle totalisant environ 110 logements.

Alignés sur le boulevard, deux immeubles haussmanniens de 7 niveaux masquent la Cité qui implantée dans la profondeur de la parcelle, se compose de quatre bâtiments distincts hauts de 3 à 5 niveaux, disposés régulièrement autour d'un espace vert de 400 m². La cohérence architecturale du lotissement s'affirme à travers la similitude des volumétries et la sobriété des façades percées régulièrement.

La parcelle est couverte par la zone UH, secteur UHc et le jardin privé est protégé par un Espace Vert Intérieur Protégé (dossier : 13-47).

Une première analyse, montre que pour les raisons suivantes : sous-densité de l'ordre de 4 000 m², faible emprise bâtie environ 50 %, épaisseur des bâtiments réduite à 5 m, la parcelle est susceptible d'évoluer à court terme.

PROPOSITIONS POUR DE NOUVELLES REGLES

Le périmètre de la future zone UL exclut les deux bâtiments de 7 niveaux alignés le long du boulevard de Port Royal.

L'implantation des constructions par rapport aux voies privées est figurée par un filet tireté afin de maintenir la configuration régulière de l'espace central ordonné autour du jardin.

Les zones non aedificandi délimitées à l'arrière des deux bâtiments situés au 1-2 et 3-4 de la Cité préservent les jardins privés figurés dans le POS par le plan annexe définissant l'Espace Vert Intérieur Protégé.

Le gabarit-enveloppe envisagé, de type C, s'applique à l'ensemble des constructions dont la diversité des volumes est prise en compte par la modulation de la hauteur verticale proposée variant de 9 à 15 m.

Pour les bâtiments adossés en limite séparative la hauteur verticale est limitée à 3 m, à l'exception du bâtiment de 2 niveaux situé au n°5 qui peut dépasser le gabarit enveloppe sans s'élever au dessus du sommet du mur mitoyen.

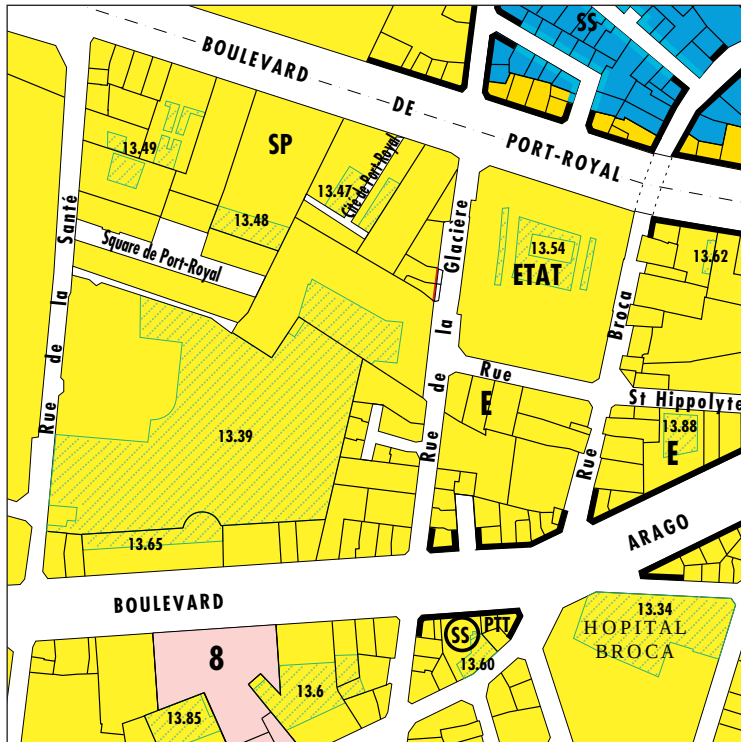
La configuration actuelle de la parcelle ne permet pas d'imposer l'aménagement d'une place de stationnement par logement et cette mesure serait incompatible avec le règlement de copropriété en vigueur.

L'ensemble des dispositions réglementaires envisagées s'attache à reproduire la configuration et les volumétries des bâtiments actuels et paraît suffisamment précisé par le plan annexe pour ne pas nécessiter l'instauration d'un Coefficient d'Occupation des Sols.

ZONES PROTEGÉES DANS LE 13^e ARRONDISSEMENT CRÉATION DE ZONE U.L.

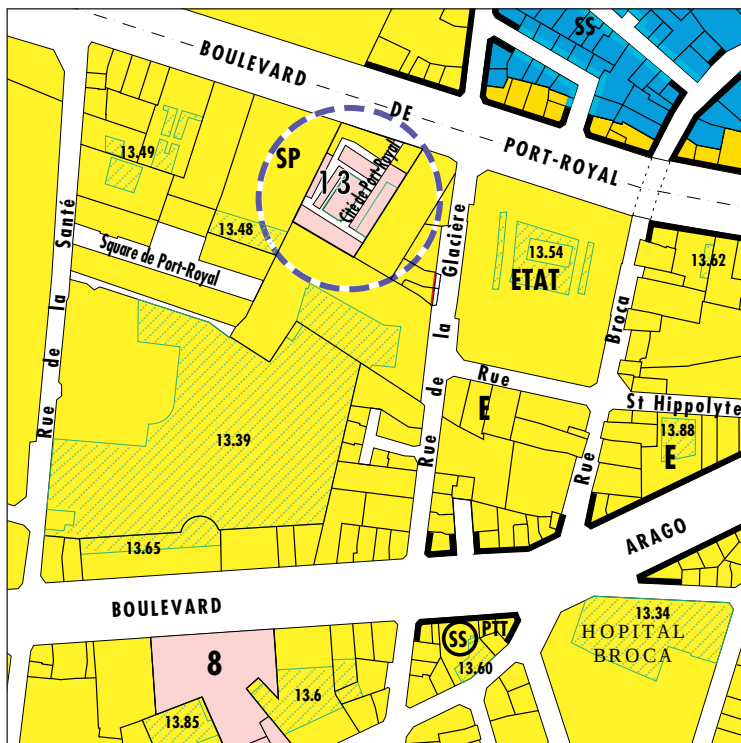
CITÉ DE PORT-ROYAL

REGLEMENT ACTUEL



Extrait du Plan d'Occupation des Sols de la Ville de Paris

REGLEMENT PROPOSÉ



LE ZONAGE

	C.O.S.				C.O.S.		
	Habitation en étage	Activités en étage, bureaux	toutes destinations sauf bureaux, en pied d'immeuble		Habitat Commerces	Activités	Bureaux
ZONE UA	—	—	—	ZONE UI	—	—	—
ZONE Ua	—	—	—	ZONE UL	—	—	—
ZONE UC	—	—	—	ZONE UM	—	—	—
SECTEUR UCa	3	0,5	—	SECTEUR UMa	—	—	—
SECTEUR UCc	—	—	—	SECTEUR UMB	—	—	—
ZONE UF	—	—	—	ZONE UN	—	—	—
ZONE UH	—	—	—	ZONE UO	—	—	—
SECTEUR UHa	—	—	—	ZONE UP	—	—	—
SECTEUR UHb	3,0	1,0	—	ZONE ND	—	—	—
SECTEUR UHc	3,0	0,5	—				

LES EMPLACEMENTS RESERVES

ESPACE VERT PUBLIC	ELARGISSEMENT OU CREATION DE VOIE
EQUIPEMENT PUBLIC	

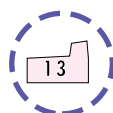
LOCALISATION DE CERTAINES REGLES

GABARITS ENVELOPPES	
HAUTEUR VERTICALE : 12,00 m	SERVITUDE D'ALIGNEMENT
HAUTEUR VERTICALE : 15,00 m	SERVITUDE D'ALLEE PIETONNIERE
HAUTEUR VERTICALE : 17,50 m	ZONE NON AEDIFICANDI
HAUTEUR VERTICALE : 20,00 m	ESPACE VERT INTERIEUR PROTEGE (E.V.I.P.)
HAUTEUR VERTICALE : 23,00 m	ESPACE BOISE CLASSE
HAUTEUR VERTICALE : 25,00 m	FACADES D'ARCHITECTURE ORDONNANCEE
HAUTEUR VERTICALE : art. 10.2 du règlement	

NB : Les pointillés indiquent les façades assujetties aux règles de hauteur ci-dessus et soumises en outre à la règle d'implantation des constructions à 6,00 m de l'axe de la voie (article 6 du règlement).

EQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS

SM : SERVICES MUNICIPAUX	H : ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS
E : ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT	SP : SAPEURS POMPIERS
SS : ETABLISSEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX	ETAT : SERVICES DIVERS DE L'ETAT
C : ETABLISSEMENTS CULTURELS	EL : ESPACES LIBRES
ES : ETABLISSEMENTS OU TERRAINS DE SPORT	O : EQUIPEMENTS INTEGRES

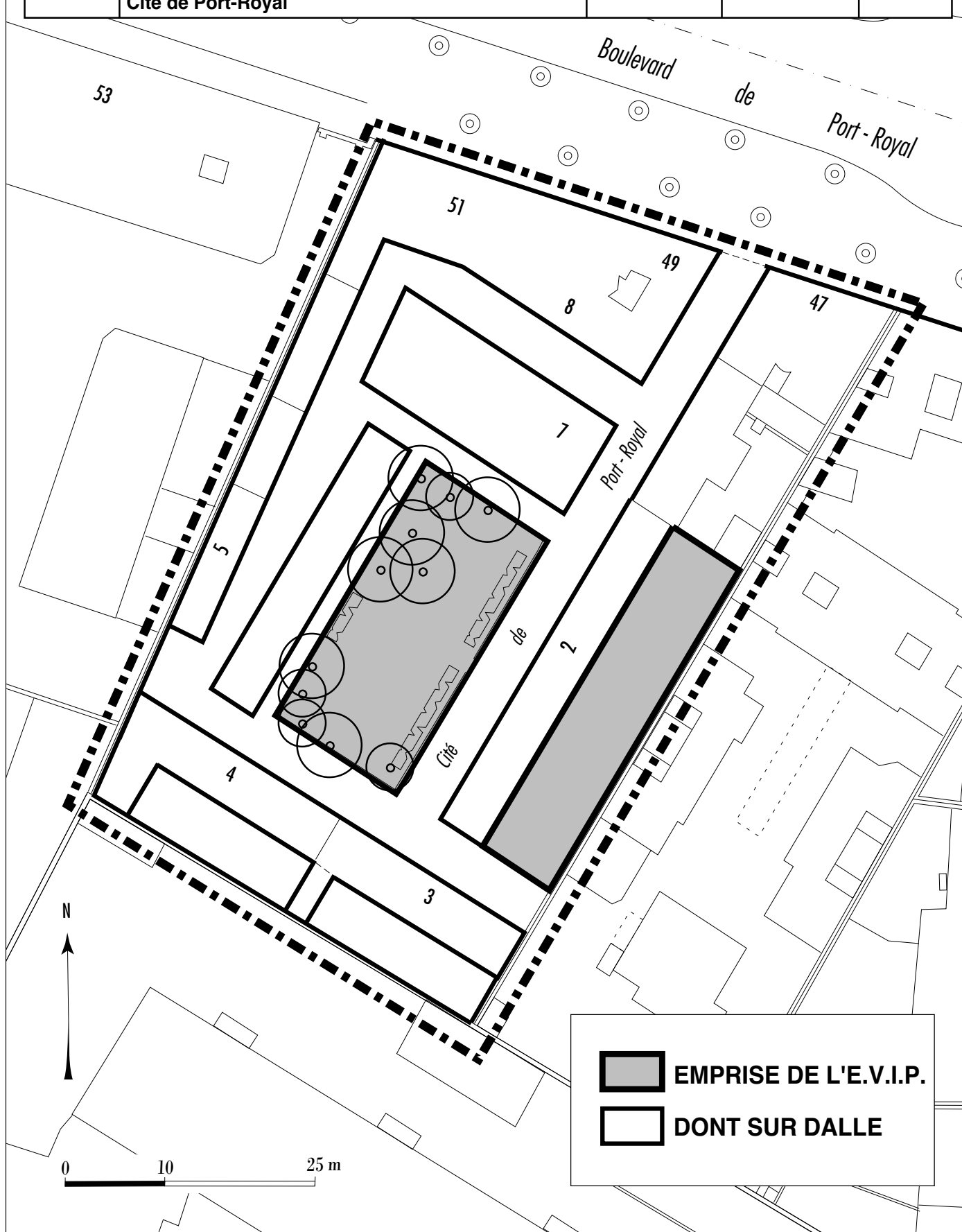


ZONE UL PROPOSÉE

0 50 250 m

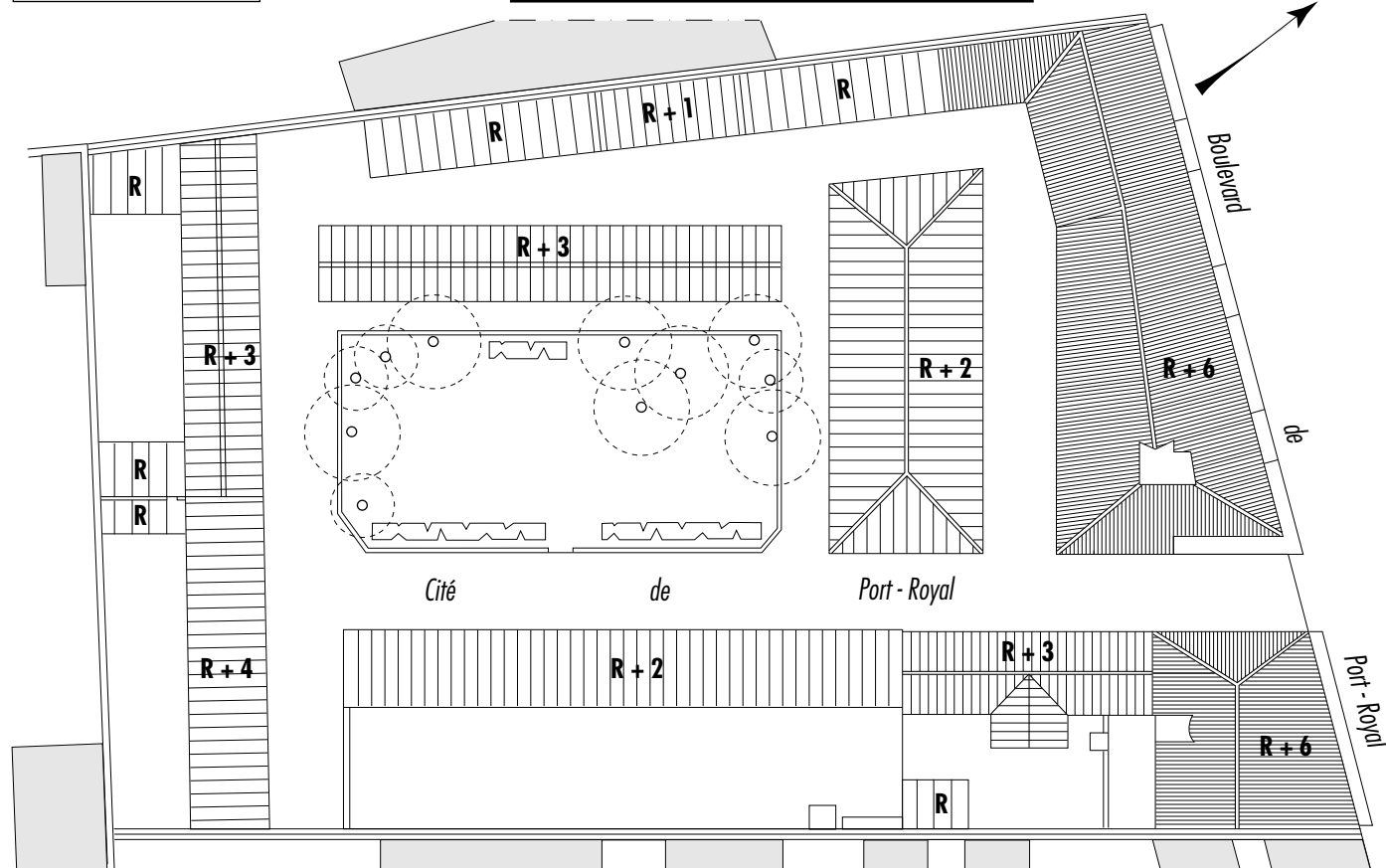
PLAN D'OCCUPATION DES SOLS ACTUEL
ESPACES VERT INTÉRIEURS PROTÉGÉS
E.V.I.P. DOSSIER 13-47

13-47	47 à 51 , boulevard de Port-royal □ Cité de Port-Royal			700 m ²
-------	---	--	--	--------------------



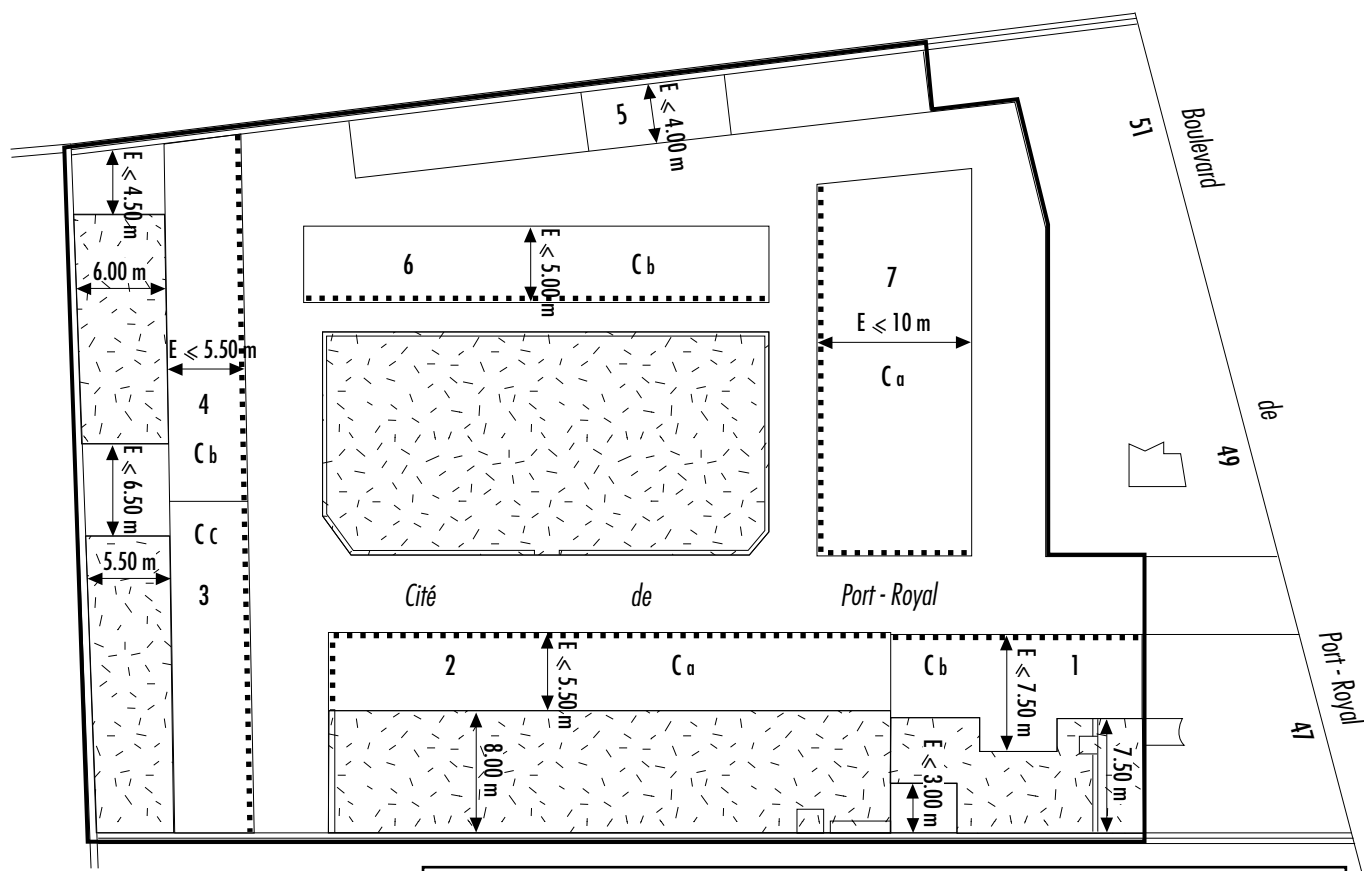
ÉTAT ACTUEL

13^{ème} - 13 - CITÉ DE PORT-ROYAL



RÈGLEMENT PROPOSÉ

13^{ème} - 13 - CITÉ DE PORT-ROYAL



0 10 25 m

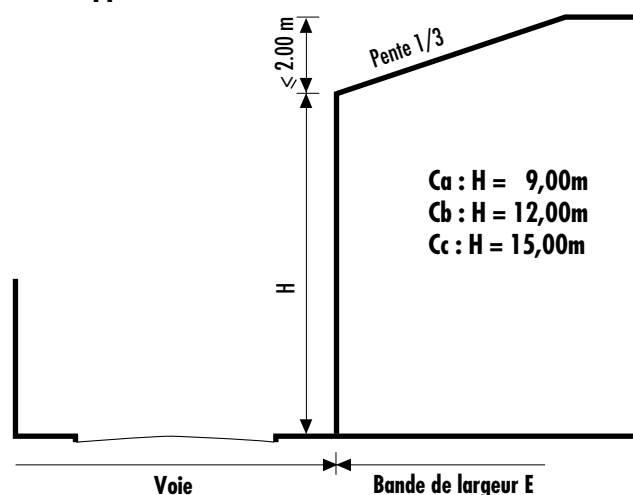
	Périmètre du secteur		Implantation des constructions article UL 6 - 1
	Zone de servitude non aedificandi		Bande de largeur (E) article UL 7 - 1

Indicatif	DÉSIGNATION	N° DES ARTICLES								OBSERVATIONS
		UL 1 et 2	UL 6	UL 7	UL 9	UL 10		UL 12	UL 14	
		NATURE DE L'OCCUPATION ET DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	Profondeur de la marge de reculement	Largeur de la bande E	Coefficient d'emprise	Type de gabarit - enveloppe	Nbre de niveaux des constructions	Stationnement Nombre de places par logement	C.O.S.	
13	Cité de Port - Royal	L'habitat et les activités culturelles et artistiques sont admis. L'espace vert central est inconstructible y compris en sous-sol. L'architecture des constructions respectera le caractère spécifique de la cité: façades plates, percements réguliers, sobriété des modénatures..	(1)	(1)	-	Ca (2) Cb (3) Cc (4)	3 4 5	-	-	(2) applicable aux n°2 et 7. (3) applicable aux n°1 et 4. (4) applicable au n°3. Pour les bâtiments adossés aux limites séparatives, la hauteur verticale H1 est limitée à 3m. A l'exception du bâtiment de 2 niveaux, au n°5 qui peut dépasser le gabarit enveloppe sans dépasser le sommet du mur mitoyen.

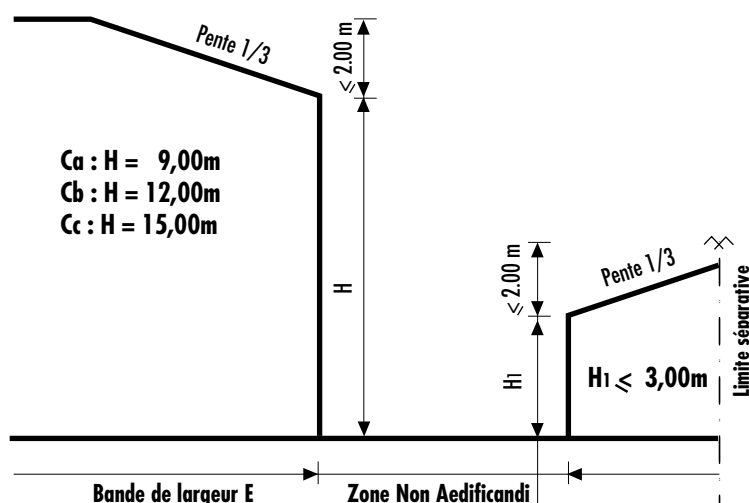
(1) VOIR PLAN ANNEXE

GABARIT - ENVELOPPE DE TYPE C

Gabarit - enveloppe en bordure de voie



Gabarit - enveloppe côté cour des immeubles construits en bordure de voie et en limite séparative



39 BOULEVARD DE PORT- ROYAL ETAT ACTUEL

PLAN DE REPÉRAGE



39 BOULEVARD DE PORT-ROYAL

ETAT ACTUEL

La parcelle de 2 300 m², située au Nord Ouest du 13^e arrondissement à l'angle du carrefour de la rue de la Glacière et du boulevard de Port-Royal accueille deux groupes d'habitation aux configurations contrastées.

Aligné sur le boulevard, un immeuble post-haussmannien de 8 niveaux, isole depuis la rue une cour accessible par un porche. L'arrière de la cour est délimité par un deuxième immeuble de logements élevé sur 7 niveaux et occulte le lotissement enclavé en fond de parcelle. Composé de 3 maisons individuelles élevées chacune sur 3 niveaux, le lotissement est desservi par une allée centrale bordée de jardins privés.

Datant des années 1910 environ, les trois pavillons se distinguent par une volumétrie particulière et présentent des similitudes architecturales basées sur l'emploi répétitif de certains éléments de façade : Bow-windows, auvents, garde-corps, frise.... La diversité des volumétries des toits en saillie rappelle le style éclectique des architectures du début du siècle.

De part et d'autre de l'allée centrale, les parterres agrémentés d'arbustes assurent une transition végétale avec le cadre bâti. Les arbres plantés en fond de parcelle sont dissimulés par le bâtiment implanté dans la partie médiane du terrain.

Au Plan d'Occupation des Sols actuel la parcelle est couverte par la zone UH, secteur UHc.

Rapportée aux possibilités offertes par les règles du POS (COS 3 pour l'habitation) la parcelle présente une possibilité de construction supplémentaire de l'ordre de 1 000 m² environ.

PROPOSITIONS POUR DE NOUVELLES REGLES

La zone UL envisagée sur la moitié Sud de la parcelle, excluant les deux immeubles de rapport pourrait permettre de préserver l'intégrité spatiale du lotissement.

Le plan annexe proposé s'attache à maintenir la configuration des emprises libres et fixe les zones constructibles de telle sorte que l'on puisse reproduire les variations d'alignement des façades actuelles.

La zone non-altius tollendi d'une hauteur d'un niveau correspond au box existant adossé au bâtiment situé à l'Ouest.

Le pavillon A implanté dans la partie médiane du terrain développe une volumétrie homogène en conformité avec le gabarit-enveloppe envisagé de type A. Les deux autres pavillons B et C, adossés aux limites parcellaires, présentent des toits aux formes variées difficilement reproductibles par un gabarit-enveloppe ordinaire. La protection des volumétries originelles et l'aspect singulier des deux pavillons pourraient être garantis par l'énoncé précis de l'article UL 11.

L'enclavement du lotissement rend difficile l'accès des véhicules en fond de parcelle. En conséquence il ne paraît pas souhaitable d'imposer l'aménagement d'une place de stationnement par logement.

Les mesures réglementaires proposées semblent suffisamment précises pour ne pas nécessiter la prescription d'un Coefficient d'Occupation des Sols.

39 BOULEVARD DE PORT ROYAL

This is a detailed cadastral map of a district in Paris, France. The map shows property boundaries, lot numbers, and street names. Key features include:

- Streets:** Boulevard de Port-Royal, Boulevard de la Glacière, Rue de la Santé, Rue Broca, Rue St Hippolyte.
- Landmarks:** Square de Port-Royal, ETAT, HOPITAL BROCA.
- Lot Numbers:** 13.49, 13.48, 13.47, 13.39, 13.65, 13.54, 13.62, 13.88, 13.34, 13.60, 13.6, 13.85.
- Other Labels:** SP, SS, PT, 8.

LE ZONAGE

ZONE UA

ZONE Uaα

ZONE Uaβ

ZONE UC

SECTEUR UCα

SECTEUR UCc

ZONE UF

ZONE UH

SECTEUR UHa

SECTEUR UHb

SECTEUR UHc

C.O.S.		
Habitation en éléage	Activités en éléage, bureaux	toutes destinations sauf bureaux, en pied d'immeuble
—	—	c.o.s. 4 applicable à une S.H.O.N. égale à la superficie du terrain, au rez-de-chaussée et au premier sous-sol (excepté dans le secteur UCc)
3	0,5	
—	—	
—	—	
3,0	1,0	
3,0	0,5	

ZONE UI

ZONE UL

ZONE UM

SECTEUR UMα

SECTEUR UMβ

ZONE UN

ZONE UO

ZONE UP

ZONE ND

C.O.S.		
Habitat Commerces	Activités	Bureaux
—	—	—
—	—	—
—	—	—
—	—	—
—	—	—
—	—	—
—	—	—
—	—	—
—	—	—

LES EMPLACEMENTS RESERVES

ESPACE VERT PUBLIC

EQUIPEMENT PUBLIC

ELARGISSEMENT OU CREATION DE VOIE

LOCALISATION DE CERTAINES REGLES

GABARITS ENVELOPPES

HAUTEUR VERTICALE : 12,00 m

HAUTEUR VERTICALE : 15,00 m

HAUTEUR VERTICALE : 17,50 m

HAUTEUR VERTICALE : 20,00 m

HAUTEUR VERTICALE : 23,00 m

HAUTEUR VERTICALE : 25,00 m

HAUTEUR VERTICALE : art. 10.2 du règlement

SERVITUDE D'ALIGNEMENT

SERVITUDE D'ALLEE PIETONNIERE

ZONE NON AEDIFICANDI

ESPACE VERT INTERIEUR PROTEGE (E.V.I.P.)

ESPACE BOISE CLASSE

FACADES D'ARCHITECTURE ORDONNANCEE

NB : Les pointillés indiquent les façades assujetties aux règles de hauteur ci-dessus et soumises en outre à la règle d'implantation des constructions à 6,00 m de l'axe de la voie (article 6 du règlement).

EQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS

SM : SERVICES MUNICIPAUX

E : ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT

SS : ETABLISSEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX

C : ETABLISSEMENTS CULTURELS

ES : ETABLISSEMENTS OU TERRAINS DE SPORT

H : ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS

SP : SAPEURS POMPIERS

ETAT : SERVICES DIVERS DE L'ETAT

EL : ESPACES LIBRES

○ : EQUIPEMENTS INTEGRES

1
4

ZONE UL PROPOSÉE

1
4

ZONE UL PROPOSÉE

1
4

ZONE UL PROPOSÉE

1
4

ZONE UL PROPOSÉE

1
4

ZONE UL PROPOSÉE

1
4

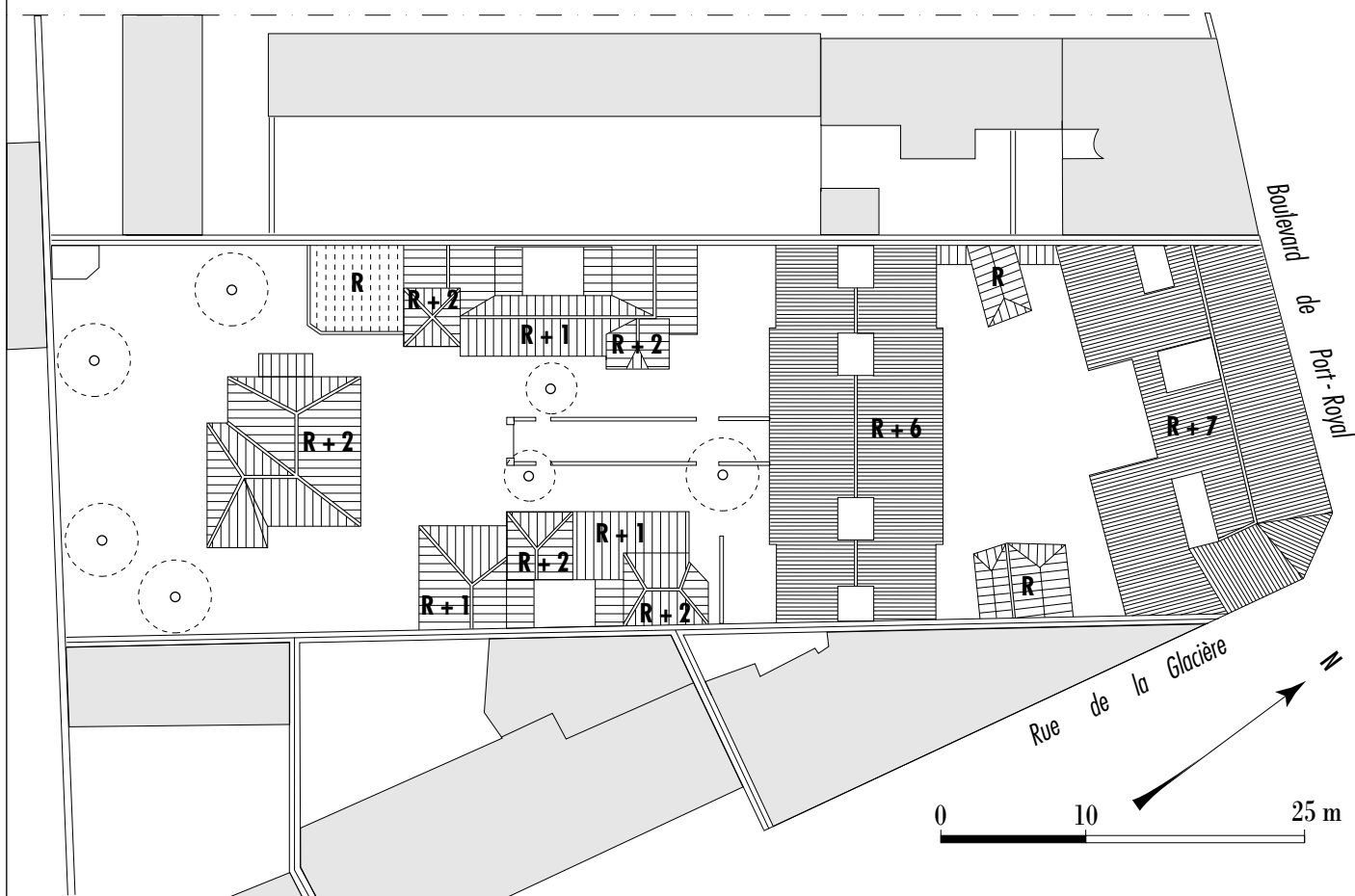
ZONE UL PROPOSÉE

1
4

ZONE UL PROPOSÉE

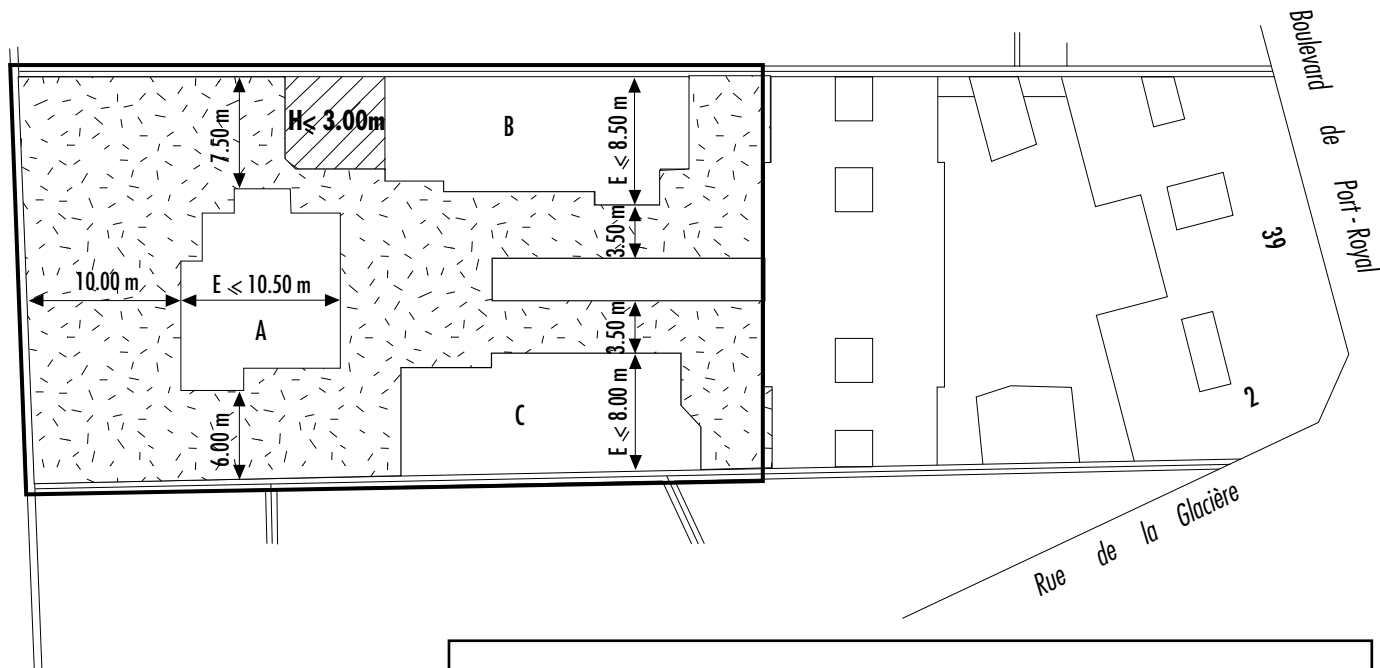
ÉTAT ACTUEL

13^{ème} - 14 - 39 BOULEVARD DE PORT ROYAL



RÈGLEMENT PROPOSÉ

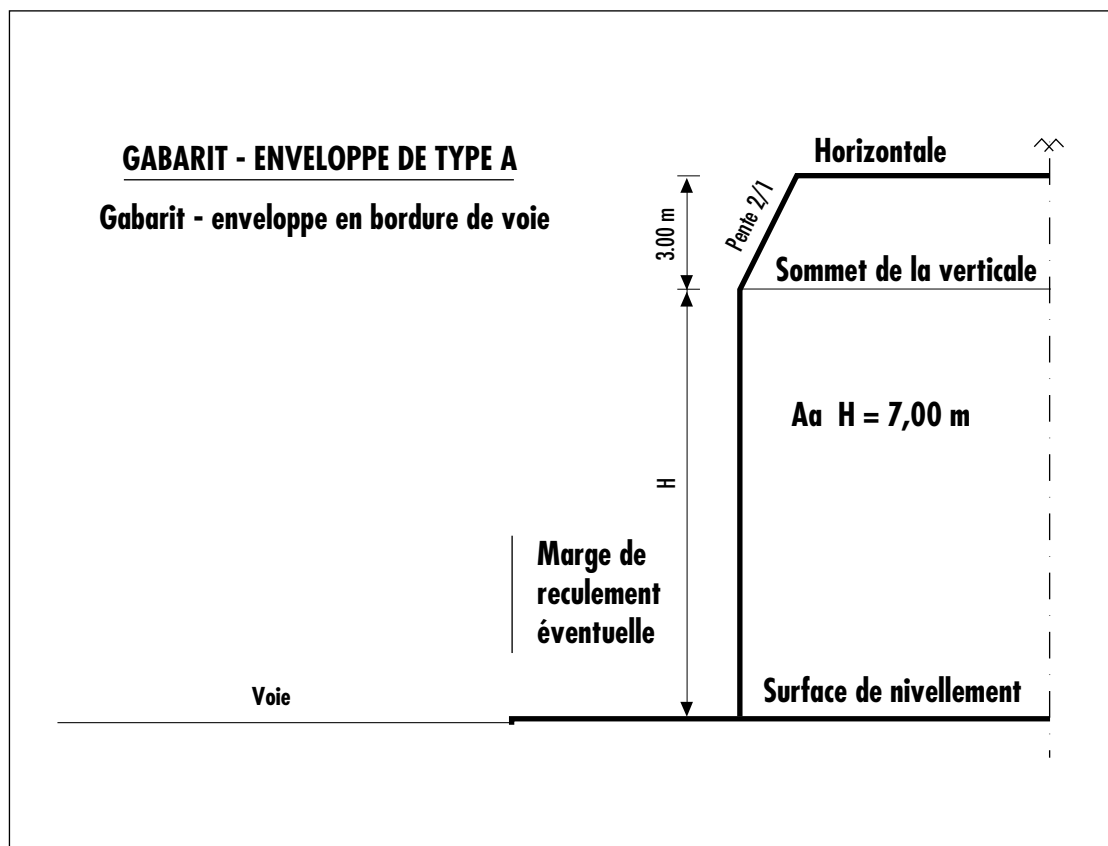
13^{ème} - 14 - 39 BOULEVARD DE PORT ROYAL



	Périmètre du secteur		Implantation des constructions
	Zone de servitude non aedificandi		bande de largeur (E) article UL 6 - 1
			Zone non altius tollendi

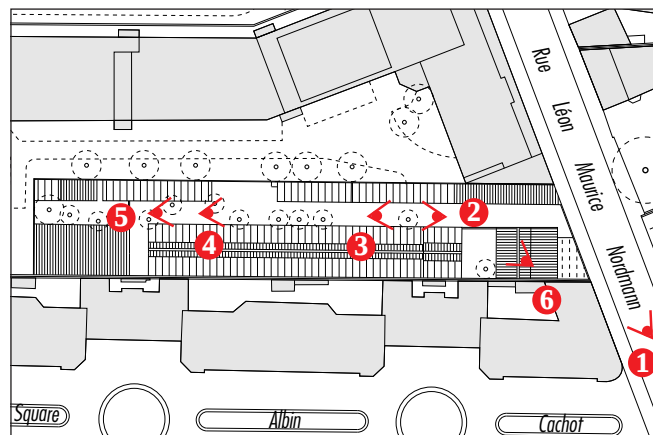
Indicatif	DÉSIGNATION	N° DES ARTICLES								OBSERVATIONS
		UL 1 et 2	UL 6	UL 7	UL 9	UL 10		UL 12	UL 14	
		NATURE DE L'OCCUPATION ET DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	Profondeur de la marge de reculement	Largeur de la bande E	Coefficient d'emprise	Type de gabarit - enveloppe	Nbre de niveaux des constructions	Stationnement Nombre de places par logement	C.O.S.	
14	39 Bd de Port - Royal	L'habitat et les activités artistiques sont admis.	(1)	(1)	-	Aa (2) (3)	3 -	-	-	(2) gabarit-enveloppe applicable au bâtiment A (3) maintien de la volumétrie originelle des bâtiments B et C Voir article UL.11.5

(1) VOIR PLAN ANNEXE



CITÉ VERTE
147 RUE LÉON MAURICE NORDMANN
ETAT ACTUEL

PLAN DE REPÉRAGE



LA CITE VERTE
147 RUE LEON MAURICE NORDMANN

ETAT ACTUEL

Située à l'Ouest du 13ème arrondissement, la parcelle rectangulaire d'une surface de 1 478 m² présente une organisation simple basée sur l'implantation d'une venelle médiane en impasse longue de 90 mètres distribuant 33 lots adossés aux limites parcellaires.

Du côté Est, mitoyen aux bâtiments de 8 niveaux du square Albin Cachot, les lots d'une profondeur de 8,50 mètres sont entièrement occupés par des ateliers logements élevés sur 2 niveaux. Près de l'accès sur rue, un espace libre de 50 m² environ dégage une façade à l'architecture néoclassique édifiée perpendiculairement à la venelle.

Du côté Ouest, les lots d'une profondeur de 4 mètres sont également occupés par des ateliers d'artiste élevés sur un niveau. Au milieu de la parcelle, la démolition d'un atelier a permis de dégager un espace libre de 40 m² affecté aux parties communes de la copropriété.

La végétation abondante associée aux architectures vernaculaires des ateliers d'artistes donnent une dimension pittoresque à la cité verte.

Depuis 1979 la cité verte est un site classé, elle relève des dispositions réglementaires de la zone UH secteur UHc.

Rapportée aux possibilités offertes par le POS actuel, COS 3 pour l'habitation, la parcelle présente une possibilité de construction supplémentaire de l'ordre de 2 000 m².

PROPOSITIONS POUR DE NOUVELLES REGLES

Site classé, la cité verte ne paraît pas appeler de nouvelles mesures fondamentales de protection. Cependant, le bâtiment nouveau édifié à l'alignement sur rue et les dépôts récents de permis de construire visant soit à modifier les façades, soit à étendre les ateliers, montre qu'il s'avère nécessaire d'instaurer un dispositif réglementaire garantissant la préservation du paysage de la cité.

Le périmètre de la zone UL proposé inclut l'ensemble de la parcelle

Le plan masse réglementaire envisagé entérine l'implantation des bâtiments de part et d'autre de la venelle.

Le filet tiré maintient l'alignement des bâtiments sur rue.

Le gabarit enveloppe de type C, modulable selon deux hauteurs verticales, 4 ou 7 mètres, reproduit les volumétries actuelles des bâtiments.

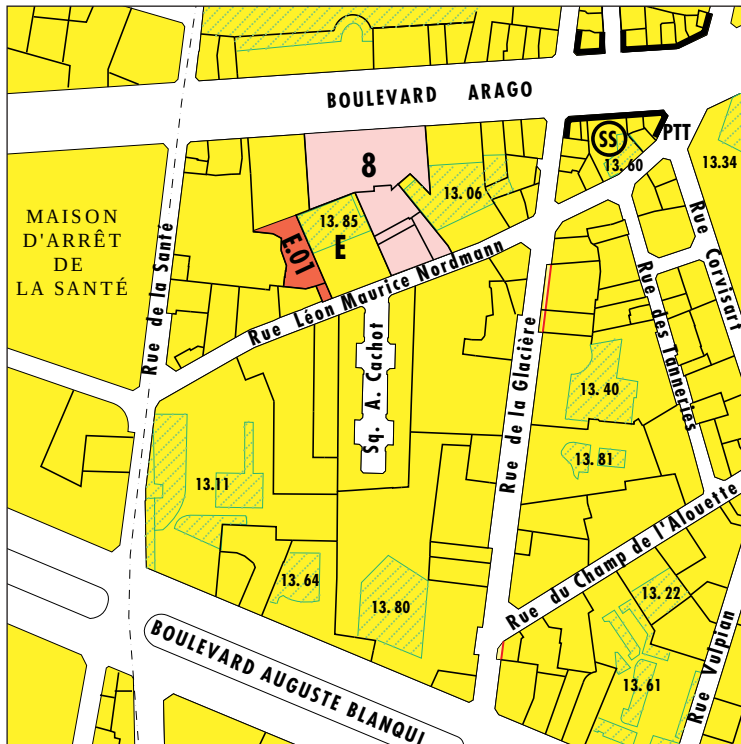
La configuration des bâtiments et la faible largeur de la venelle ne permet pas d'imposer une place de stationnement par logement.

L'ensemble des règles envisagées paraît suffisant pour qu'il ne soit pas nécessaire d'instaurer un Coefficient d'Occupation des Sols.

ZONES PROTEGÉES DANS LE 13^e ARRONDISSEMENT CRÉATION DE ZONE U.L.

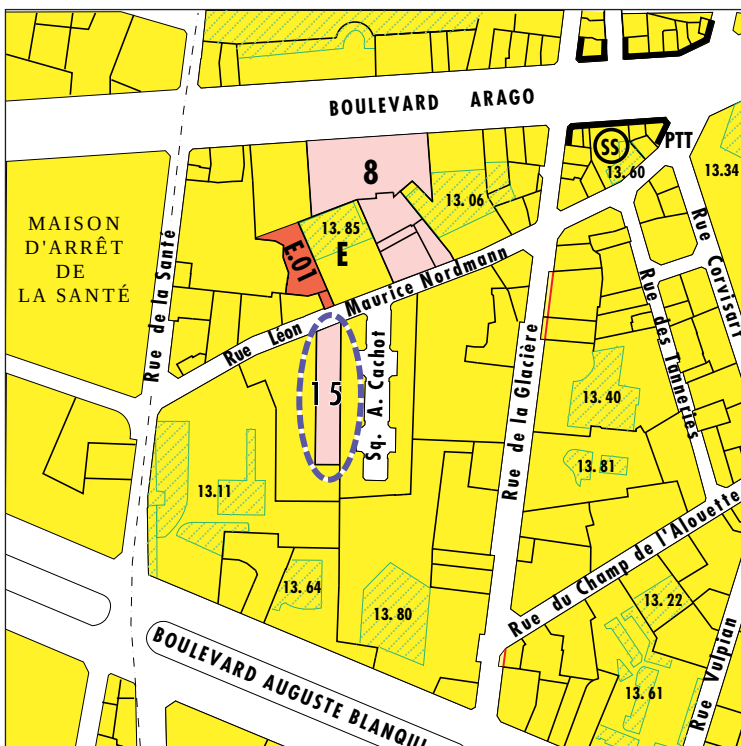
147 RUE LÉON MAURICE NORDMANN CITÉ VERTE

REGLEMENT ACTUEL



Extrait du Plan d'Occupation des Sols de la Ville de Paris

REGLEMENT PROPOSÉ



LE ZONAGE

	C.O.S.				C.O.S.		
	Habitation en étage	Activités en étage, bureaux	toutes destinations sauf bureaux, en pied d'immeuble		Habitat Commerces	Activités	Bureaux
ZONE UA	—	—	—	ZONE UI	—	—	—
ZONE UAa	—	—	—	ZONE UL	—	—	—
ZONE UAb	—	—	—	ZONE UM	—	—	—
ZONE UC	—	—	—	SECTEUR UMa	—	—	—
SECTEUR UCc	—	—	—	SECTEUR UMb	—	—	—
SECTEUR UCc	—	—	—	ZONE UN	—	—	—
ZONE UF	—	—	—	ZONE UO	—	—	—
ZONE UH	—	—	—	ZONE UP	—	—	—
SECTEUR UHa	—	—	—	ZONE ND	—	—	—
SECTEUR UHb	3,00	1,00	—				
SECTEUR UHc	—	—	—				

LES EMPLACEMENTS RESERVES

ESPACE VERT PUBLIC	ELARGISSEMENT OU CREATION DE VOIE
EQUIPEMENT PUBLIC	

LOCALISATION DE CERTAINES REGLES

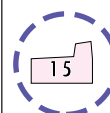
GABARITS ENVELOPPES

HAUTEUR VERTICALE : 12,00 m	SERVITUDE D'ALIGNEMENT
HAUTEUR VERTICALE : 15,00 m	SERVITUDE D'ALLÉE PIÉTONNIÈRE
HAUTEUR VERTICALE : 17,50 m	ZONE NON AÉDIFICANDI
HAUTEUR VERTICALE : 20,00 m	ESPACE VERT INTERIEUR PROTEGE (E.V.I.P.)
HAUTEUR VERTICALE : 23,00 m	ESPACE BOISE CLASSE
HAUTEUR VERTICALE : 25,00 m	FACADES D'ARCHITECTURE ORDONNANCEE
HAUTEUR VERTICALE : art. 10.2 du règlement	

NB : Les pointillés indiquent les façades assujetties aux règles de hauteur ci-dessus et soumises en outre à la règle d'implantation des constructions à 6,00 m de l'axe de la voie (article 6 du règlement).

EQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS

SM : SERVICES MUNICIPAUX	H : ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS
E : ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT	SP : SAPEURS POMPIERS
SS : ETABLISSEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX	ETAT : SERVICES DIVERS DE L'ETAT
C : ETABLISSEMENTS CULTURELS	EL : ESPACES LIBRES
ES : ETABLISSEMENTS OU TERRAINS DE SPORT	O : EQUIPEMENTS INTEGRES

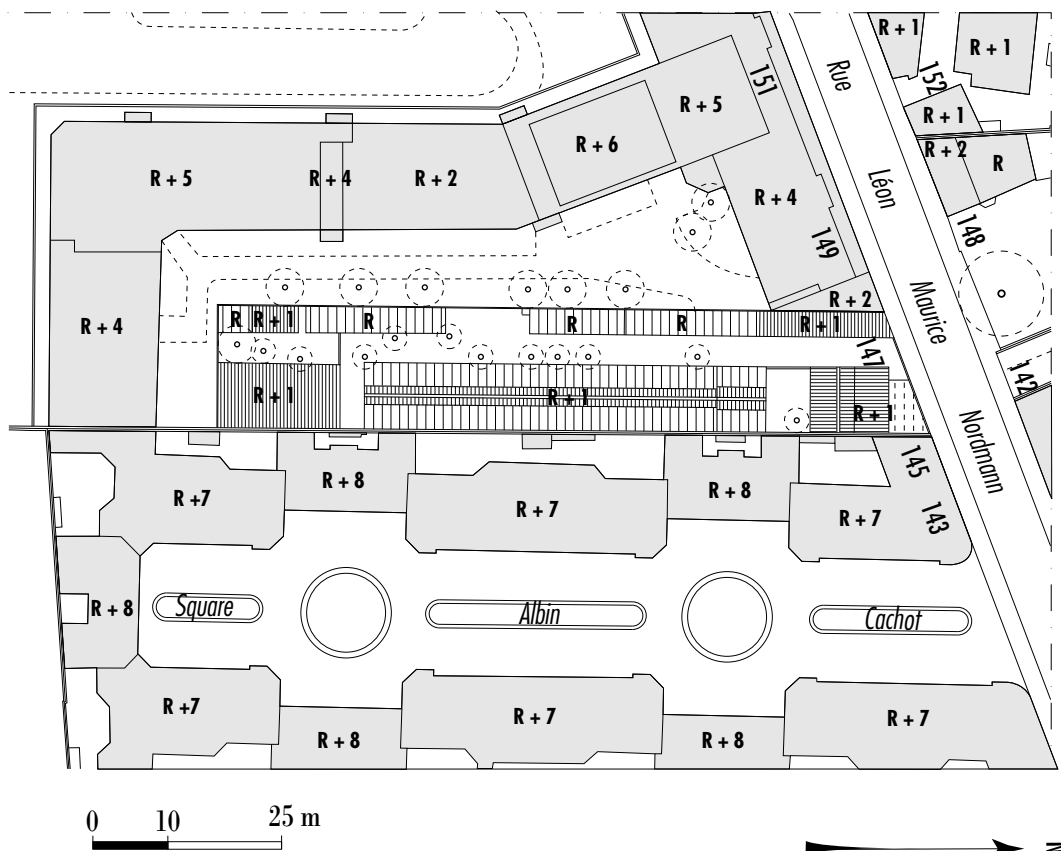


ZONE U.L. PROPOSÉE

0 50 250 m

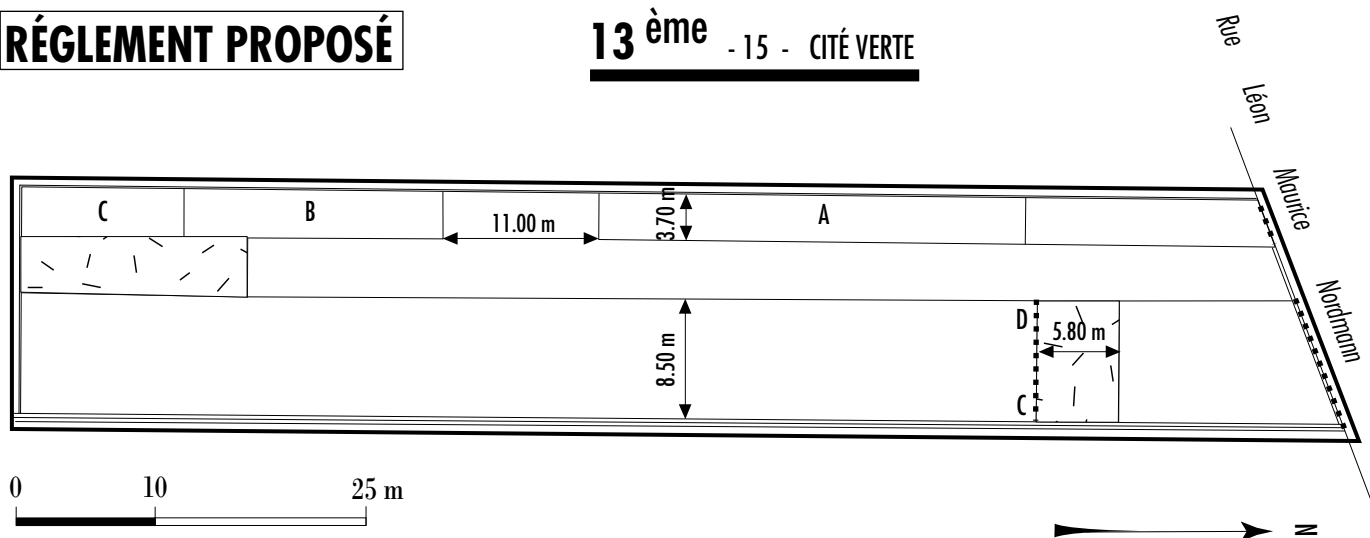
ÉTAT ACTUEL

13^{ème} - 15 - CITÉ VERTE



RÈGLEMENT PROPOSÉ

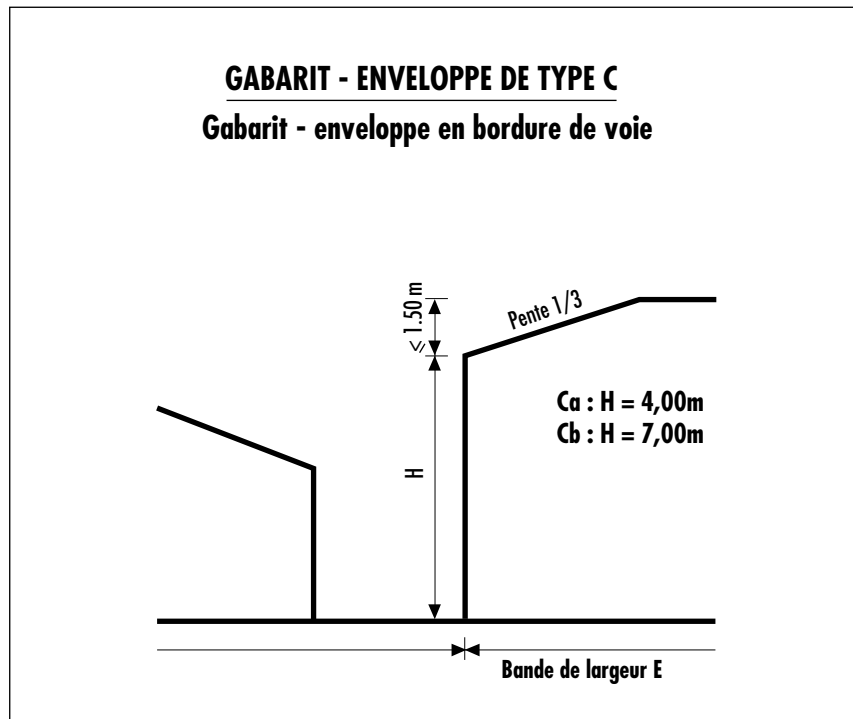
13^{ème} - 15 - CITÉ VERTE



	Périmètre du secteur		Implantation des constructions
	Zone de servitude non aedificandi		Bande de largeur (E) article UL 6 - 1
			Zone non altius tollendi article UL 7 - 1

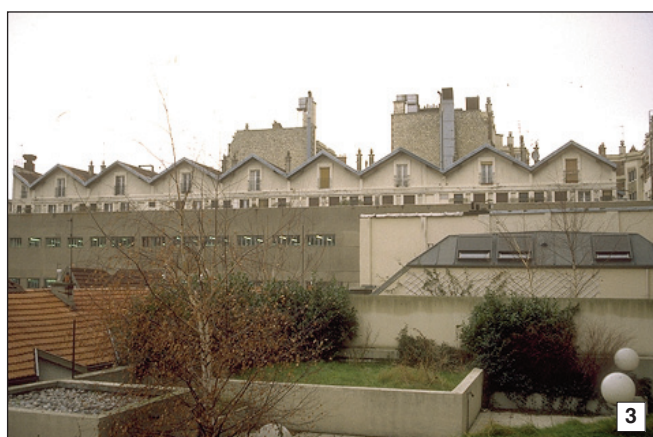
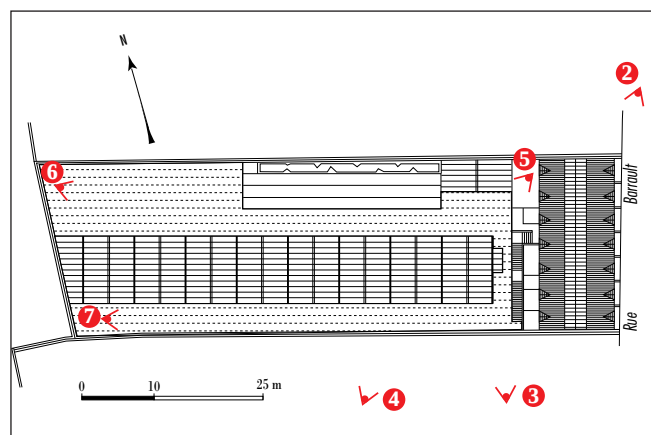
Indicatif	DÉSIGNATION	N° DES ARTICLES								OBSERVATIONS
		UL 1 et 2	UL 6	UL 7	UL 9	UL 10		UL 12	UL 14	
		NATURE DE L'OCCUPATION ET DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	Profondeur de la marge de reculement	Largeur de la bande E	Coefficient d'emprise	Type de gabarit - enveloppe	Nbre de niveaux des constructions	Stationnement Nombre de places par logement	C.O.S.	
15	Cité verte 147 rue Léon Maurice Nordmann	Les commerces sont admis rue Léon Maurice Nordmann et exclusivement en rez de chaussée.	(1)	(1)	-	Ca (2) Cb	-	-	-	(2) gabarit enveloppe applicable aux bâtiments A. B. et C. Les bâtiments A. B. et C ne pourront s'élever au dessus de 6m de hauteur. Pour les autres bâtiments le gabarit enveloppe en limite séparative se compose d'une verticale de hauteur $H \leq 6,00m$, d'une oblique de pente $1/3$ élevée au sommet de la verticale et limitée par une horizontale située à 2,50m au dessus de ce sommet.

(1) VOIR PLAN ANNEXE



20 - 22 RUE BARRAULT ETAT ACTUEL

PLAN DE REPÉRAGE



ETAT ACTUEL

Cette parcelle de 1 900 m² en limite Ouest du quartier de la Butte aux Cailles est entièrement occupée par du bâti datant des années 1920. Le long de la rue Barrault, un hôtel de sept niveaux dissimule un garage de cinq niveaux sur lequel sont implantés huit pavillons mitoyens de deux niveaux, représentant une vingtaine de logements environ.

Cette configuration atypique, associant habitat et activité, s'explique par des raisons historiques et a pris valeur de référence pour des constructions ultérieures représentatives de l'architecture moderne.

La parcelle relève des dispositions réglementaires de la zone UH, secteur UHa.

Les pavillons surplombent d'une vingtaine de mètres la zone UL du Moulin Vert elle-même située en vis-à-vis de la Villa Daviel. Cet ensemble exceptionnel visible depuis la rue Daviel mérite d'être préservé, comme cela avait été envisagé lors des études de l'APUR sur le quartier de la Butte aux Cailles en 1990.

PROPOSITIONS POUR DE NOUVELLES REGLES

Le périmètre de la zone UL proposée exclut l'hôtel de sept niveaux aligné sur la rue Barrault.

Les dispositions réglementaires de cette nouvelle zone UL visent à préserver l'organisation singulière du plan de masse actuel. Le garage, support de l'ensemble d'habitation voit sa volumétrie maintenue. Celle-ci est figurée au plan annexe par une zone non altius tollendi dont la hauteur maximale ne peut dépasser 7,5 m mesurés à partir du niveau du trottoir de la rue Barrault.

L'implantation des pavillons sur le toit du garage est définie par un filet tiré conformément à l'état actuel qui permet de dégager des espaces libres en toiture terrasse.

Le gabarit-enveloppe nouveau, de type P, reprend la forme des murs pignon des façades des pavillons orientés soit au Nord soit au Sud. Le gabarit-enveloppe du mur pignon intègre la largeur de la façade pour maintenir la dimension de chaque unité d'habitation dont l'accolement donne un rythme au lotissement visible depuis la rue Daviel.

La présence du garage offre la possibilité d'implanter une place de stationnement par logement.

La configuration atypique de cet ensemble architectural aurait pu conduire en première analyse à une protection figeant le cadre bâti, habituellement affectée à la sauvegarde de monuments. La parcelle détenue par un propriétaire unique risque d'évoluer à moyen terme et incite à prendre des dispositions réglementaires définies par le Plan d'Occupation des Sols.

20 - 22 RUE BARRAULT

LE ZONAGE

ZONE UA

ZONE UAa
 ZONE UAb
 ZONE UC
 SECTEUR UCa
 SECTEUR UCc
 ZONE UF
 ZONE UH
 SECTEUR UHa
 SECTEUR UHb
 SECTEUR UHc

ZONE UI

ZONE UI
 ZONE UL
 ZONE UM
 SECTEUR UMa
 SECTEUR UMb
 ZONE UN
 ZONE UO
 ZONE UP
 ZONE ND

C.O.S.			
Habitation en étage	Activités en étage, bureaux	toutes destinations sauf bureaux, en pied d'immeuble	
—	—	c.o.s. 4 applicable à une S.H.O.N. égale à la superficie du terrain, au rez-de-chaussée et au premier sous-sol (excepté dans le secteur UCc)	
2,0	2,0,5		
—	—		
—	—		
3,0	0,5		

C.O.S.			
Habitat Commerces	Activités	Bureaux	
—	—	—	
—	—	—	
3,00	3,50	2,00	
—	—	—	
—	—	—	
—	—	—	
—	—	—	
—	—	—	

LES EMPLACEMENTS RESERVES

ESPACE VERT PUBLIC
 EQUIPEMENT PUBLIC

ELARGISSEMENT OU CREATION DE VOIE

LOCALISATION DE CERTAINES REGLES

GABARITS ENVELOPPES

- HAUTEUR VERTICALE : 9,00 m
- HAUTEUR VERTICALE : 12,00 m
- HAUTEUR VERTICALE : 15,00 m
- HAUTEUR VERTICALE : 17,50 m
- HAUTEUR VERTICALE : 20,00 m
- HAUTEUR VERTICALE : 23,00 m
- HAUTEUR VERTICALE : 25,00 m
- HAUTEUR VERTICALE : art. 10.2 du règlement

NB : Les pointillés indiquent les façades assujetties aux règles de hauteur ci-dessus et soumises en outre à la règle d'implantation des constructions à 6,00 m de l'axe de la voie (article 6 du règlement).

- SERVITUDE D'ALIGNEMENT
- SERVITUDE D'ALLEE PIETONNIERE
- ZONE NON AEDIFICANDI
- ESPACE VERT INTERIEUR PROTEGE (E.V.I.P)
- ESPACE BOISE CLASSE
- FAÇADES D'ARCHITECTURE ORDONNANCEE

EQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS

SM : SERVICES MUNICIPAUX
E : ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT
SS : ETABLISSEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX
C : ETABLISSEMENTS CULTURELS
ES : ETABLISSEMENTS OU TERRAINS DE SPORT

H : ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS
SP : SAPEURS POMPIERS
ETAT : SERVICES DIVERS DE L'ETAT
EL : ESPACES LIBRES
O : EQUIPEMENTS INTEGRES

ZONE UL PROPOSEE

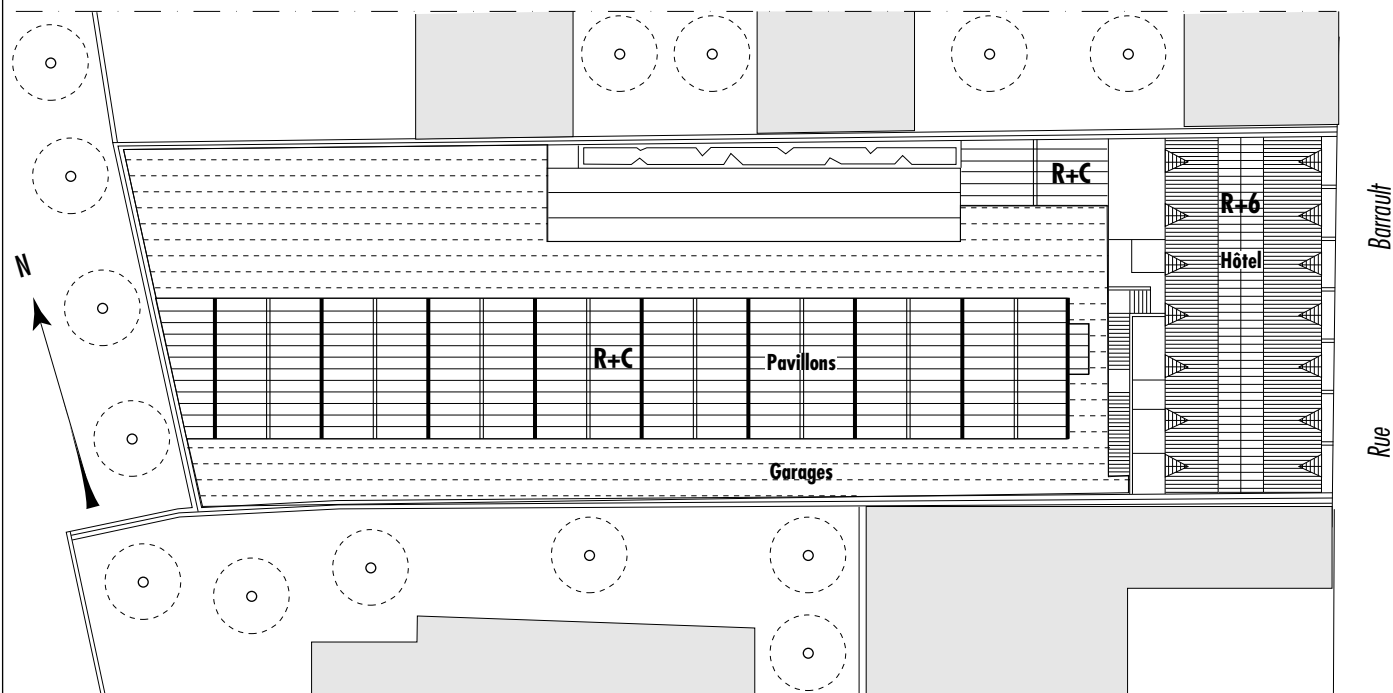
0 50 250 m

The map shows a section of Paris with various colored areas representing different types of land use or administrative districts. Yellow areas are labeled 'SS' and 'E'. Orange areas are labeled 'SS', 'E', and '6'. Blue areas are labeled 'E'. Green areas represent squares or parks. Streets are labeled with names like 'BOULEVARD VERGNAUD', 'RUE AUGUSTE BLANQUI', 'RUE DANTEC', 'RUE DAVID', 'RUE DE LA BUTTE AUX CAÏLLES', 'RUE DE L'ESPERANCE', 'RUE WURTZ', and 'RUE'. Building numbers are visible, such as '10', '1', '2', and '6'. A blue dashed circle highlights a specific area around building number 10.

ÉTAT ACTUEL

13^{ème} - 16 -

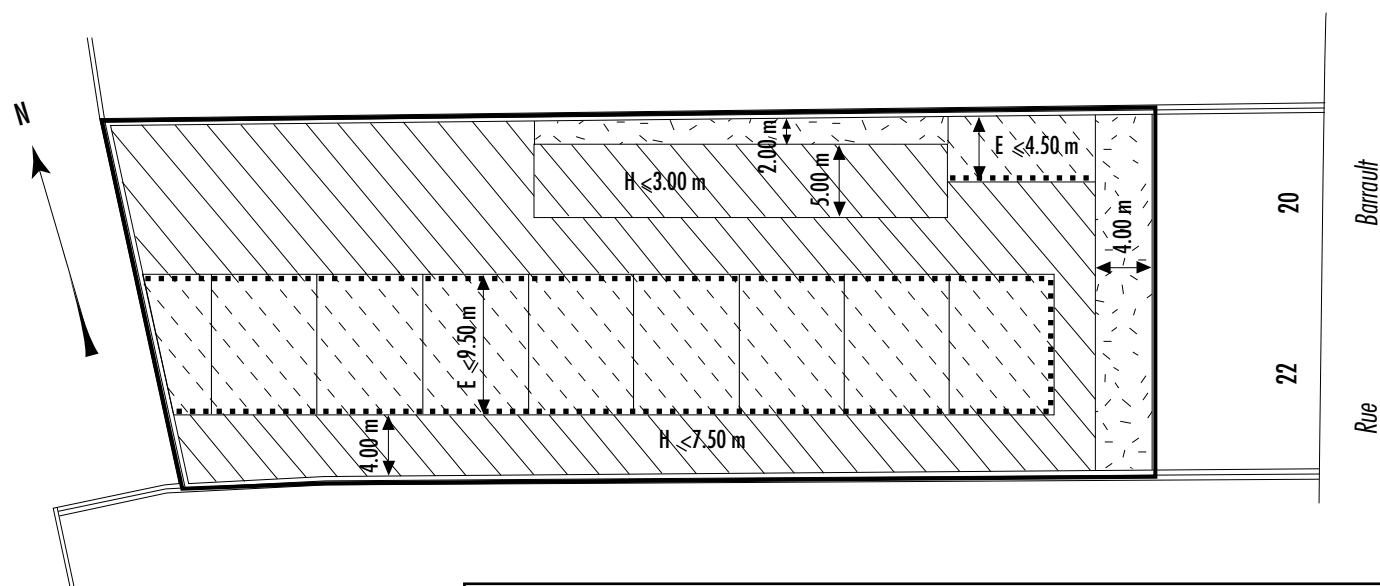
20 - 22 RUE BARRAULT



RÉGLEMENT PROPOSÉ

13^{ème} - 16 -

20 - 22 RUE BARRAULT

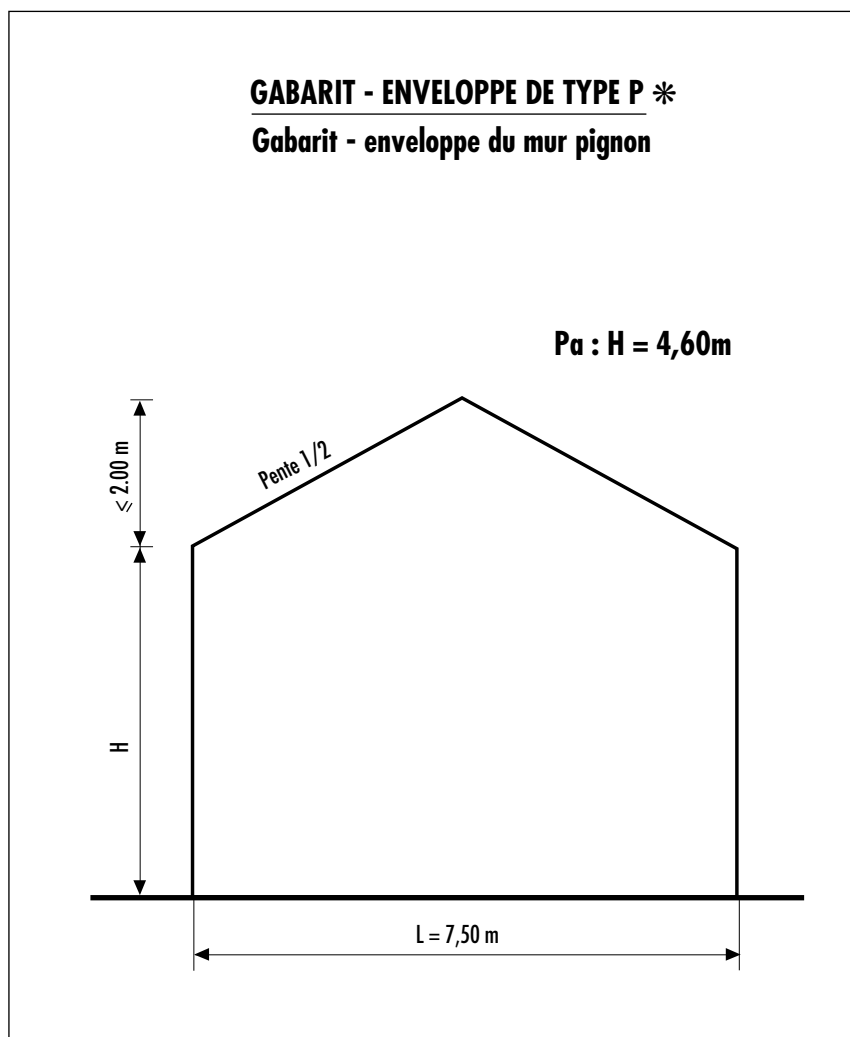


0 10 25 m

	Périmètre du secteur		Implantation des constructions article UL 6 - 1
	Zone non Altius Tollendi		Bande de largeur (E) article UL 7 - 1
	Zone de servitude non aedificandi		

Indicatif	DÉSIGNATION	N° DES ARTICLES								OBSERVATIONS
		UL 1 et 2	UL 6	UL 7	UL 9	UL 10		UL 12	UL 14	
		NATURE DE L'OCCUPATION ET DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	Profondeur de la marge de reculement	Largeur de la bande E	Coefficient d'emprise	Type de gabarit - enveloppe	Nbre de niveaux des constructions	Stationnement Nombre de places par logement	C.O.S.	
16	20-22 rue Barrault	Les constructions implantées en toiture terrasse du garage sont exclusivement affectées à l'habitation. Le 2 ^e niveau est aménagé sous les combles.	(1)	(1)	-	Pa (2)	2	1	-	La volumétrie de la zone non Altius Tollendi ne pourra dépasser 7,50m de hauteur mesurés à partir du niveau du trottoir à l'alignement de fait sur la rue Barrault. (2) gabarit-enveloppe du mur pignon applicable aux constructions implantées en toiture du garage.

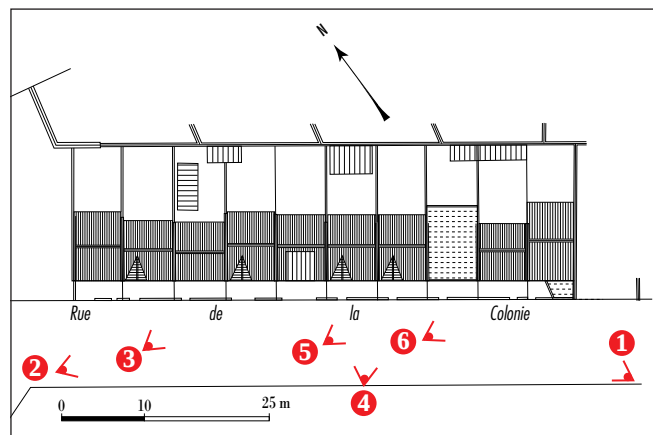
(1) VOIR PLAN ANNEXE



*NOUVEAU GABARIT-ENVELOPPE

3 au 11b RUE DE LA COLONIE ETAT ACTUEL

PLAN DE REPÉRAGE



3 AU 11bis RUE DE LA COLONIE

ETAT ACTUEL

En limite Sud de la Butte aux Cailles, cet ensemble de dix parcelles identiques de 110 m² chacune, d'une largeur de six mètres sur rue, présente un rythme régulier renforcé par la juxtaposition d'une typologie répétitive.

Chaque parcelle est occupée par un pavillon, implanté à 2 m en retrait de la rue, d'une épaisseur de 8 m dégageant à l'arrière de la parcelle un espace libre de 50 m² environ. Chaque pavillon de deux niveaux élevés sur un sous-sol à demi-enterré est accessible par un perron protégé d'un auvent, qui devient un motif architectural pour l'ensemble du lotissement.

Les parcelles sont couvertes par la zone UH secteur Uha.

Chaque parcelle, au regard des constructibilités offertes par le POS actuel COS 3 pour les habitations, présente un déficit de densité de l'ordre de 250 m². Cette possibilité de densification s'est matérialisée au 11 et surtout au 9 bis où le bâtiment de trois niveaux construit présente un aspect agressif et montre la nécessité d'instaurer des règles de protection, la cohérence du paysage, n'étant pas assurée par le règlement de copropriété.

PROPOSITION POUR DE NOUVELLES REGLES

Le périmètre de la zone UL proposé inclut l'ensemble des dix parcelles.

Les mesures réglementaires envisagées visent à préserver la typologie existante des pavillons. La disposition des constructions est figurée au plan annexe par un filet tireté implanté en retrait de l'alignement sur rue, dégageant une bande non aedificandi large de 2 mètres.

Une bande constructible continue, large de 2,5 m, est adossée aux limites arrières des parcelles pour donner la possibilité d'édifier un niveau en rez-de-jardin généralisant une configuration ponctuelle.

Pour la parcelle située au n° 11bis, l'implantation proposée reprend celle du bâtiment existant qui revient à l'alignement pour masquer en partie basse le mur mitoyen du n° 13 de la rue de la Colonie.

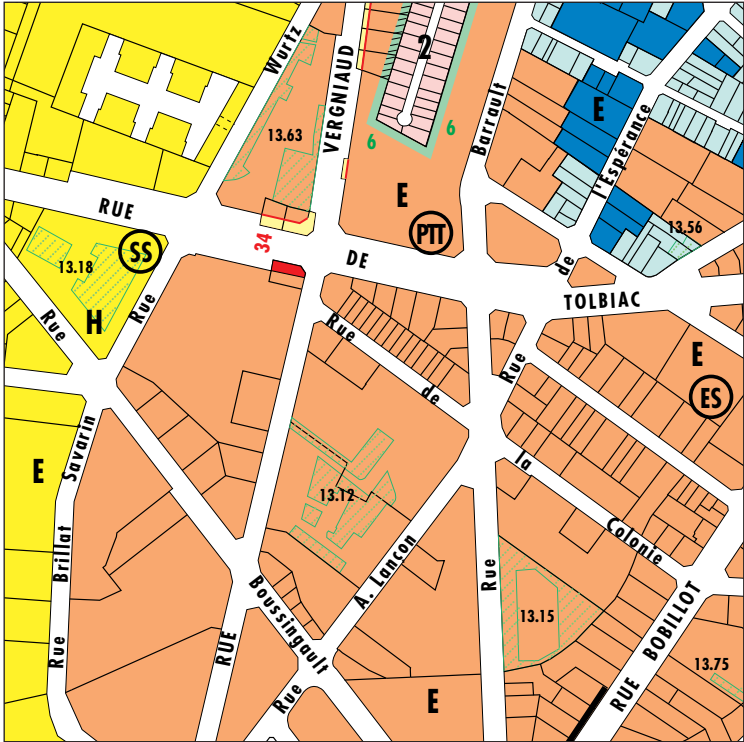
Le nouveau gabarit-enveloppe, de type D, s'applique à l'ensemble des constructions. Les pavillons, s'élèvent sur 2 niveaux droits pour une hauteur de 8 m car le rez-de-chaussée se situe à 2 m au-dessus du niveau de la rue. Cette disposition permet d'accueillir un niveau à demi enterré abritant une place de stationnement maintenue dans les mesures réglementaires. L'ensemble des mesures réglementaires envisagées est suffisant pour qu'il ne soit pas nécessaire d'instaurer un Coefficient d'Occupation des Sols.

L'article UL.11., relatif à l'aspect extérieur des constructions, pourrait par un énoncé précis permettre de préserver l'expression pittoresque dominante dans ce lotissement.

ZONES PROTEGÉES DANS LE 13^e ARRONDISSEMENT
CRÉATION DE ZONE U.L.

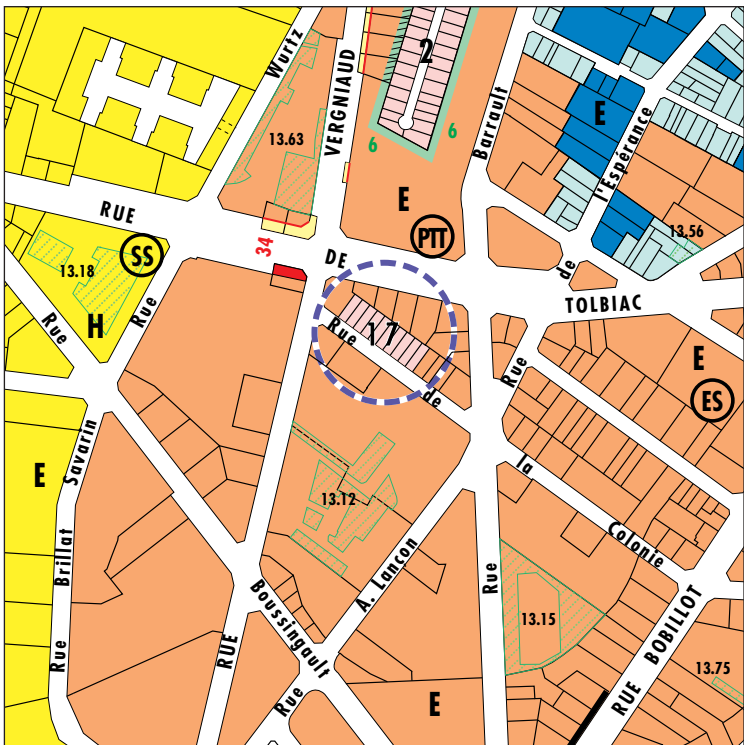
3 au 11b RUE DE LA COLONIE

REGLEMENT ACTUEL



Extrait du Plan d'Occupation des Sols de la Ville de Paris

REGLEMENT PROPOSÉ



LE ZONAGE

	C.O.S.				C.O.S.		
	Habitation en étage	Activités en étage, bureaux	toutes destinations sauf bureaux, en pied d'immeuble		Habitat Commerces	Activités	Bureaux
ZONE UA	—	—	—	ZONE UI	—	—	—
ZONE UAa	—	—	—	ZONE UL	—	—	—
ZONE UAb	—	—	—	ZONE UM	—	—	—
ZONE UC	—	—	—	SECTEUR UMa	3,00	3,50	2,00
SECTEUR UCa	—	—	—	SECTEUR UMb	—	—	—
SECTEUR UCc	2,0	2/0,5	c.o.s. 4 applicable à une S.H.O.N. égale à la superficie du terrain, au rez-de-chaussée et au premier sous-sol (excepté dans le secteur UCa)	ZONE UN	—	—	—
ZONE UF	—	—	—	ZONE UO	—	—	—
ZONE UH	—	—	—	ZONE UP	—	—	—
SECTEUR UHa	—	—	—	ZONE ND	—	—	—
SECTEUR UHb	—	—	—				
SECTEUR UHc	3,0	0,5					

LES EMPLACEMENTS RESERVES

ESPACE VERT PUBLIC	ELARGISSEMENT OU CREATION DE VOIE
EQUIPEMENT PUBLIC	

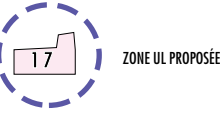
LOCALISATION DE CERTAINES REGLES

GABARITS ENVELOPPES		
HAUTEUR VERTICALE : 12,00 m		
HAUTEUR VERTICALE : 15,00 m		SERVITUDE D'ALIGNEMENT
HAUTEUR VERTICALE : 17,50 m		SERVITUDE D'ALLEE PIETONNIERE
HAUTEUR VERTICALE : 20,00 m		ZONE NON AEDIFICANDI
HAUTEUR VERTICALE : 23,00 m		ESPACE VERT INTERIEUR PROTEGE (E.V.I.P)
HAUTEUR VERTICALE : 25,00 m		ESPACE BOISE CLASSE
HAUTEUR VERTICALE : art. 10.2 du règlement		FACADES D'ARCHITECTURE ORDONNANCEE

NB : Les pointillés indiquent les façades assujetties aux règles de hauteur ci-dessus et soumises en outre à la règle d'implantation des constructions à 6,00 m de l'axe de la voie (article 6 du règlement).

EQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS

SM : SERVICES MUNICIPAUX	H : ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS
E : ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT	SP : SAPEURS POMPIERS
SS : ETABLISSEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX	ETAT : SERVICES DIVERS DE L'ETAT
C : ETABLISSEMENTS CULTURELS	EL : ESPACES LIBRES
ES : ETABLISSEMENTS OU TERRAINS DE SPORT	O : EQUIPEMENTS INTEGRES



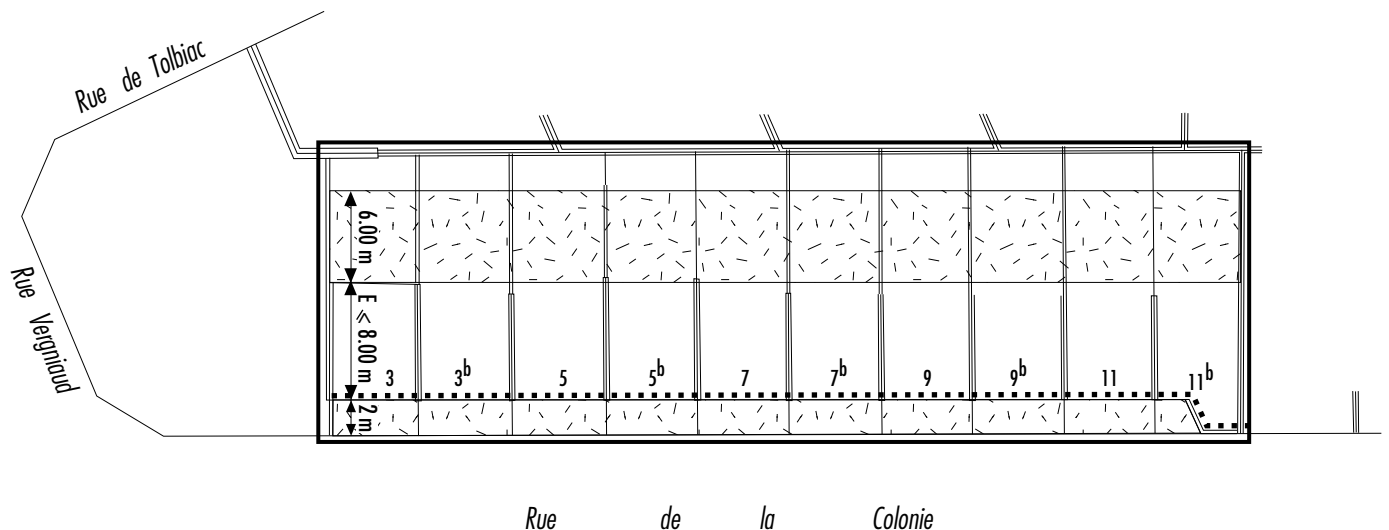
ÉTAT ACTUEL

13^{ème} - 17 - 3 AU 11^b RUE DE LA COLONIE



RÈGLEMENT PROPOSÉ

13^{ème} - 17 - 3 AU 11^b RUE DE LA COLONIE

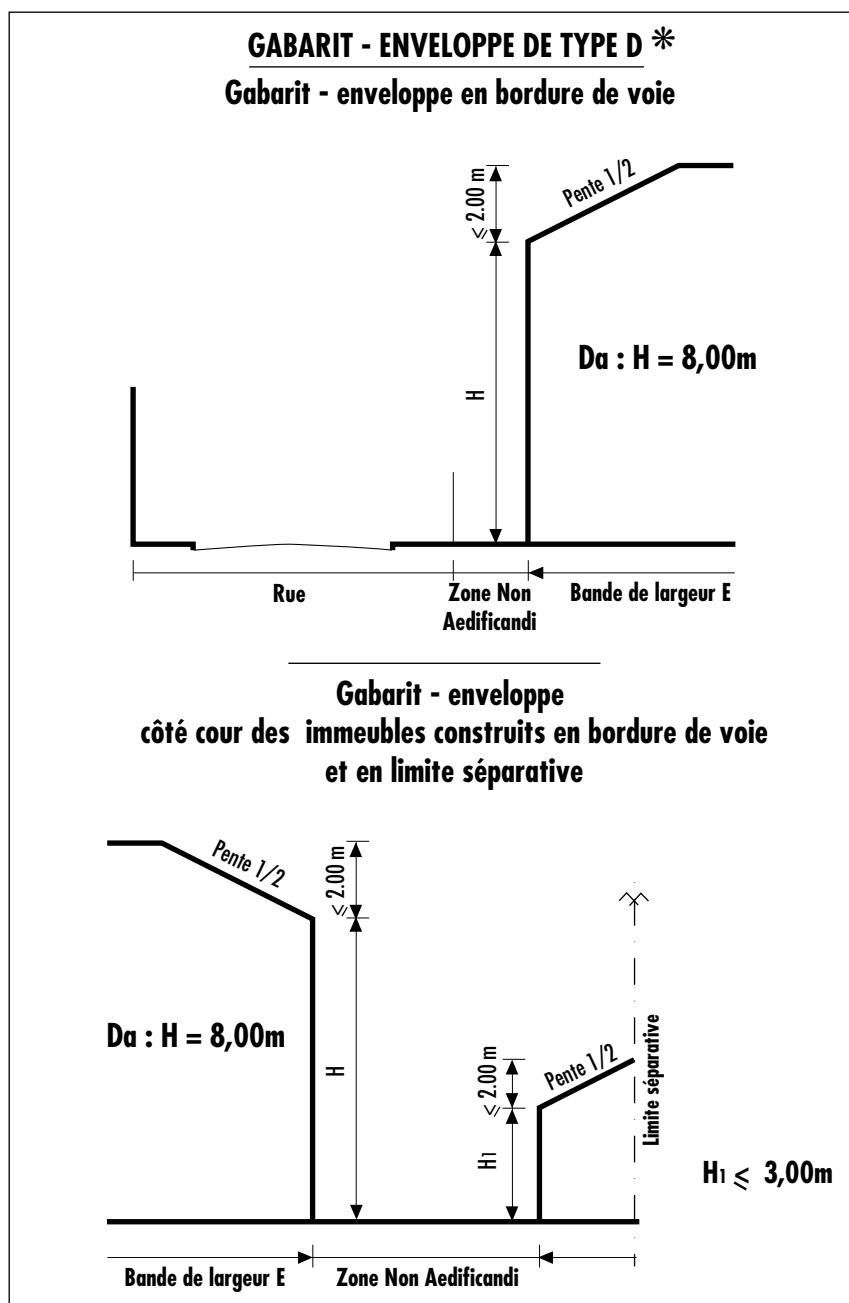


0 10 25 m

	Périmètre du secteur		Implantation des constructions	article UL 6 - 1
	Zone de servitude non aedificandi		Bande de largeur (E)	article UL 7 - 1

Indicatif	DÉSIGNATION	N° DES ARTICLES								OBSERVATIONS
		UL 1 et 2	UL 6	UL 7	UL 9	UL 10		UL 12	UL 14	
		NATURE DE L'OCCUPATION ET DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	Profondeur de la marge de reculement	Largeur de la bande E	Coefficient d'emprise	Type de gabarit - enveloppe	Nbre de niveaux des constructions	Stationnement Nombre de places par logement	C.O.S.	
17	13 ^e ARRONDISSEMENT 3 à 11b rue de la Colonie	L'habitat et les activités artistiques sont admis. Les toitures devront comporter deux versants avec possibilité d'une lucarne.	(1)	(1)	-	Da	-	1	-	Les toitures à deux pentes pourront éventuellement abriter un 3 ^e niveau aménagé sous les combles. Voir Article UL.11.5

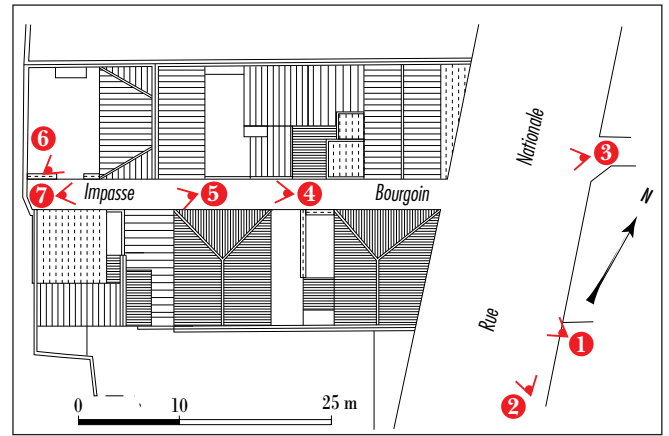
(1) VOIR PLAN ANNEXE



* NOUVEAU GABARIT ENVELOPPE

IMPASSE BOURGOIN ETAT ACTUEL

PLAN DE REPÉRAGE



IMPASSE BOURGOIN
31-31bis, 33 rue Nationale

ETAT ACTUEL

Au Sud Est du 13^e arrondissement, l'impasse Bourgoïn en vis-à-vis du passage Bourgoïn, zone UL, distribue un ensemble de cinq parcelles occupées par une série de bâtiments hétérogènes : deux immeubles de logements collectifs de cinq et sept niveaux, trois pavillons agrémentés d'espaces libres, au fond de l'impasse et un local d'activités de deux niveaux à l'angle de l'impasse et de la rue Nationale . L'impasse a été classée voie publique par arrêté municipal du 9/12/93.

L'ensemble des parcelles est couvert par la zone UH, secteur UHa.

Le caractère hétérogène de l'impasse rend a priori difficile l'élaboration de dispositions réglementaires cohérentes de protection type zone UL. Néanmoins la continuité, à cet endroit, des limites parcellaires de part et d'autre de la rue Nationale montre qu'il s'agit du même tissu urbain déjà protégé côté passage Bourgoïn et qui mériterait de l'être côté impasse pour les trois pavillons.

PROPOSITIONS POUR DE NOUVELLES REGLES

Le périmètre de la zone UL envisagée exclut les deux immeubles de logements collectifs situés au 1 et 1bis de l'impasse.

Le plan masse réglementaire entérine la disposition des bâtiments existants.

Le long de l'impasse, le filet tiré maintient l'alignement bâti interrompu par des espaces libres privés.

La servitude d'alignement visant à élargir la rue Nationale est maintenue pour le bâtiment situé au 33 de cette voie.

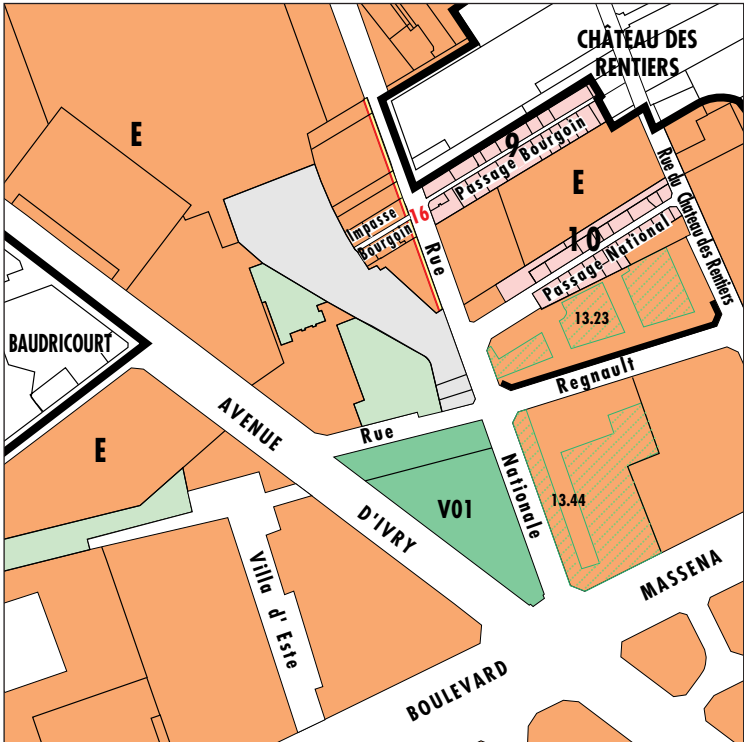
Le nouveau gabarit-enveloppe, de type D, s'applique à l'ensemble des constructions et reproduit les volumétries actuelles.

L'étroitesse de l'impasse ne permet pas aux véhicules d'accéder à l'intérieur des parcelles. En conséquence, il paraît difficile d'imposer l'aménagement d'une place de stationnement par logement.

L'impasse Bourgoïn appartient au même tissu urbain que le passage Bourgoïn à ce titre le même Coefficient d'Occupation des Sols que sur le passage sera appliqué (1,80).

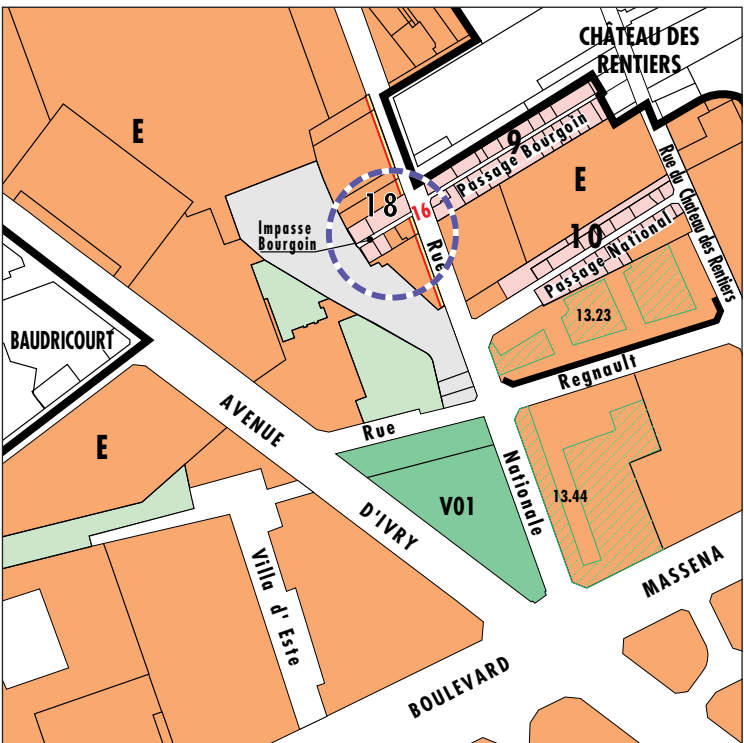
ZONES PROTEGÉES DANS LE 13^e ARRONDISSEMENT
CRÉATION DE ZONE U.L.
IMPASSE BOURGOIN

REGLEMENT ACTUEL



Extrait du Plan d'Occupation des Sols de la Ville de Paris

REGLEMENT PROPOSÉ



LE ZONAGE

	C.O.S.			C.O.S.		
	Habitation en étage	Activités en étage, bureaux	toutes destinations sauf bureaux, en pied d'immeuble	Habitat Commerces	Activités	Bureaux
ZONE UA	—	—	—	—	—	—
ZONE UAa	—	—	—	—	—	—
ZONE UAb	—	—	—	—	—	—
ZONE UC	—	—	—	—	—	—
SECTEUR UCa	—	—	—	—	—	—
SECTEUR UCc	—	—	—	—	—	—
ZONE UF	—	—	—	—	—	—
ZONE UH	—	—	—	—	—	—
SECTEUR UHa	—	—	—	—	—	—
SECTEUR UHb	—	—	—	—	—	—
SECTEUR UHc	—	—	—	—	—	—
ZONE UI	—	—	—	—	—	—
ZONE UL	—	—	—	—	—	—
ZONE UM	—	—	—	—	—	—
SECTEUR UM _a	—	—	—	3,00	3,50	2,00
SECTEUR UM _b	—	—	—	—	—	—
ZONE UN	—	—	—	—	—	—
ZONE UO	—	—	—	—	—	—
ZONE UP	—	—	—	—	—	—
ZONE ND	—	—	—	—	—	—

LES EMPLACEMENTS RESERVES

- ESPACE VERT PUBLIC
EQUIPEMENT PUBLIC
ELARGISSEMENT OU CREATION DE VOIE

LOCALISATION DE CERTAINES REGLES

GABARITS ENVELOPPES

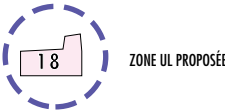
- HAUTEUR VERTICALE : 12,00 m
HAUTEUR VERTICALE : 15,00 m
HAUTEUR VERTICALE : 17,50 m
HAUTEUR VERTICALE : 20,00 m
HAUTEUR VERTICALE : 23,00 m
HAUTEUR VERTICALE : 25,00 m
HAUTEUR VERTICALE : art. 10.2 du règlement

- SERVITUDE D'ALIGNEMENT
SERVITUDE D'ALLÉE PIÉTONNIÈRE
ZONE NON AÉDIFICANDI
ESPACE VERT INTÉRIEUR PROTÉGÉ (E.V.I.P.)
ESPACE BOISÉ CLASSE
FACADES D'ARCHITECTURE ORDONNANCÉE

NB : Les pointillés indiquent les façades assujetties aux règles de hauteur ci-dessus et soumises en outre à la règle d'implantation des constructions à 6,00 m de l'axe de la voie (article 6 du règlement).

EQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS

- SM : SERVICES MUNICIPAUX
E : ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT
SS : ÉTABLISSEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX
C : ÉTABLISSEMENTS CULTURELS
ES : ÉTABLISSEMENTS OU TERRAINS DE SPORT
H : ÉTABLISSEMENTS HOSPITALIERS
SP : SAPEURS POMPIERS
ETAT : SERVICES DIVERS DE L'ÉTAT
EL : ESPACES LIBRES
O : EQUIPEMENTS INTÉGRÉS



ZONE U.L. PROPOSÉE

0 50 250 m

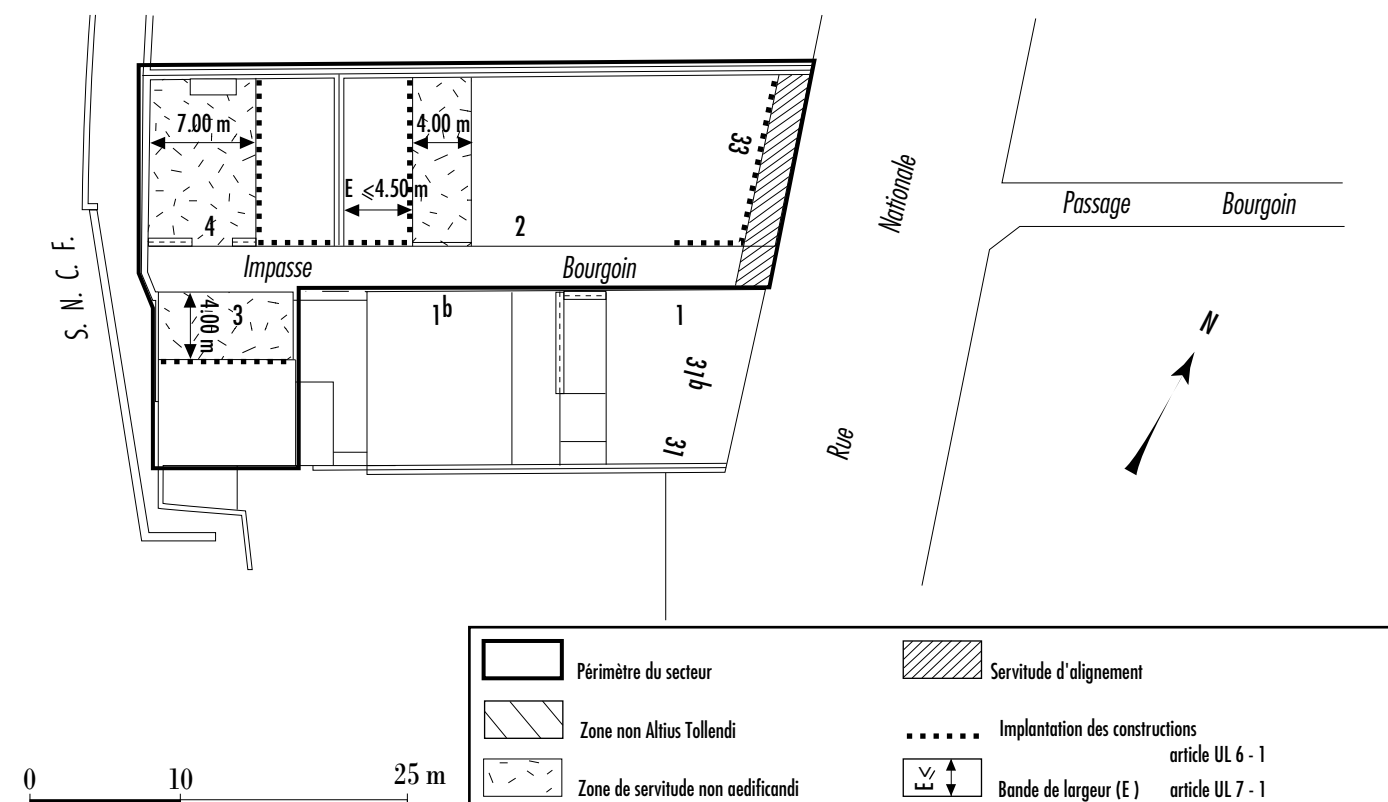
ÉTAT ACTUEL

13^{ème} - 18 - 2 - 3 - 4 IMPASSE BOURGOIN



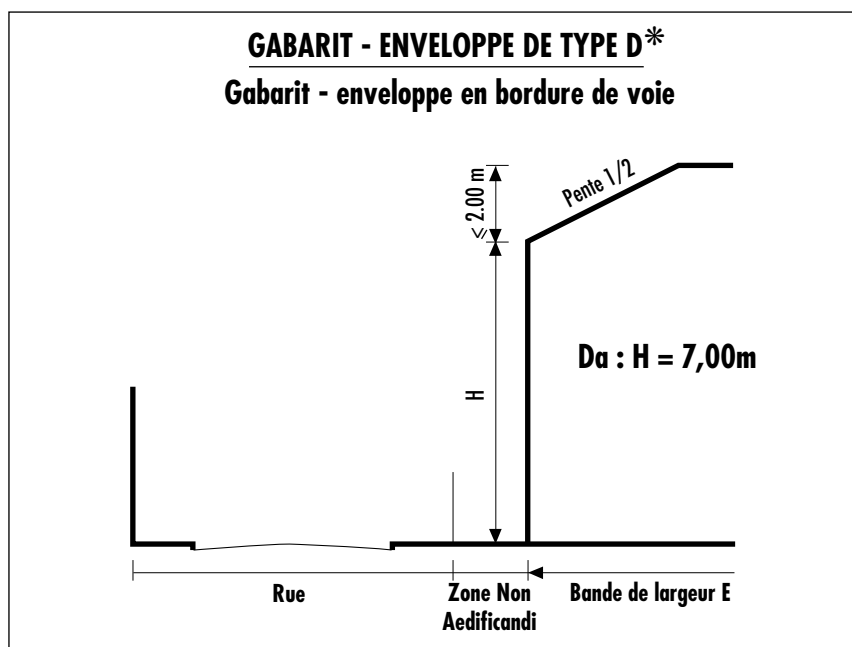
RÈGLEMENT PROPOSÉ

13^{ème} - 18 - 2 - 3 - 4 IMPASSE BOURGOIN



Indicatif	DÉSIGNATION	N° DES ARTICLES								OBSERVATIONS
		UL 1 et 2	UL 6	UL 7	UL 9	UL 10		UL 12	UL 14	
		NATURE DE L'OCCUPATION ET DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	Profondeur de la marge de reculement	Largeur de la bande E	Coefficient d'emprise	Type de gabarit - enveloppe	Nbre de niveaux des constructions	Stationnement Nombre de places par logement	C.O.S.	
18	Impasse Bourgoin	Les commerces et les activités sont admis en Rez-de-chaussée.	(1)	(1)	-	Da	2	-	1,80	Le bâtiment situé au n°33 de la rue Nationale est soumis à une servitude d'alignement.

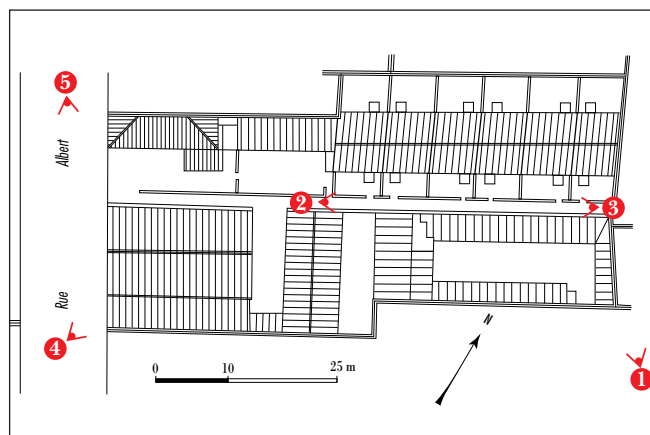
(1) VOIR PLAN ANNEXE



* NOUVEAU GABARIT-ENVELOPPE

6 - 8 - 10 RUE ALBERT ETAT ACTUEL

PLAN DE REPÉRAGE



6, 8, 10 RUE ALBERT

ETAT ACTUEL

Au Sud-Est du 13^e arrondissement, à proximité de la rue Regnault, là où celle-ci borde les emprises ferroviaires à ciel ouvert de la Petite Ceinture, cette parcelle d'une surface de 1 150 m² est occupée par deux ensembles bâtis distincts totalisant douze logements. Depuis la rue deux immeubles étroits, mono-orientés et adossés aux limites séparatives, dégagent un espace libre important ouvert vers la profondeur de la parcelle, sur laquelle sont découpés six lots identiques distribués par une venelle. Chaque lot est occupé par un pavillon d'une hauteur de deux niveaux inséré entre deux lopins plantés.

L'architecture identique des six pavillons accolés donne une unité morphologique à ce lotissement.

La parcelle relève des dispositions réglementaires de la zone UH secteur UHa et reste couverte par une zone de protection définie par la présence de la villa Planeix (Le Corbusier, architecte), bâtiment inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, situé à moins de 500 m.

La parcelle présente un déficit de densité de 2 000 m² environ au regard des constructibilités offertes par le POS actuel (COS 3 pour habitation). Le terrain en fond de parcelle occupé par des remises, a fait récemment l'objet d'une demande de permis de construire. Cette mutation pourrait si elle n'était pas contrôlée nuire à l'intégrité du lotissement.

PROPOSITIONS POUR DE NOUVELLES REGLES

La zone UL proposée couvre la totalité de la parcelle.

Le plan de masse réglementaire reprend l'implantation actuelle des constructions et reste compatible avec le bâtiment projeté (Permis de construire déposé le 7 mars 1995).

Le filet tireté maintient l'implantation des constructions à l'alignement sur rue tout en ménageant une large ouverture vers l'intérieur de la parcelle.

Le nouveau gabarit-enveloppe, de type D, s'applique à l'ensemble des constructions. La hauteur verticale de 8 mètres proposée tient compte de la surélévation des rez-de-chaussées dont les planchers se situent à 1,5 m environ au-dessus du niveau du sol naturel.

La hauteur verticale des bâtiments sur rue est portée à 12 m afin d'assurer une meilleure transition volumétrique avec les immeubles mitoyens plus élevés.

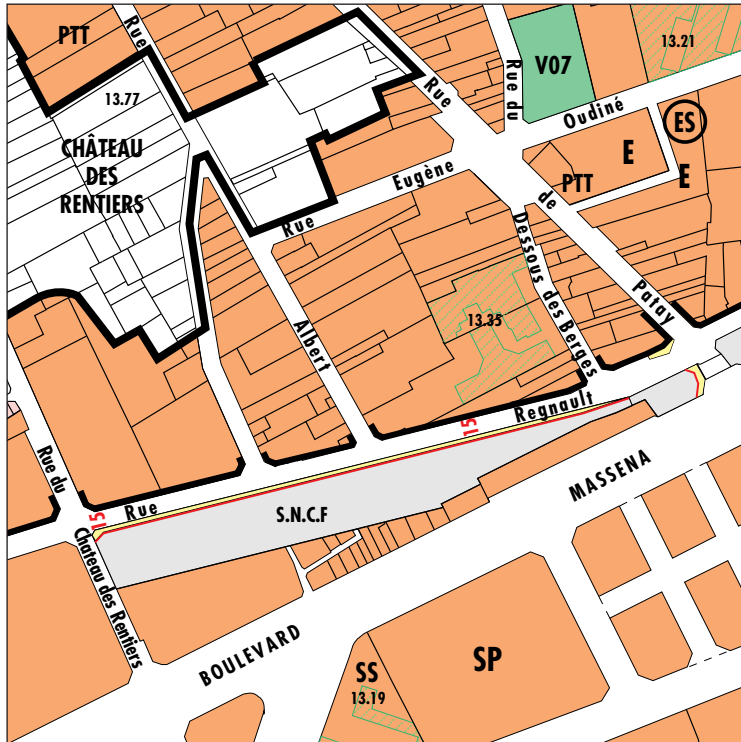
La faible largeur de la venelle n'autorise pas l'accès des véhicules à l'intérieur de la parcelle. Néanmoins, en prévision d'une reconstruction du garage aligné sur rue qui pourra accueillir un parc de stationnement, le principe d'aménager une place de stationnement par logement est proposé.

L'ensemble des dispositions réglementaires envisagées paraît suffisamment précis pour qu'il soit nécessaire d'instaurer un Coefficient d'Occupation des Sols.

ZONES PROTEGÉES DANS LE 13^e ARRONDISSEMENT CRÉATION DE ZONE U.L.

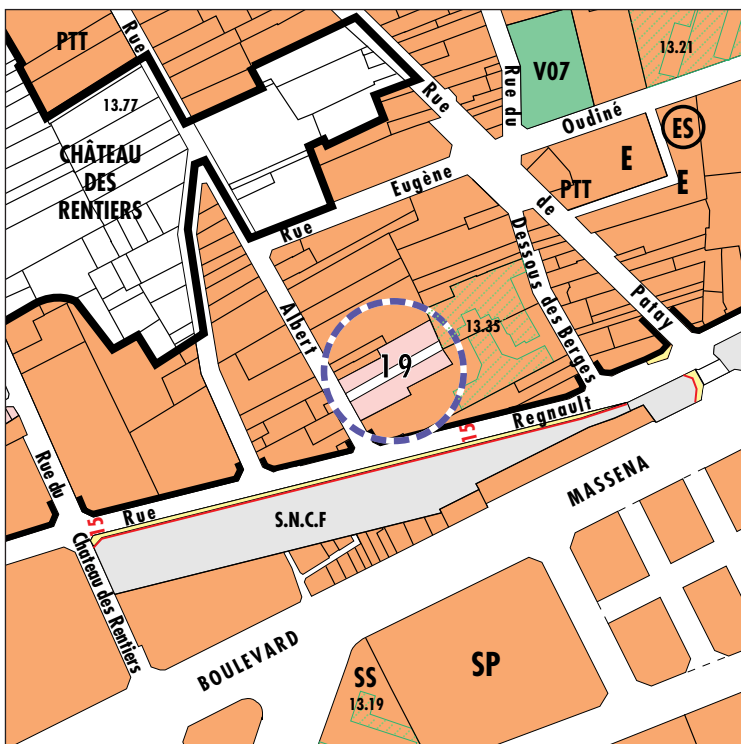
6 - 8 - 10 RUE ALBERT

REGLEMENT ACTUEL



Extrait du Plan d'Occupation des Sols de la Ville de Paris

REGLEMENT PROPOSÉ



LE ZONAGE

	C.O.S.				C.O.S.		
	Habitation en étage	Activités en étage, bureaux	toutes destinations sauf bureaux, en pied d'immeuble		Habitat Commerces	Activités	Bureaux
ZONE UA	—	—	—	ZONE UI	—	—	—
ZONE UAa	—	—	—	ZONE UL	—	—	—
ZONE UAb	—	—	—	ZONE UM	—	—	—
ZONE UC	—	—	—	SECTEUR UMa	3,00	3,50	2,00
SECTEUR UCc	—	—	—	SECTEUR UMb	—	—	—
SECTEUR UCc	—	—	—	ZONE UN	—	—	—
ZONE UF	—	—	—	ZONE UO	—	—	—
ZONE UH	—	—	—	ZONE UP	—	—	—
SECTEUR UHa	—	—	—	ZONE ND	—	—	—
SECTEUR UHb	—	—	—				
SECTEUR UHc	—	—	—				

LES EMPLACEMENTS RESERVES

ESPACE VERT PUBLIC	ELARGISSEMENT OU CREATION DE VOIE
EQUIPEMENT PUBLIC	

LOCALISATION DE CERTAINES REGLES

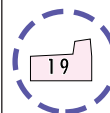
GABARITS ENVELOPPES

HAUTEUR VERTICALE : 12,00 m	SERVITUDE D'ALIGNEMENT
HAUTEUR VERTICALE : 15,00 m	SERVITUDE D'ALLEE PIETONNIERE
HAUTEUR VERTICALE : 17,50 m	ZONE NON AEDIFICANDI
HAUTEUR VERTICALE : 20,00 m	ESPACE VERT INTERIEUR PROTEGE (E.V.I.P.)
HAUTEUR VERTICALE : 23,00 m	ESPACE BOISE CLASSE
HAUTEUR VERTICALE : 25,00 m	FACADES D'ARCHITECTURE ORDONNANCEE
HAUTEUR VERTICALE : art. 10.2 du règlement	

NB : Les poinçonnés indiquent les façades assujetties aux règles de hauteur ci-dessus et soumises en outre à la règle d'implantation des constructions à 6,00 m de l'axe de la voie (article 6 du règlement).

EQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS

SM : SERVICES MUNICIPAUX	H : ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS
E : ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT	SP : SAPEURS POMPIERS
SS : ETABLISSEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX	ETAT : SERVICES DIVERS DE L'ETAT
C : ETABLISSEMENTS CULTURELS	EL : ESPACES LIBRES
ES : ETABLISSEMENTS OU TERRAINS DE SPORT	O : EQUIPEMENTS INTEGRES



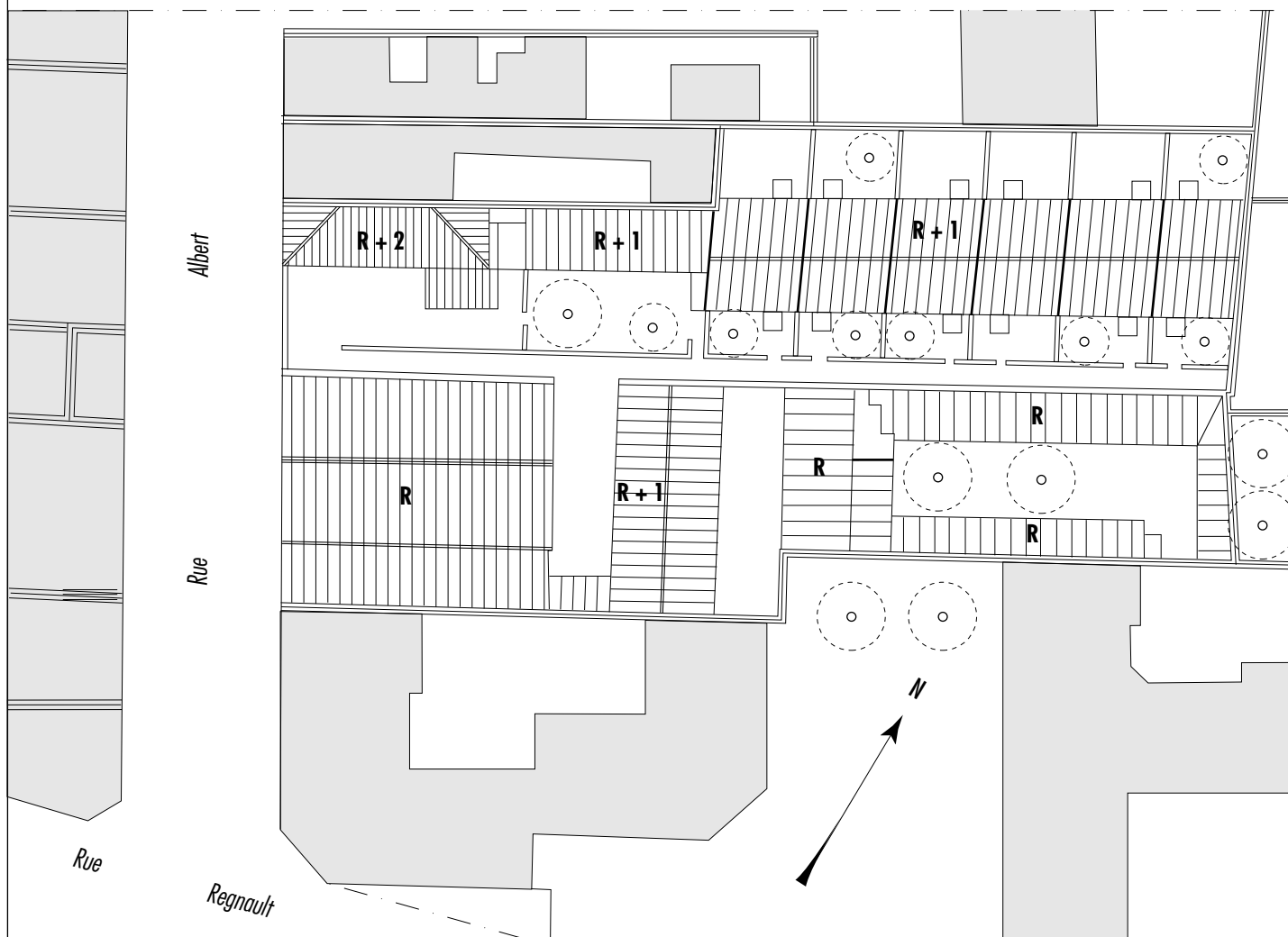
ZONE U.L. PROPOSÉE

0 50 250 m

ÉTAT ACTUEL

13^{ème} - 19-

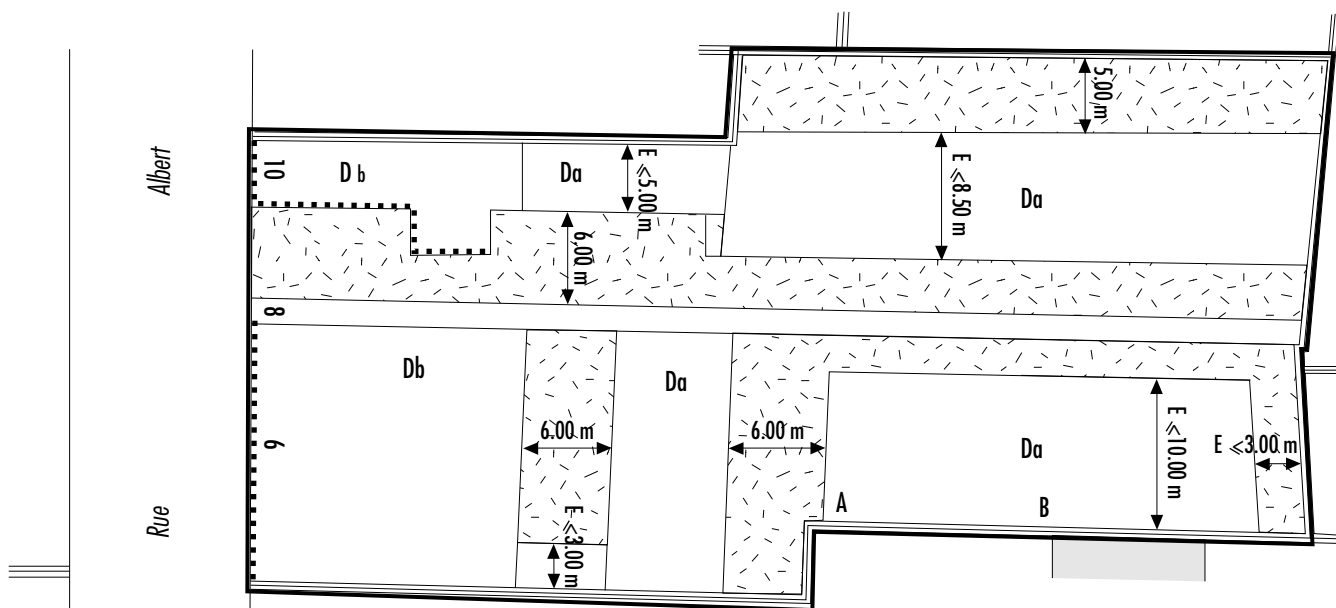
6 - 8 - 10 RUE ALBERT



RÈGLEMENT PROPOSÉ

13^{ème} - 19-

6 - 8 - 10 RUE ALBERT

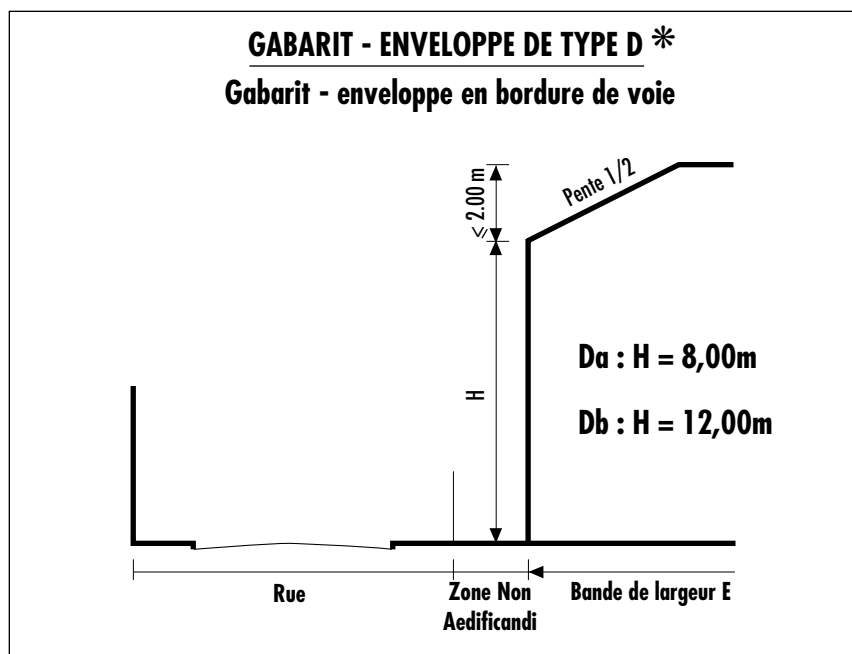


0 10 25 m

	Périmètre du secteur		Implantation des constructions	article UL 6 - 1
	Zone de servitude non aedificandi		Bande de largeur (E)	article UL 7 - 1

Indicatif	DÉSIGNATION	N° DES ARTICLES								OBSERVATIONS
		UL 1 et 2	UL 6	UL 7	UL 9	UL 10		UL 12	UL 14	
		NATURE DE L'OCCUPATION ET DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	Profondeur de la marge de reculement	Largeur de la bande E	Coefficient d'emprise	Type de gabarit - enveloppe	Nbre de niveaux des constructions	Stationnement Nombre de places par logement	C.O.S.	
19	13 ^e ARRONDISSEMENT 6 à 10 rue Albert	L'habitat, les activités culturelles et artistiques sont admis. Les commerces et les activités artisanales sont admis rue Albert et exclusivement en rez-de-chaussée. -entre les points A et B le mur implanté en limite séparative ne pourra dépasser une hauteur verticale $H \leq 4m$	(1)	(1)	-	Da Db	- -	1	-	Les toitures à deux pentes pourront éventuellement abriter un 3 ^e niveau aménagé sous les combles. - Les 6 pavillons en fond de parcelles conserveront leur caractère architectural: perron sous auvent, couverture en tuile, mur en brique apparente.

(1) VOIR PLAN ANNEXE

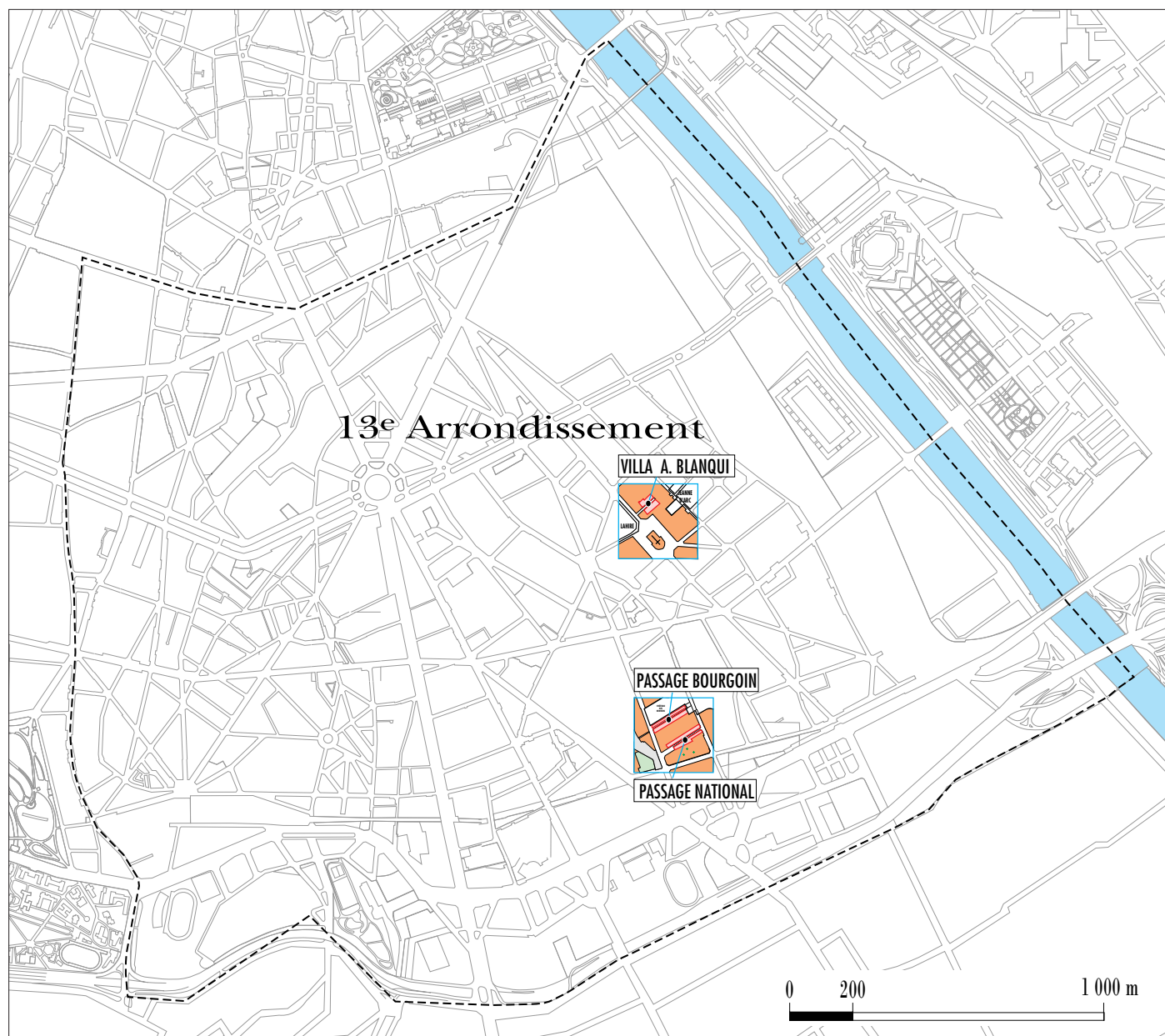


* NOUVEAU GABARIT ENVELOPPE

ZONES PROTÉGÉES DANS LE 13^e ARRONDISSEMENT

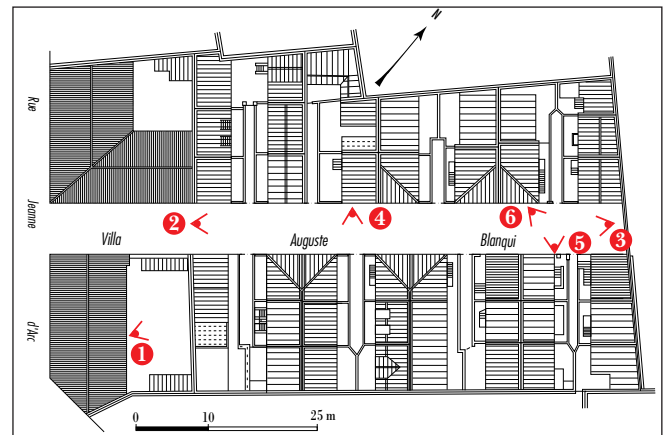
ADAPTATION DE 3 ZONES UL EXISTANTES

PLAN DE SITUATION



VILLA AUGUSTE BLANQUI ETAT ACTUEL

PLAN DE REPÉRAGE



VILLA AUGUSTE BLANQUI
44-46 rue Jeanne d'Arc

ETAT ACTUEL

A proximité de la place Jeanne d'Arc, au sein du quartier de la gare, la villa Auguste Blanqui s'étend sur un terrain de 3 000 m² environ.

Lotie dans les années 1920, la villa présente une organisation cohérente basée sur un découpage parcellaire régulier distribuée par un réseau de voies hiérarchisées.

La villa, voie privée en impasse sur une longueur de 80 m dessert une série de huit venelles, disposées perpendiculairement de part et d'autre de la voie principale. Chaque venelle, ouverte jusqu'au fond des terrains, distribue en moyenne quatre parcelles occupées par une maison individuelle.

Les constructions alignées le long de la villa s'élèvent sur 3 niveaux dont le rez-de-chaussée abrite un garage individuel. Les autres pavillons alignés en retrait de la venelle dégagent une bande végétale continue large de 2 m.

Les toitures à faible pente en tuiles mécaniques donnent une unité au cadre bâti qui reste étroitement liée à la végétation.

La villa Auguste Blanqui figure actuellement en zone UL au Plan d'Occupation des Sols.

La surélévation des 3 bâtiments situés au 10, 11 et 36 de la villa, avec une toiture de pente très inclinée 2/1 correspondant au gabarit enveloppe en vigueur conduit à proposer d'ajuster les dispositions réglementaires de cette zone.

PROPOSITIONS POUR DE NOUVELLES REGLES

Le périmètre de la zone reste inchangé.

Le plan de masse réglementaire fait l'objet d'adaptation mineure. Un filet tiré s'implante au droit des bâtiments situés du 13 au 16 pour maintenir les constructions à l'alignement de part et d'autre des jardins privés.

L'ensemble des filets tirés sont prolongés jusqu'aux limites des parcelles mitoyennes de la zone afin de garantir un dégagement spatial de part et d'autre des venelles distribuant la profondeur des terrains perpendiculaires à la voie principale.

Le gabarit-enveloppe actuel autorise d'élever 3 niveaux dont le dernier est sous les combles d'un toit qui impose une couverture en zinc ou en ardoise et des ouvertures de type "chien-assis" ou lucarnes incongrues dans le paysage de la villa.

Le nouveau gabarit enveloppe, se décompose :

- d'une verticale de hauteur de 9 m permettant d'élever 3 étages carrés au-dessus du sol.

- d'une oblique de pente 1/2 élevée au-dessus du sommet de la verticale limitée par une horizontale située à 2 m au-dessus de ce sommet. A ce profil réglementaire correspondent les toitures actuelles aux pentes faibles qui acceptent des couvertures en tuile.

La nouvelle volumétrie du gabarit-enveloppe définit une hauteur plafond culminant à 11 m, la hauteur verticale envisagée accepte un couronnement de 2 m de haut. Ainsi les 13 bâtiments existants de deux niveaux situés aux 4, 14-15, 17, 19, 20, 22, 23, 31, 32, 35, 37 et 40 peuvent s'élever d'1 étage carré surmonté d'un comble.

Seuls deux bâtiments de quatre niveaux dépassent le gabarit-enveloppe proposé et pourront conserver leur volume de fait.

La villa large de 7 m accueille une file de stationnement et la plupart des bâtiments alignés sur l'impasse possèdent un box individuel. Le principe d'une place de stationnement par logement est maintenu.

ZONES PROTEGÉES DANS LE 13^e ARRONDISSEMENT ADAPTATION DE ZONES U.L. EXISTANTES

VILLA AUGUSTE BLANQUI

REGLEMENT ACTUEL



Extrait du Plan d'Occupation des Sols de la Ville de Paris

LE ZONAGE		C.O.S.		C.O.S.	
		Habitation en étage	Activités en étage, bureaux	Habitation Commerces	Activités Bureaux
ZONE UA		—	—	—	—
ZONE Ua		—	—	—	—
ZONE Uab		—	—	—	—
ZONE UC		—	—	—	—
SECTEUR UCa		—	—	—	—
SECTEUR UCc		—	—	—	—
ZONE UF		—	—	—	—
ZONE UH		—	—	—	—
SECTEUR UHa		—	—	—	—
SECTEUR UHb		—	—	—	—
SECTEUR UHc		—	—	—	—
ZONE UI		—	—	—	—
ZONE UL		—	—	—	—
ZONE UM		—	—	—	—
SECTEUR UMa		—	—	3,00	3,50
SECTEUR UMb		—	—	—	—
ZONE UN		—	—	—	—
ZONE UO		—	—	—	—
ZONE UP		—	—	—	—
ZONE ND		—	—	—	—

LES EMPLACEMENTS RESERVES	
ESPACE VERT PUBLIC	ELARGISSEMENT OU CREATION DE VOIE
EQUIPEMENT PUBLIC	

LOCALISATION DE CERTAINES REGLES	
GABARITS ENVELOPPES	SERVITUDE D'ALIGNEMENT
HAUTEUR VERTICALE : 12,00 m	SERVITUDE D'ALLEE PIETONNIERE
HAUTEUR VERTICALE : 15,00 m	ZONE NON AEDIFICANDI
HAUTEUR VERTICALE : 17,50 m	ESPACE VERT INTERIEUR PROTEGE (E.V.I.P)
HAUTEUR VERTICALE : 20,00 m	ESPACE BOISE CLASSE
HAUTEUR VERTICALE : 23,00 m	FACADES D'ARCHITECTURE ORDONNANCEE
HAUTEUR VERTICALE : 25,00 m	
HAUTEUR VERTICALE : art. 10.2 du règlement	

NB : Les pointillés indiquent les façades assujetties aux règles de hauteur ci-dessus et soumises en outre à la règle d'implantation des constructions à 6,00 m de l'axe de la voie (article 6 du règlement).

EQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS	
SM : SERVICES MUNICIPAUX	H : ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS
E : ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT	SP : SAPEURS POMPIERS
SS : ETABLISSEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX	ETAT : SERVICES DIVERS DE L'ETAT
C : ETABLISSEMENTS CULTURELS	EL : ESPACES LIBRES
ES : ETABLISSEMENTS OU TERRAINS DE SPORT	O : EQUIPEMENTS INTEGRES

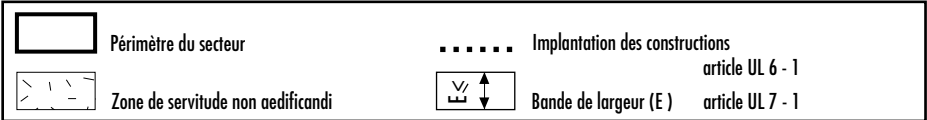
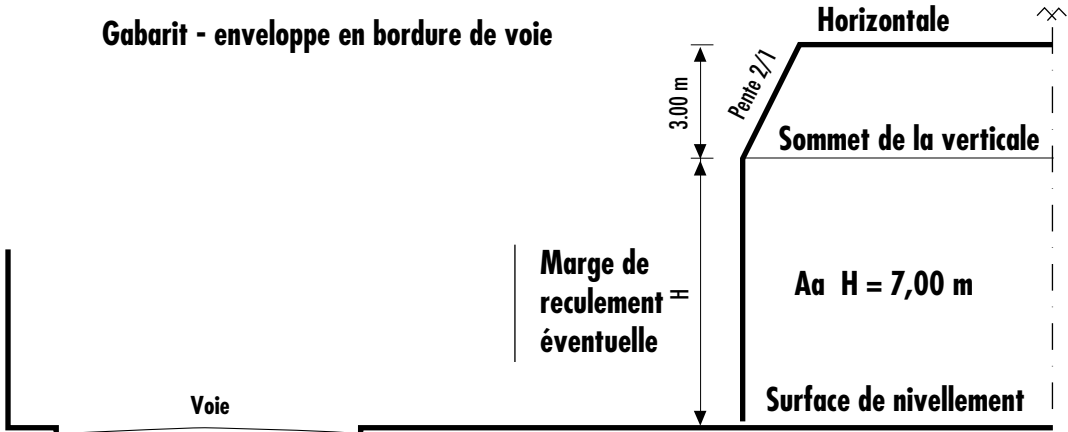


Indicatif	DÉSIGNATION	N° DES ARTICLES								OBSERVATIONS
		UL 1 et 2	UL 6	UL 7	UL 9	UL 10		UL 12	UL 14	
		NATURE DE L'OCCUPATION ET DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	Profondeur de la marge de reculement	Largeur de la bande E	Coefficient d'emprise	Type de gabarit - enveloppe	Nbre de niveaux des constructions	Stationnement Nombre de places par logement	C.O.S.	
5	Villa Auguste Blanqui		(1)	(1)	-	Aa	3	1	-	

(1) VOIR PLAN ANNEXE

GABARIT - ENVELOPPE DE TYPE A

Gabarit - enveloppe en bordure de voie

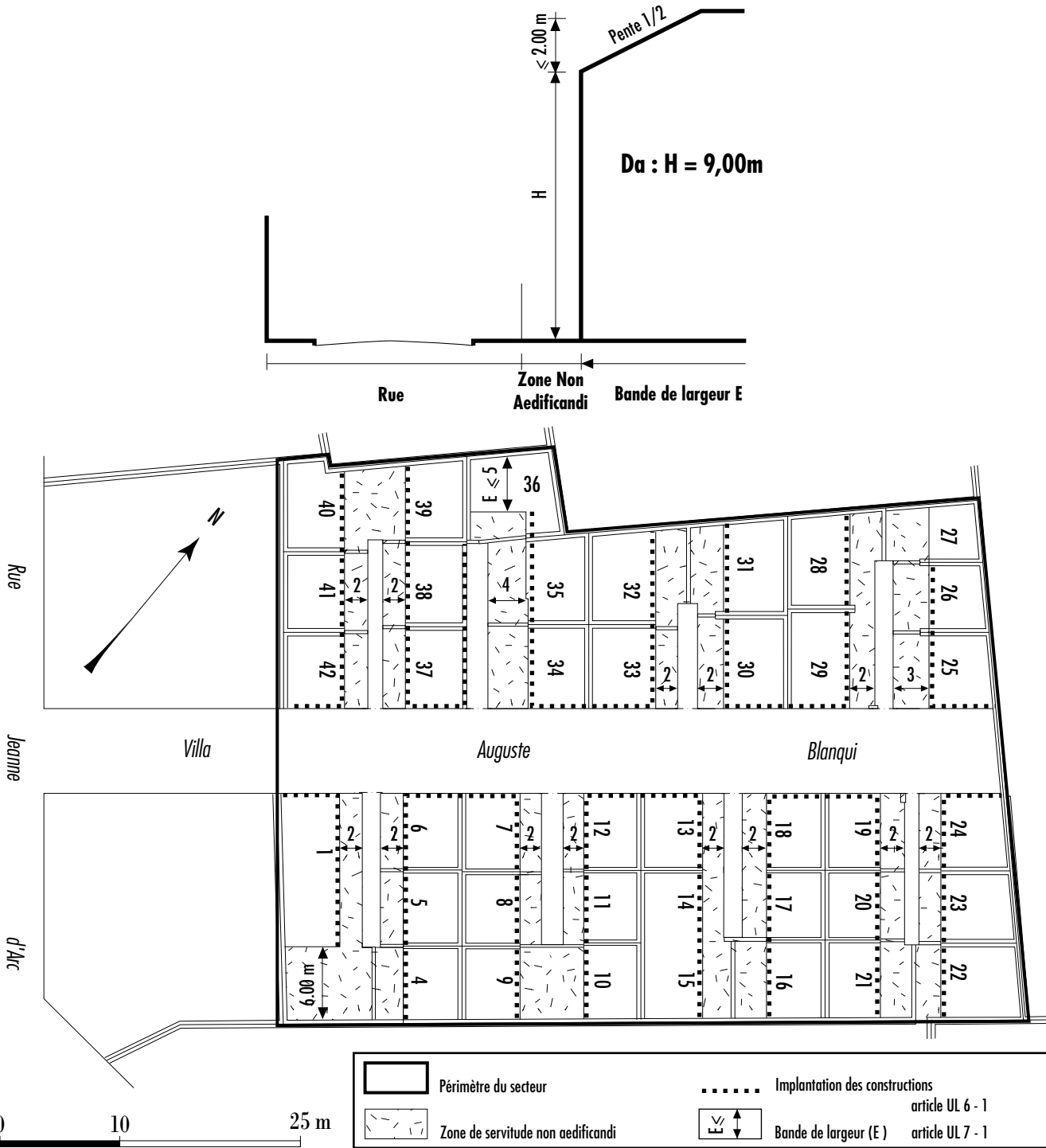


Indicatif	DÉSIGNATION	N° DES ARTICLES								OBSERVATIONS
		UL 1 et 2	UL 6	UL 7	UL 9	UL 10		UL 12	UL 14	
		NATURE DE L'OCCUPATION ET DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	Profondeur de la marge de reculement	Largeur de la bande E	Coefficient d'emprise	Type de gabarit - enveloppe	Nbre de niveaux des constructions	Stationnement Nombre de places par logement	C.O.S.	
5	Villa Auguste Blanqui	L'habitat, les activités culturelles ou artistiques sont admis.	(1)	(1)	-	Da	3	1	-	L'architecture des constructions respectera le caractère spécifique de la villa: couverture en tuile, appareillage en brique.

(1) VOIR PLAN ANNEXE

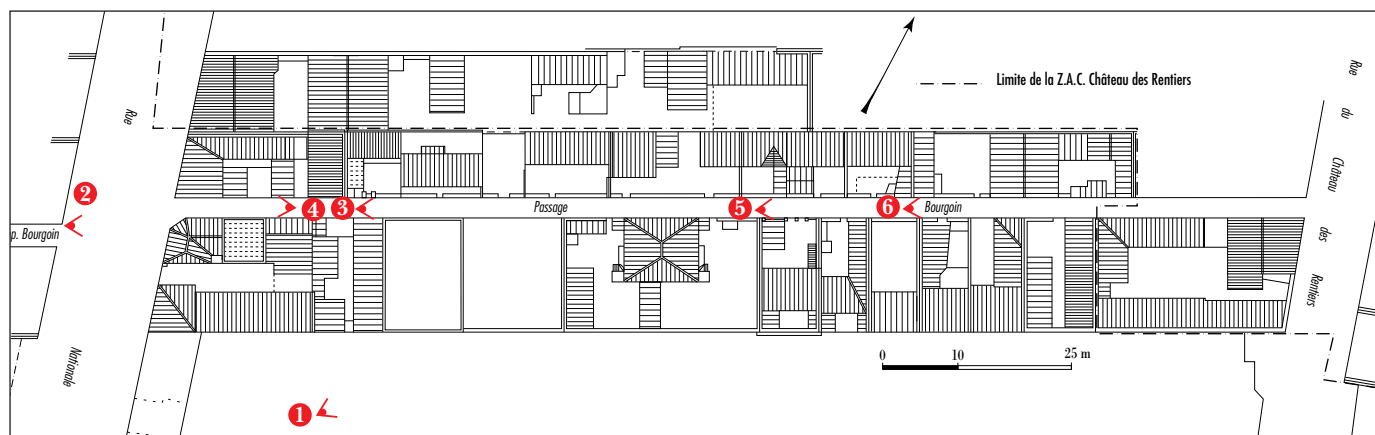
GABARIT - ENVELOPPE DE TYPE D (NOUVEAU GABARIT-ENVELOPPE)

Gabarit - enveloppe en bordure de voie



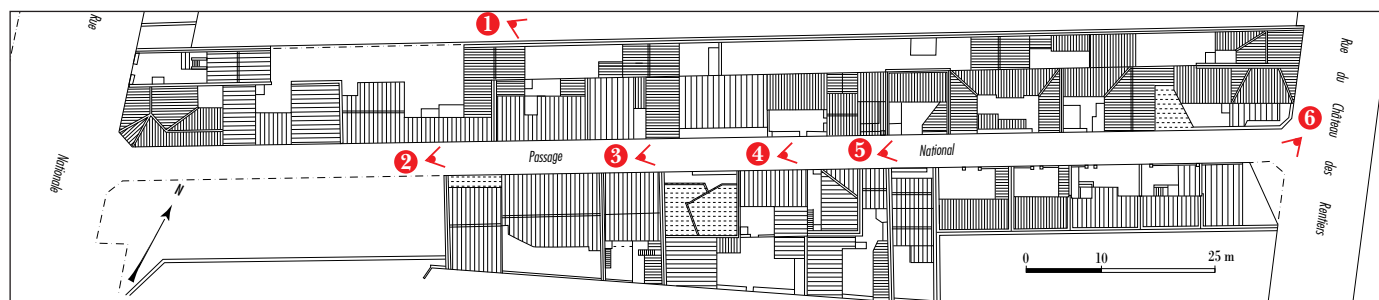
PASSAGE BOURGOIN ETAT ACTUEL

PLAN DE REPÉRAGE



PASSAGE NATIONAL ETAT ACTUEL

PLAN DE REPÉRAGE



PASSAGE BOURGOIN - PASSAGE NATIONAL

ETAT ACTUEL

Situé au Sud du 13^e arrondissement, le passage Bourgoin, classé voie publique par Arrêté municipal du 07/12/94 se développe sur une longueur de 150 m pour relier la rue Château des Rentiers et la rue Nationale.

Large de 2,65 m, le passage bordé par des bâtiments de deux niveaux implantés sur des parcelles aux configurations régulières mais de superficie variant de 50 à 300 m² environ présente un cadre bâti discontinu.

Certaines constructions s'alignent en totalité ou en partie le long du passage, d'autres s'adossent en fond de parcelle et dégagent un jardin sur la voie. Les parcelles de la rive Sud offrent une profondeur de 15 mètres environ autorisant les bâtiments à s'organiser selon une typologie en L : cour ouverte sur le passage bordée par une aile bâtie en retour à l'alignement. La végétation abondante dans les cours et les jardins privés déborde largement sur le passage lui donnant une dimension intime et pittoresque.

A l'extrémité Est du passage, les 3 parcelles situées au 41, 43, 45 rue Château des Rentiers ont été intégrées à la Zone d'Aménagement Concertée "Château des Rentiers".

Le passage National, voie publique située 85 mètres plus au Sud que le passage Bourgoin offre un paysage similaire avec une organisation des bâtiments plus cohérente.

Le long de la rive Nord, l'alignement bâti est interrompu par des cours aux dimensions variables ouvertes sur le passage. Le long de la rive Sud, les constructions à l'alignement développent un front bâti continu dans la partie Ouest alors que pour les parcelles profondes situées du 3 au 9 les bâtiments en retraits dégagent de larges jardins privés attenants au passage.

Cette configuration dissymétrique exprimée à travers les silhouettes irrégulières du cadre bâti donne au passage une dimension pittoresque.

Les passages Bourgoin et National ont chacun fait l'objet d'une création d'un secteur de zone UL lors de la révision générale du Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1989. En 1991, une modification du POS visant à abaisser les coefficients d'Occupation des Sols de 2,5 à 1,8 et à fixer le nombre de niveaux des constructions à 3 a été approuvée.

ÉTAT ACTUEL

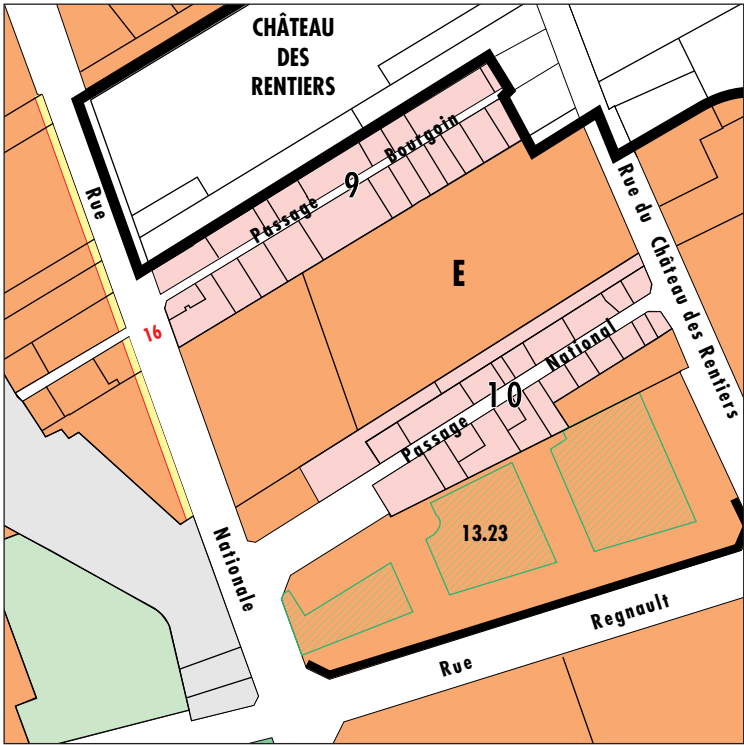
13^{ème} - 9 - PASSAGE BOURGOIN - 10 - PASSAGE NATIONAL

----- Limite de la Z.A.C. Château des Rentiers



ZONES PROTEGÉES DANS LE 13^e ARRONDISSEMENT
ADAPTATION DE ZONES U.L. EXISTANTES
PASSAGE BOURGOIN - PASSAGE NATIONAL

REGLEMENT ACTUEL



Extrait du Plan d'Occupation des Sols de la Ville de Paris



LE ZONAGE

	C.O.S.				C.O.S.		
	Habitation en étage	Activités en étage, bureaux	toutes destinations sauf bureaux, en pied d'immeuble		Habitat Commerces	Activités	Bureaux
ZONE UA	—	—	—	ZONE UI	—	—	—
ZONE UAa	—	—	—	ZONE UL	—	—	—
ZONE UAab	—	—	—	ZONE UM	3,00	3,50	2,00
ZONE UC	—	—	—	SECTEUR UMab	—	—	—
SECTEUR UCa	—	—	—	SECTEUR UMb	—	—	—
SECTEUR UCc	—	—	—	ZONE UN	—	—	—
ZONE UF	—	—	—	ZONE UO	—	—	—
ZONE UH	—	—	—	ZONE UP	—	—	—
SECTEUR UHa	—	—	—	ZONE ND	—	—	—
SECTEUR UHb	—	—	—				
SECTEUR UHc	—	—	—				

LES EMPLACEMENTS RESERVES

ESPACE VERT PUBLIC	ELARGISSEMENT OU CREATION DE VOIE
EQUIPEMENT PUBLIC	

LOCALISATION DE CERTAINES REGLES

GABARITS ENVELOPPES	SERVITUDE D'ALIGNEMENT
HAUTEUR VERTICALE : 12,00 m	SERVITUDE D'ALLEE PIETONNIERE
HAUTEUR VERTICALE : 15,00 m	ZONE NON AEDIFICANDI
HAUTEUR VERTICALE : 17,50 m	ESPACE VERT INTERIEUR PROTEGE (E.V.I.P)
HAUTEUR VERTICALE : 20,00 m	ESPACE BOISE CLASSE
HAUTEUR VERTICALE : 23,00 m	FACADES D'ARCHITECTURE ORDONNANCEE
HAUTEUR VERTICALE : 25,00 m	
HAUTEUR VERTICALE : art. 10.2 du règlement	

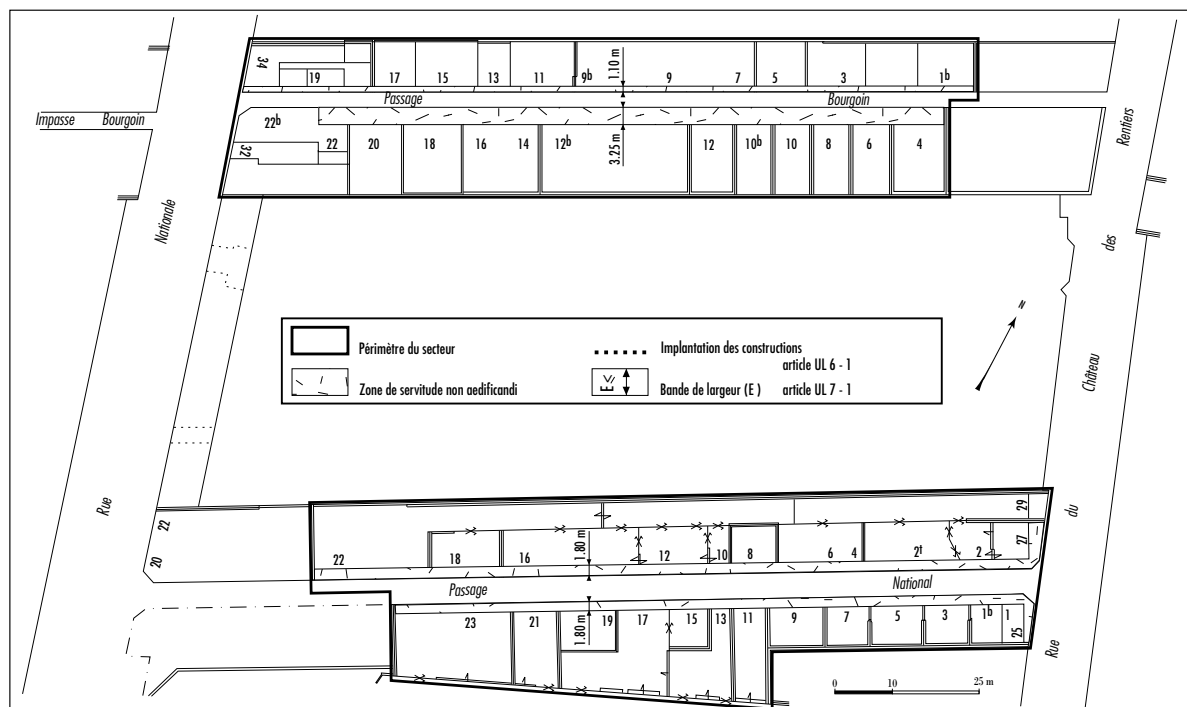
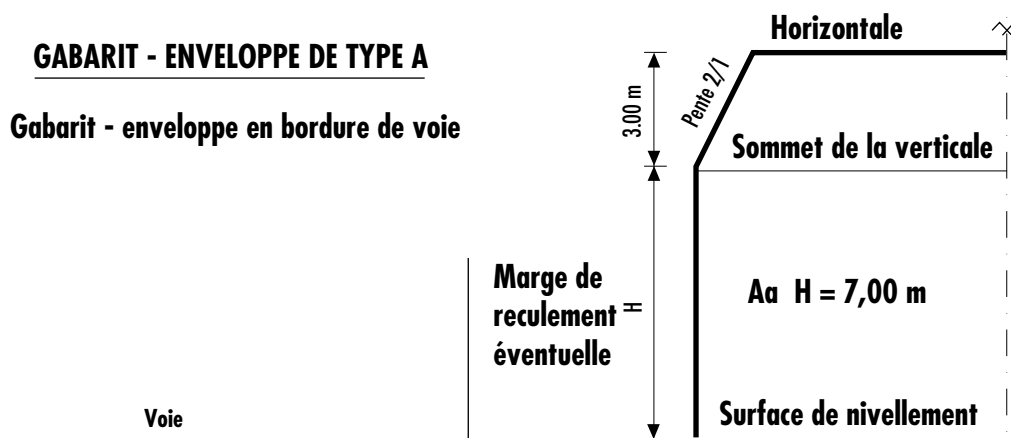
NB : Les pointillés indiquent les façades assujetties aux règles de hauteur ci-dessus et soumises en outre à la règle d'implantation des constructions à 6,00 m de l'axe de la voie (article 6 du règlement).

EQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS

SM : SERVICES MUNICIPAUX	H : ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS
E : ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT	SP : SAPEURS POMPIERS
SS : ETABLISSEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX	ETAT : SERVICES DIVERS DE L'ETAT
C : ETABLISSEMENTS CULTURELS	EL : ESPACES LIBRES
ES : ETABLISSEMENTS OU TERRAINS DE SPORT	O : EQUIPEMENTS INTEGRES

Indicatif	DÉSIGNATION	N° DES ARTICLES								OBSERVATIONS
		UL 1 et 2	UL 6	UL 7	UL 9	UL 10		UL 12	UL 14	
		NATURE DE L'OCCUPATION ET DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	Profondeur de la marge de reculement	Largeur de la bande E	Coefficient d'emprise	Type de gabarit - enveloppe	Nbre de niveaux des constructions	Stationnement Nombre de places par logement	C.O.S.	
9	13 ^e ARRONDISSEMENT 32-34 rue National 4 à 22 bis et 1 bis à 19 passage Bourgoin		(1)	(1)	-	Aa	3	1	1,80	
10	1 à 23 , 2 à 22 passage National 24 , 27 rue du Chateau des Rentiers		(1)	(1)	-	Aa	3	1	1,80	

(1) VOIR PLAN ANNEXE



PROPOSITIONS POUR DE NOUVELLES REGLES

Le périmètre des deux zones UL reste inchangé.

Les modifications proposées portent d'une part sur la délimitation des zones non aedificandi définies au plan annexe et d'autre part sur la forme du gabarit-enveloppe.

Les zones non aedificandi sont actuellement indiquées aux plans annexes de la manière suivante :

passage Bourgoin :

- côté impair : bande large de 1,10 m continue jusqu'à la rue Nationale,
- côté pair : bande large de 3,25 m interrompue au droit de la parcelle située au 22

passage National :

- côté pair : bande large de 1,80 m interrompue au droit de la parcelle située au 22 (limite de zone UL),
- côté impair : bande large de 1,80 m interrompue au droit de la parcelle située au 23 (limite de zone UL).

Ces dispositions s'éloignent assez sensiblement de l'implantation réelle des bâtiments et notamment de la typologie en L décrit précédemment. Il est proposé d'instaurer une série de bandes non aedificandi discontinues localisées et dimensionnées par rapport aux espaces libres actuels . La superficie des zones non aedificandi reste analogue à celle du règlement en vigueur.

Cette disposition réglementaire doit contribuer à maintenir l'alternance des pleins et des vides disposés de façon aléatoire le long des deux passages.

Le gabarit-enveloppe actuel est du type Aa autorisant une hauteur verticale de 7 mètres, surmonté par une oblique de pente 2/1 dont la hauteur est limitée par une horizontale située à 3 mètres au-dessus de la verticale.

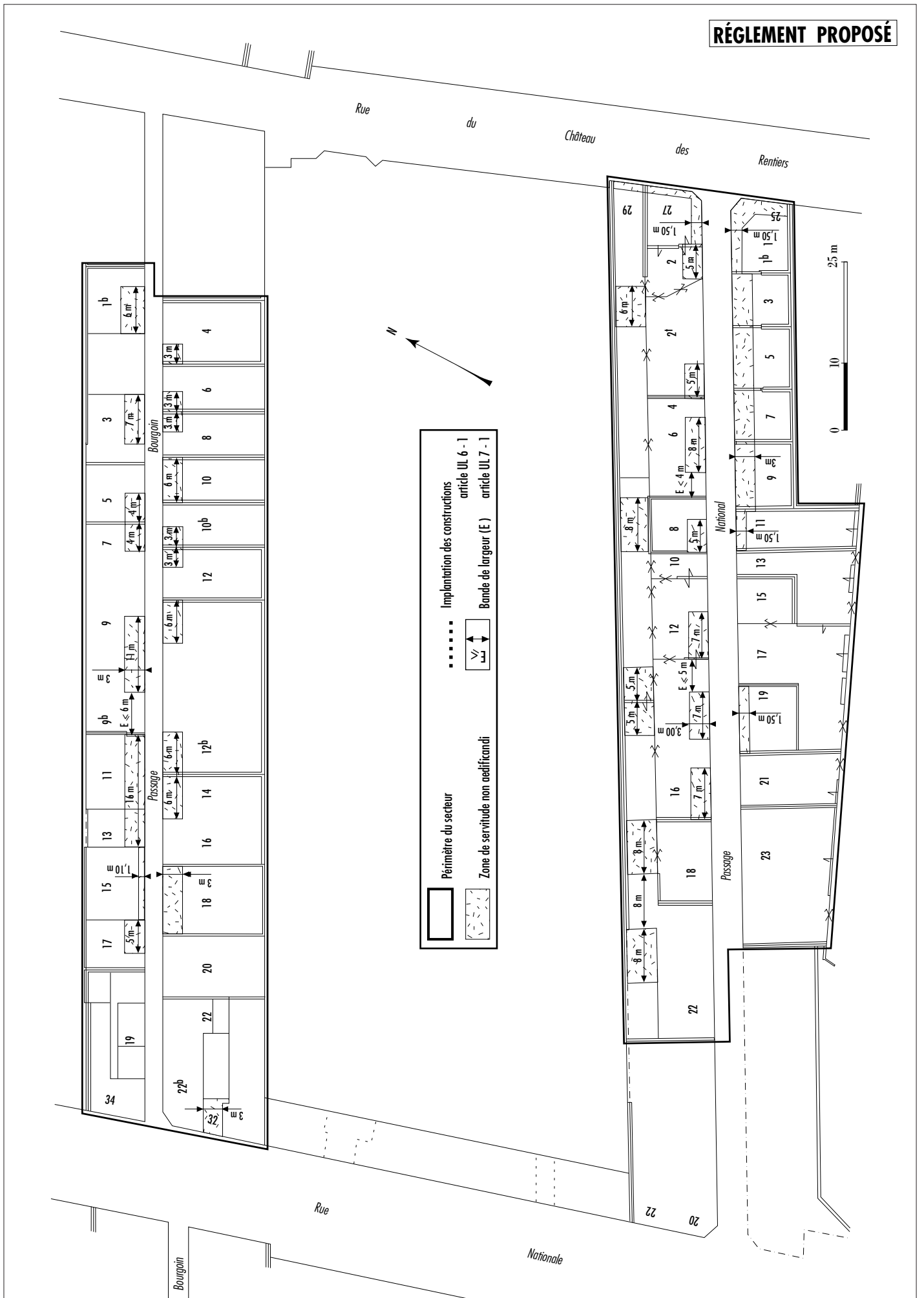
Les faibles pentes des toitures existantes ne correspondent pas au gabarit-enveloppe décrit ci-dessus qui impose un étage habité sous les combles et des matériaux de couverture (ardoise, zinc ...) qui sont peu utilisés.

Le nouveau gabarit-enveloppe de type Mj prévoit une pente de 1/1 au-dessus de la hauteur verticale limitée à 7 m et permet d'insérer deux étages carrés surmonté d'un comble. Cette volumétrie typique de cet habitat modeste est généralisée sur les deux passages à l'exception de cinq constructions.

Les habitations individuelles isolées ou adossées relèvent de la deuxième famille du classement des bâtiments d'habitation défini par les textes réglementaires de la sécurité contre l'incendie. Aucune prescription n'est imposée pour cette catégorie d'habitation ainsi le passage Bourgoin peut conserver sa largeur.

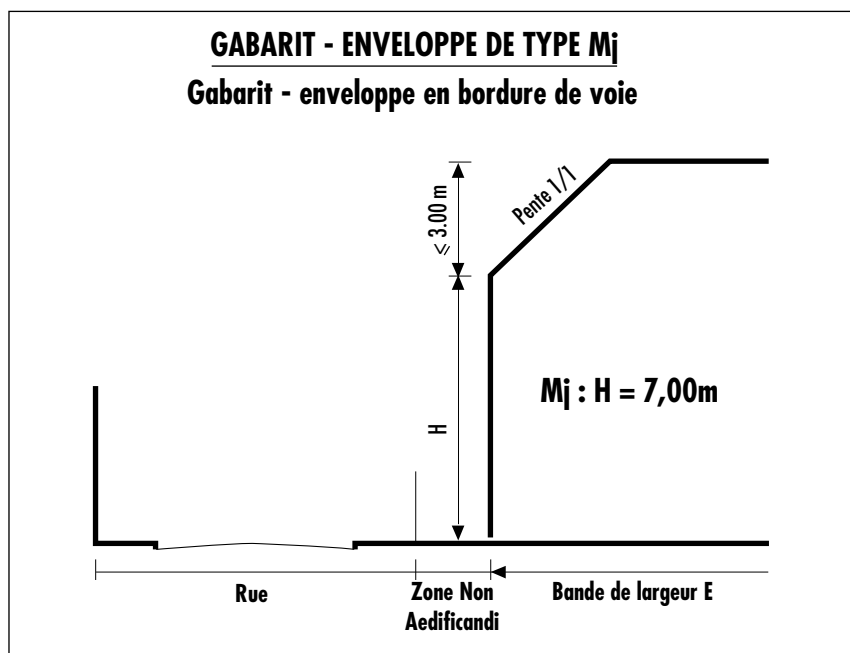
La faible largeur de 2,65 m du passage n'autorise pas l'accès des véhicules aux parcelles. Le principe d'aménager une place de stationnement par logement est supprimé mais le système de compensation est maintenu compte tenu des places de stationnement disponibles dans les opérations nouvelles riveraines.

L'ensemble des autres dispositions réglementaires demeure inchangé.



Indicatif	DÉSIGNATION	N° DES ARTICLES								OBSERVATIONS
		UL 1 et 2	UL 6	UL 7	UL 9	UL 10		UL 12	UL 14	
		NATURE DE L'OCCUPATION ET DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	Profondeur de la marge de reculement	Largeur de la bande E	Coefficient d'emprise	Type de gabarit - enveloppe	Nbre de niveaux des constructions	Stationnement Nombre de places par logement	C.O.S.	
9	13 ^e ARRONDISSEMENT 32-34 rue National 4 à 22 bis et 1 bis à 19 passage Bourgoin	Les activités culturelles , artisanales et artistiques sont admises.	(1)	(1)	-	Mj	-	1 (2)	1,80	(2) S'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent d'aménager une place de stationnement par logement sur la parcelle, le constructeur pourra être autorisé à reporter sur un autre terrain la ou les places de stationnement manquantes.
10	1 à 23 , 2 à 22 passage National 24 , 27 rue du Chateau des Rentiers	Les activités commerciales sont admises en RdC rue Nationale et rue du Chateau des Rentiers.	(1)	(1)	-	Mj	-	1	1,80	

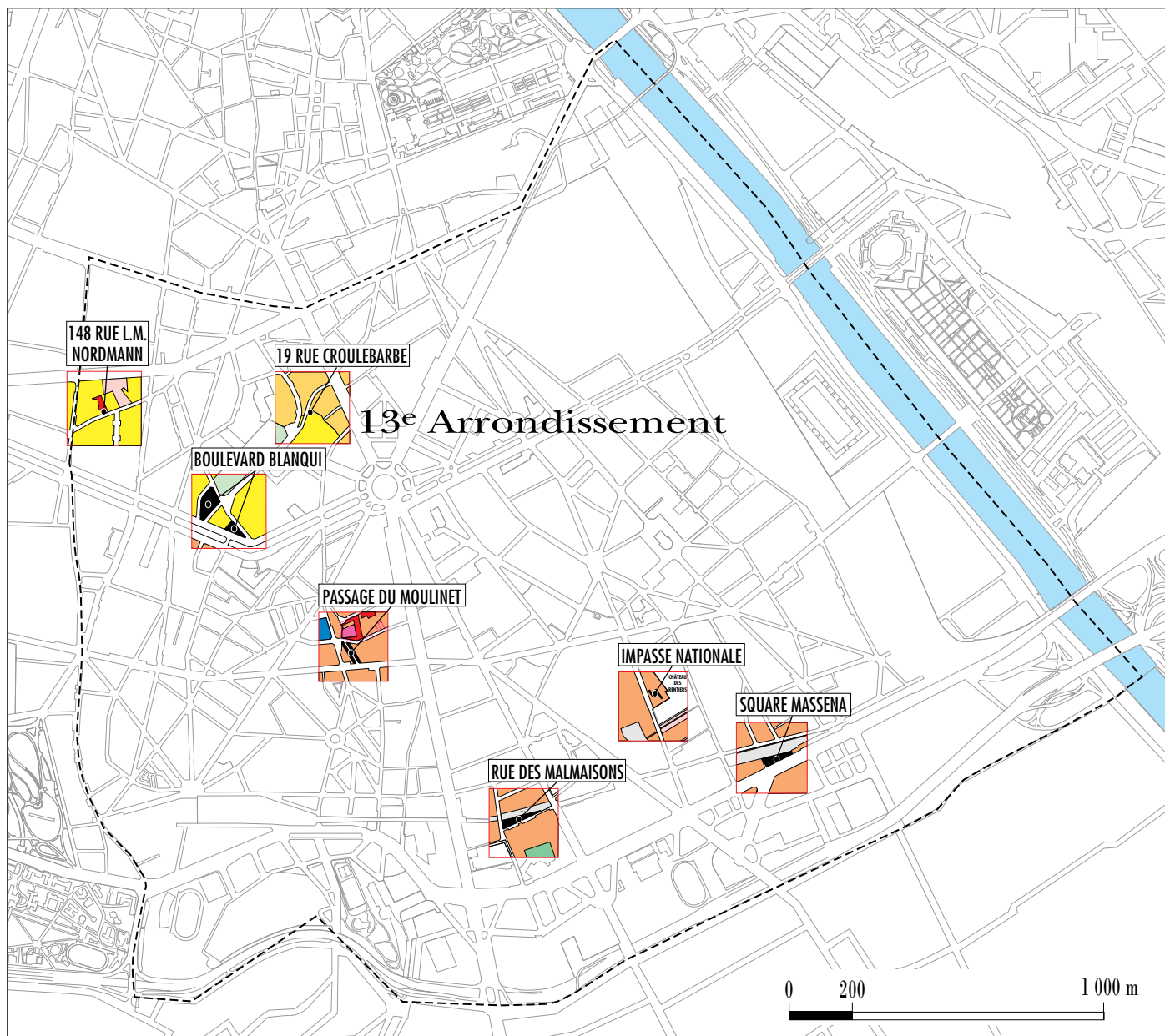
(1) VOIR PLAN ANNEXE



ZONES PROTÉGÉES DANS LE 13^e ARRONDISSEMENT

MODIFICATIONS PONCTUELLES DES RÈGLES DE LA ZONE UH

PLAN DE SITUATION



Modifications ponctuelles des mesures réglementaires de la zone UH

L'étude de certains secteurs du 13^e arrondissement a montré l'existence de tissus constitués dont la cohérence morphologique était insuffisante pour justifier la création d'une zone UL, mais nécessitait malgré tout des modifications ponctuelles des règles actuellement en vigueur dans la zone UH.

Ces secteurs associés à des lieux singuliers du 13^e arrondissement sont au nombre de quatre :

- **les 58, 60, 62 et 64 boulevard Blanqui** : parcelles traversantes vers la rue Corvisart, occupées par des pavillons et des jardins. A proximité, au 72 boulevard Blanqui, un pavillon néoclassique au milieu d'une végétation abondante signale l'ancien passage de la Bièvre à cet endroit du 13^e arrondissement.

La proposition de modification du POS pour les 3 parcelles traversantes, consiste à planter deux bandes non aedificandi, larges de 3 m à l'alignement du boulevard Auguste Blanqui et de la rue Corvisart afin de préserver les jardins privés existants.

Pour la parcelle située à l'angle des rues Paul Gervais et Edmond Godinet, il est envisagé d'inscrire un espace vert intérieur protégé pour maintenir l'ensemble végétal de qualité entourant le pavillon néoclassique.

Dans la continuité de cet espace vert s'alignent le long de la rue Paul Gervais, une rangée de peupliers qui méritent d'être protégés. Cet alignement d'arbres prolonge la trame végétale vers l'intérieur du quartier croulebarbe et annonce depuis le boulevard Blanqui la présence du square Le Gall situé à proximité.

- **Le passage du Moulinet**, délimité par les rues du Moulinet et de Tolbiac, est bordé de constructions de faible hauteur dont la plupart dégagent des jardins privés perceptibles depuis l'espace public. En continuité avec le passage Vandrezanne, le paysage du passage du Moulinet prolonge le caractère villageois de la Butte aux Cailles dont il est proche.

La proposition d'adaptation du POS se limite à inscrire trois bandes non aedificandi, deux de 5 m de large et une de 3 m pour conserver les jardins privés ouverts sur le passage. Cette disposition concerne la parcelle située au 6 du passage et les 2 parcelles mitoyennes des n° 10 et 12.

La hauteur verticale autorisée par le POS pour les constructions reste proportionnelle à la largeur réduite du passage. Il n'est donc pas nécessaire de prescrire un filet limitant la hauteur verticale.

- **La rue des Malmaisons**, délimitée par la rue Gandon et l'avenue de Choisy a été élargie par l'implantation en retrait des immeubles récents sur la rive Sud. En vis-à-vis les bâtiments, plus anciens de faible volumétrie et de réalisation modeste, sont restés à l'alignement initial. Témoignage des tissus préexistants du XIX^e siècle, cet ensemble bâti prend un caractère singulier par sa situation en bordure de la tranchée à ciel ouvert de la Petite Ceinture.

Les nouvelles mesures réglementaires envisagées s'attachent : d'une part à limiter la hauteur verticale à 9 m pour les bâtiments alignés sur la rue des Malmaisons, car son élargissement récent à 10 m autorise une surélévation, de deux niveaux des constructions actuelles préjudiciable au cachet de la rue. D'autre part, à planter une bande non aedificandi, large de 5 m environ le long de l'emprise ferroviaire pour assurer une transition avec le talus végétal de la Petite Ceinture.

• **Impasse Nationale - 56 rue Nationale**, située à 140 mètres au Nord du passage Bourgoin, longue de 38 mètres et d'une largeur de 5 mètres, elle distribue un ensemble de 4 parcelles aux dimensions inégales occupées par des bâtiments hétérogènes.

A l'entrée de l'impasse, au 2, une cour plantée, visible depuis la rue Nationale, donne accès à un immeuble dont la hauteur varie de 2 à 3 niveaux. L'immeuble en bon état abrite une trentaine de logements de petite dimension. Rapportée à la densité maximale autorisée par le POS actuel, la parcelle d'une surface de 470 m² présente une possibilité de construction supplémentaire de l'ordre de 600 m².

A l'angle du tracé de l'impasse, la parcelle, au 56 rue Nationale, d'une surface de 1 100 m² est en partie occupée par un bâtiment industriel de 3 niveaux abritant une entreprise.

Le long de la rive Est de l'Impasse, du 5 au 7, la parcelle de 650 m², est occupée par une aile bâtie de faible épaisseur élevée sur 2 niveaux adossée aux limites parcellaires. Le bâtiment, récemment réhabilité accueille une dizaine de logements accessibles par une cour plantée. Par rapport aux surfaces de plancher autorisées par le POS actuel, la parcelle présente une possibilité de construction supplémentaire de l'ordre de 1 400 m².

Au fond de l'impasse, au 8, la parcelle de 500 m² est occupée par quatre corps de bâtiment à simple orientation répartis autour d'une cour. Les bâtiments élevés de 1 à 3 niveaux, accueillent une ébénisterie d'art. Au regard des possibilités offertes par le POS actuel prescrivant un COS de 1,5 pour les activités, la parcelle présente une possibilité de construction supplémentaire de 100 m² environ.

Le long de la rue Nationale, du 50 au 54, la parcelle triangulaire de 280 m² est entièrement occupée par des box alignés aux murs aveugles sur rue.

Au Sud, au 48 rue Nationale, la parcelle de 400 m² accueille un bâtiment élevé sur deux niveaux et adossé en limite séparative de la parcelle située au 46. La cour délimitée au Nord et à l'Est par des box est depuis la rue dissimulée par un mur. Rapportée aux droits à construire du POS actuel, la parcelle présente une possibilité de construction supplémentaire de l'ordre de 800 m² environ.

Au Plan d'Occupation des Sols, l'ensemble des parcelles est couvert par la zone UH, secteur UHa.

Les nouvelles mesures réglementaires envisagées viseraient à préserver la végétation abondante, de la parcelle située au 2 de l'impasse, visible depuis la rue Nationale et les arbres existants au 5-7 de l'impasse qui donne un caractère pittoresque à cette voie. Ces deux ensembles végétaux pourraient faire l'objet d'une protection spécifique de type E.V.I.P. Le caractère hétérogène des bâtiments rend a priori difficile l'élaboration de mesures de protection de type UL notamment les bâtiments bas alignés sur la rue Nationale.

• **L'ensemble de parcelles du 24 bis au 40 du boulevard Masséna**, distribué à l'arrière par le square Masséna présente un caractère original dans le paysage des boulevards des Maréchaux. Ces parcelles agrémentées d'une végétation abondante sont occupées par des locaux d'activités ou des unités d'habitation individuelle dont deux sont remarquables : un pavillon néoclassique en meulière et la Villa Planeix construite par Le Corbusier, bâtiment inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Le dégagement spatial provoqué par la largeur du boulevard Masséna et l'importance de l'emprise ferroviaire de la Petite Ceinture, mettent en valeur ce paysage, inscrit dans la pente naturelle du relief.

Deux mesures réglementaires sont proposées :

. implantation d'un filet de hauteur verticale limitée à 12 m pour les 4 bâtiments alignés sur le boulevard Masséna du n° 32 au n° 38. Les deux bâtiments situés aux 28 et 30 ont une hauteur verticale limitée à 12 m et leur implantation en retrait de l'alignement est entérinée par une bande non aedificandi d'une largeur de 1,5 m. Cette hauteur verticale de 12 m offre la possibilité aux bâtiments existants de s'élever d'un niveau supplémentaire correspondant à la hauteur de la façade principale de la villa Planeix. La dimension réduite des parcelles génère un coefficient d'Occupation des Sols faible qui limite une hauteur verticale potentielle plus importante induite par la largeur du boulevard Masséna.

Un espace vert intérieur est implanté à l'arrière de chacune des 3 parcelles situées du n° 28 au n° 32 du boulevard Masséna. Cette disposition vise à préserver un ensemble végétal inscrit dans la perspective du square Masséna et annonce le talus planté de l'emprise ferroviaire.

• **148 rue Léon Maurice Nordmann**

En vis-à-vis de la cité verte, une parcelle accueillant des bâtiments de faible hauteur agrémentés d'un arbre de grande taille visible depuis la rue prolonge le paysage pittoresque de la cité fleurie, zone UL située au 136-138bis rue Léon Maurice Nordmann.

La parcelle, d'une surface de 410 m², accueille des bâtiments regroupés le long de la limite de la parcelle mitoyenne du 152.

Aligné sur rue, le bâtiment principal haut de 3 niveaux, se retourne vers l'intérieur de la parcelle par un mur pignon aveugle prolongé par des constructions plus basses ouvertes sur un espace libre largement dimensionné. D'une surface de 250 m², le jardin est agrémenté d'un if très présent dans le paysage de la rue.

La parcelle est couverte par la zone UH secteur UHc.

Rapportée aux densités offertes par le POS actuel, COS 3 pour l'habitation la parcelle présente des possibilités de construction supplémentaire de l'ordre de 1 000 m². Le terrain, d'une profondeur inférieure à 20 m pourrait dans l'hypothèse d'une rénovation voir disparaître son espace libre qui signale aujourd'hui l'entrée Sud du square Arago.

La proposition d'adaptation du POS se limite à protéger l'espace libre agrémenté d'un arbre. La création d'un EVIP, implanté le long de la rue sur une quinzaine de mètres permet de conserver cet espace planté, tout en autorisant une légère densification de la parcelle.

- **19 rue de Croulebarbe**

Située au Nord de la place d'Italie à proximité du square René le Gall, la parcelle de 1 000 m² environ est occupée par une série de bâtiments d'habitation distribués par 2 cours en enfilade totalisant une surface de 400 mètres carrés. La première ouverte sur la rue de Croulebarbe, est entourée par 3 bâtiments de 2 à 4 niveaux adossés aux limites séparatives. En surplomb de 2 mètres, la deuxième cour accessible par un passage de 1,50 m de large est agrémentée d'un espace libre d'une soixantaine de mètres carrés desservant un bâtiment de 2 niveaux. La cour s'étend jusqu'au fond de la parcelle où elle est bordée par deux bâtiments de 4 niveaux, l'un de 5 mètres d'épaisseur s'adosse aux limites de la parcelle située au 15, l'autre à double orientation est entouré par des espaces libres.

Les bâtiments de hauteur variable, aux architectures sobres, s'implantent judicieusement dans la profondeur de la parcelle inscrite dans la pente naturelle de l'ancien versant de la vallée de la bièvre.

Au Plan d'Occupation des Sols actuel la parcelle est couverte par la zone UH, secteur Uhc.

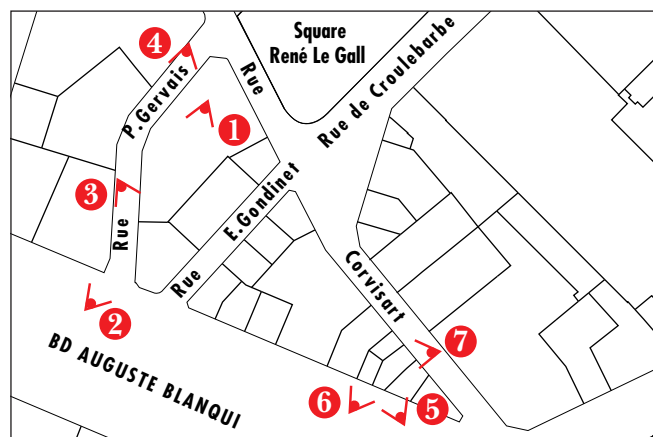
La proposition d'adaptation du POS vise à préserver l'espace libre privé implanté dans la partie médiane de la parcelle et ouvert sur la rue de Croulebarbe.

Elle consiste à implanter une bande non aedificandi à l'alignement sur rue de même dimension que la cour existante soit 5 m de large pour une profondeur de 12 m.

BOULEVARD BLANQUI

ETAT ACTUEL

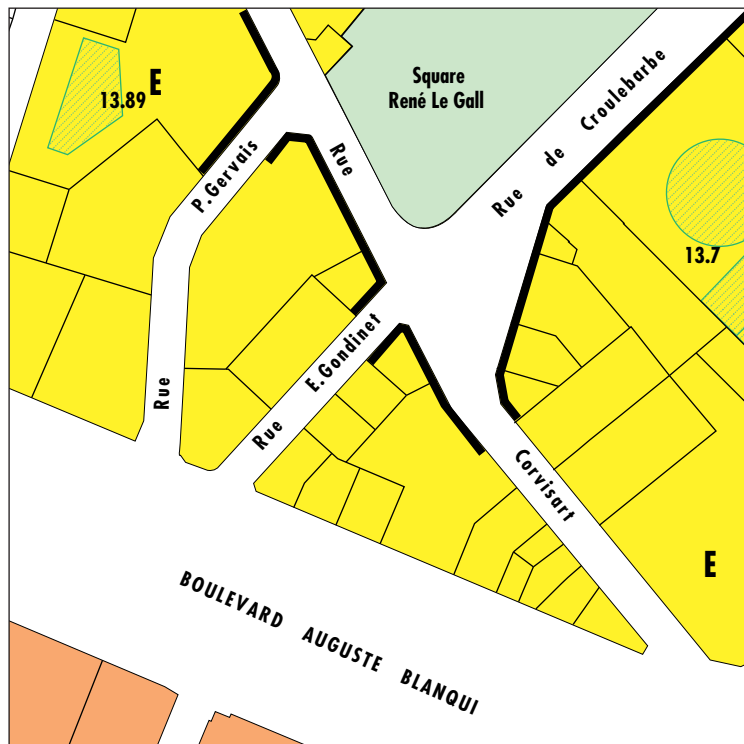
PLAN DE REPÉRAGE



ZONES PROTEGÉES DANS LE 13^e ARRONDISSEMENT MODIFICATIONS PONCTUELLES DE LA ZONE U.H.

BOULEVARD BLANQUI

REGLEMENT ACTUEL



Extrait du Plan d'Occupation des Sols de la Ville de Paris

LE ZONAGE

	C.O.S.				C.O.S.		
	Habitation en étage	Activités en étage, bureaux	toutes destinations sauf bureaux, en pied d'immeuble		Habitat Commerces	Activités	Bureaux
ZONE UA	—	—	—	ZONE UI	—	—	—
ZONE UAa	—	—	—	ZONE UL	—	—	—
ZONE UAb	—	—	—	ZONE UM	—	—	—
ZONE UC	—	—	—	SECTEUR UMa	3,00	3,50	2,00
SECTEUR UCa	—	—	—	SECTEUR UMb	—	—	—
SECTEUR UCc	—	—	—	ZONE UN	—	—	—
ZONE UF	—	—	—	ZONE UO	—	—	—
ZONE UH	—	—	—	ZONE UP	—	—	—
SECTEUR UHa	—	—	—	ZONE ND	—	—	—
SECTEUR UHb	—	—	—				
SECTEUR UHc	3,0	0,5	—				

LES EMPLACEMENTS RESERVES

ESPACE VERT PUBLIC	ELARGISSEMENT OU CREATION DE VOIE
EQUIPEMENT PUBLIC	

LOCALISATION DE CERTAINES REGLES

GABARITS ENVELOPPES

HAUTEUR VERTICALE : 9,00 m	SERVITUDE D'ALIGNEMENT
HAUTEUR VERTICALE : 12,00 m	SERVITUDE D'ALLEE PIETONNIERE
HAUTEUR VERTICALE : 15,00 m	ZONE NON AEDIFICANDI
HAUTEUR VERTICALE : 17,50 m	ESPACE VERT INTERIEUR PROTEGE (E.V.I.P.)
HAUTEUR VERTICALE : 20,00 m	ESPACE BOISE CLASSE
HAUTEUR VERTICALE : 23,00 m	FACADES D'ARCHITECTURE ORDONNANCEE
HAUTEUR VERTICALE : 25,00 m	
HAUTEUR VERTICALE : art. 10.2 du règlement	

NB : Les pointillés indiquent les façades assujetties aux règles de hauteur ci-dessus et soumises en outre à la règle d'implantation des constructions à 6,00 m de l'axe de la voie (article 6 du règlement).

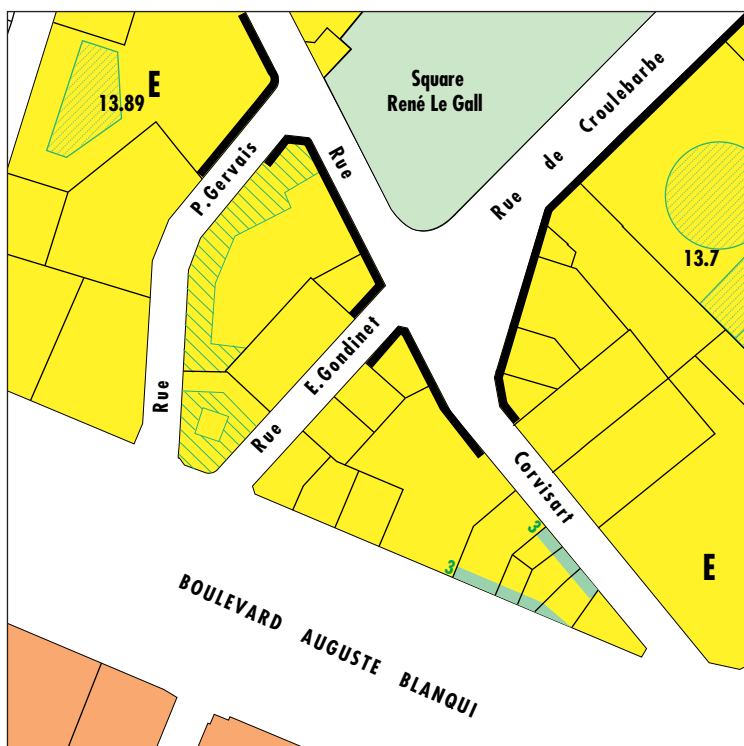
EQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS

SM : SERVICES MUNICIPAUX	H : ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS
E : ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT	SP : SAPEURS POMPIERS
SS : ETABLISSEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX	ETAT : SERVICES DIVERS DE L'ETAT
C : ETABLISSEMENTS CULTURELS	EL : ESPACES LIBRES
ES : ETABLISSEMENTS OU TERRAINS DE SPORT	O : EQUIPEMENTS INTEGRES

PROPOSITION DE CREATION D'UN E.V.I.P.

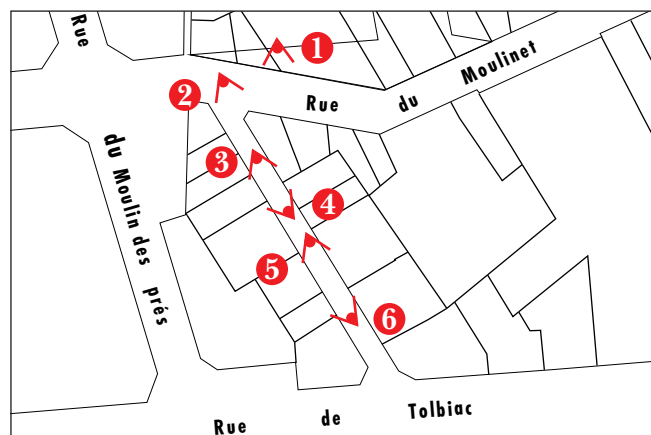


REGLEMENT PROPOSE



PASSAGE DU MOULINET ETAT ACTUEL

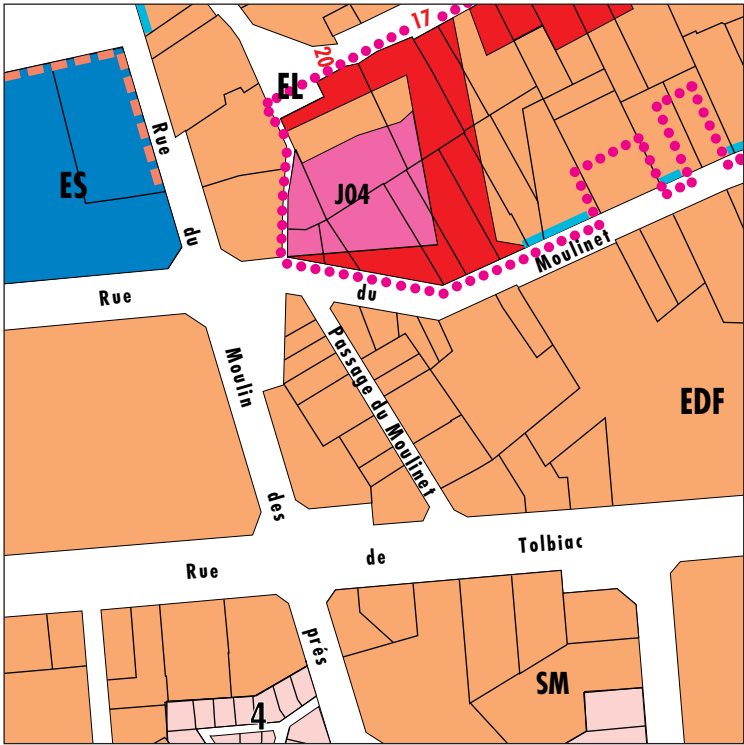
PLAN DE REPÉRAGE



ZONES PROTEGÉES DANS LE 13^e ARRONDISSEMENT
MODIFICATION PONCTUELLE DE LA ZONE U.H.

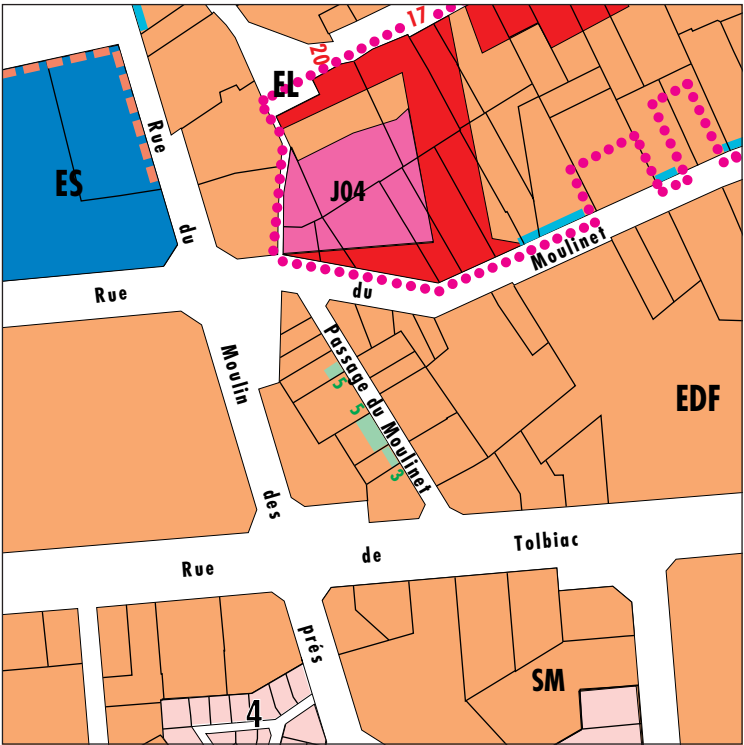
PASSAGE DU MOULINET

REGLEMENT ACTUEL



Extrait du Plan d'Occupation des Sols de la Ville de Paris

REGLEMENT PROPOSÉ



LE ZONAGE

	C.O.S.			C.O.S.		
	Habitation en étage	Activités en étage, bureaux	toutes destinations sauf bureaux, en pied d'immeuble	Habitat Commerces	Activités	Bureaux
ZONE UA	—	—	—	—	—	—
ZONE UAa	—	—	—	—	—	—
ZONE UAb	—	—	—	—	—	—
ZONE UC	—	—	—	—	—	—
SECTEUR UCa	—	—	—	—	—	—
SECTEUR UCc	—	—	—	—	—	—
ZONE UF	—	—	—	—	—	—
ZONE UH	3,00	1,50	—	—	—	—
SECTEUR UHa	—	—	—	—	—	—
SECTEUR UHb	—	—	—	—	—	—
SECTEUR UHc	—	—	—	—	—	—
ZONE UI	—	—	—	—	—	—
ZONE UL	—	—	—	—	—	—
ZONE UM	—	—	—	—	—	—
SECTEUR UMa	—	—	—	—	—	—
SECTEUR UMb	—	—	—	—	—	—
ZONE UN	—	—	—	—	—	—
ZONE UO	—	—	—	—	—	—
ZONE UP	—	—	—	—	—	—
ZONE ND	—	—	—	—	—	—

LES EMPLACEMENTS RESERVES

- ESPACE VERT PUBLIC
EQUIPEMENT PUBLIC
- ELARGISSEMENT OU CREATION DE VOIE

LOCALISATION DE CERTAINES REGLES

- GABARITS ENVELOPPES
- HAUTEUR VERTICALE : 12,00 m
 - HAUTEUR VERTICALE : 15,00 m
 - HAUTEUR VERTICALE : 17,50 m
 - HAUTEUR VERTICALE : 20,00 m
 - HAUTEUR VERTICALE : 23,00 m
 - HAUTEUR VERTICALE : 25,00 m
 - HAUTEUR VERTICALE : art. 10.2 du règlement
- SERVITUDE D'ALIGNEMENT
SERVITUDE D'ALLEE PIETONNIERE
ZONE NON AEDIFICANDI
ESPACE VERT INTERIEUR PROTEGE (E.V.I.P.)
ESPACE BOISE CLASSE
FACADES D'ARCHITECTURE ORDONNANCEE

NB : Les pointillés indiquent les façades assujetties aux règles de hauteur ci-dessus et soumises en outre à la règle d'implantation des constructions à 6,00 m de l'axe de la voie (article 6 du règlement).

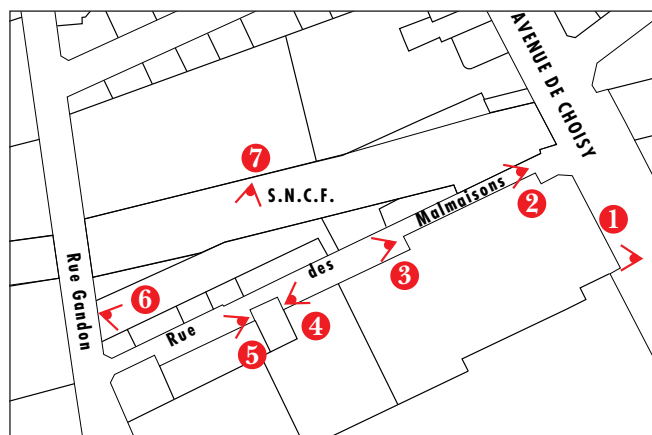
EQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS

- SM : SERVICES MUNICIPAUX
E : ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT
SS : ETABLISSEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX
C : ETABLISSEMENTS CULTURELS
ES : ETABLISSEMENTS OU TERRAINS DE SPORT
- H : ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS
SP : SAPEURS POMPIERS
ETAT : SERVICES DIVERS DE L'ETAT
EL : ESPACES LIBRES
O : EQUIPEMENTS INTEGRES



RUE DES MALMAISONS ETAT ACTUEL

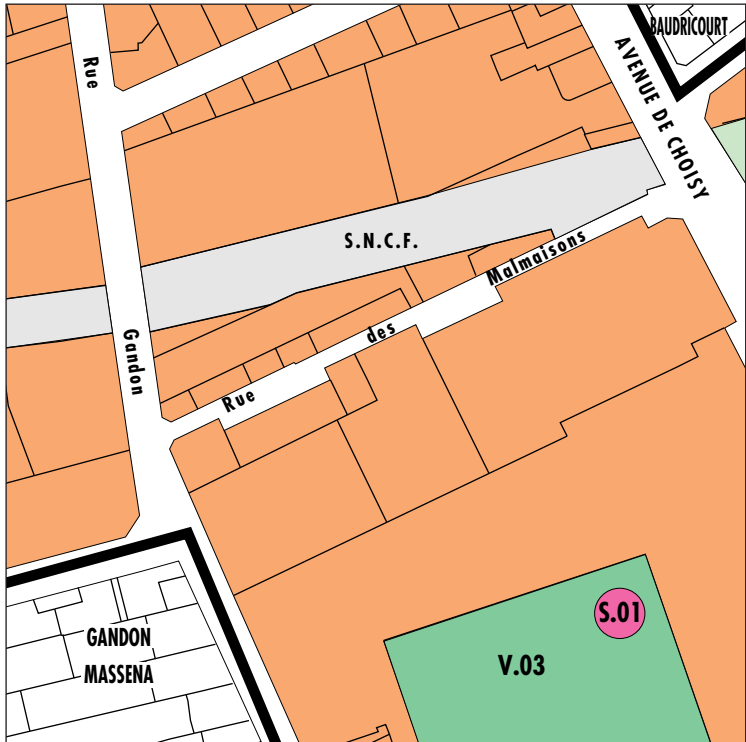
PLAN DE REPÉRAGE



ZONES PROTEGÉES DANS LE 13^e ARRONDISSEMENT
MODIFICATIONS PONCTUELLES DE LA ZONE U.H.

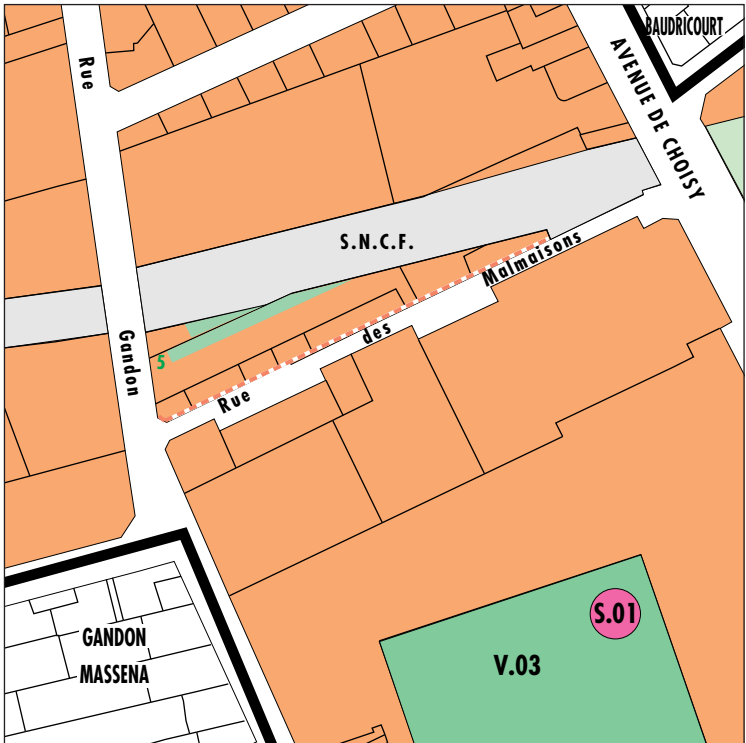
RUE DES MALMAISONS

REGLEMENT ACTUEL



Extrait du Plan d'Occupation des Sols de la Ville de Paris

REGLEMENT PROPOSÉ



LE ZONAGE

	C.O.S.				C.O.S.		
	Habitation en étage	Activités en étage, bureaux	toutes destinations sauf bureaux, en pied d'immeuble		Habitat Commerces	Activités	Bureaux
ZONE UA	—	—	—	ZONE UI	—	—	—
ZONE UAa	—	—	—	ZONE UL	—	—	—
ZONE UAb	—	—	—	ZONE UM	—	—	—
ZONE UC	—	—	—	SECTEUR UMa	—	—	—
SECTEUR UCa	—	—	—	SECTEUR UMb	—	—	—
SECTEUR UCc	—	—	—	ZONE UN	—	—	—
ZONE UF	—	—	—	ZONE UO	—	—	—
ZONE UH	3,00	1,50	c.o.s. 4 applicable à une S.H.O.N. égale à la superficie du terrain, au rez-de-chaussée et au premier sous-sol (excepté dans le secteur UCc)	ZONE UP	—	—	—
SECTEUR UHa	—	—	—	ZONE ND	—	—	—
SECTEUR UHb	—	—	—				
SECTEUR UHc	—	—	—				

LES EMPLACEMENTS RESERVES

- ESPACE VERT PUBLIC
EQUIPEMENT PUBLIC
- ELARGISSEMENT OU CREATION DE VOIE

LOCALISATION DE CERTAINES REGLES

- GABARITS ENVELOPPES
- HAUTEUR VERTICALE : 9,00 m
 - HAUTEUR VERTICALE : 12,00 m
 - HAUTEUR VERTICALE : 15,00 m
 - HAUTEUR VERTICALE : 17,50 m
 - HAUTEUR VERTICALE : 20,00 m
 - HAUTEUR VERTICALE : 23,00 m
 - HAUTEUR VERTICALE : 25,00 m
 - HAUTEUR VERTICALE : art. 10.2 du règlement
- SERVITUDE D'ALIGNEMENT
SERVITUDE D'ALLEE PIETONNIERE
ZONE NON AEDIFICANDI
ESPACE VERT INTERIEUR. PROTEGE (E.V.I.P.)
ESPACE BOISE CLASSE
FACADES D'ARCHITECTURE ORDONNANCEE

NB : Les pointillés indiquent les façades assujetties aux règles de hauteur ci-dessus et soumises en outre à la règle d'implantation des constructions à 6,00 m de l'axe de la voie (article 6 du règlement).

EQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS

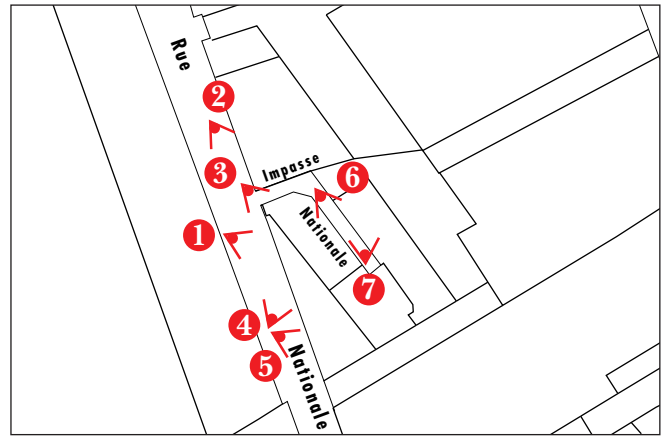
- SM : SERVICES MUNICIPAUX
E : ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT
SS : ETABLISSEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX
C : ETABLISSEMENTS CULTURELS
ES : ETABLISSEMENTS OU TERRAINS DE SPORT
- H : ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS
SP : SAPEURS POMPIERS
ETAT : SERVICES DIVERS DE L'ETAT
EL : ESPACES LIBRES
O : EQUIPEMENTS INTEGRES

- 6 PROPOSITION DE CREATION D'UNE BANDE NON AEDIFICANDI



IMPASSE NATIONAL ETAT ACTUEL

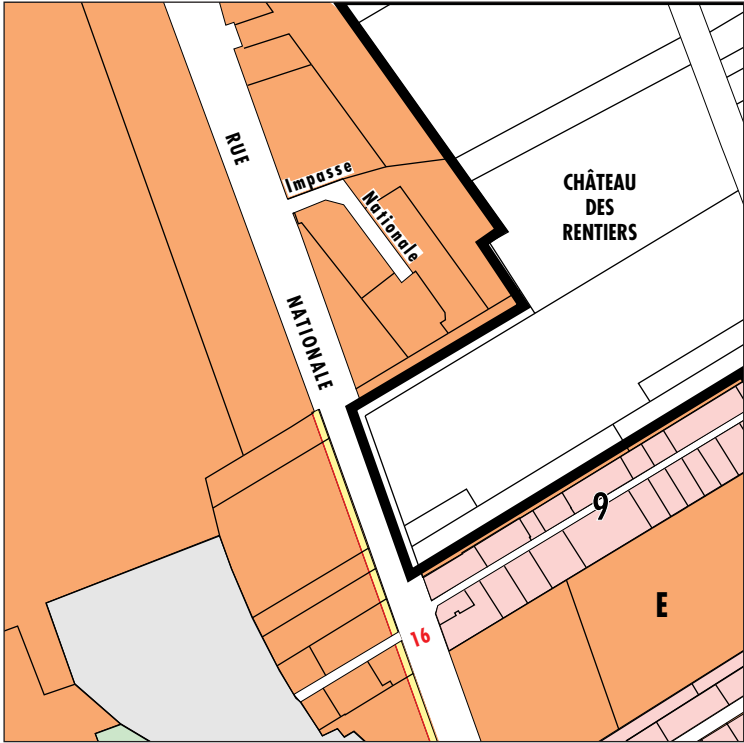
PLAN DE REPÉRAGE



ZONES PROTEGÉES DANS LE 13^e ARRONDISSEMENT
MODIFICATIONS PONCTUELLE DE LA ZONE U.H.

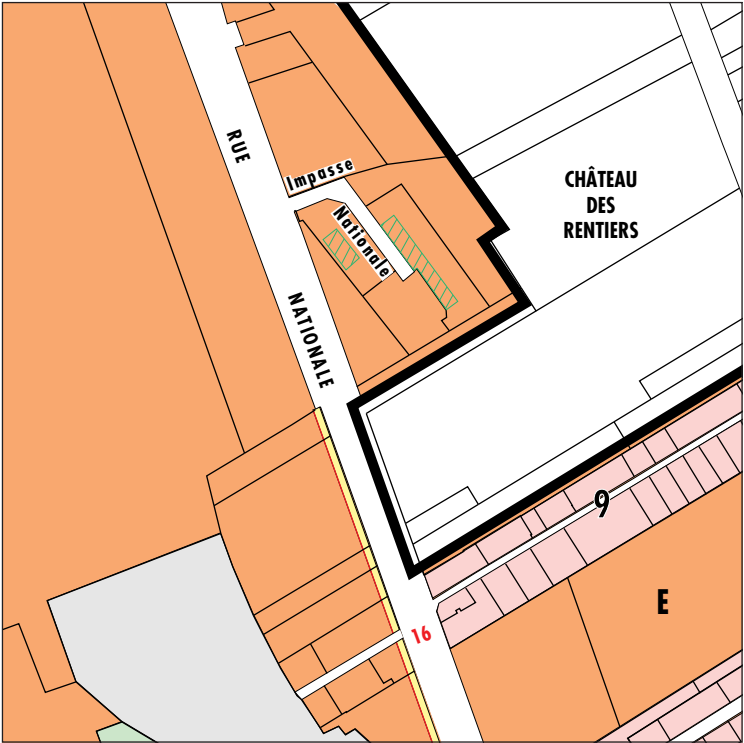
IMPASSE NATIONALE

REGLEMENT ACTUEL



Extrait du Plan d'Occupation des Sols de la Ville de Paris

REGLEMENT PROPOSÉ



LE ZONAGE

	C.O.S.				C.O.S.		
	Habitation en étage	Activités en étage, bureaux	toutes destinations sauf bureaux, en pied d'immeuble		Habitat Commerces	Activités	Bureaux
ZONE UA	—	—	—	ZONE UI	—	—	—
ZONE UAa	—	—	—	ZONE UL	—	—	—
ZONE UAb	—	—	—	ZONE UM	—	—	—
ZONE UC	—	—	—	SECTEUR UMa	—	—	—
SECTEUR UCa	—	—	—	SECTEUR UMb	—	—	—
SECTEUR UCc	—	—	—	ZONE UN	—	—	—
ZONE UF	—	—	—	ZONE UO	—	—	—
ZONE UH	3,00	1,50	—	ZONE UP	—	—	—
SECTEUR UHa	—	—	—	ZONE ND	—	—	—
SECTEUR UHb	—	—	—				
SECTEUR UHc	—	—	—				

LES EMPLACEMENTS RESERVES

- ESPACE VERT PUBLIC
EQUIPEMENT PUBLIC
ELARGISSEMENT OU CREATION DE VOIE

LOCALISATION DE CERTAINES REGLES

- GABARITS ENVELOPPES
- HAUTEUR VERTICALE : 12,00 m
 - HAUTEUR VERTICALE : 15,00 m
 - HAUTEUR VERTICALE : 17,50 m
 - HAUTEUR VERTICALE : 20,00 m
 - HAUTEUR VERTICALE : 23,00 m
 - HAUTEUR VERTICALE : 25,00 m
 - HAUTEUR VERTICALE : art. 10.2 du règlement
- NB : Les pointillés indiquent les façades assujetties aux règles de hauteur ci-dessus et soumises en outre à la règle d'implantation des constructions à 6,00 m de l'axe de la voie (article 6 du règlement).
- SERVITUDE D'ALIGNEMENT
 - SERVITUDE D'ALLEE PIETONNIERE
 - ZONE NON AEDIFICANDI
 - ESPACE VERT INTERIEUR PROTEGE (E.V.I.P)
 - ESPACE BOISE CLASSE
 - FACADES D'ARCHITECTURE ORDONNANCEE

EQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS

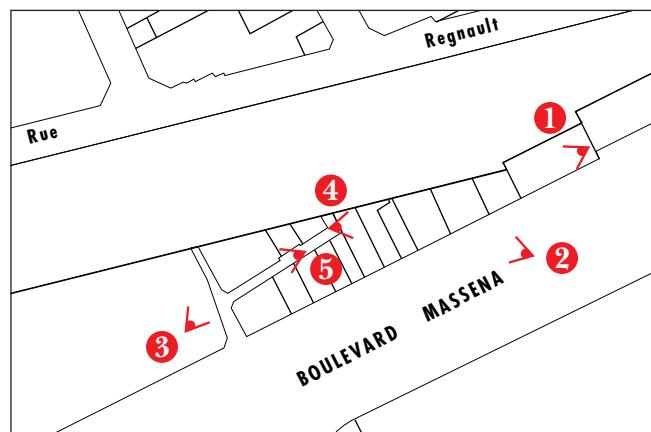
- SM : SERVICES MUNICIPAUX
E : ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT
SS : ETABLISSEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX
C : ETABLISSEMENTS CULTURELS
ES : ETABLISSEMENTS OU TERRAINS DE SPORT
H : ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS
SP : SAPEURS POMPIERS
ETAT : SERVICES DIVERS DE L'ETAT
EL : ESPACES LIBRES
O : EQUIPEMENTS INTEGRES

PROPOSITION DE CREATION D'UN E.V.I.P.



SQUARE MASSENA ETAT ACTUEL

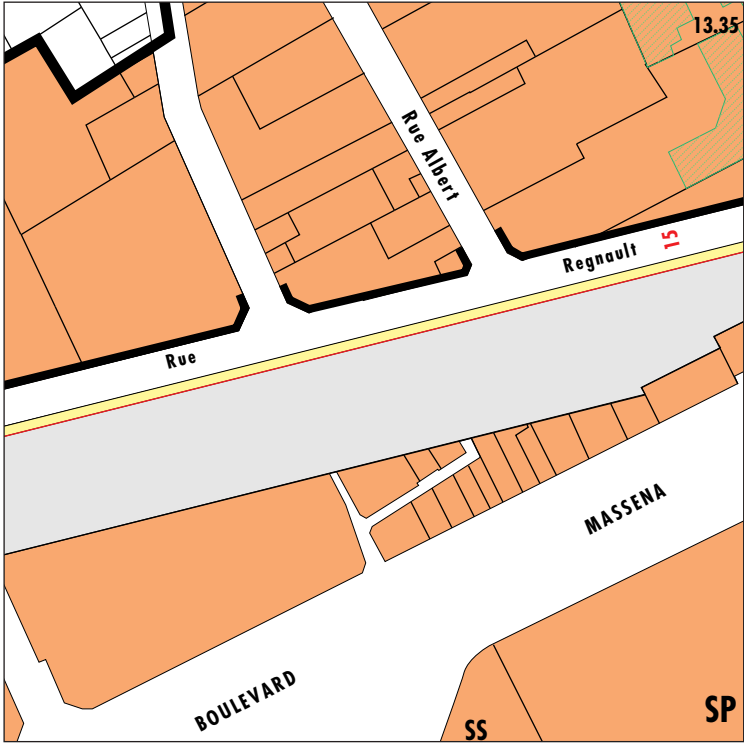
PLAN DE REPÉRAGE



ZONES PROTEGÉES DANS LE 13^e ARRONDISSEMENT
MODIFICATIONS PONCTUELLES DE LA ZONE U.H.

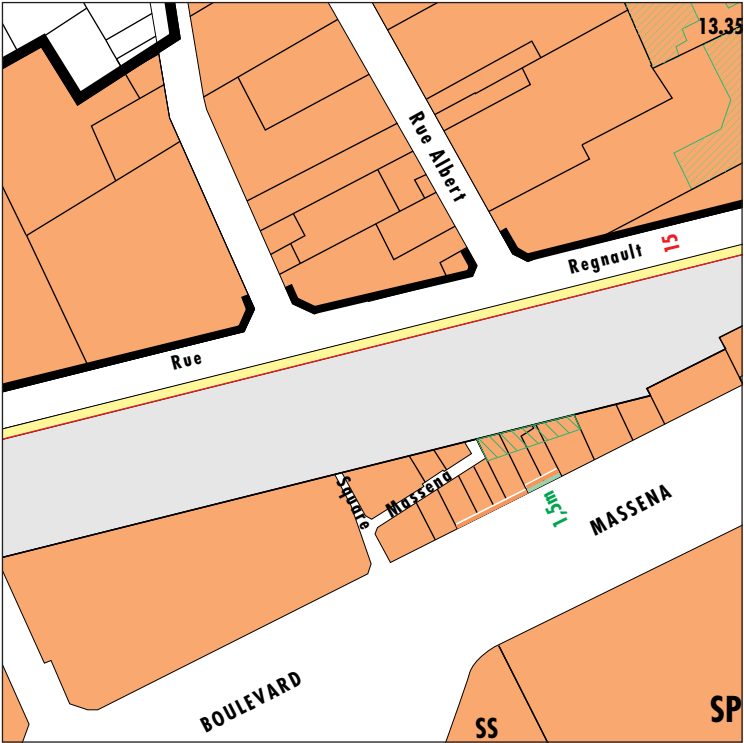
SQUARE MASSENA

REGLEMENT ACTUEL



Extrait du Plan d'Occupation des Sols de la Ville de Paris

REGLEMENT PROPOSÉ



LE ZONAGE

	C.O.S.				C.O.S.		
	Habitation en étage	Activités en étage, bureaux	toutes destinations sauf bureaux, en pied d'immeuble		Habitat Commerces	Activités	Bureaux
ZONE UA	—	—	—	ZONE UI	—	—	—
ZONE UAa	—	—	—	ZONE UL	—	—	—
ZONE UAb	—	—	—	ZONE UM	—	—	—
ZONE UC	—	—	—	SECTEUR UMa	—	—	—
SECTEUR UCa	—	—	—	SECTEUR UMb	—	—	—
SECTEUR UCc	—	—	—	ZONE UN	—	—	—
ZONE UF	—	—	—	ZONE UO	—	—	—
ZONE UH	3,00	1,50	—	ZONE UP	—	—	—
SECTEUR UHa	—	—	—	ZONE ND	—	—	—
SECTEUR UHb	—	—	—				
SECTEUR UHc	—	—	—				

LES EMPLACEMENTS RESERVES

- ESPACE VERT PUBLIC
EQUIPEMENT PUBLIC
- ELARGISSEMENT OU CREATION DE VOIE

LOCALISATION DE CERTAINES REGLES

- GABARITS ENVELOPPES
- HAUTEUR VERTICALE : 12,00 m
 - HAUTEUR VERTICALE : 15,00 m
 - HAUTEUR VERTICALE : 17,50 m
 - HAUTEUR VERTICALE : 20,00 m
 - HAUTEUR VERTICALE : 23,00 m
 - HAUTEUR VERTICALE : 25,00 m
 - HAUTEUR VERTICALE : art. 10.2 du règlement
- NB : Les pointillés indiquent les façades assujetties aux règles de hauteur ci-dessus et soumises en outre à la règle d'implantation des constructions à 6,00 m de l'axe de la voie (article 6 du règlement).
- SERVITUDE D'ALIGNEMENT
 - SERVITUDE D'ALLEE PIETONNIERE
 - ZONE NON AEDIFICANDI
 - ESPACE VERT INTERIEUR PROTEGE (E.V.I.P.)
 - ESPACE BOISE CLASSE
 - FACADES D'ARCHITECTURE ORDONNANCEE

EQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS

- SM : SERVICES MUNICIPAUX
E : ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT
SS : ETABLISSEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX
C : ETABLISSEMENTS CULTURELS
ES : ETABLISSEMENTS OU TERRAINS DE SPORT
- H : ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS
SP : SAPEURS POMPIERS
ETAT : SERVICES DIVERS DE L'ETAT
EL : ESPACES LIBRES
O : EQUIPEMENTS INTEGRES

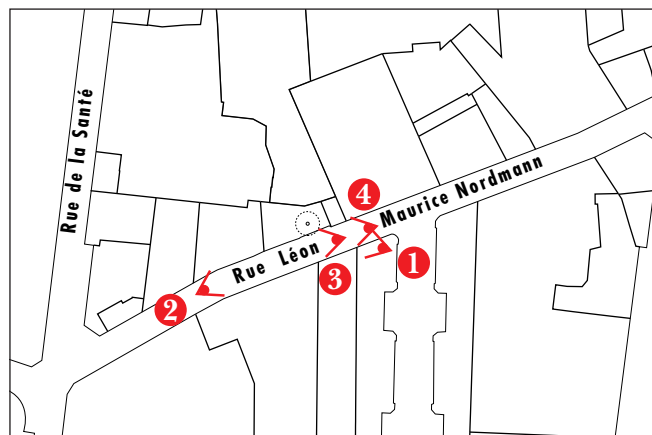
PROPOSITION DE CREATION D'UN E.V.I.P.



148 RUE LÉON MAURICE NORDMANN

ETAT ACTUEL

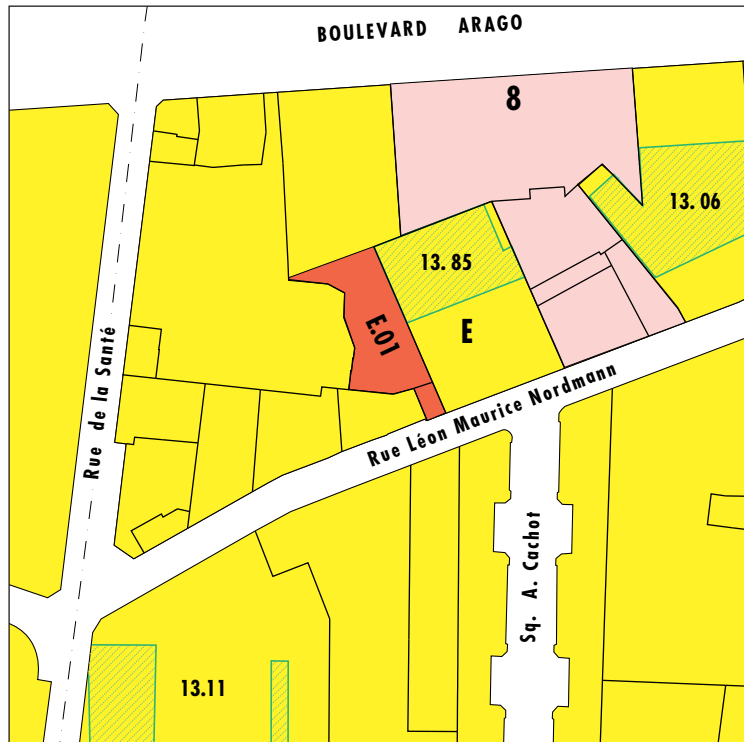
PLAN DE REPÉRAGE



ZONES PROTEGÉES DANS LE 13^e ARRONDISSEMENT MODIFICATION PONCTUELLE DE LA ZONE U.H.

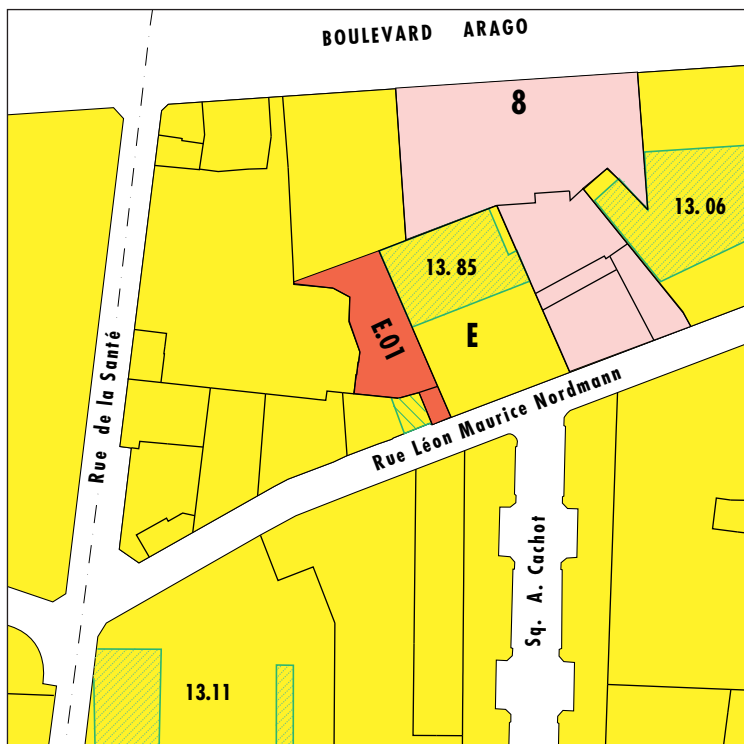
148 RUE LÉON MAURICE NORDMANN

REGLEMENT ACTUEL



Extrait du Plan d'Occupation des Sols de la Ville de Paris

REGLEMENT PROPOSÉ



LE ZONAGE

	C.O.S.				C.O.S.		
	Habitation en étage	Activités en étage, bureaux	toutes destinations sauf bureaux, en pied d'immeuble		Habitat Commerces	Activités	Bureaux
ZONE UA	—	—	—	ZONE UI	—	—	—
ZONE UAa	—	—	—	ZONE UL	—	—	—
ZONE UAb	—	—	—	ZONE UM	—	—	—
ZONE UC	—	—	—	SECTEUR UMa	—	—	—
SECTEUR UCa	—	—	—	SECTEUR UMb	—	—	—
SECTEUR UCc	—	—	—	ZONE UN	—	—	—
ZONE UF	—	—	—	ZONE UO	—	—	—
ZONE UH	—	—	—	ZONE UP	—	—	—
SECTEUR UHa	3,00	1,00	—	ZONE ND	—	—	—
SECTEUR UHb	—	—	—				
SECTEUR UHc	—	—	—				

LES EMPLACEMENTS RESERVES

ESPACE VERT PUBLIC	ELARGISSEMENT OU CREATION DE VOIE
EQUIPEMENT PUBLIC	

LOCALISATION DE CERTAINES REGLES

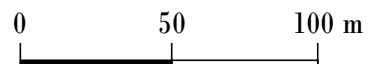
GABARITS ENVELOPPES		
HAUTEUR VERTICALE : 12,00 m		SERVITUDE D'ALIGNEMENT
HAUTEUR VERTICALE : 15,00 m		SERVITUDE D'ALLEE PIETONNIERE
HAUTEUR VERTICALE : 17,50 m		ZONE NON AEDIFICANDI
HAUTEUR VERTICALE : 20,00 m		ESPACE VERT INTERIEUR PROTEGE (E.V.I.P.)
HAUTEUR VERTICALE : 23,00 m		ESPACE BOISE CLASSE
HAUTEUR VERTICALE : 25,00 m		FACADES D'ARCHITECTURE ORDONNANCEE
HAUTEUR VERTICALE : art. 10.2 du règlement		

NB : Les pointillés indiquent les façades assujetties aux règles de hauteur ci-dessus et soumises en outre à la règle d'implantation des constructions à 6,00 m de l'axe de la voie (article 6 du règlement).

EQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS

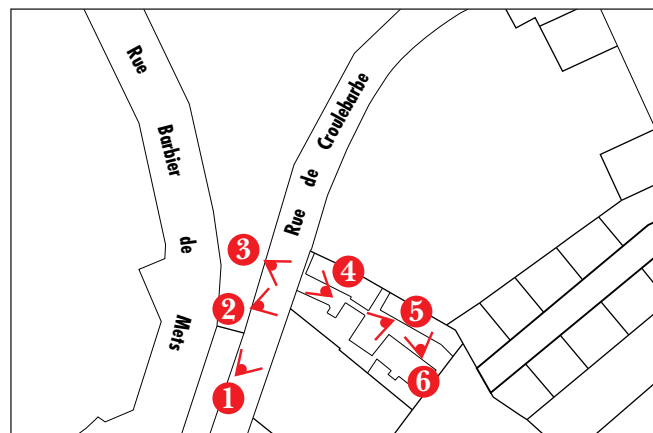
SM : SERVICES MUNICIPAUX	H : ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS
E : ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT	SP : SAPEURS POMPIERS
SS : ETABLISSEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX	ETAT : SERVICES DIVERS DE L'ETAT
C : ETABLISSEMENTS CULTURELS	EL : ESPACES LIBRES
ES : ETABLISSEMENTS OU TERRAINS DE SPORT	O : EQUIPEMENTS INTEGRES

PROPOSITION DE CREATION D'UN E.V.I.P.



19 RUE CROULEBARBE ETAT ACTUEL

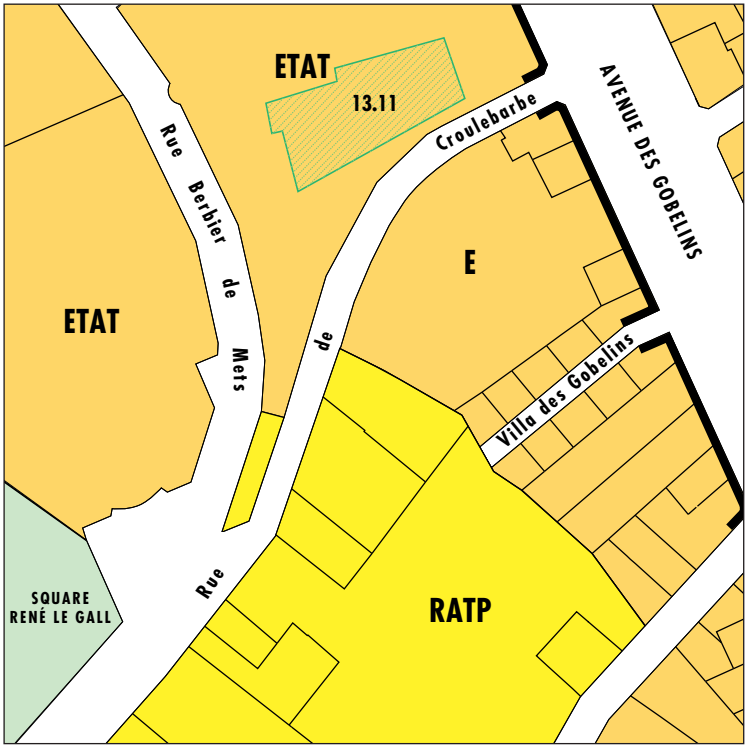
PLAN DE REPÉRAGE



ZONES PROTEGÉES DANS LE 13^e ARRONDISSEMENT
MODIFICATION PONCTUELLE DE LA ZONE U.H.

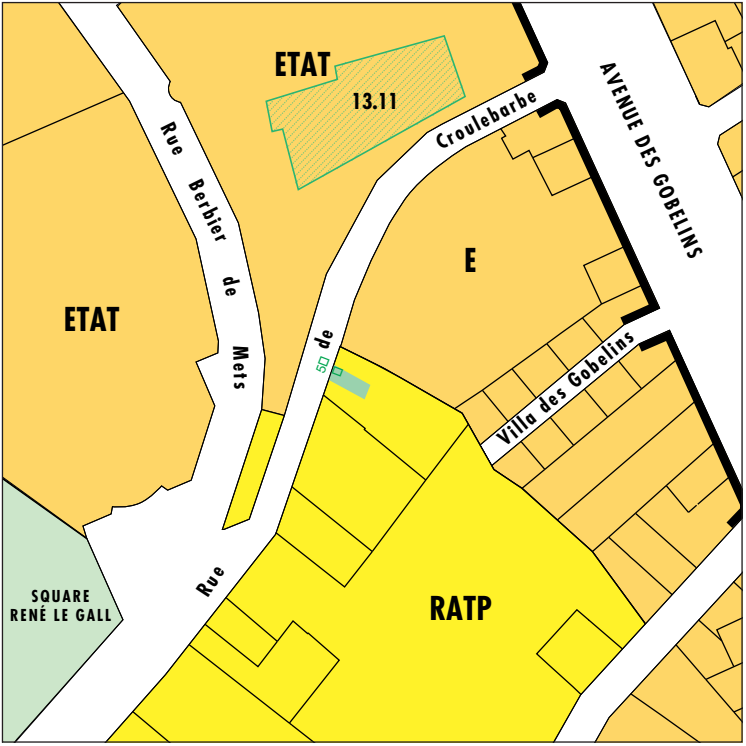
19 RUE CROULEBARBE

REGLEMENT ACTUEL



Extrait du Plan d'Occupation des Sols de la Ville de Paris

REGLEMENT PROPOSÉ



LE ZONAGE

	C.O.S.				C.O.S.		
	Habitation en étage	Activités en étage, bureaux	toutes destinations sauf bureaux, en pied d'immeuble		Habitat Commerces	Activités	Bureaux
ZONE UA	—	—	—	ZONE UI	—	—	—
ZONE UAa	—	—	—	ZONE UL	—	—	—
ZONE Uab	—	—	—	ZONE UM	—	—	—
ZONE UC	—	—	—	SECTEUR UMa	—	—	—
SECTEUR UCa	—	—	—	SECTEUR UMb	—	—	—
SECTEUR UCc	—	—	—	ZONE UN	—	—	—
ZONE UF	—	—	—	ZONE UO	—	—	—
ZONE UH	—	—	—	ZONE UP	—	—	—
SECTEUR UHa	—	—	—	ZONE ND	—	—	—
SECTEUR UHb	3,00	1,00	0,50				
SECTEUR UHc	3,00	0,50	0,50				

LES EMPLACEMENTS RESERVES

- ESPACE VERT PUBLIC
EQUIPEMENT PUBLIC
ELARGISSEMENT OU CREATION DE VOIE

LOCALISATION DE CERTAINES REGLES

- GABARITS ENVELOPPES
- HAUTEUR VERTICALE : 12,00 m
 - HAUTEUR VERTICALE : 15,00 m
 - HAUTEUR VERTICALE : 17,50 m
 - HAUTEUR VERTICALE : 20,00 m
 - HAUTEUR VERTICALE : 23,00 m
 - HAUTEUR VERTICALE : 25,00 m
 - HAUTEUR VERTICALE : art. 10.2 du règlement
- SERVITUDE D'ALIGNEMENT
SERVITUDE D'ALLEE PIETONNIERE
ZONE NON AEDIFICANDI
ESPACE VERT INTERIEUR PROTEGE (E.V.I.P.)
ESPACE BOISE CLASSE
FACADES D'ARCHITECTURE ORDONNANCEE

NB : Les pointillés indiquent les façades assujetties aux règles de hauteur ci-dessus et soumises en outre à la règle d'implantation des constructions à 6,00 m de l'axe de la voie (article 6 du règlement).

EQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS

- SM : SERVICES MUNICIPAUX
E : ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT
SS : ETABLISSEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX
C : ETABLISSEMENTS CULTURELS
ES : ETABLISSEMENTS OU TERRAINS DE SPORT
- H : ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS
SP : SAPEURS POMPIERS
ETAT : SERVICES DIVERS DE L'ETAT
EL : ESPACES LIBRES
O : EQUIPEMENTS INTEGRES

- 5
PROPOSITION DE CREATION D'UNE BANDE NON AEDIFICANDI

