DOSSIER D'ÉTUDE

CITÉS, HAMEAUX ET VILLAS
DANS LE 14e ARRONDISSEMENT

Propositions pour des mesures de protection réglementaire

MAI 1999

apur
ATELIER PARISIEN D'URBANISME

CITÉS, HAMEAUX ET VILLAS DANS LE 14e ARRONDISSEMENT

PROPOSITIONS POUR DES MESURES DE PROTECTION RÉGLEMENTAIRE

Modification de quatre secteurs existants de la zone UL

2. Allée Verhaeren page 7
7. Rue du Parc de Montsouris - Allée du Parc de Montsouris page 15
8. Impasse du Moulin Vert page 23
10. Villa Jamot *

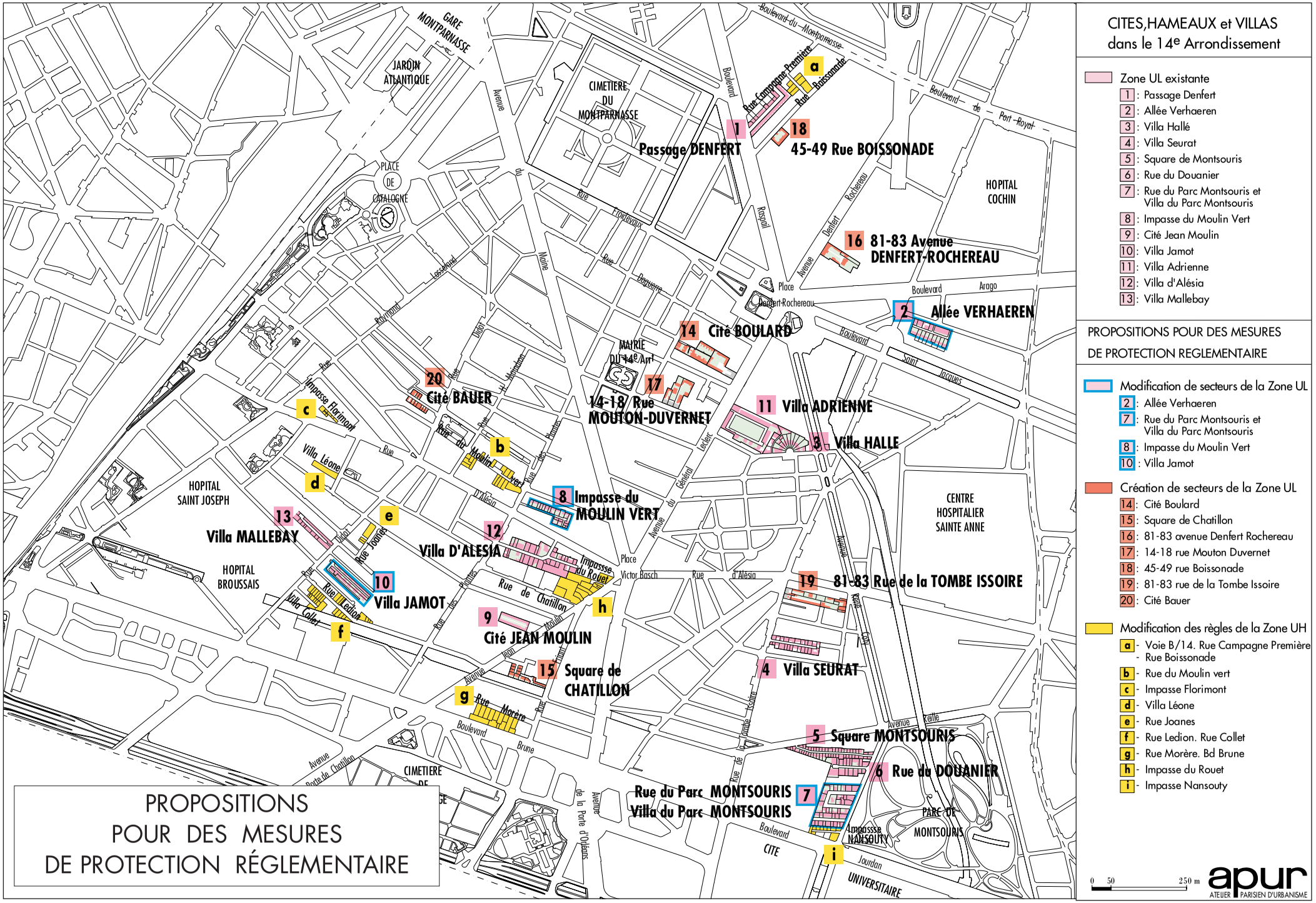
Création de sept secteurs de la zone UL

14. Cité Boulard *
15. Square de Châtillon *
16. 81-83 avenue Denfert-Rochereau page 31
17. 14-18 Mouton-Duvernet, voie C/14 page 38
18. 45-49 rue Boissonade page 44
19. 81-83 rue de la Tombe-Issoire, 4-14 rue des Artistes page 49
20. Cité Bauer page 56

Modification des règles de la zone UH pour neuf sites

a. Voie B/14 : rue Campagne première, rue Boissonade page 64
b. Rue du Moulin Vert page 67
c. Impasse Florimont page 70
d. Villa Léone, 16-16 bis rue Bardinet page 73
e. Rue Joanès page 76
f. Rue Ledion - Villa Collet – Villa Deshayes – Villa Duthy page 79
g. Rue Morère - Boulevard Brune page 82
h. Impasse du Rouet page 85
i. Impasse Nansouty page 88

* Secteurs déjà étudiés : cf. document d'étude APUR janvier 1997


PROPOSITIONS
POUR DES MESURES
DE PROTECTION RÉGLEMENTAIRE
CITES,HAMEAUX et VILLAS
dans le 14e Arrondissement
Zone UL existante
1 : Passage Denfert
2 : Allée Verhaeren
3 : Villa Hallé
4 : Villa Seurat
5 : Square de Montsouris
6 : Rue du Douanier
7 : Rue du Parc Montsouris et Villa du Parc Montsouris
8 : Impasse du Moulin Vert
9 : Cité Jean Moulin
10 : Villa Jamot
11 : Villa Adrienne
12 : Villa d'Alésia
13 : Villa Mallebay
PROPOSITIONS POUR DES MESURES DE PROTECTION REGLEMENTAIRE
Modification de secteurs de la Zone UL
2 : Allée Verhaeren
7 : Rue du Parc Montsouris et Villa du Parc Montsouris
8 : Impasse du Moulin Vert
10 : Villa Jamot
Création de secteurs de la Zone UL
14 : Cité Boulard
15 : Square de Chatillon
16 : 81-83 avenue Denfert Rochereau
17 : 14-18 rue Mouton Duvernet
18 : 45-49 rue Boissonade
19 : 81-83 rue de la Tombe Issoire
20 : Cité Bauer
Modification des règles de la Zone UH
a - Voie B/14. Rue Campagne Première - Rue Boissonade
b - Rue du Moulin vert
c - Impasse Florimont
d - Villa Léone
e - Rue Joanes
f - Rue Ledion. Rue Collet
g - Rue Morère. Bd Brune
h - Impasse du Rouet
i - Impasse Nansouty
1 Passage DENFERT
18 45-49 Rue BOISSONADE
16 81-83 Avenue DENFERT-ROCHEREAU
2 Allée VERHAEREN
14 Cité BOULARD
17 14-18 Rue MOUTON-DUVERNET
11 Villa ADRIENNE
3 Villa HALLE
20 Cité BAUER
8 Impasse du MOULIN VERT
13 Villa MALLEBAY
12 Villa D'ALESIA
10 Villa JAMOT
9 Cité JEAN MOULIN
15 Square de CHATILLON
19 81-83 Rue de la TOMBE ISSOIRE
4 Villa SEURAT
5 Square MONTSOURIS
6 Rue du DOUANIER
7 Rue du Parc MONTSOURIS
Villa du Parc MONTSOURIS
0 50 250 m
apur
ATELIER PARISIEN D'URBANISME

ENSEMBLES BÂTIS DE PETITE ÉCHELLE DANS LE 14e ARRONDISSEMENT

PROPOSITIONS POUR DES MESURES DE PROTECTION REGLEMENTAIRE

L'APUR a procédé, en 1998 à l'étude des ensembles construits de petite échelle, tels que villas, hameaux, ou lotissements, dans le 14e arrondissement, y compris les 13 secteurs déjà inscrits dans la zone UL qui bénéficie d'un règlement protecteur spécifique.

Ce travail amène à proposer d'améliorer les mesures de préservation existantes par :
- l'adaptation des mesures réglementaires pour quatre secteurs déjà situés dans la zone UL,
- la création de sept nouveaux secteurs de la zone UL,
- des modifications ponctuelles des mesures réglementaires de la zone UH, pour neuf sites.

3 secteurs ont fait l'objet d'une étude antérieure : la villa Jamot, secteur de la zone UL existante et susceptible d'être modifié. La cité Boulard et le square de Châtillon, pour lesquels la création de 2 secteurs de la zone UL ont été proposés.

Le présent dossier précise les propositions réglementaires esquissées en octobre 1998. Ces propositions sont le résultat d'investigations ayant fait appel à des relevés sur le terrain et à des analyses de documents réglementaires et graphiques afin d'estimer les possibilités d'évolution des tissus étudiés. Pour être complet, il serait nécessaire de consulter les règlements, de copropriété ou de lotissement, lorsqu'ils existent afin d'évaluer leur compatibilité avec les propositions réglementaires.

Une procédure similaire de modification du POS, portant sur des ensembles bâtis de petite échelle du 14e arrondissement, s'est récemment achevée. L'enquête publique qui s'est déroulée du 2 juin au 4 juillet 98 a permis, aux riverains concernés, de s'exprimer largement et n'a pas soulevé d'objections majeures aux propositions. Le Commissaire enquêteur a donné un avis favorable assorti de réserves sur les dispositions prévues dans 3 des 23 secteurs concernés par la modification du POS.
Ces réserves portant sur des points de détails, le Conseil de Paris les a suivies et a approuvé le POS le 22 mars 1999.

Modification de quatre secteurs existants de la zone UL

Des mesures réglementaires spécifiques du POS s'appliquent à treize secteurs de la zone UL de dimensions et de configurations différentes ; ces mesures semblent opérantes depuis leur application.

Une analyse fine a cependant révélé, pour quatre de ces secteurs, des distorsions entre la situation existante et les dispositions réglementaires.

Les modifications proposées visent à mieux adapter le règlement :
- en réajustant les emprises inconstructibles et les zones constructibles en fonction de l'état actuel des lotissements ;
- en adaptant les gabarits-enveloppe aux volumétries des bâtiments existants.

Enfin deux secteurs de la zone UL pourraient être agrandis. Ceux de l'allée Verhaeren et de la villa Jamot.
Le périmètre du secteur de la zone UL pourrait être légèrement réduit pour la villa et la rue du Parc Montsouris.

Création de sept nouveaux secteurs de la zone UL

Sept ensembles urbains cohérents, présentant un caractère original parfois associé à un environnement végétal, paraissent insuffisamment protégés par le POS et justifieraient la création de mesures de protection de type zone UL.

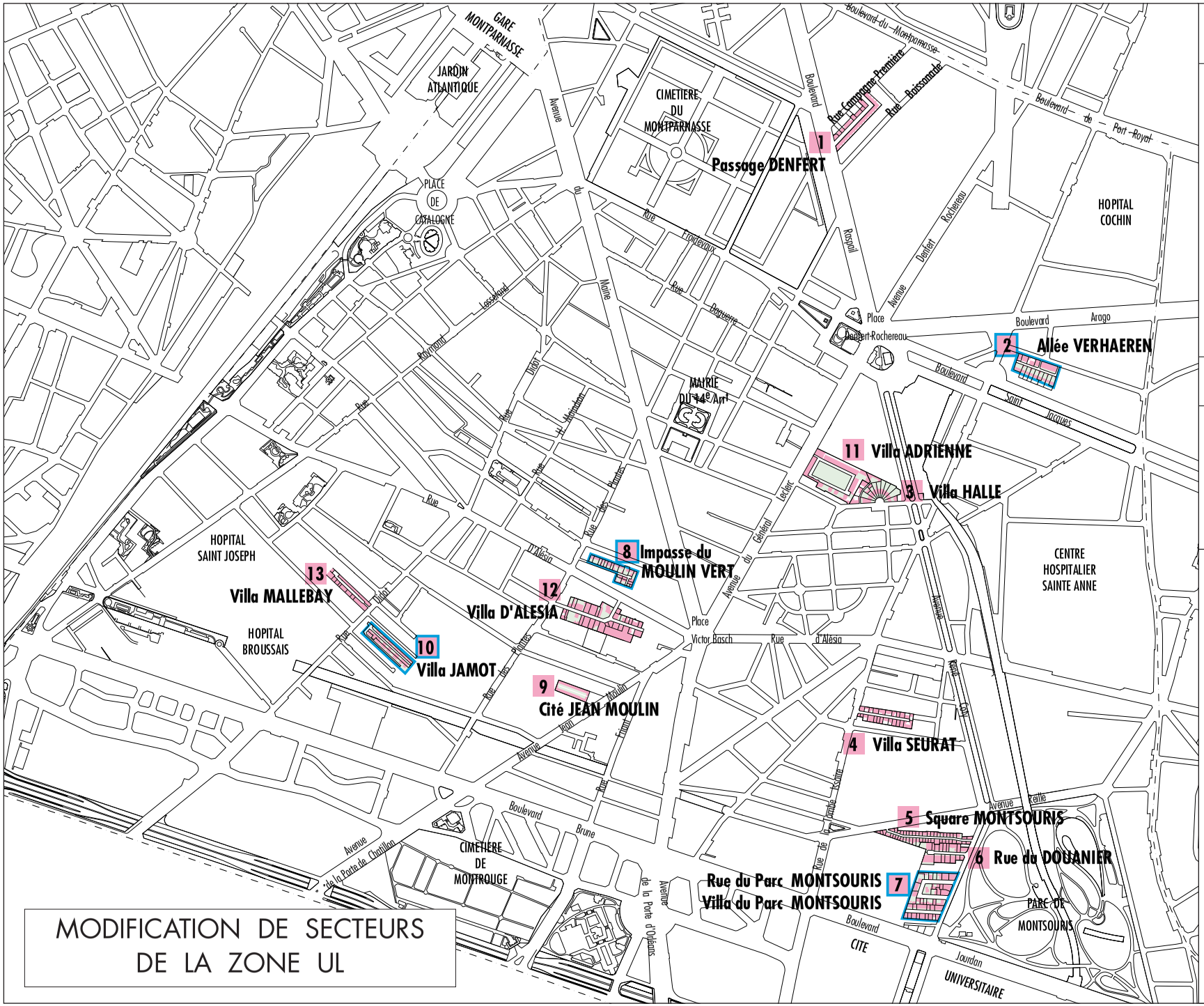
Les mesures envisagées visent globalement à maintenir la morphologie existante des lotissements étudiés. Elles s'inspirent de dispositions existant déjà dans la zone UL du POS. Lors de la modification du POS du 14e arrondissement pour les secteurs créés de la zone UL où figurait un EVIP, celui-ci a été maintenu. Cette mesure a permis de conserver la protection des espaces verts tout en instaurant une meilleure protection des bâtiments. Ce dispositif pourrait être reconduit pour 4 des 7 secteurs du 14e arrondissement.

Proposition de modification des règles de la zone UH pour neuf sites

L'étude a montré également l'existence de tissus intéressants par le paysage qu'ils présentent mais dont les caractéristiques sont insuffisantes pour justifier la création d'un secteur de la zone UL. Leur protection peut se faire par des modifications ponctuelles des règles actuellement en vigueur dans la zone UH.

Ces modifications consistent en général à limiter la hauteur verticale autorisée par l'introduction de filets, à créer quelques zones non aedificandi et à protéger certains espaces verts intérieurs.

MODIFICATION DE SECTEURS EXISTANTS DE LA ZONE UL



MODIFICATION DE SECTEURS DE LA ZONE UL

CITES, HAMEAUX et VILLAS dans le 14e Arrondissement

Zone UL existante

- 1 : Passage Denfert
- 2 : Allée Verhaeren
- 3 : Villa Hallé
- 4 : Villa Seurat
- 5 : Square de Montsouris
- 6 : Rue du Douanier
- 7 : Rue du Parc Montsouris et Villa du Parc Montsouris
- 8 : Impasse du Moulin Vert
- 9 : Cité Jean Moulin
- 10 : Villa Jamot
- 11 : Villa Adrienne
- 12 : Villa d'Alésia
- 13 : Villa Mallebay

PROPOSITIONS POUR DES MESURES DE PROTECTION REGLEMENTAIRE

Modification de secteurs de la Zone UL

- 2 : Allée Verhaeren
- 7 : Rue du Parc Montsouris et Villa du Parc Montsouris
- 8 : Impasse du Moulin Vert
- 10 : Villa Jamot

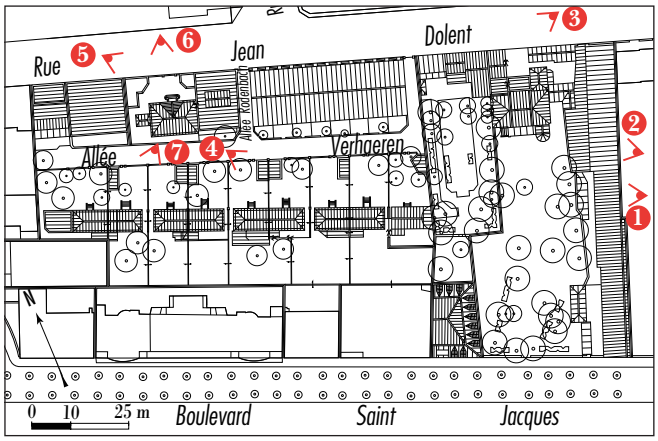
0 50 250 m

apur ATELIER PARISIEN D'URBANISME

10/98

ALLÉE VERHAEREN
ÉTAT ACTUEL

PLAN DE REPÉRAGE



ALLÉE VERHAEREN

ÉTAT ACTUEL

Située à proximité de la place Denfert-Rochereau, en vis à vis de la maison d'arrêt de la Santé, l'allée Verhaeren, voie privée, longue de 120 mètres pour une moindre largeur de 3,20 mètres est accessible par l'allée Rodenbach au niveau 25 rue Jean Dolent.
Lotie au début des années 1930 sur un terrain de 5700 m² environ, l'allée dessert un ensemble urbain cohérent présentant deux types de configuration.
Le long de la rive impaire de la rue Jean Dolent du 25 au 33, de part et d'autre de l'allée Rodenbach : 5 parcelles traversantes jusqu'à l'allée Verhaeren, sont occupées par des bâtiments de 3 à 4 niveaux.
Au 25 rue Jean Dolent s'élève sur 4 niveaux un bâtiment, d'habitation collectives, occupé sur les 2 premiers niveaux par des ateliers d'artistes dont les baies répétitives rythment la façade sur rue.
A l'Ouest de l'allée Rodenbach, au 25 bis, un bâtiment s'élève sur 3 niveaux, dans une volumétrie compacte, surmonté d'une toiture terrasse. Il abrite une antenne locale des services de la sécurité sociale
Au 27-29, une maison de maître élevée sur 3 niveaux s'implante en partie en retrait de l'alignement, pour dégager une belle cour d'honneur.Elle abrite la ligue des droits de l'homme.
Au Sud, de l'allée Verhaeren, le long de la rive impaire, 9 parcelles d'une largeur de 10 mètres, à l'exception de celle située au 9, s'étirent sur une profondeur d'une trentaine de mètres jusqu'à l'arrière des parcelles situées du 44 au 36 Boulevard Saint Jacques.
Chaque parcelle est occupée par une petite habitation bourgeoise élevée sur 2 niveaux surmontée d'un comble.
Ces maisons construites suivant un modèle unique ont, malgré quelques altérations (extension du corps de bâtiment sur la façade arrière, agrandissement des lucarnes) conservé leur expression architecturale répétitive d'origine.
Mitoyennes à l'allée Verhaeren, deux grandes parcelles situées au 23 b–23 t et du 19 au 23 respectivement d'une surface de 1000 m² environ et de 2700 m² environ présentent de vastes jardins privés visibles depuis le Boulevard St Jacques. Regroupée en bordure de la rue Jean Dolent, des maisons individuelles dont certaines date du XVIII[e] siècle s'élèvent de 1 à 3 niveaux.

Au POS actuel, l'allée Verhaeren est un secteur de la zone UL. Les parcelles mitoyennes sont couvertes par la zone UH secteur UHc préscrivant un COS 3 pour l'habitation. Les deux parcelles situées au 23 b-23 t et 19-23 rue Jean Dolent sont assujetties à un E.V.I.P. (dossier 14-46) d'une surface de 2230 m².
Le secteur est en partie inclus dans le périmètre de sécurité délimité aux abords de l'établissement pénitentiaire de la santé. Ce périmètre de prescription spéciale figuré à l'article UH 10 précise entre autre que les constructions ne peuvent comporter plus de 3 niveaux.

PROPOSITIONS POUR DE NOUVELLES RÈGLES

Le périmètre du secteur de la zone UL pourrait être étendu :
Au Sud, jusqu'aux limites arrières des parcelles mitoyennes situées du 36 au 44 Boulevard St Jacques.
A l'Est, le périmètre pourrait inclure les 2 parcelles mitoyennes situées aux 23 b-23 t et 19-23 rue Jean Dolent et une troisième parcelle de 200 m² environ, située au 34 Boulevard Saint Jacques.
Malgré l'occupation par des services administratifs des 2 bâtiments sur la rue Jean Dolent l'article UL2 interdisant les constructions à usage industriel et de bureaux n'est pas modifié.
Le plan masse réglementaire proposé précise la position des bâtiments actuels par des filets d'implantation.
Les trois types de gabarit-enveloppe proposés reprennent les différentes volumétries des bâtiments existants.
L'article UL 11.5, relatif à l'aspect extérieur des constructions pourrait, par un énoncé précis, garantir la préservation de la cohérence architecturale des maisons situées du 2 au 9 allée Verhaeren.
Le principe d'une place de stationnement par logement est maintenu. L'E.V.I.P. existant serait maintenu sur les deux parcelles de la rue Jean Dolent. Le COS de 2,50 actuellement en vigueur serait maintenu. Les règles morphologiques de la zone UL étant très précises, le COS serait difficilement atteint, à l'exception des 2 parcelles situées au 25 et 31 rue Jean Dolent présentant un COS estimé à 3,2 environ.

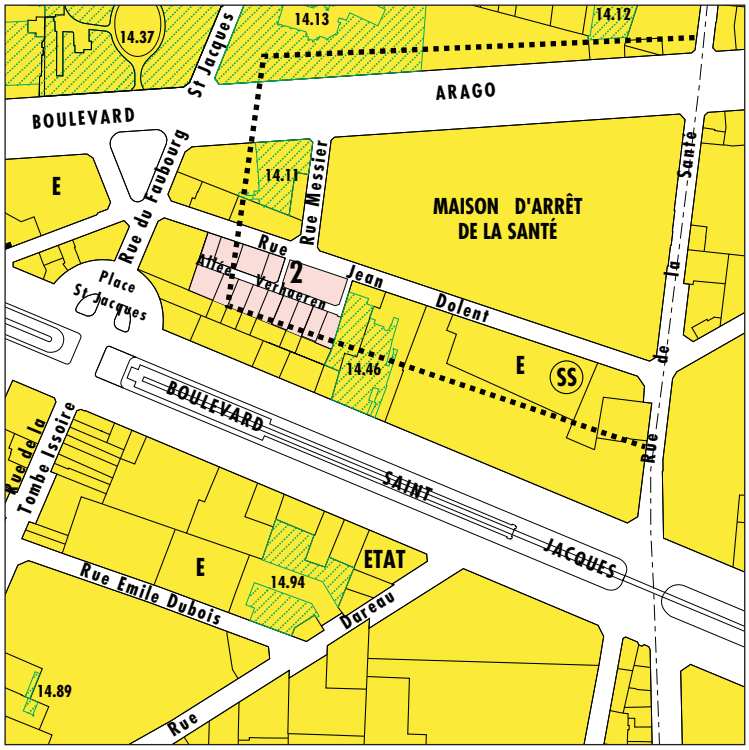
ÉTAT ACTUEL

14ème - 2 - ALLÉE VERHAEREN

ZONES PROTÉGÉES DANS LE 14e ARRONDISSEMENT
MODIFICATION DE SECTEUR DE LA ZONE U.L. EXISTANTE

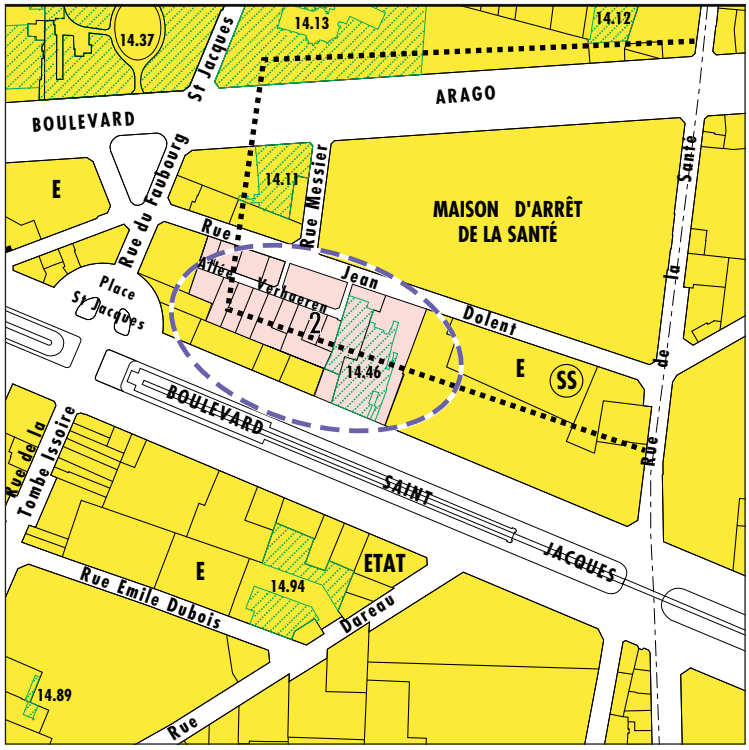
ALLÉE VERHAEREN

RÈGLEMENT ACTUEL



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

RÈGLEMENT PROPOSÉ



LE ZONAGE

	C.O.S. Habitation en étage	C.O.S. Activités en étage, bureaux	C.O.S. toutes destinations sauf bureaux, en pied d'immeuble
ZONE UA			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 UAa	—	—	
ZONE UAb	—	—	
ZONE UC			
SECTEUR UCa	—	—	
SECTEUR UCc	—	—	
ZONE UF	—	—	
ZONE UH			
SECTEUR UHa	—	—	
SECTEUR UHb	—	—	
SECTEUR UHc	3,0	1,0	

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

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
- PERIMETRE DE PRESCRIPTION SPECIALE

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

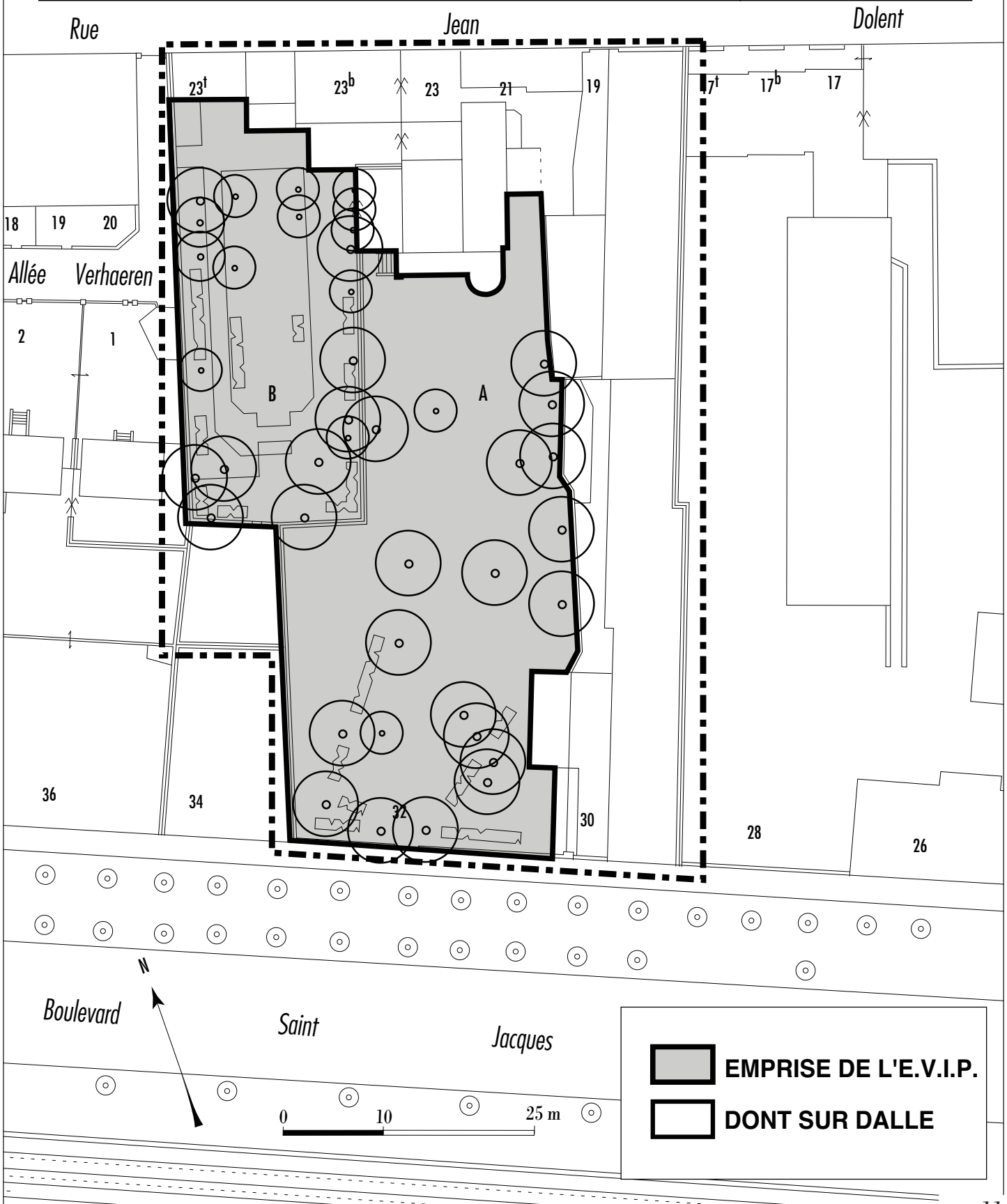
2

ZONE UL MODIFIÉE
EXTENSION DU PÉRIMÈTRE PROPOSÉE

0 50 250 m

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS ACTUEL
ESPACES VERT INTÉRIEURS PROTÉGÉS
E.V.I.P. DOSSIER 14-46

14-46	**19 à 23 , rue Jean Dolent** **30-32, boulevard Saint Jacques** **23b, rue Jean Dolent**	**1 500 m²** **730 m²**		**2 230m²**



RÈGLEMENT ACTUEL

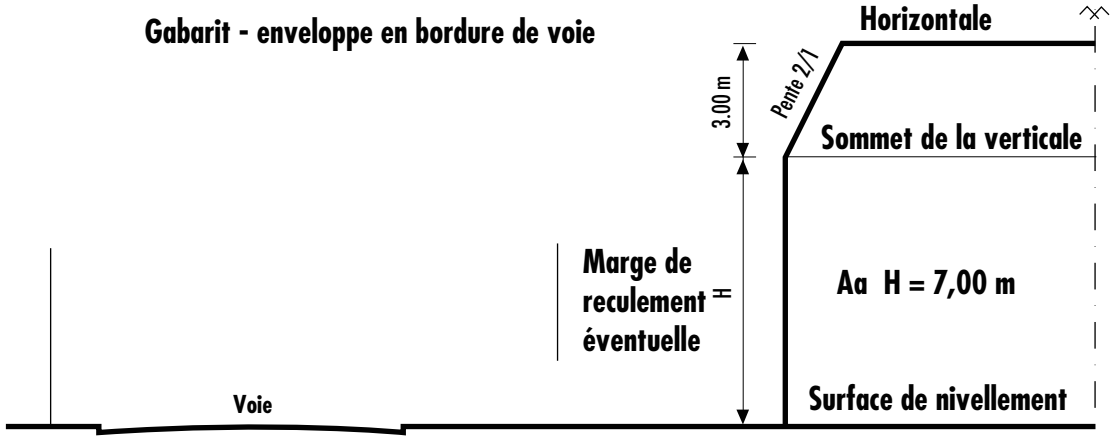
14ème - 2 - ALLÉE VERHAEREN

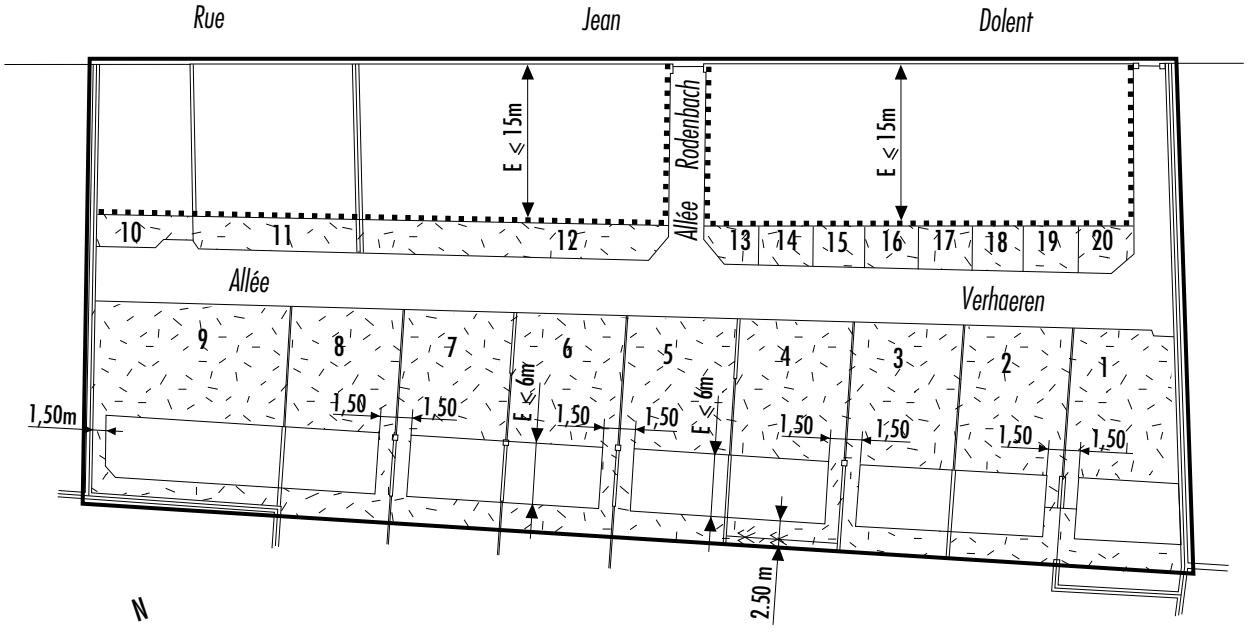
Indicatif	DÉSIGNATION	N° DES ARTICLES								OBSERVATIONS
		UL 1 et 2	UL 6	UL 7	UL 9	UL 10		UL 12	UL 14	
		NATURE DE L'OCCUPATION ET DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	Profondeur de la marge de reculement	Largeur de la bande E	Coefficient d'emprise	Type de gabarit - enveloppe	Nbre de niveaux des constructions	Stationnement Nombre de places par logement	C.O.S.	
2	Allée Verhaeren		(1)	(1)	-	Aa	3	1	2,50	

(1) VOIR PLAN ANNEXE

GABARIT - ENVELOPPE DE TYPE A

Gabarit - enveloppe en bordure de voie





0 10 25 m

Périmètre du secteur

Zone de servitude non aedificandi

Implantation des constructions article UL 6 - 1

Bande de largeur (E) article UL 7 - 1

RÈGLEMENT PROPOSÉ

14 ème - 2 - ALLÉE VERHAEREN

RÈGLEMENT PROPOSÉ

14 ème - 2 - ALLÉE VERHAEREN

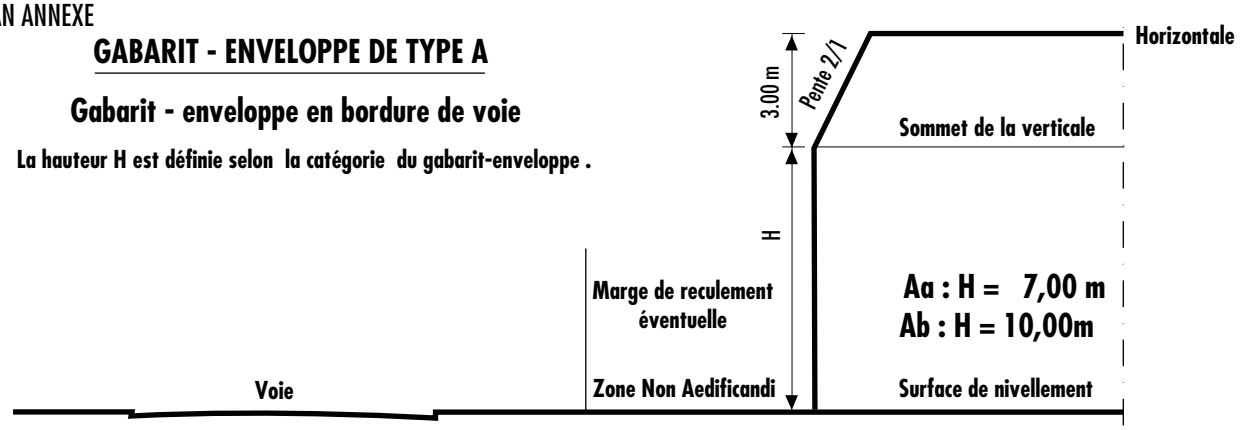
Indicatif	DÉSIGNATION	N° DES ARTICLES								OBSERVATIONS
		UL 1 et 2	UL 6	UL 7	UL 9	UL 10		UL 12	UL 14	
		NATURE DE L'OCCUPATION ET DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	Profondeur de la marge de reculement	Largeur de la bande E	Coefficient d'emprise	Type de gabarit - enveloppe	Nbre de niveaux des constructions	Stationnement Nombre de places par logement	C.O.S.	
2	14 e ARRONDISSEMENT Allée Verhaeren 19 à 33 rue Jean Dolent 30 à 34 Bd Saint Jacques	Les activités culturelles et artistiques sont admises.	(1)	(1)	-	Aa (2) Ab (3) Bd (4) Bc (5) Da (6) Db (7)	-	1	-	(2) applicable 2 au 9 Allée Verhaeren et au 29 rue Jean Dolent. (3) applicable au 25 rue Jean Dolent et au 34 Bd Saint Jacques. (4) applicable au 25b et 33 r. Jean Dolent. (5) applicable au 31 rue Jean Dolent. (6) applicable aux emprisés A et B. (7) applicable au 1 allée Verhaeren et 21-23 t rue Jean Dolent. Voir prescription particulières à l'article UL . 11 . 15

(1) VOIR PLAN ANNEXE

GABARIT - ENVELOPPE DE TYPE A

Gabarit - enveloppe en bordure de voie

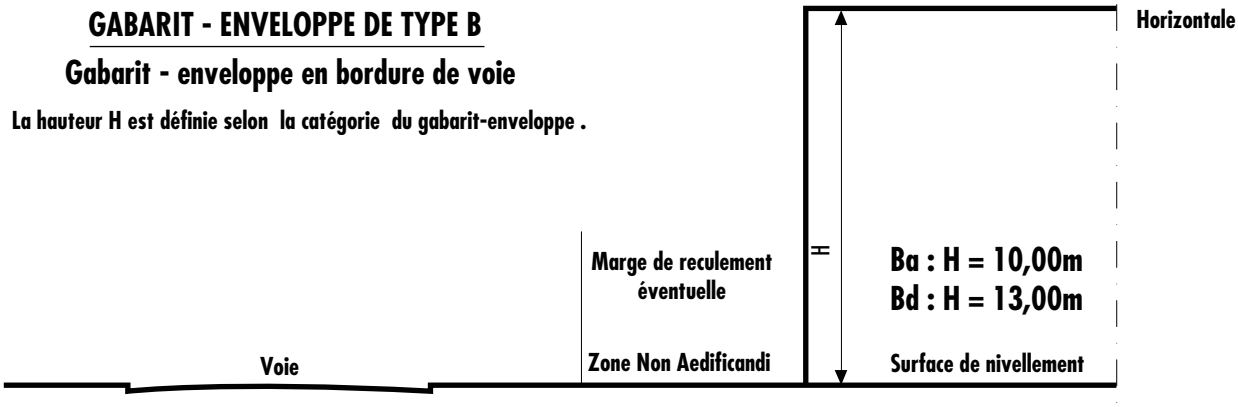
La hauteur H est définie selon la catégorie du gabarit-enveloppe .



GABARIT - ENVELOPPE DE TYPE B

Gabarit - enveloppe en bordure de voie

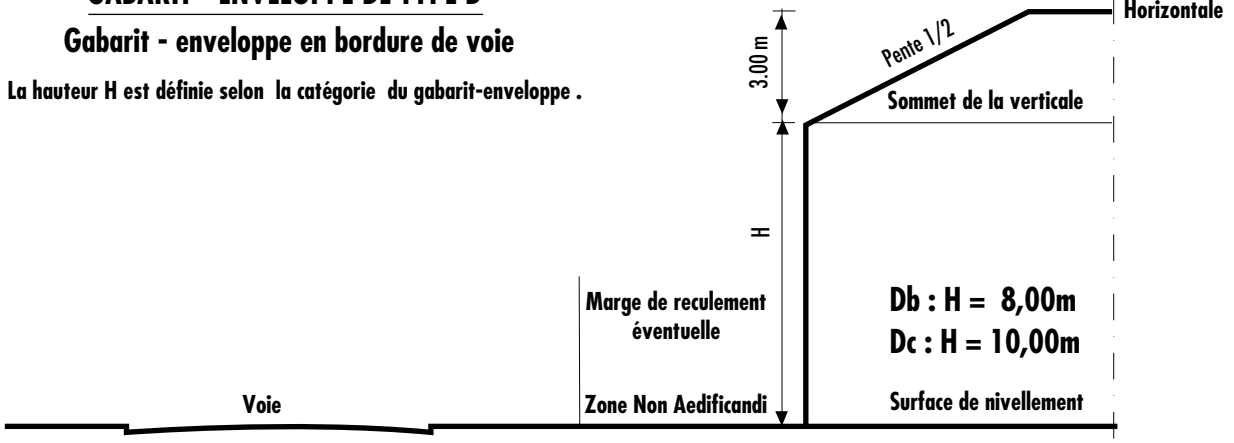
La hauteur H est définie selon la catégorie du gabarit-enveloppe .



GABARIT - ENVELOPPE DE TYPE D

Gabarit - enveloppe en bordure de voie

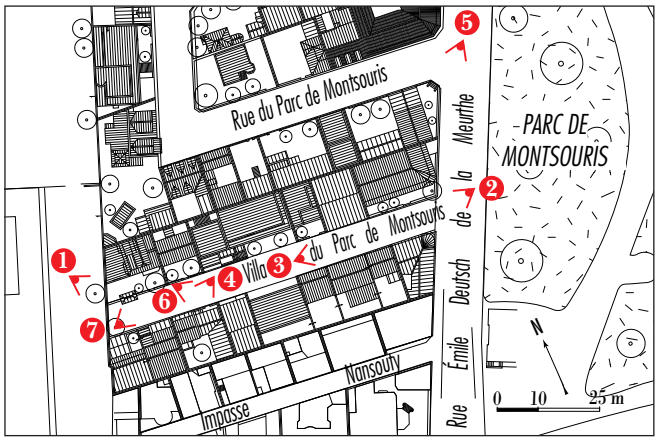
La hauteur H est définie selon la catégorie du gabarit-enveloppe .



VILLA DU PARC DE MONTSOURIS
ÉTAT ACTUEL

1

PLAN DE REPÉRAGE



2

5

3

6

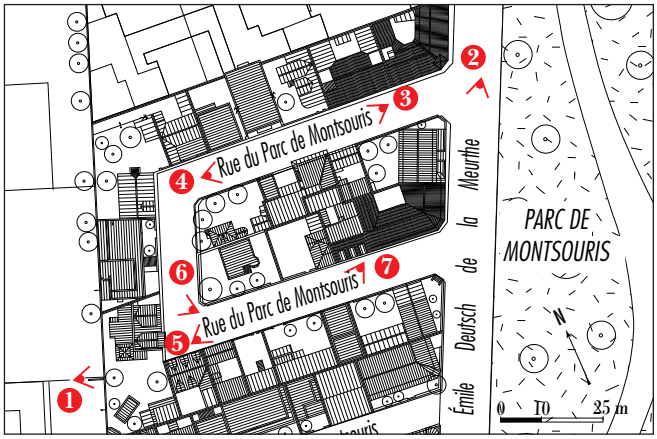
4

7

RUE DU PARC DE MONTSOURIS

ÉTAT ACTUEL

PLAN DE REPÉRAGE



RUE DU PARC DE MONTSOURIS, VILLA DU PARC DE MONTSOURIS

Au Sud-Est de l'arrondissement, en vis à vis de la limite Ouest du Parc de Montsouris, la Villa et la rue du Parc de Montsouris desservent respectivement 15 parcelles et 23 parcelles.

La villa du Parc de Montsouris, voie privée en impasse, située au 8-12 rue Emile Deutsch de la Meurthe, présente une longueur de 85 mètres pour une largeur de 8 mètres. Les 15 parcelles sont occupées par des bâtiments de qualité inégale, implantés soit à l'alignement soit en retrait agrémentés parfois d'un jardin privé.
Deux bâtiments, situés aux 8 et 7 de la villa, se démarquent du paysage de l'impasse par leur hauteur de 6 et 7 niveaux et leur architecture représentative des bâtiments linéaires, édifiés à partir des années 1970.
Les autres bâtiments, à l'exception des deux situés aux 6 et 13-15, datent de la première moitié du XX^{e} siècle et certains présentent des architectures intéressantes. Notamment, les 3 maisons individuelles qui s'élèvent sur 3 niveaux, du 1 au 5 de la villa, abritant des ateliers d'artistes. La maison située au 12, élevée sur 3 niveaux, présente une façade à colombage coiffée d'une série de toitures en pente rappelant le style éclectique des architectures régionalistes de la fin du siècle dernier.
Le bâtiment d'angle, situé au 2 de la villa, abrite les services de la fondation Santé des Etudiants de France et celui situé au 8 accueille l'Ecole Supérieure du Travail Social.

La rue du Parc de Montsouris, voie publique depuis 1991, avec une largeur de 10 mètres et une longueur de 170 mètres commence au 6 rue Emile Deutsch de la Meurthe et se termine quelques mètres plus au Nord au 18 rue Nantsouty. Les 23 parcelles, comme celles de la villa, sont occupées par des bâtiments implantés, soit à l'alignement sur rue soit en retrait, présentant des architectures de qualité inégale.
En bordure de la rue Emile Deutsch de la Meurthe, 3 immeubles de rapport post-haussmannien élevés sur 7 niveaux et implantés aux 2, 25 et 27 rue du Parc de Montsouris, se démarquent du paysage ainsi que l'hôtel élevé sur 7 niveaux au 4 de la rue.
A l'Est du secteur, sur la parcelle du 15-15 bis, un immeuble de logements collectifs, élevé sur 8 niveaux, développe une façade en céramique blanche, étirée sur un linéaire d'une vingtaine de mètres.
Les autres bâtiments, pour la plupart des maisons individuelles de 2 à 4 niveaux, agrémentées de jardins privés ouverts sur l'espace public, sont implantés sans ordre apparent et donnent à cette villa un caractère pittoresque.

Au POS actuel, les deux voies sont un secteur de la zone UL. En site inscrit, elles sont à deux cent mètres environ de deux bâtiments inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques : La maison Guggenbuhl construite en 1927 par A.Lurçat et l'Atelier Ozenfant construit en 1922 par Le Corbusier. Les parcelles mitoyennes au secteur sont couvertes par la zone UH secteur UHb. La grande parcelle mitoyenne, au 40 boulevard Jourdan accueillant le nouveau bâtiment de l'Institut Mutualiste Montsouris, présente le long de sa limite séparative une rangée d'arbres protégés par un E.V.I.P. (dossier 14-98).

PROPOSITIONS POUR DE NOUVELLES RÈGLES

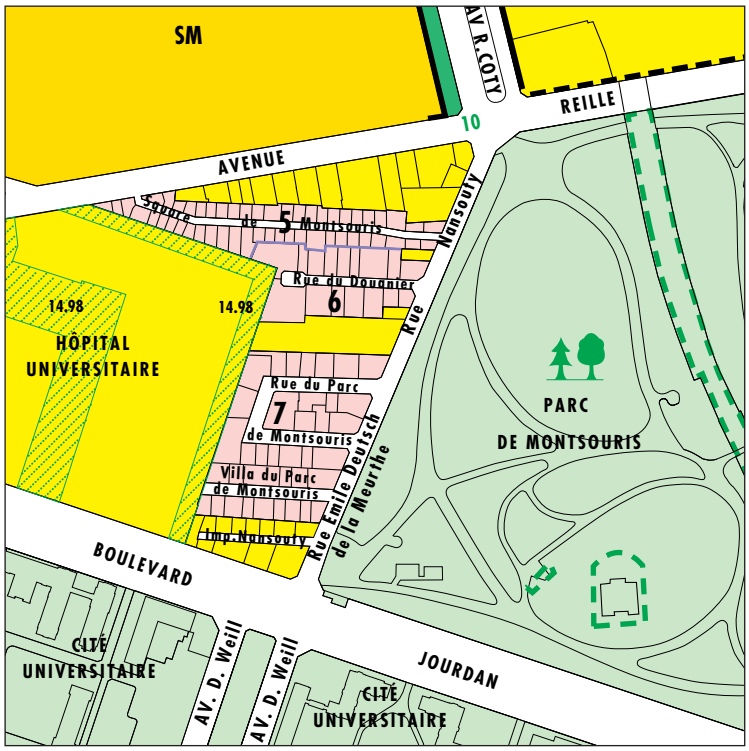
Le périmètre du secteur de la zone UL pourrait être légèrement réduit. Les 4 parcelles en bordure de la rue Deutsch de la Meurthe, totalisant une surface de 900 m2 environ, occupées par des immeubles de 7 niveaux implantés aux 2, 4, 25 et 27 rue du Parc de Montsouris pourraient être exclus du périmètre.
Au plan annexe réglementaire actuel, les zones non aedificandi sont figurées de la manière suivante : une bande inconstructible continue s'implante le long des rives des deux voies.
Ces dispositions s'éloignent de l'implantation des bâtiments existants. Il est proposé d'instaurer des zones non aedificandi en correspondance avec les emprises libres actuelles. Les constructions à rez-de-chaussée, résultant souvent d'extension de bâtiments, sont figurées par des zones non altius tollendi.
Le gabarit de type Aa, actuellement en vigueur, pourrait être complété par deux autres types de gabarit-enveloppe afin de mieux prendre en compte la diversité des volumétries des bâtiments actuels.
Quatre bâtiments, déjà hors gabarit, situés aux 6, 7 et 8 villa du Parc de Montsouris et au 15-15 bis rue du Parc de Montsouris, élevés de 5 à 8 niveaux, verraient leurs hauteurs réduites réglementairement à 5 niveaux maximum.
Les autres dispositions réglementaires demeurent inchangées.

14 ème - 7 - RUE DU PARC DE MONTSOURIS - VILLA DU PARC DE MONSOURIS

ÉTAT ACTUEL

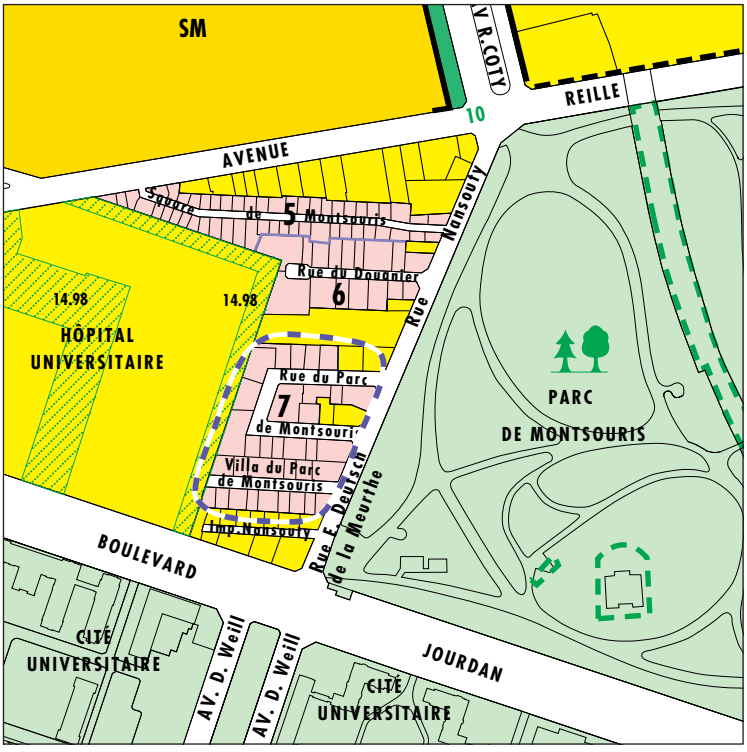
ZONES PROTÉGÉES DANS LE 14e ARRONDISSEMENT
MODIFICATION DU SECTEUR DE LA ZONE U.L.EXISTANTE
RUE DU PARC DE MONTSOURIS
VILLA DU PARC DE MONTSOURIS

RÈGLEMENT ACTUEL



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

RÈGLEMENT PROPOSÉ



LE ZONAGE

	C.O.S. Habitation en étage	C.O.S. Activités en étage, bureaux	C.O.S. toutes destinations sauf bureaux, en pied d'immeuble
ZONE UA			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 (exemple dans le secteur UCc)
ZONE UAa	—	—	
ZONE UAb	—	—	
ZONE UC			
SECTEUR UCa	—	—	
SECTEUR UCc	—	—	
ZONE UF	—	—	
ZONE UH			
SECTEUR UHa	—	—	
SECTEUR UHb	3,0	1,0	
SECTEUR UHc	3,0	0,5	

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

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
- PERIMETRE DE PRESCRIPTION SPECIALE

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

7

ZONE UL MODIFIÉE
RÉDUCTION DU PÉRIMÈTRE PROPOSÉE

0 50 250 m

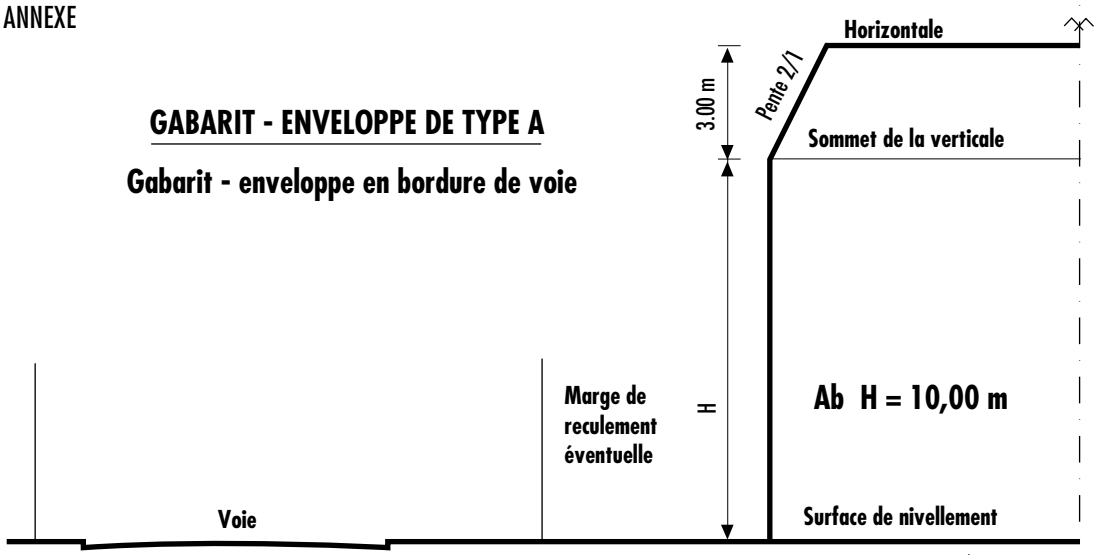
RÈGLEMENT ACTUEL — 14ème - 7 - RUE DU PARC DE MONTSOURIS - VILLA DU PARC DE MONTSOURIS

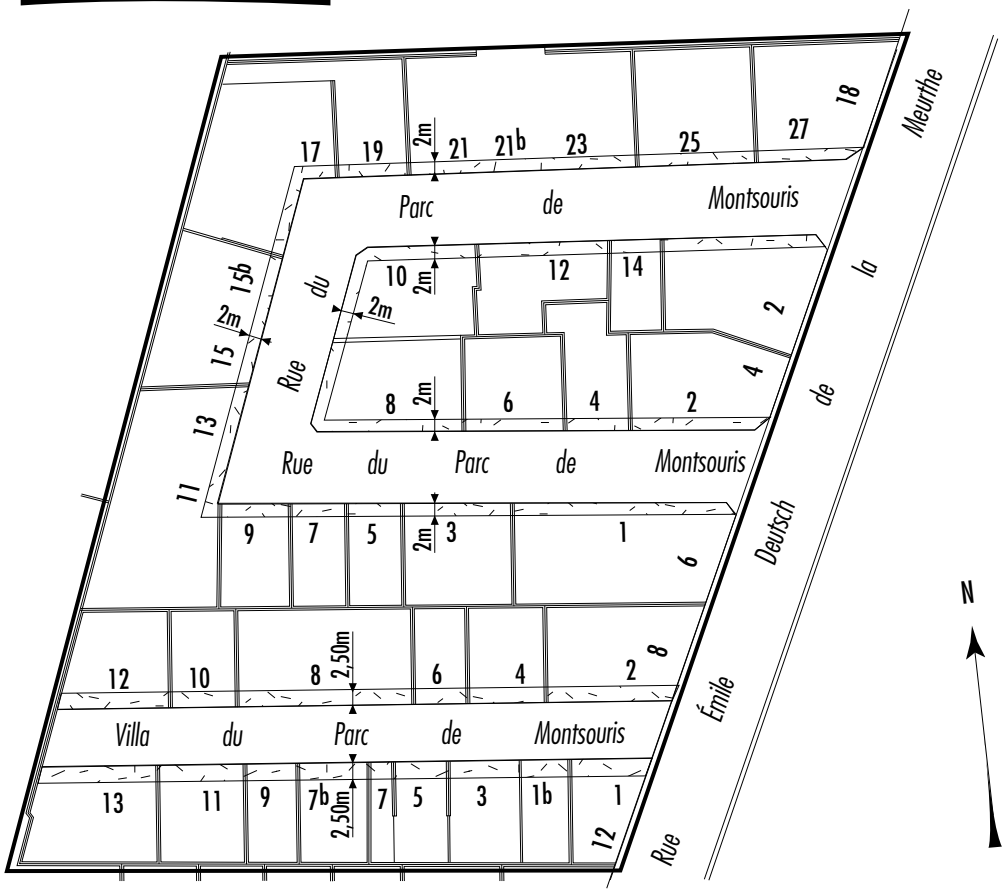
Indicatif	DÉSIGNATION	N° DES ARTICLES								OBSERVATIONS
		UL 1 et 2	UL 6	UL 7	UL 9	UL 10		UL 12	UL 14	
		NATURE DE L'OCCUPATION ET DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	Profondeur de la marge de reculement	Largeur de la bande E	Coefficient d'emprise	Type de gabarit - enveloppe	Nbre de niveaux des constructions	Stationnement Nombre de places par logement	C.O.S.	
7	Rue du Parc Montsouris et Villa du Parc Montsouris		(1)	-	50%	Ab	4	1	2,70	

(1) VOIR PLAN ANNEXE

GABARIT - ENVELOPPE DE TYPE A

Gabarit - enveloppe en bordure de voie





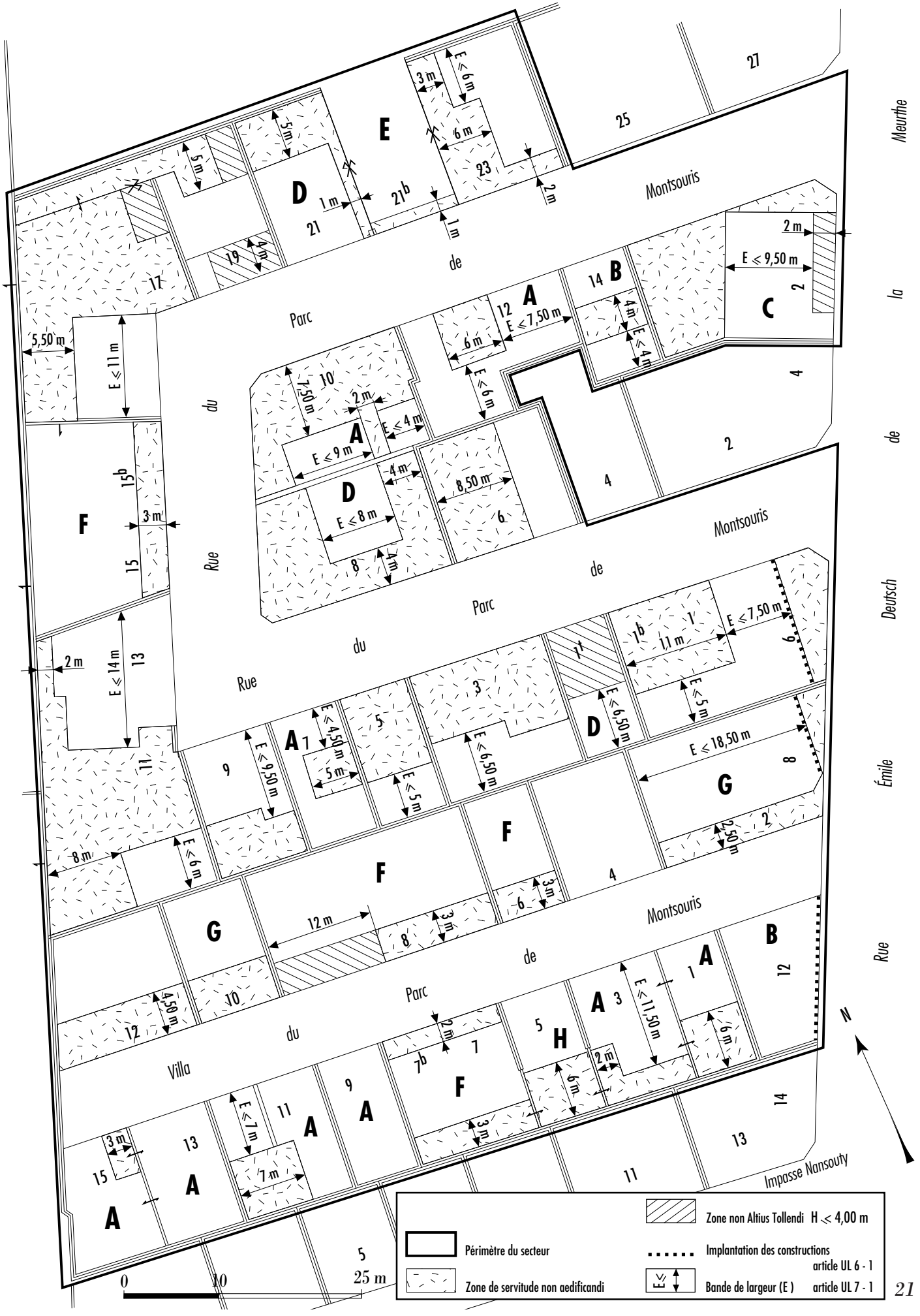
Périmètre du secteur

Zone de servitude non aedificandi

Implantation des constructions article UL 6 - 1

Bande de largeur (E) article UL 7 - 1

0 10 25 m


Meurthe
la
de
Deutsch
Émile
Rue
Montsouris
de
Parc
du
Rue
Montsouris
de
Parc
du
Rue
Montsouris
de
Parc
du
Villa
Impasse Nansouty
N
Zone non Altius Tollendi H ≤ 4,00 m
Périmètre du secteur
Implantation des constructions
article UL 6 - 1
Zone de servitude non aedificandi
Bande de largeur (E)
article UL 7 - 1
0
10
25 m

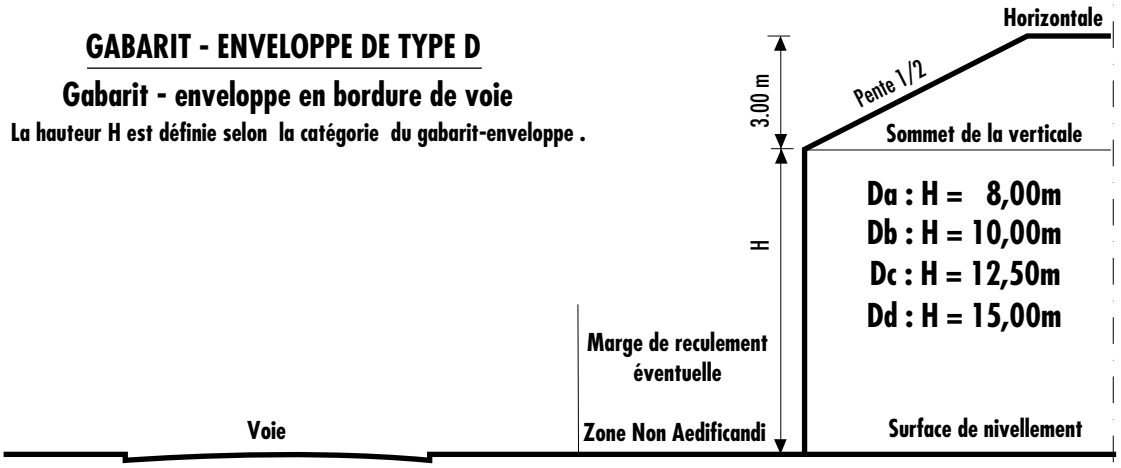
Indicatif	DÉSIGNATION	N° DES ARTICLES								OBSERVATIONS
		UL 1 et 2	UL 6	UL 7	UL 9	UL 10		UL 12	UL 14	
		NATURE DE L'OCCUPATION ET DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	Profondeur de la marge de reculement	Largeur de la bande E	Coefficient d'emprise	Type de gabarit - enveloppe	Nbre de niveaux des constructions	Stationnement Nombre de places par logement	C.O.S.	
7	Rue du Parc Montsouris et Villa du Parc Montsouris	Les activités culturelles, artistiques sont admises.	(1)	-	-	Da Db (2) Dc (3) Dd (4) Ba (5) Bc (6) Bd (7) Aa (8) Aa (9)	-	1	2,70	Applicables aux bâtiments : (2) A (3) B (4) C (5) D (6) E (7) F (8) G (9) H

(1) VOIR PLAN ANNEXE

GABARIT - ENVELOPPE DE TYPE D

Gabarit - enveloppe en bordure de voie

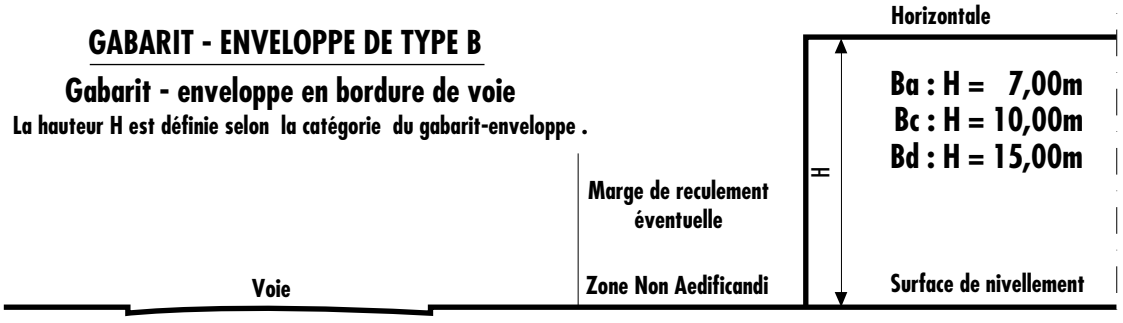
La hauteur H est définie selon la catégorie du gabarit-enveloppe .



GABARIT - ENVELOPPE DE TYPE B

Gabarit - enveloppe en bordure de voie

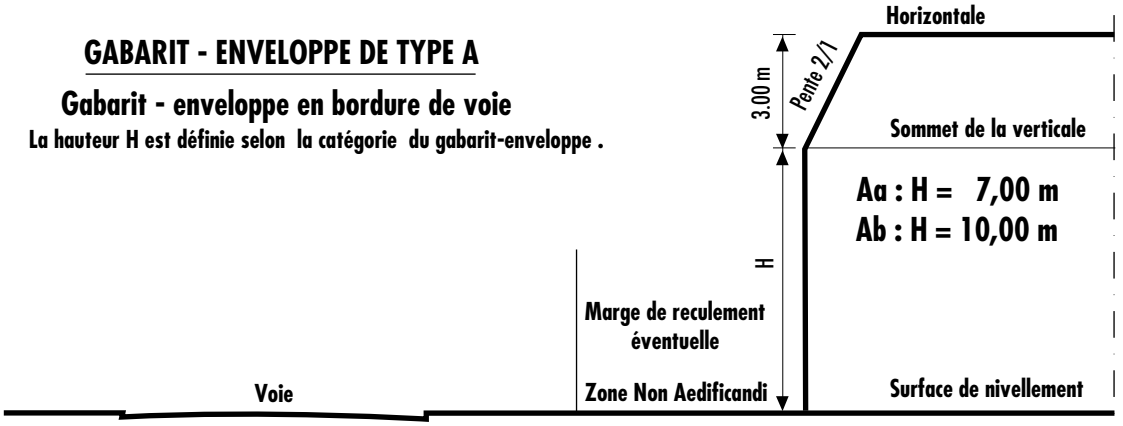
La hauteur H est définie selon la catégorie du gabarit-enveloppe .



GABARIT - ENVELOPPE DE TYPE A

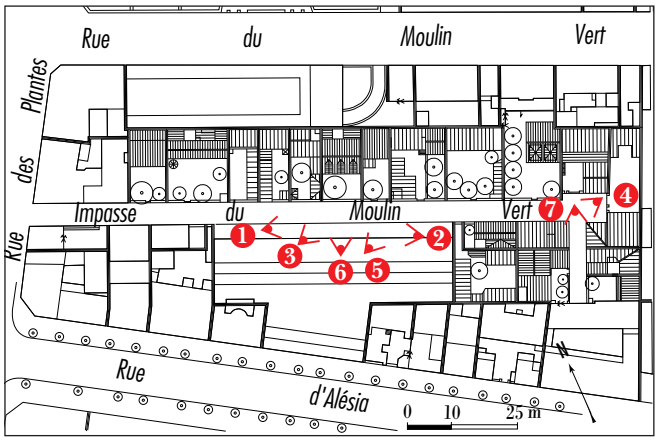
Gabarit - enveloppe en bordure de voie

La hauteur H est définie selon la catégorie du gabarit-enveloppe .



IMPASSE DU MOULIN VERT
ÉTAT ACTUEL

PLAN DE REPÉRAGE



IMPASSE DU MOULIN VERT

Située au centre de l'arrondissement, à proximité de la place Victor et Hélène Basch, dans un îlot délimité par les rues du Moulin Vert, des Plantes, d' Alésia et l'avenue du Maine, l'impasse du Moulin Vert, voie publique depuis 1991, longue de 130 mètres pour une largeur de 5 mètres est située au niveau du 27 rue des Plantes.

Précédemment dénommée impasse Chauvelot du lotisseur du village des thermopyles créé à partir des années 1845, l'impasse du Moulin Vert dessert une vingtaine de parcelles.

Le long de la rive paire, sur un linéaire de 55 mètres, la parcelle du 10 au 20 impasse du Moulin Vert est occupée par un immeuble de logements de 12 niveaux, implanté à 6 mètres de l'axe de la voie. Cet immeuble datant des années 1970, accessible par les 92-94 rue de Tolbiac a altéré le paysage de l'impasse.

Les autres parcelles, le long de la rive impaire du 1 au 29 et à l'extrémité Est de la voie, du 22 au 28 ont conservé le caractère d'origine du lotissement : parcelles de petites dimensions, occupées par des maisons individuelles de taille modeste, de 1 à 4 niveaux. Quelques constructions s'alignent en totalité ou en partie le long de l'impasse, la plupart s'adossent en fond de parcelle et dégagent un jardin privé ouvert sur la voie. La profondeur de 15 mètres des parcelles de la rive impaire, autorise ce type d'implantation des bâtiments, qui parfois se retournent par une aile bâtie jusqu'au l'alignement.

La végétation abondante dans les cours et les jardins privés, déborde largement sur l'espace de la voie, lui donnant une dimension pittoresque.

Au POS actuel, l'impasse du Moulin Vert est en partie un secteur de la zone UL. L'îlot dans lequel est traçée l'impasse, est couvert par la zone UH secteur UHb et se trouve à proximité de l'église St Pierre de Montrouge, inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques.

PROPOSITIONS POUR DE NOUVELLES RÈGLES

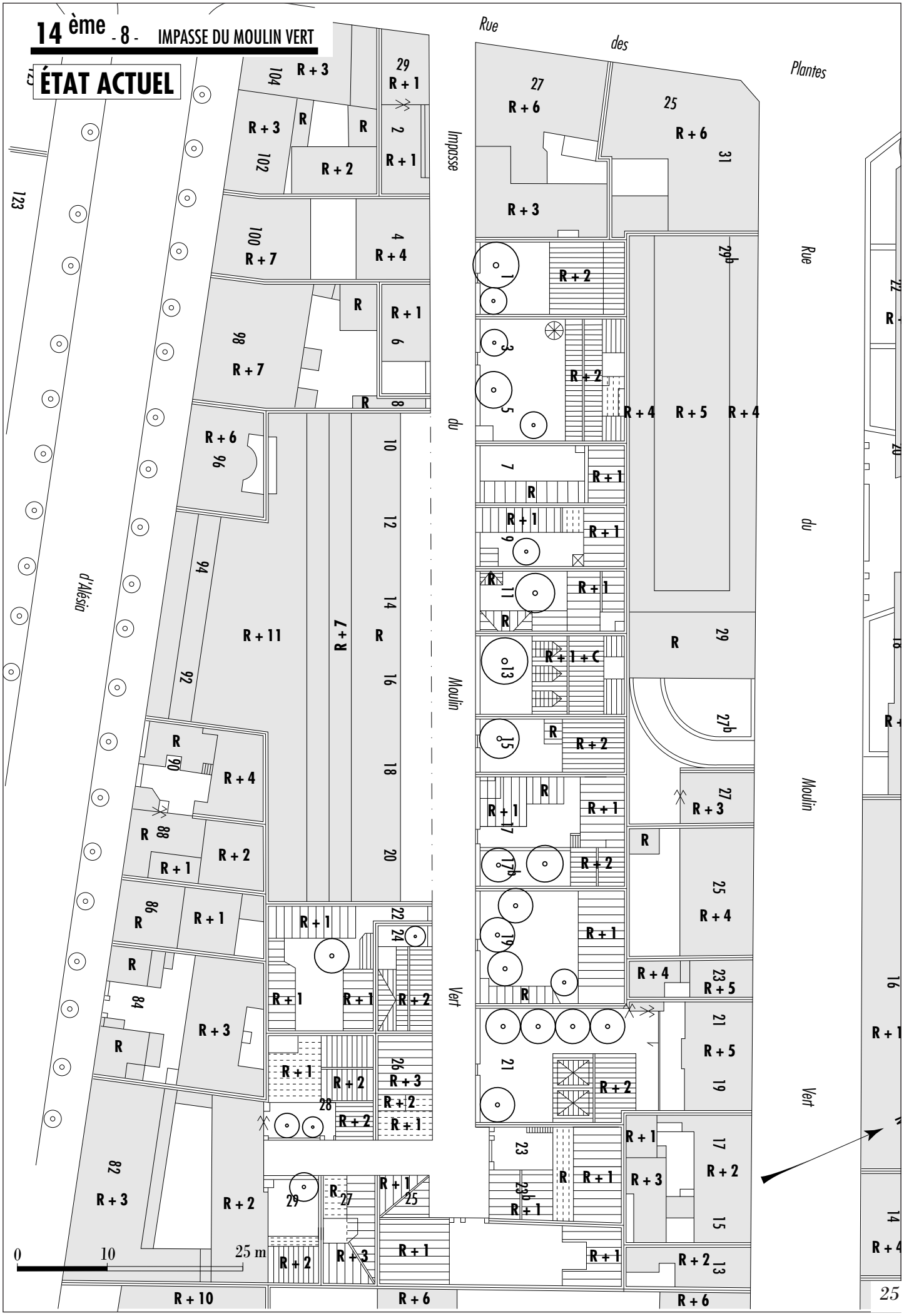
Le périmètre du secteur de la zone UL demeure inchangé.
Les modifications proposées portent d'une part, sur la configuration des zones non aedificandi, figurées au plan annexe réglementaire et d'autre part, sur la forme du gabarit-enveloppe.
Au plan annexe réglementaire ; les zones non aedificandi sont figurées de la manière suivante : le long de la rive impaire, une bande continue de six mètres de large est implantée en bordure de l'impasse. Une deuxième bande continue de trois mètres de large est située en fond des parcelles.

Ces dispositions s'éloignent assez sensiblement de l'implantation réelle des bâtiments. Il est proposé d'instaurer une série de zones non aedificandi, discontinues dimensionnées selon les emprises libres actuelles. La superficie de ces emprises réparties différemment, reste analogue à celle du plan annexe en vigueur. Les petites constructions de 1 à 2 niveaux, parfois implantées en retour, vers la voie, le long des limites séparatives latérales, sont pérennisées par des zones non altus tollendi.

Le gabarit-enveloppe, actuellement en vigueur, de type Aa composé d'une hauteur verticale de 7,00 mètres surmontée d'une oblique de pente 2/1, élevée au sommet de la verticale et limitée par une horizontale située à 3,00 mètres au-dessus de ce sommet, ne correspond pas à la volumétrie des bâtiments actuels. Le gabarit-enveloppe, de type Aa, pourrait être remplacé par un gabarit de type D présentant deux hauteurs verticales de 7 mètres et de 10 mètres surmontées d'une oblique de pente 1/2 élevée au sommet de la verticale et limitée par une horizontale, située à 3,00 mètres au-dessus de ce sommet.
Le gabarit-enveloppe de type D reproduit les volumétries actuelles des bâtiments.
L'ensemble des autres dispositions réglementaires demeure inchangé.

14ème - 8 - IMPASSE DU MOULIN VERT

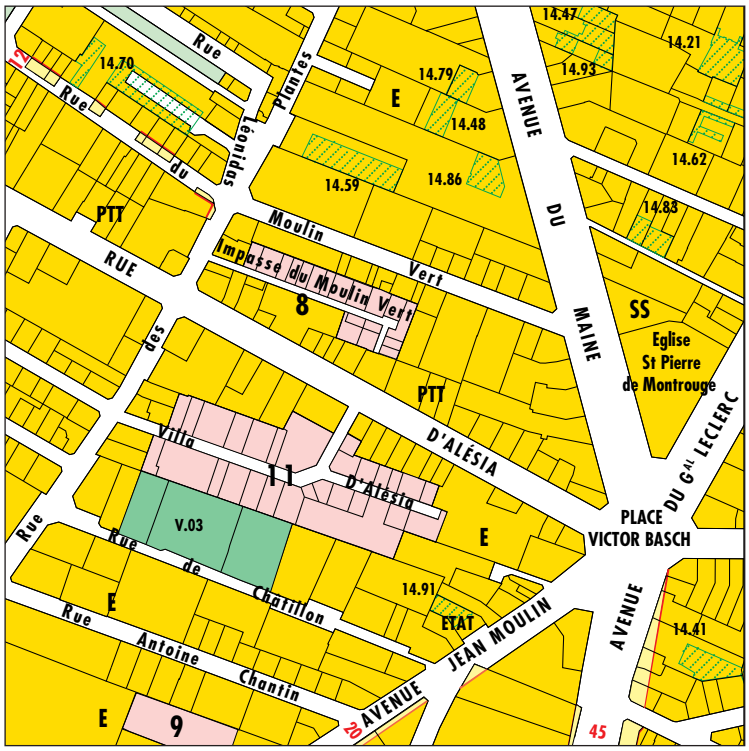
ÉTAT ACTUEL



ZONES PROTÉGÉES DANS LE 13e ARRONDISSEMENT
MODIFICATION DE SECTEUR DE LA ZONE U.L. EXISTANTE

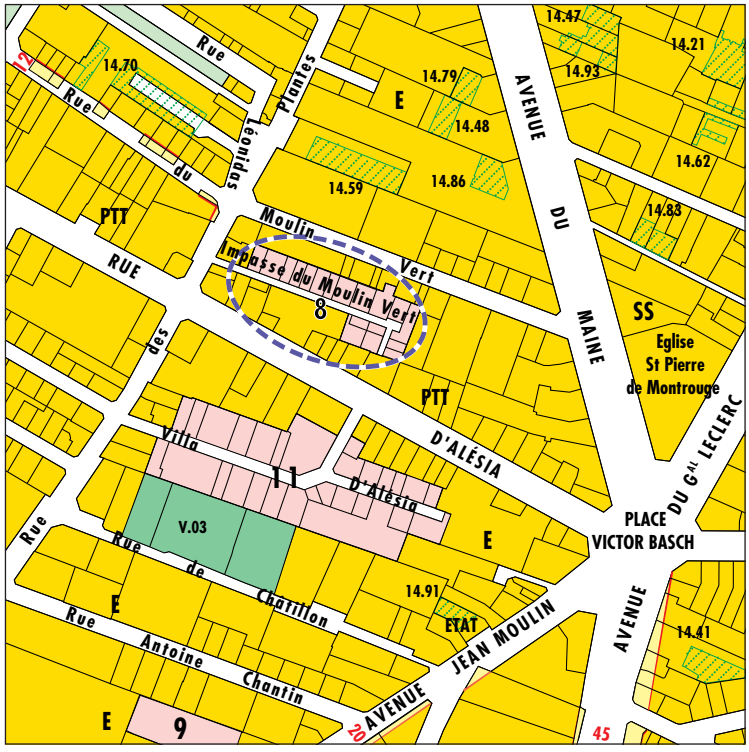
IMPASSE DU MOULIN VERT

RÉGLEMENT ACTUEL



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

RÉGLEMENT PROPOSÉ



LE ZONAGE

	C.O.S. Habitation en étage	C.O.S. Activités en étage, bureaux	C.O.S. toutes destinations sauf bureaux, en pied d'immeuble
ZONE UA			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 UAa	—	—	
ZONE UAb	—	—	
ZONE UC			
SECTEUR UCa	—	—	
SECTEUR UCc	—	—	
ZONE UF	—	—	
ZONE UH			
SECTEUR UHa	—	—	
SECTEUR UHb	3,0	1,0	
SECTEUR UHc	—	—	

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

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
- PERIMETRE DE PRESCRIPTION SPECIALE

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

8 **ZONE UL MODIFIÉE**
MAINTIEN DU PÉRIMÈTRE

0 50 250 m

RÈGLEMENT ACTUEL

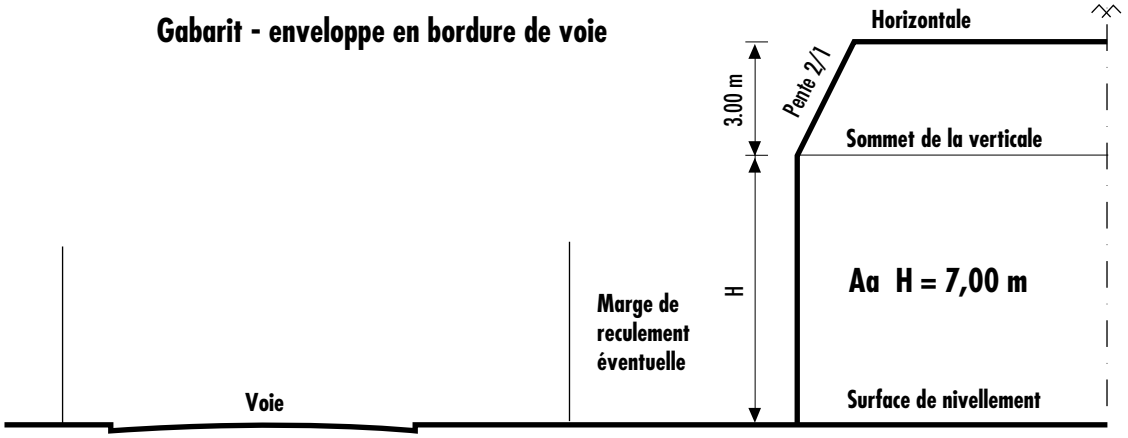
14ème - 8 - IMPASSE DU MOULIN VERT

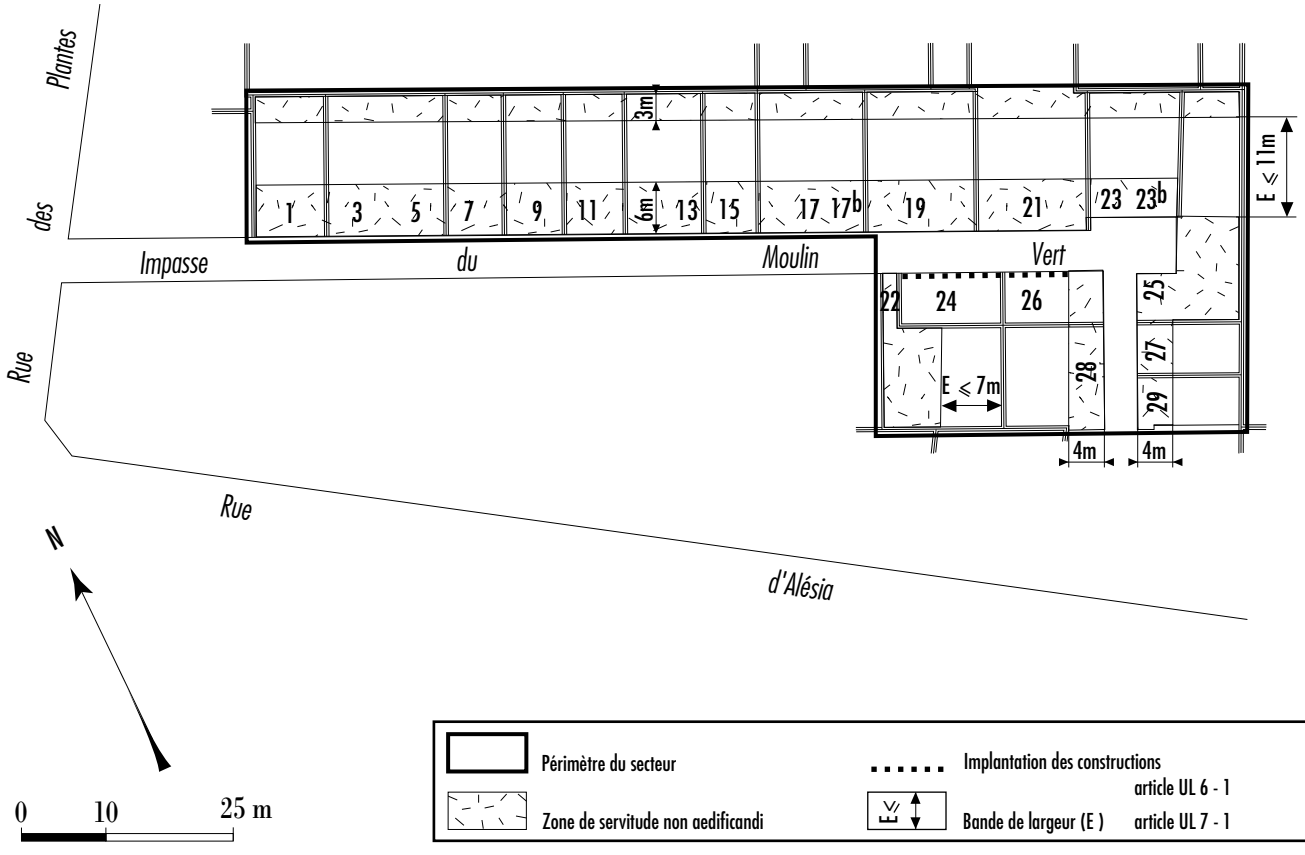
Indicatif	DÉSIGNATION	N° DES ARTICLES								OBSERVATIONS
		UL 1 et 2	UL 6	UL 7	UL 9	UL 10		UL 12	UL 14	
		NATURE DE L'OCCUPATION ET DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	Profondeur de la marge de reculement	Largeur de la bande E	Coefficient d'emprise	Type de gabarit - enveloppe	Nbre de niveaux des constructions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

(1) VOIR PLAN ANNEXE

GABARIT - ENVELOPPE DE TYPE A

Gabarit - enveloppe en bordure de voie





RÈGLEMENT PROPOSÉ

14ème - 8 - IMPASSE DU MOULIN VERT

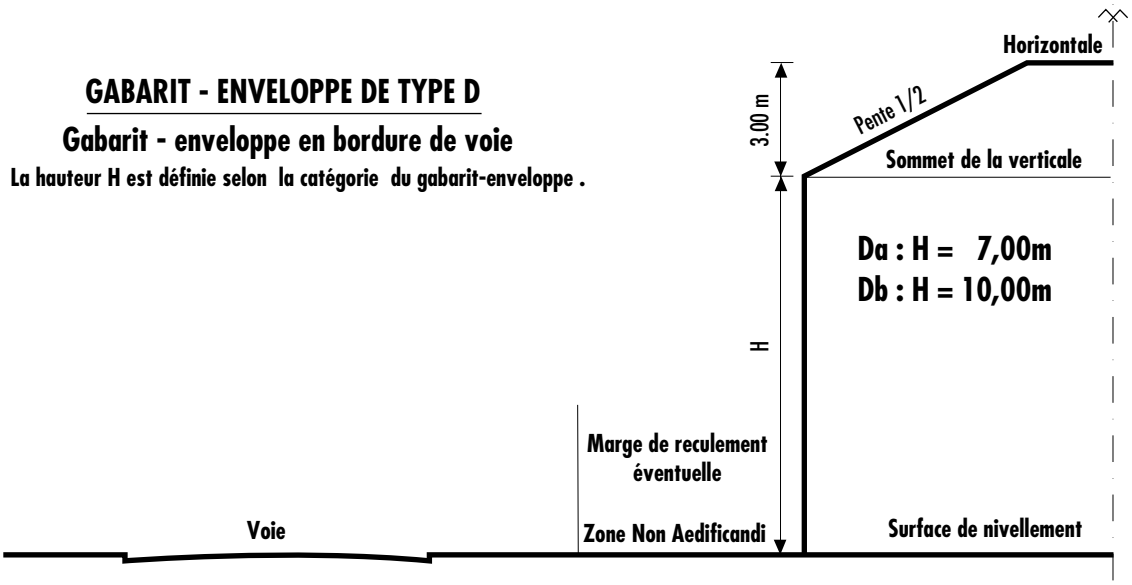
Indicatif	DÉSIGNATION	N° DES ARTICLES								OBSERVATIONS
		UL 1 et 2	UL 6	UL 7	UL 9	UL 10		UL 12	UL 14	
		NATURE DE L'OCCUPATION ET DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	Profondeur de la marge de reculement	Largeur de la bande E	Coefficient d'emprise	Type de gabarit - enveloppe	Nbre de niveaux des constructions	Stationnement Nombre de places par logement	C.O.S.	
8	Impasse du Moulin Vert	Les activités culturelles et artistiques sont admises.	(1)	-	-	Da Db (2)	-	1	-	(2) applicable au n°1,3-5,15 17b,21,27,29,24,26 et 28 de l'impasse du Moulin Vert.

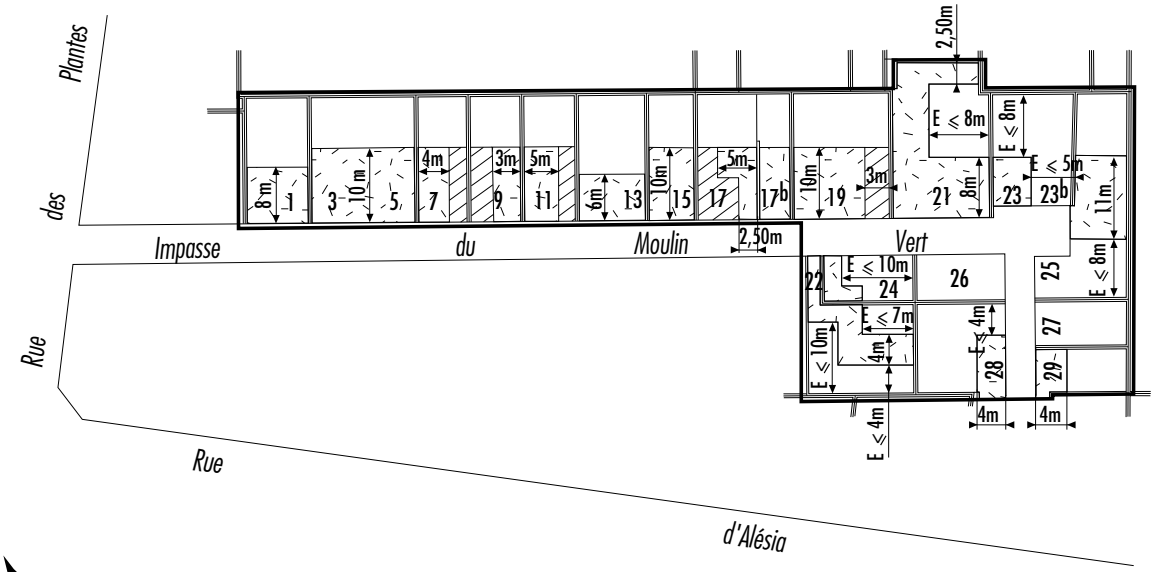
(1) VOIR PLAN ANNEXE

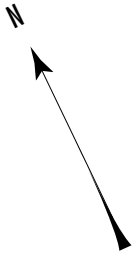
GABARIT - ENVELOPPE DE TYPE D

Gabarit - enveloppe en bordure de voie

La hauteur H est définie selon la catégorie du gabarit-enveloppe .







Zone non Altius Tollendi H ⩽ 4,00 m

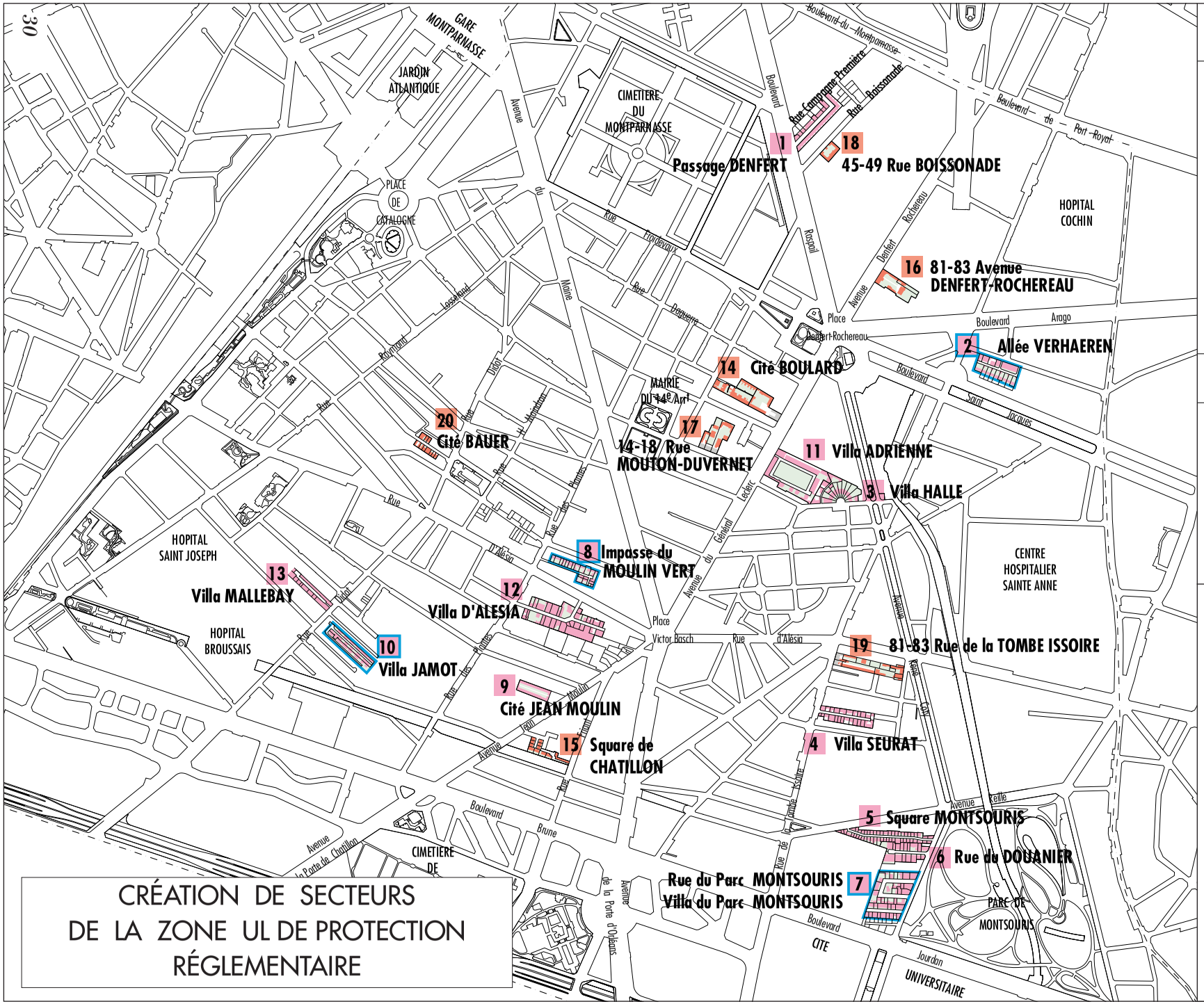
Périmètre du secteur

Implantation des constructions article UL 6 - 1

Zone de servitude non aedificandi

E Bande de largeur (E) article UL 7 - 1

CRÉATION DE SECTEURS DE LA ZONE UL



CRÉATION DE SECTEURS DE LA ZONE UL DE PROTECTION RÉGLEMENTAIRE

CITES, HAMEAUX et VILLAS dans le 14e Arrondissement

Zone UL existante

1 : Passage Denfert
2 : Allée Verhaeren
3 : Villa Hallé
4 : Villa Seurat
5 : Square de Montsouris
6 : Rue du Douanier
7 : Rue du Parc Montsouris et Villa du Parc Montsouris
8 : Impasse du Moulin Vert
9 : Cité Jean Moulin
10 : Villa Jamot
11 : Villa Adrienne
12 : Villa d'Alésia
13 : Villa Mallebay

PROPOSITIONS POUR DES MESURES DE PROTECTION REGLEMENTAIRE

Création de secteurs de la Zone UL

14 : Cité Boulard
15 : Square de Chatillon
16 : 81-83 avenue Denfert Rochereau
17 : 14-18 rue Mouton Duvernet
18 : 45-49 rue Boissonade
19 : 81-83 rue de la Tombe Issoire
20 : Cité Bauer

0 50 250 m

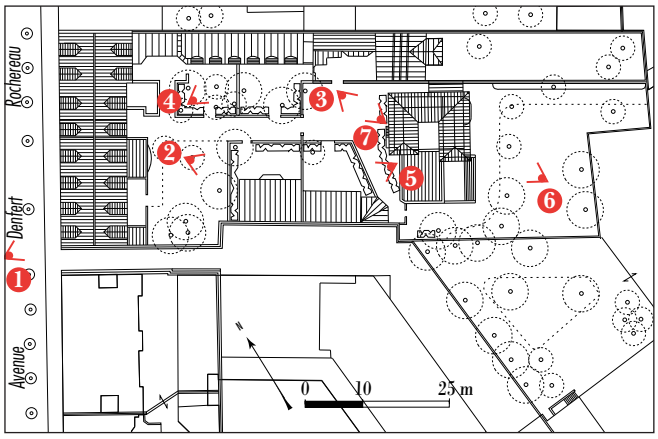
apur ATELIER PARISIEN D'URBANISME

10/98

81-83 AVENUE DENFERT ROCHEREAU

ÉTAT ACTUEL

PLAN DE REPÉRAGE



81-83 AVENUE DENFERT-ROCHEREAU

ÉTAT ACTUEL

A proximité de la place Denfert-Rochereau, à moins de 400 m de l'Observatoire, la parcelle de 3 400 m² environ développe un linéaire de façade de 36 mètres sur l'avenue, pour une profondeur de 100 m environ. Avec une emprise de 2 300 m² de jardins, le terrain est divisé en 8 lots de tailles différentes, chacun occupé par des bâtiments d'habitation construits à différentes époques.

Aligné sur l'avenue, un immeuble d'habitations de 5 niveaux, du début du XIXe siècle, donne accès à l'intérieur de la parcelle par un passage sous porche. Au Sud, adossé à la limite de la parcelle du 85, un atelier d'artiste, datant de la seconde moitié du XIXe, présente une grande baie vitrée sur 2 niveaux. Cet atelier a fait l'objet d'une extension, à la fin du XIXe siècle, par un bâtiment mitoyen de même hauteur, faisant partie aujourd'hui d'un lot séparé. Au Nord, adossé à la limite de la parcelle du 79, un bâtiment de 2 niveaux de 5 m d'épaisseur pour 30 m de long, construit en 1912, a été divisé en 2 lots. Dans le prolongement jusqu'en fond de parcelle un terrain d'une largeur de 8 m et de 60 m de profondeur accueille 2 bâtiments de taille modeste et d'un caractère hétérogène, le plus ancien datant de la fin du XVIIIe. Le dernier lot de 1 000 m² environ est occupé par une maison de maître isolée, édifiée par F. Lecoeur en 1913. Implantée dans la partie médiane du terrain, elle masque un vaste jardin en fond de parcelle.

Au Plan d'Occupation des Sols, les parcelles sont couvertes par la zone UH secteur UHc. Un EVIP (dossier 14/14) s'étend jusqu'au 102 boulevard Arago, d'une emprise de 1 780 m² dont 1 180 m² couvre le 81-83 avenue Denfert-Rochereau. Le bâtiment de F. Lecoeur est inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques depuis le 23 mai 1984 (façades et toitures). La parcelle est en site inscrit.

PROPOSITIONS POUR DE NOUVELLES RÈGLES

En site inscrit, la parcelle ne paraît pas appeler de nouvelles mesures de protections, le bâtiment de F .Lecoeur étant inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. Cependant, rapportée aux possibilités du POS actuel, COS 3 pour l'habitation, la parcelle présente une possibilité de constructions supplémentaires de l'ordre de : 7 000 m². Le bâtiment de 5 niveaux, aligné sur l'avenue, bordé au POS par un filet tireté noir, figurant une hauteur verticale de 23 mètres, pourrait s'élever sur 9 niveaux. Les larges prospects existants entre les bâtiments au sein de la parcelle, autorisent une densité verticale tout en préservant l'intégrité végétale de l'EVIP qui couvre partiellement les emprises libres actuelles.
L'analyse du règlement montre que la parcelle est susceptible d'évoluer et qu'il convient d'envisager des mesures de protection plus adaptées.

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

Le plan masse réglementaire entérine la configuration des emprises libres et l'implantation des bâtiments est figurée par un filet.

Les deux types de gabarits enveloppe proposés reproduisent les volumétries actuelles des bâtiments.
La qualité de l'espace vert intérieur et le passage sous porche rendent difficile le stationnement au sein de la parcelle.
L'ensemble des règles envisagées paraît suffisant pour qu'il ne soit pas nécessaire d'instaurer un coefficient d'occupation des sols.

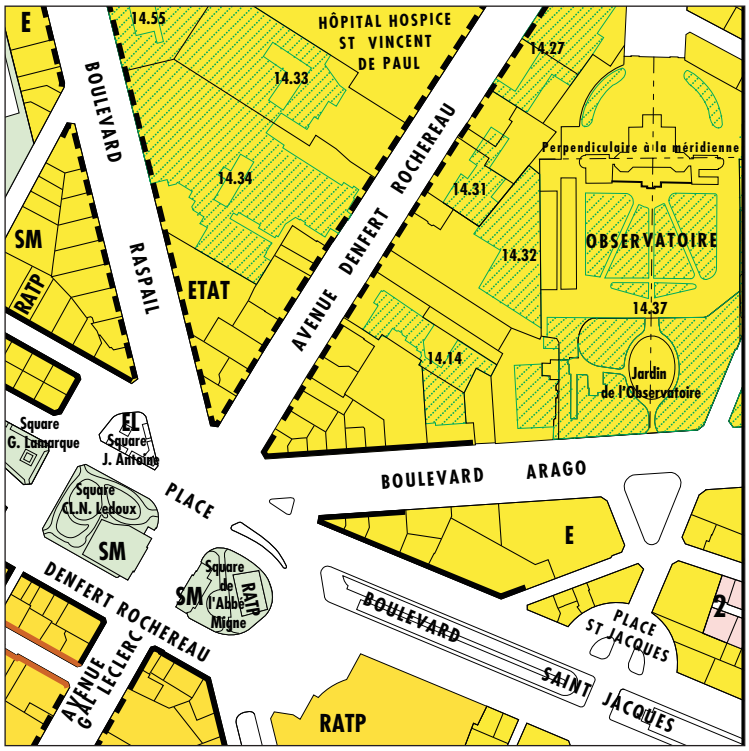
ÉTAT ACTUEL

14 ème - 16- 81 À 83 AVENUE DENFERT ROCHEREAU

ZONES PROTÉGÉES DANS LE 14e ARRONDISSEMENT
CRÉATION DE ZONES U.L.

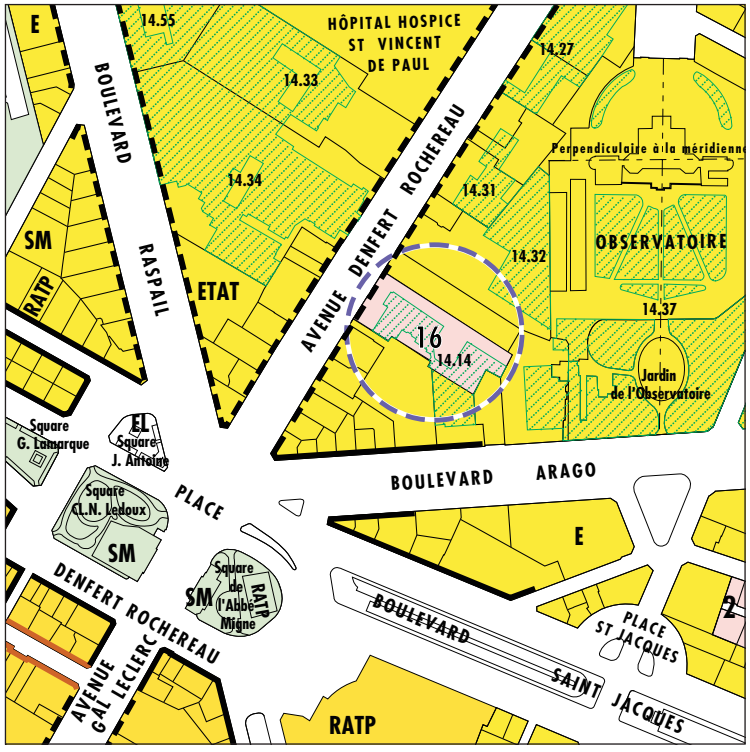
81-83 AVENUE DENFERT ROCHEREAU

RÉGLEMENT ACTUEL



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

RÉGLEMENT PROPOSÉ



LE ZONAGE

	C.O.S. Habitation en étage	C.O.S. Activités en étage, bureaux	C.O.S. toutes destinations sauf bureaux, en pied d'immeuble
ZONE UA			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 UAa	—	—	
ZONE UAb	—	—	
ZONE UC			
SECTEUR UCa	—	—	
SECTEUR UCc	—	—	
ZONE UF	—	—	
ZONE UH			
SECTEUR UHa	—	—	
SECTEUR UHb	3,0	1,0	
SECTEUR UHc	3,0	0,5	

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

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).

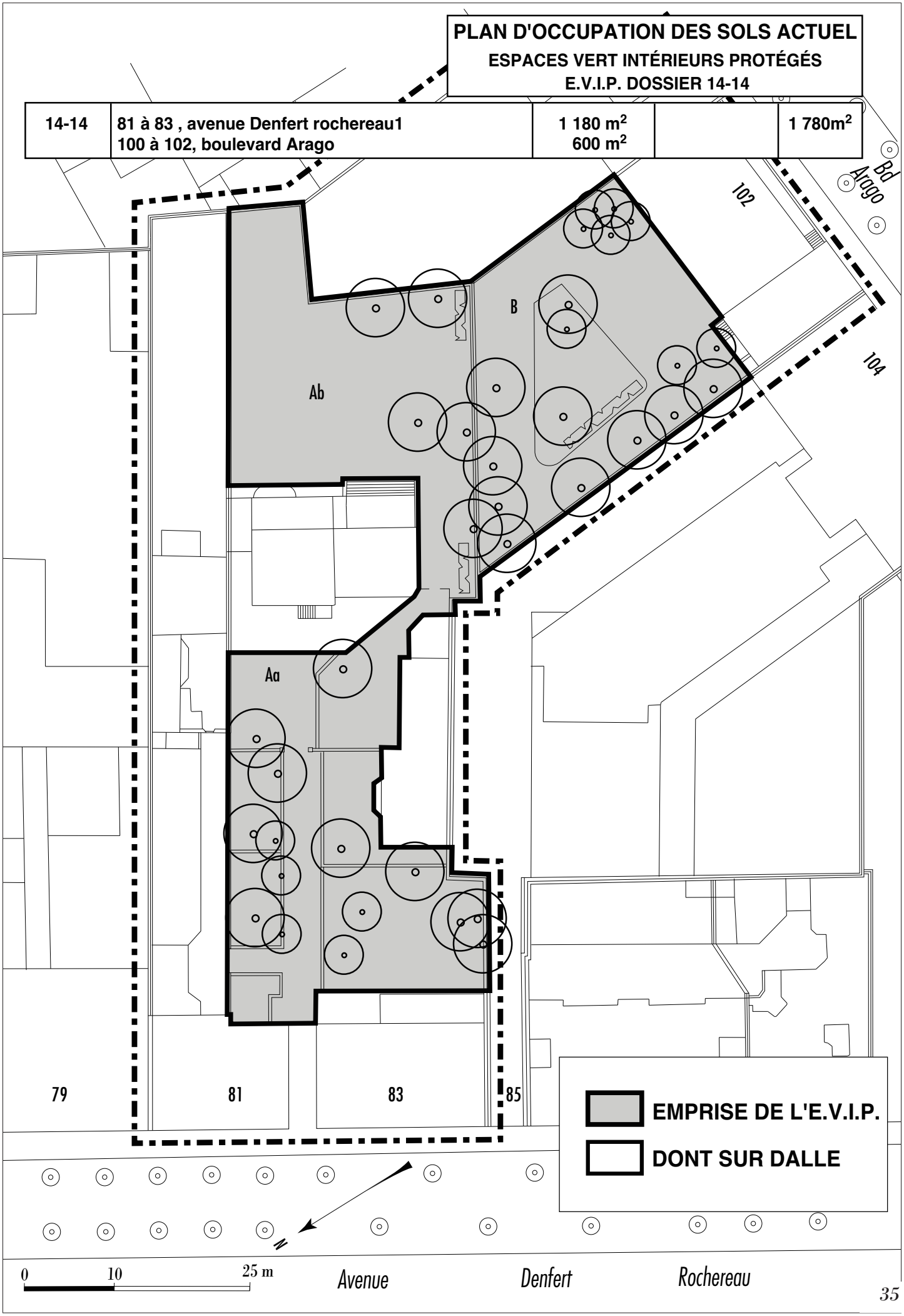
- SERVITUDE D'ALIGNEMENT
- SERVITUDE D'ALLEE PIETONNIERE
- 6 ZONE NON AEDIFICANDI
- ESPACE VERT INTERIEUR PROTEGE (E.V.I.P)
- ESPACE BOISE CLASSE
- PERIMETRE DE PRESCRIPTION SPECIALE

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

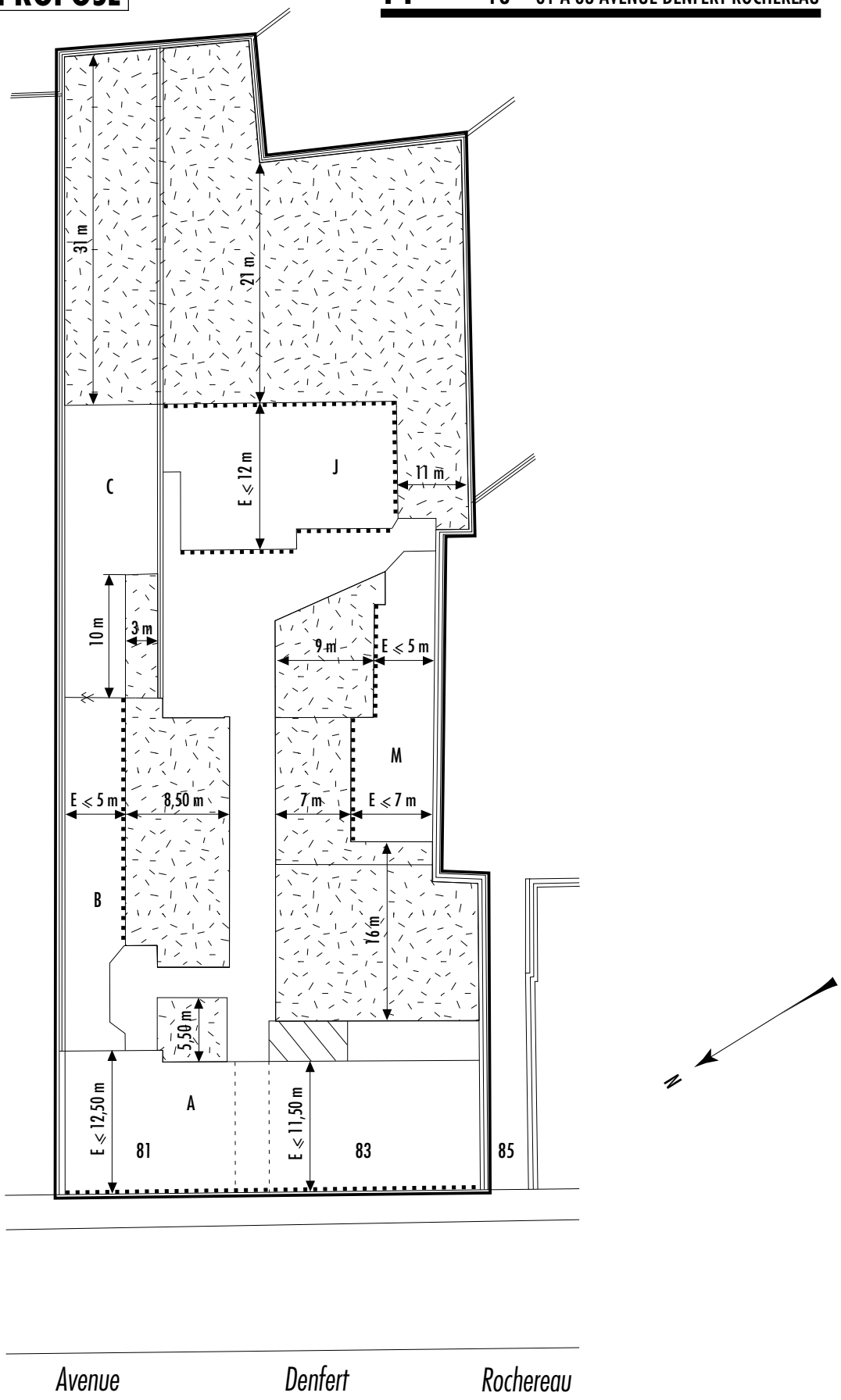
16 **ZONE UL PROPOSÉE**

0 50 250 m


PLAN D'OCCUPATION DES SOLS ACTUEL
ESPACES VERT INTÉRIEURS PROTÉGÉS
E.V.I.P. DOSSIER 14-14
14-14
81 à 83 , avenue Denfert rochereau1
100 à 102, boulevard Arago
1 180 m2
600 m2
1 780m2
Bd Arago
102
104
B
Ab
Aa
79
81
83
85
EMPRISE DE L'E.V.I.P.
DONT SUR DALLE
0
10
25 m
Avenue
Denfert
Rochereau

RÈGLEMENT PROPOSÉ

14 ème - 16 - 81 À 83 AVENUE DENFERT ROCHEREAU



Périmètre du secteur

Zone non Altius Tollendi H ⩽ 6,00 m

Zone de servitude non aedificandi

Implantation des constructions article UL 6 - 1

E ⩽ Bande de largeur (E) article UL 7 - 1

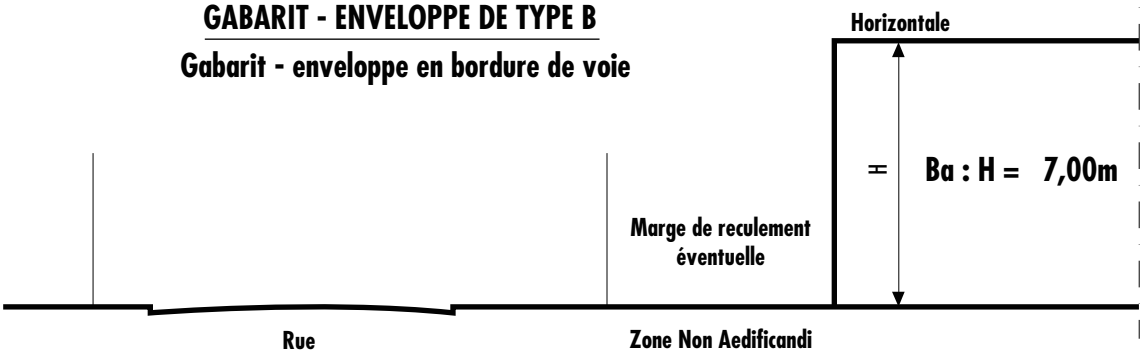
0 10 25 m

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	14 e ARRONDISSEMENT 16 - 81- 83 Av. Denfert Rochereau	Les activités artistiques et culturelles sont admises. Les activités commerciales sont admises en RdC Av. Denfert Rochereau.	(1)	(1)	-	Da (2) Db (3) Dc (4) Ba (5)	-	-	-	(2) applicable au bâtiment C (3) applicable au bâtiment M (4) applicable au bâtiment A (5) applicable au bâtiment B Maintien de la volumétrie et des façades originelles du bâtiment F.

(1) VOIR PLAN ANNEXE

GABARIT - ENVELOPPE DE TYPE B

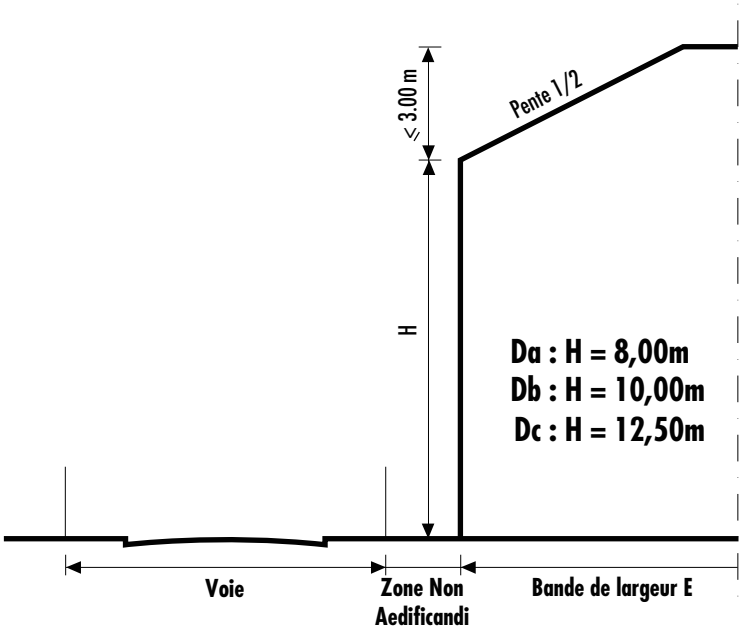
Gabarit - enveloppe en bordure de voie



La hauteur H est définie selon la catégorie du gabarit-enveloppe .

GABARIT - ENVELOPPE DE TYPE D

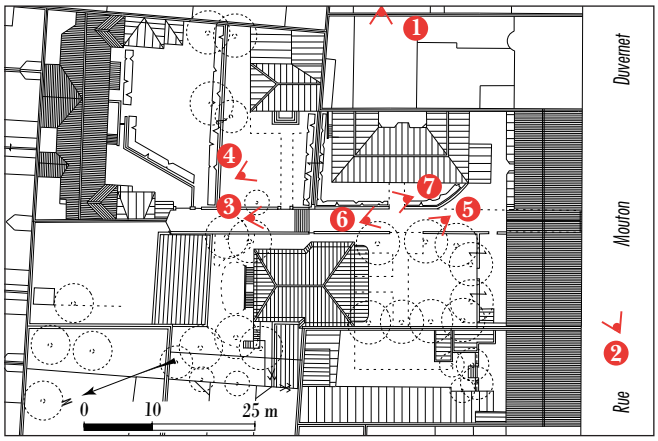
Gabarit - enveloppe en bordure de voie



14-18 RUE MOUTON - DUVERNET

ÉTAT ACTUEL

PLAN DE REPÉRAGE



14 AU 18 RUE MOUTON DUVERNET

ÉTAT ACTUEL

A proximité de la mairie du 14ème arrondissement, 6 parcelles occupent le cœur d'un îlot délimité par les rues Boulard, E. Cresson, avenue du Général Leclerc et Mouton Duvernet et totalisent 3 700 m² environ dont 2 000 m² d'emprises libres. Elles sont distribuées par une voie privée dénommée C/14.
Au 18 rue Mouton Duvernet, la parcelle, de 580 m² environ dont 200 m² d'espace libre, est occupée par un bâtiment de 5 niveaux aligné sur rue, datant de la seconde moitié du XIXe siècle. A l'arrière un bâtiment à rez-de-chaussée se développe le long des limites séparatives dans une configuration en L.
Au 16 rue Mouton Duvernet, la parcelle de 215 m² environ est occupée par un bâtiment de 5 niveaux sur rue, mitoyen au 18 et de la même épaisseur.
Au 14-14 bis rue Mouton Duvernet, la parcelle de 576 m² environ, dont 215 m² d'espace libre, est occupée par un bâtiment sur rue identique à celui du 16. A l'arrière, au 2-4 de la voie C/14, un bâtiment de 4 niveaux s'adosse à la limite séparative de la parcelle du 12 et est entouré d'espace libre. Dans la partie médiane du bâtiment sur rue, du 14 au 16, un passage sous porche donne accès à la voie privée C/14, large de 3,50 m, en partie carrossable. Cette voie distribue 3 parcelles :
La première parcelle, à l'arrière du bâtiment sur rue du 16, se développe sur une profondeur de 65 m pour une surface de 1 200 m² environ avec une emprise libre de 720 m². Elle est occupée par une maison bourgeoise de 3 niveaux, datant de la seconde moitié du XIXe siècle, agrémentée d'une cour plantée d'une dizaine de marronniers. Un second bâtiment plus récent élevé sur 2 niveaux, masque un espace libre de 255 m² en fond de parcelle. Ces deux bâtiments abritent un établissement scolaire privé spécialisé.
au 6 de la voie C/14, une parcelle de 375 m² environ, accueille un bâtiment de 3 niveaux à l'expression architecturale intéressante, précédé d'un jardin de 250 m².
La dernière parcelle, située au 8 de la voie C/14, de 850 m² environ, est occupée par un immeuble de logements collectifs de 6 niveaux, datant des années 1920. Ce bâtiment s'adosse à l'arrière des bâtiments de 9 niveaux implantés en fond des parcelles du 9, 11, 13 de la rue E. Cresson.

L'ensemble des terrains desservis par la voie C/14 présente une répartition singulière des espaces libres et des emprises bâties, en contraste avec la densité environnante de l'îlot. La juxtaposition des immeubles de logements collectifs et des maisons individuelles, la qualité architecturale de certains bâtiments, l'enchaînement des espaces libres, la végétation abondante et variée, donnent à cet ensemble progressivement densifié, l'ambiance d'une cité jardin.

Au Plan d'Occupation des Sols, les parcelles sont couvertes par la zone UH secteur UHb et par un EVIP d'une emprise de 1 200 m² (dossier 14/20).

PROPOSITION POUR DE NOUVELLES RÈGLES

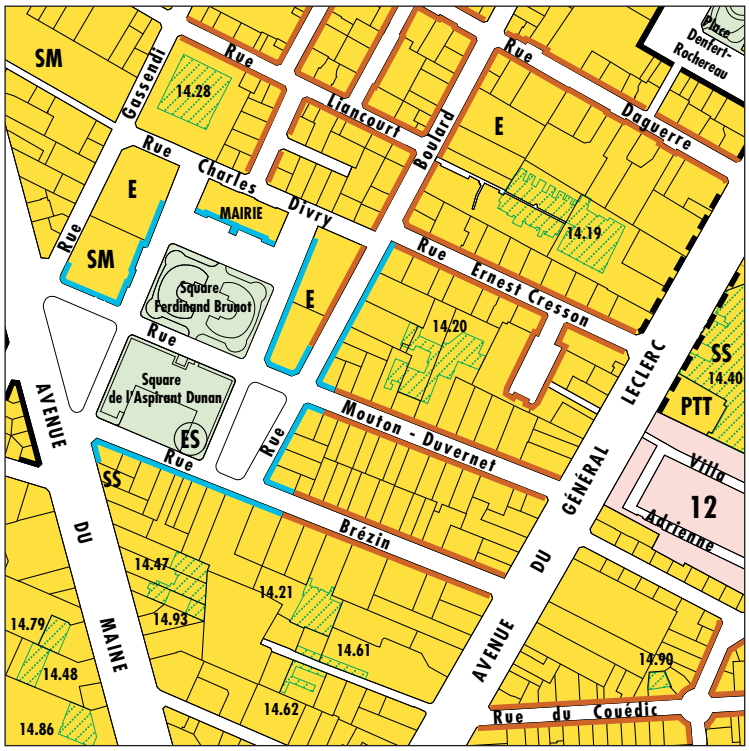
Dans le cadre du POS actuel, COS 3 pour l'habitation, 3 parcelles présentent des possibilités de constructions supplémentaires : à l'arrière du 18 Mouton Duvernet : 750 m² environ ; à l'arrière du 16 : 5700 m² environ et au 6 de la voie C/14 : 800 m² environ.
L'analyse du règlement actuel montre que certaines parcelles sont susceptibles d'évoluer, malgré la présence de l'EVIP, et qu'il convient d'envisager des mesures de protection plus adaptées.

Le périmètre du secteur de la zone UL proposé inclut l'ensemble des 6 parcelles : du 14 au 18 rue Mouton Duvernet et du 2 au 8 voie C/14.
Le plan masse réglementaire envisagé reprend les implantations actuelles des bâtiments.
Les trois types de gabarits enveloppe proposés sont ajustés aux volumétries des bâtiments existants.
L'ensemble des règles envisagées sont suffisamment précises pour qu'il ne soit pas nécessaire d'instaurer un coefficient d'occupation des sols.

ZONES PROTÉGÉES DANS LE 14e ARRONDISSEMENT
CRÉATION DE ZONES U.L.

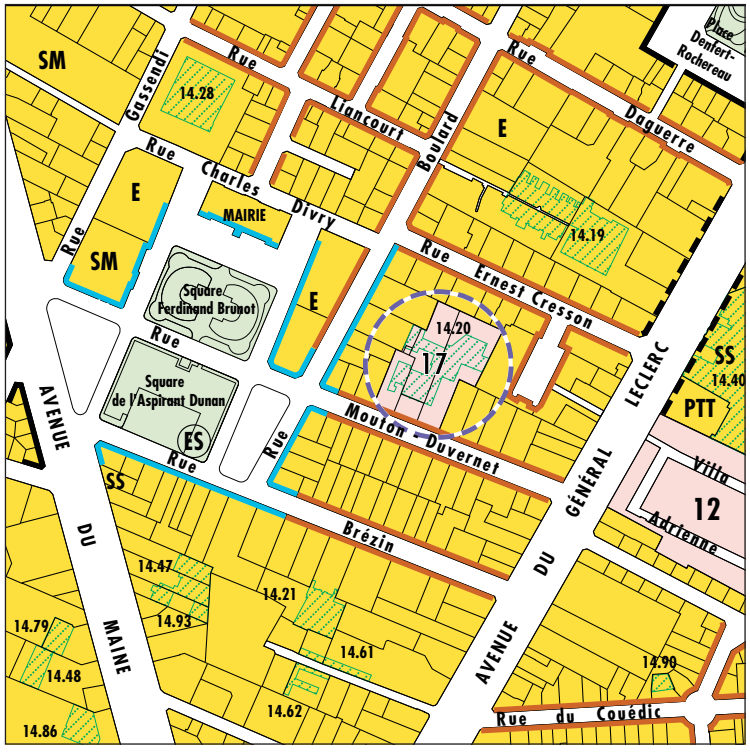
14-18 RUE MOUTON -DUVERNET

RÉGLEMENT ACTUEL



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

RÉGLEMENT PROPOSÉ



LE ZONAGE

	C.O.S. Habitation en étage	C.O.S. Activités en étage, bureaux	C.O.S. toutes destinations sauf bureaux, en pied d'immeuble
ZONE UA			
ZONE UAa	—	—	
ZONE UAb	—	—	
ZONE UC			
SECTEUR UCa	—	—	
SECTEUR UCc	—	—	
ZONE UF	—	—	
ZONE UH			
SECTEUR UHa	—	—	
SECTEUR UHb	3,0	1,0	
SECTEUR UHc	—	—	

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)

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

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
- 6 ZONE NON AEDIFICANDI
- ESPACE VERT INTERIEUR PROTEGE (E.V.I.P)
- ESPACE BOISE CLASSE
- PERIMETRE DE PRESCRIPTION SPECIALE

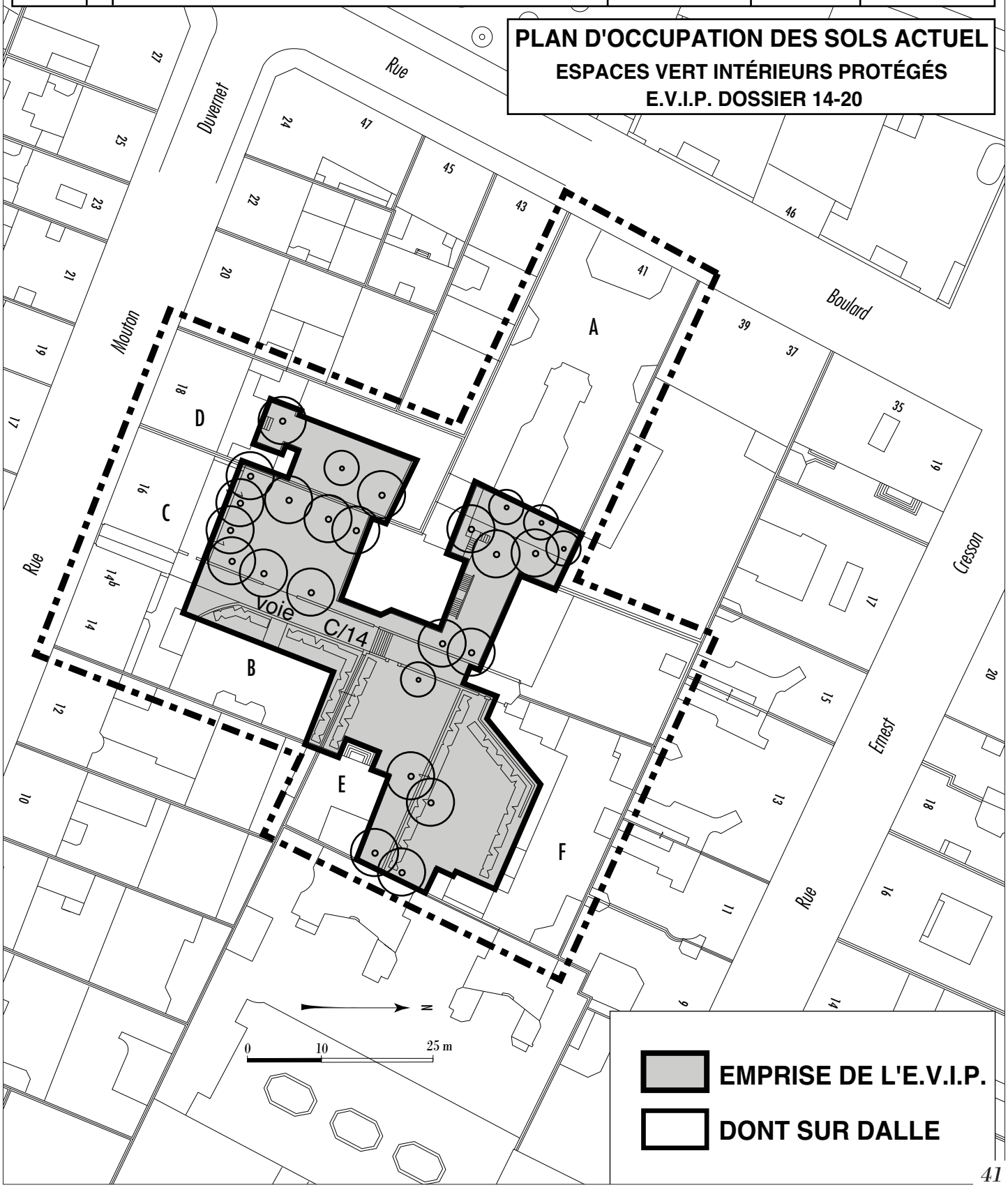
EQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS

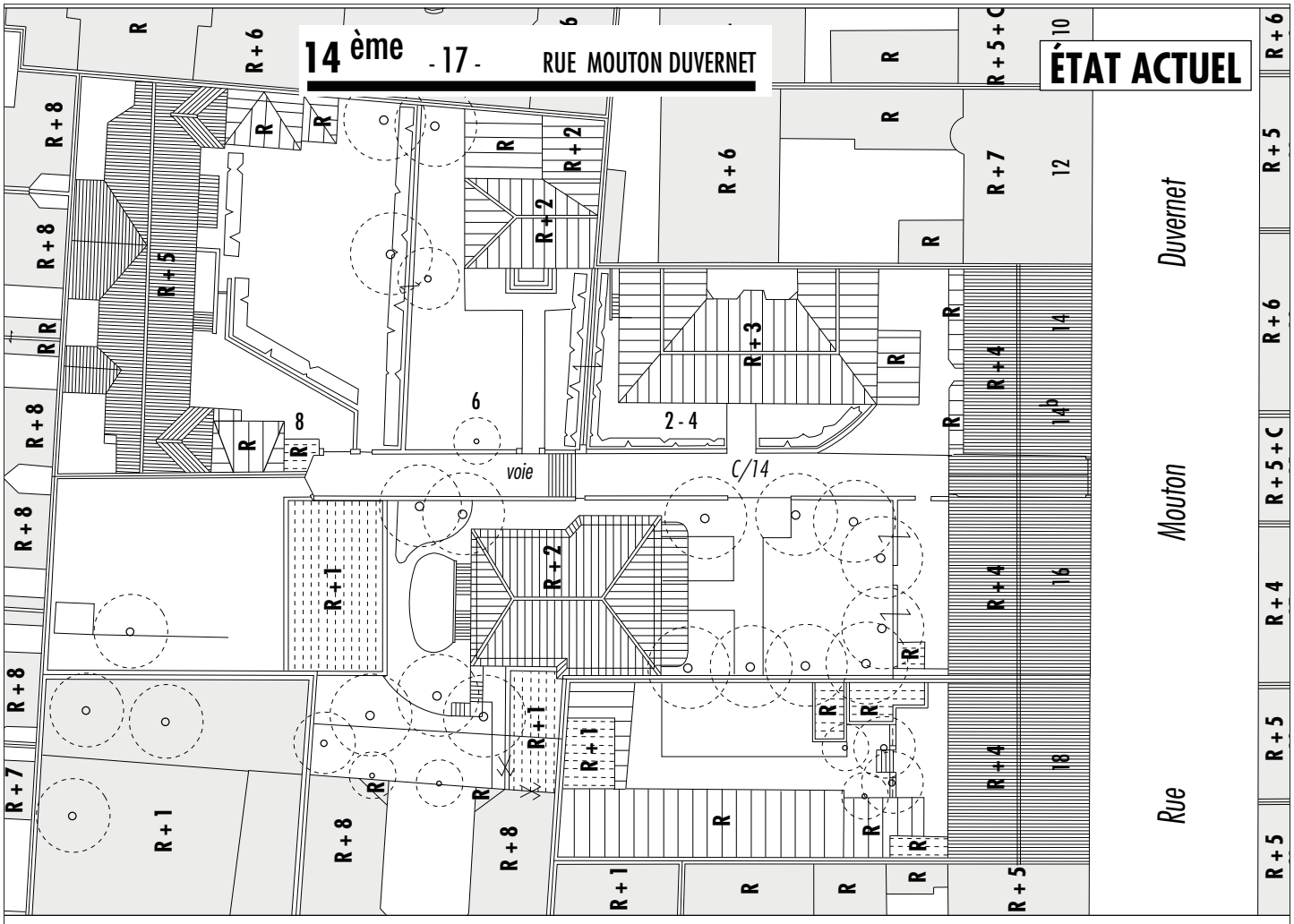
SM	SERVICES MUNICIPAUX	H	ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS
E	ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT	SP	SAPEURS POMPIERS
SS	ETABLISSEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX	ETAT	SERVICES DIVERS DE L'ETAT
C	ETABLISSEMENTS CULTURELS	EL	ESPACES LIBRES
ES	ETABLISSEMENTS OU TERRAINS DE SPORT	O	EQUIPEMENTS INTEGRES

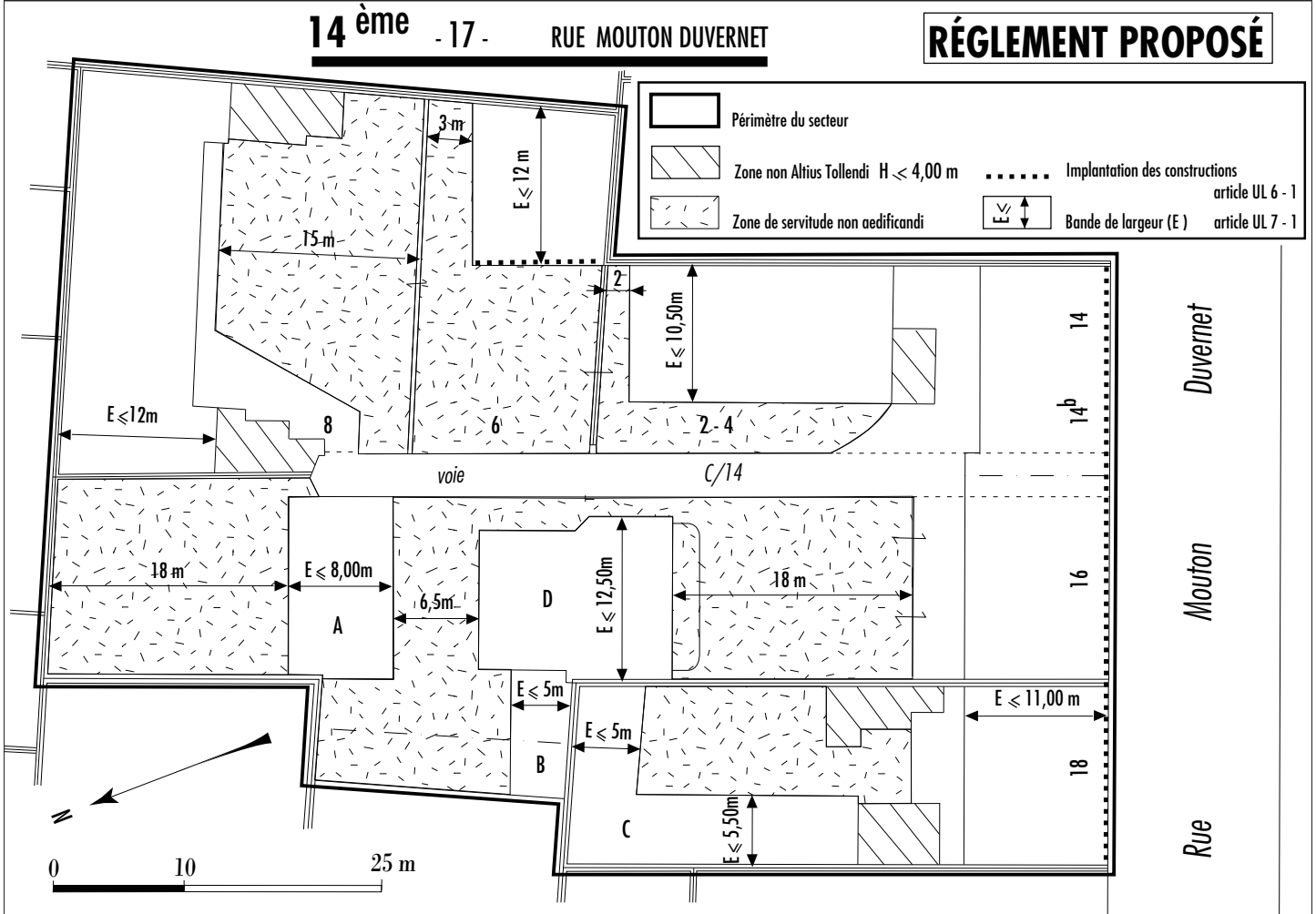
17 **ZONE UL PROPOSÉE**

0 50 250 m

14-20	A	41, rue Boulard1 3-5, voie C/14	60 m²		total 1 200m²
	B	14-14b, rue Mouton Duvernet1 2-4, C/14	130 m²		
	C	16A, rue Mouton Duvernet	430 m²		
	D	18, rue Mouton Duvernet	80 m²		
	E	6, voie C/14	200 m²		
	F	8, voie C/14	300 m²		




14 ème - 17 - RUE MOUTON DUVERNET
ÉTAT ACTUEL
Duvernet
Mouton
Rue
voie
C/14
6
8
2 - 4
10
12
14
14b
16
18


14 ème - 17 - RUE MOUTON DUVERNET
RÉGLEMENT PROPOSÉ
Périmètre du secteur
Zone non Altius Tollendi H ≤ 4,00 m
Zone de servitude non aedificandi
Implantation des constructions article UL 6 - 1
Bande de largeur (E) article UL 7 - 1
3 m
E ≤ 12 m
15 m
2
E ≤ 10,50m
E ≤12m
8
6
2 - 4
voie
C/14
18 m
E ≤ 8,00m
6,5m
A
D
E ≤ 12,50m
18 m
E ≤ 5m
E ≤ 5m
B
C
E ≤ 5,50m
E ≤ 11,00 m
Duvernet
Mouton
Rue
0
10
25 m

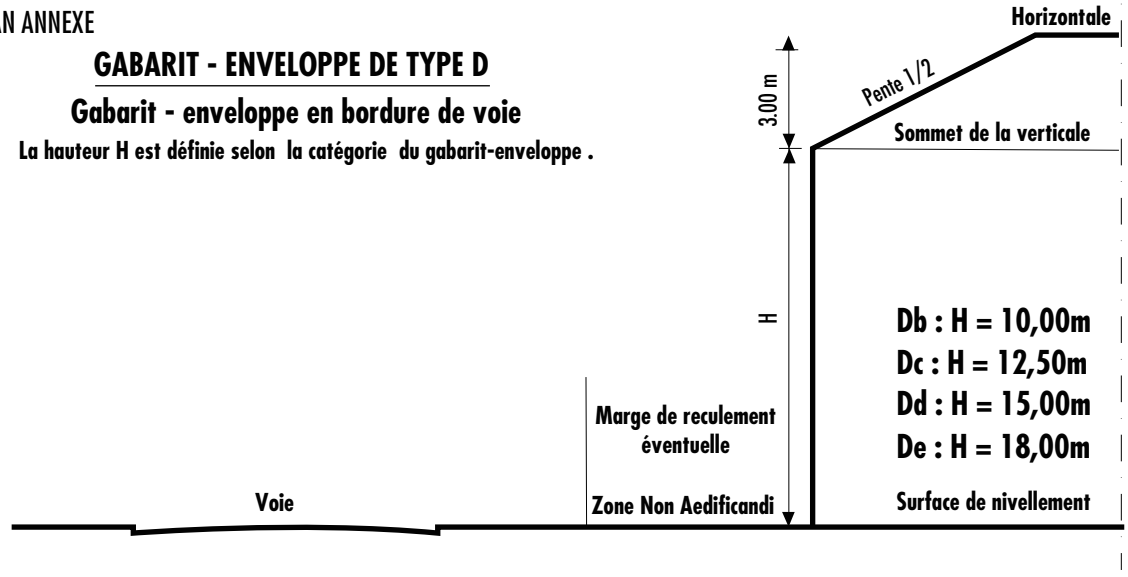
Indicatif	DÉSIGNATION	N° DES ARTICLES UL 1 et 2 NATURE DE L'OCCUPATION ET DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	UL 6 Profondeur de la marge de reculement	UL 7 Largeur de la bande E	UL 9 Coefficient d'emprise	UL 10 Type de gabarit - enveloppe	UL 10 Nbre de niveaux des constructions	UL 12 Stationnement Nombre de places par logement	UL 14 C.O.S.	OBSERVATIONS
17	14 e ARRONDISSEMENT 14 - 18 Rue Mouton Duvernet	Les activités commerciales sont admises en R d CH rue Mouton Duvernet	(1)	(1)	-	Db (2) Dc (3) Dd (4) De (5) Ba (6) Aa (7)	-	-	-	(2) applicable au n°6 voie C / 14. (3) applicable au n°2-4 voie C / 14. (4) applicable aux bâtiments sur rue. (5) applicable au n°8 voie C / 14. (6) applicable aux bâtiments A.B.et C. (7) applicable au bâtiment D.

(1) VOIR PLAN ANNEXE

GABARIT - ENVELOPPE DE TYPE D

Gabarit - enveloppe en bordure de voie

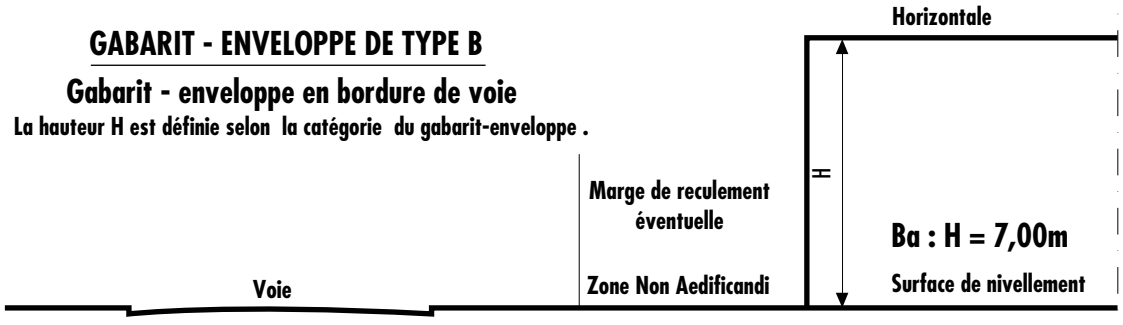
La hauteur H est définie selon la catégorie du gabarit-enveloppe .



GABARIT - ENVELOPPE DE TYPE B

Gabarit - enveloppe en bordure de voie

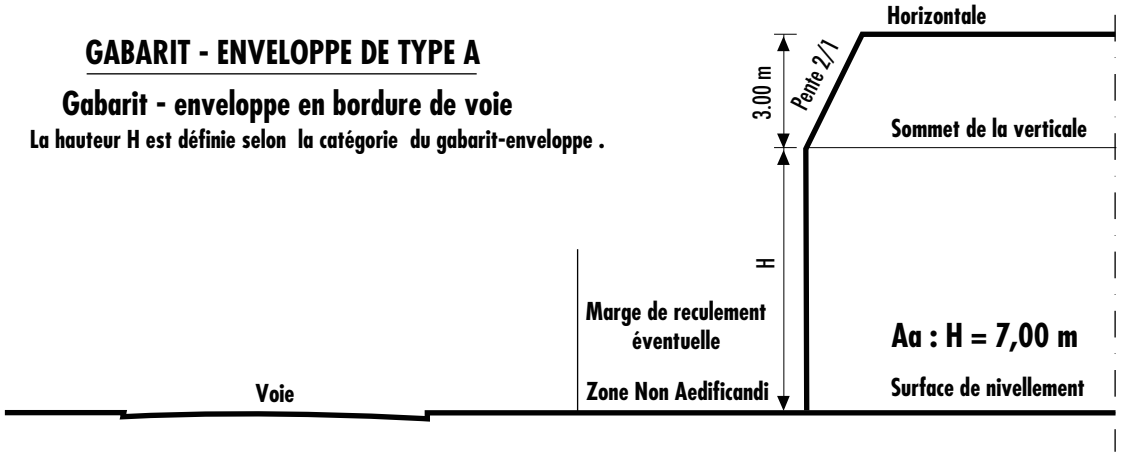
La hauteur H est définie selon la catégorie du gabarit-enveloppe .



GABARIT - ENVELOPPE DE TYPE A

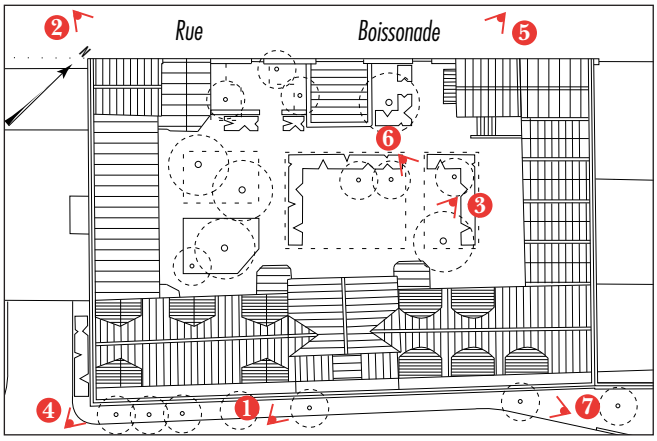
Gabarit - enveloppe en bordure de voie

La hauteur H est définie selon la catégorie du gabarit-enveloppe .



45-49 RUE BOISSONADE
ÉTAT ACTUEL

PLAN DE REPÉRAGE



45-49 RUE BOISSONADE

ÉTAT ACTUEL

A proximité du passage d'Enfer, secteur de la zone UL, mitoyen au terrain de l'hôpital Saint Vincent de Paul, la parcelle de 1 170 m² environ développe un linéaire de 41 mètres sur la rue Boissonade. Son occupation, par des bâtiments adossés aux limites séparatives, offre une configuration en U ouvrant un jardin sur la rue. Les bâtiments implantés en limites séparatives latérales, élevés sur 2 niveaux et la plupart mono orientés, se retournent à l'alignement sur rue par 2 ailes bâties dont les murs pignons sont face à face. Le bâtiment en fond de parcelle, élevé sur 2 niveaux, présente dans sa partie centrale un pavillon de 3 niveaux couvert par une toiture imposante qui souligne la composition axiale de cette villa. Ce bâtiment à double orientation ouvre des vues vers l'hôpital situé à l'arrière et accueille des ateliers d'artistes reconnaissables par les grandes baies vitrées en plein cintre.

Les bâtiments, autour du jardin ouvert sur la rue, présentent des expressions architecturales singulières.

Au Plan d'Occupation des Sols, la parcelle est couverte par la zone UH secteur UHc. Elle est en site inscrit.

PROPOSITIONS POUR DE NOUVELLES RÈGLES

Dans le cadre du POS actuel, COS 3 pour l'habitation, la parcelle présente des possibilités de construction supplémentaire de l'ordre de 1 800 m² environ.

La rue Boissonade de 12 m de large, autorisant des gabarits enveloppe de 14 mètres de hauteur verticale et la vaste dimension du jardin ouvert sur la rue pourraient entraîner une densification de la parcelle d'autant que la végétation actuelle, n'est pas protégée par un EVIP. La parcelle, détenue par un propriétaire unique, risque à terme d'évoluer. Il convient d'envisager des mesures de protection.

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

Le plan masse réglementaire envisagé entérine l'implantation des bâtiments actuels.

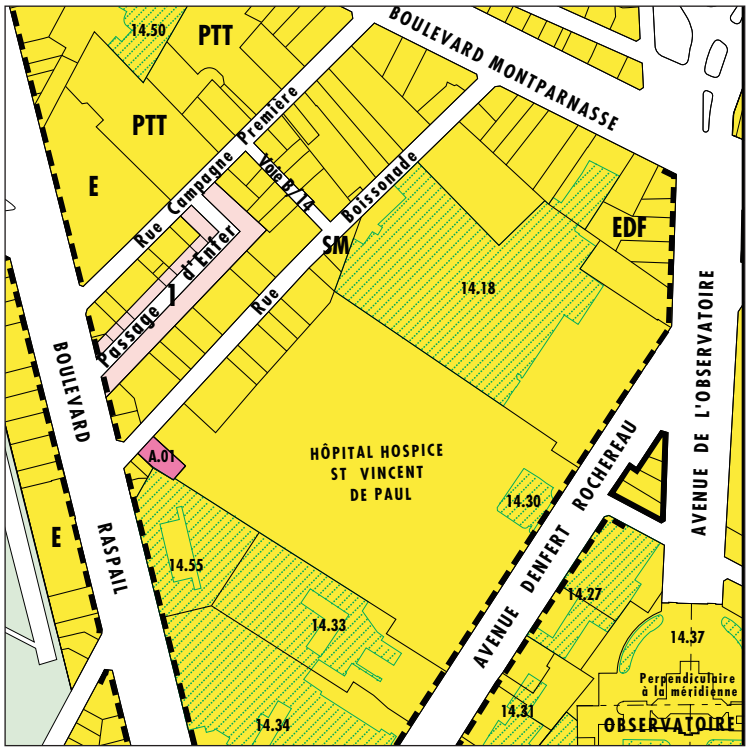
Les deux gabarits-enveloppe proposés reprennent les différentes volumétries des bâtiments existants.

L'ensemble des règles envisagées paraît suffisant pour qu'il ne soit pas nécessaire d'instaurer un coefficient d'occupation des sols.

ZONES PROTÉGÉES DANS LE 14e ARRONDISSEMENT
CRÉATION DE ZONES U.L.

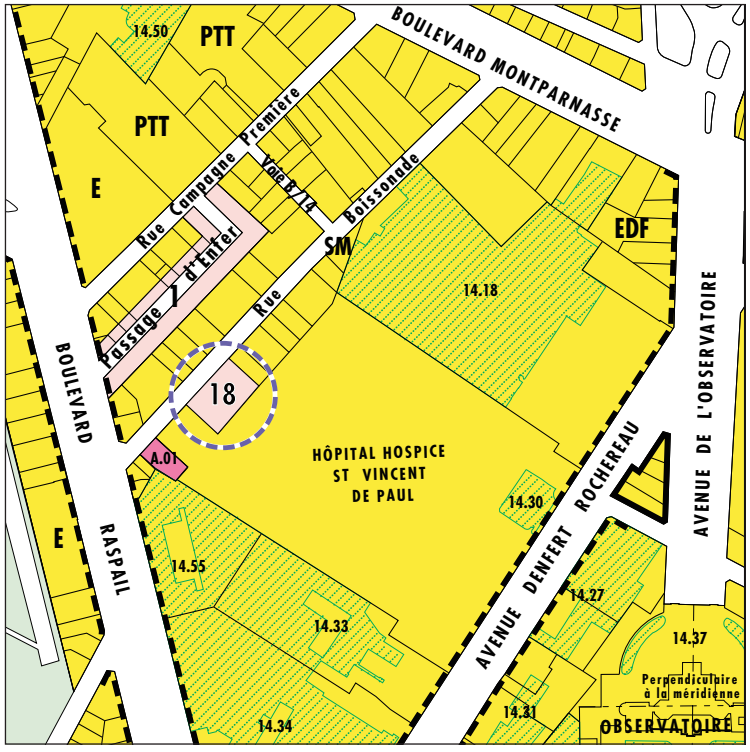
45-49 RUE BOISSONADE

RÈGLEMENT ACTUEL



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

RÈGLEMENT PROPOSÉ



LE ZONAGE

	C.O.S. Habitation en étage	C.O.S. Activités en étage, bureaux	C.O.S. toutes destinations sauf bureaux, en pied d'immeuble
ZONE UA			
ZONE UAa	—	—	
ZONE UAb	—	—	
ZONE UC			
SECTEUR UCa	—	—	
SECTEUR UCc	—	—	
ZONE UF	—	—	
ZONE UH			
SECTEUR UHa	—	—	
SECTEUR UHb	—	—	
SECTEUR UHc	3,0	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)

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

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
- 6 ZONE NON AEDIFICANDI
- ESPACE VERT INTERIEUR PROTEGE (E.V.I.P)
- ESPACE BOISE CLASSE
- PERIMETRE DE PRESCRIPTION SPECIALE

EQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS

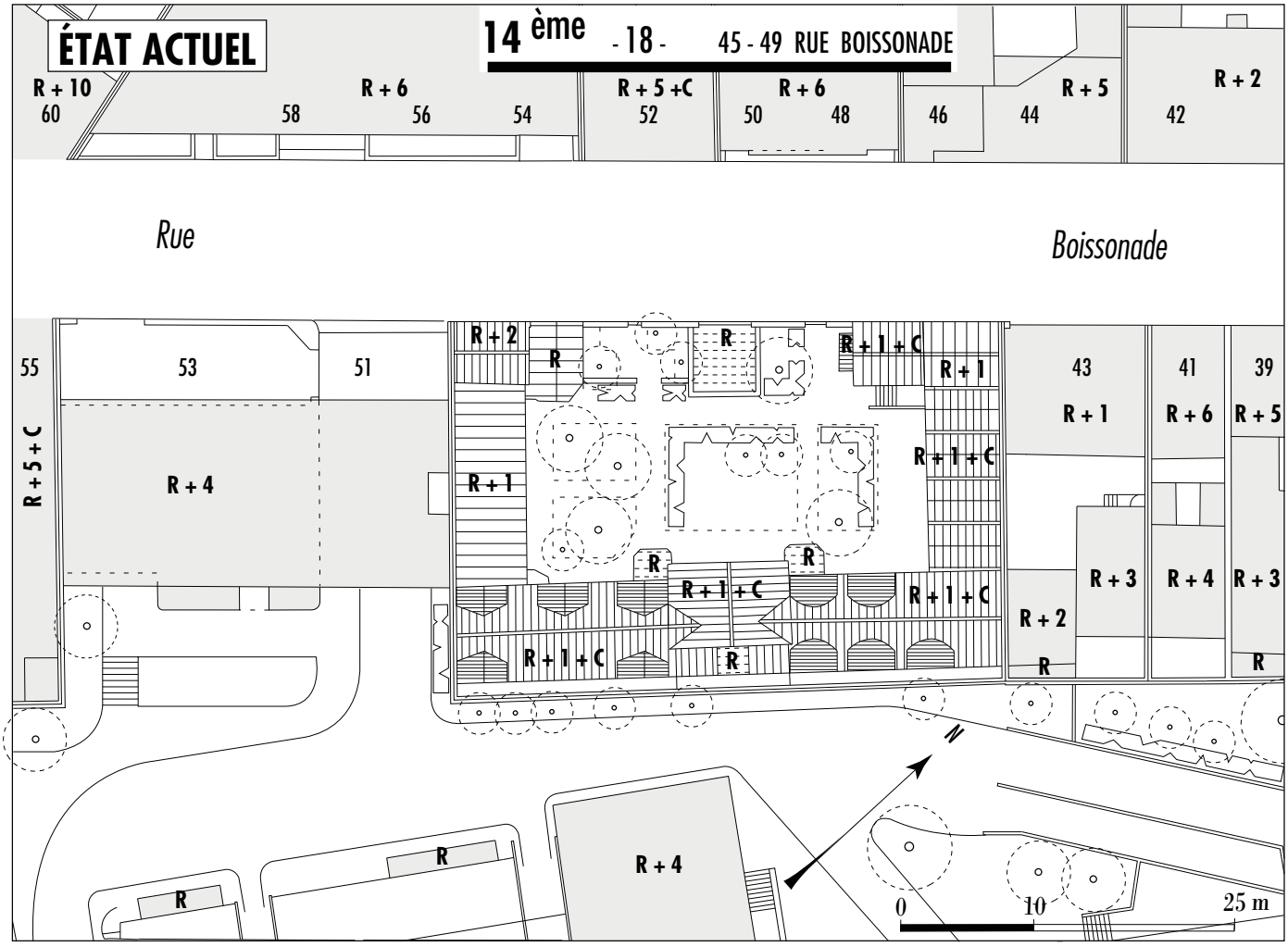
- SM : SERVICES MUNICIPAUX
- E : ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT
- SS : ETABLISSEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX
- C : ETABLISSEMENTS CULTURELS
- ES : ETABLISSEMENTS OU TERRAINS DE SPORT
- H : ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS
- SP : SAPEURS POMPIERS
- ETAT : SERVICES DIVERS DE L'ETAT
- EL : ESPACES LIBRES
- O :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

18 **ZONE UL PROPOSÉE**

0 50 250 m

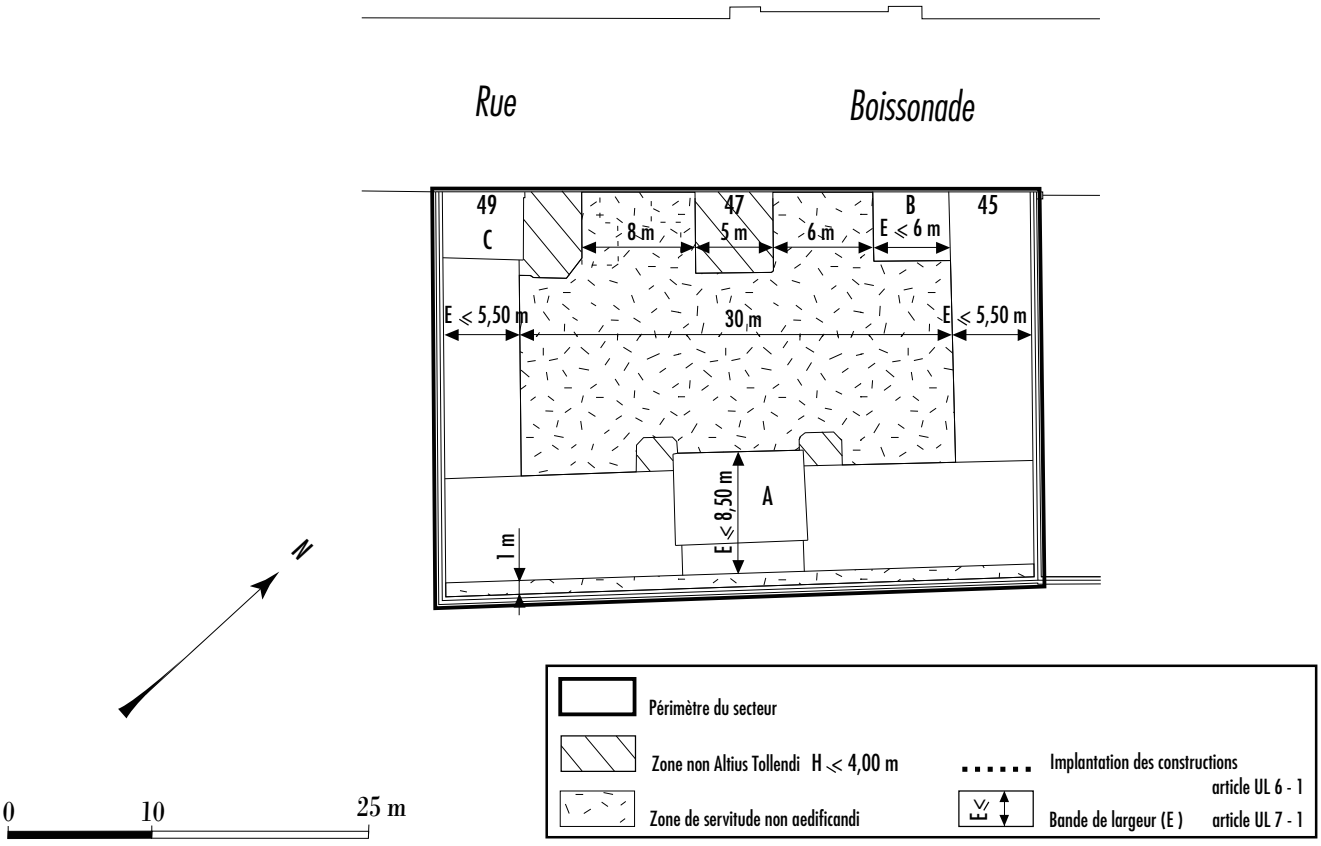
ÉTAT ACTUEL

14 ème - 18 - 45 - 49 RUE BOISSONADE



RÉGLEMENT PROPOSÉ

14 ème - 18 - 45 - 49 RUE BOISSONADE

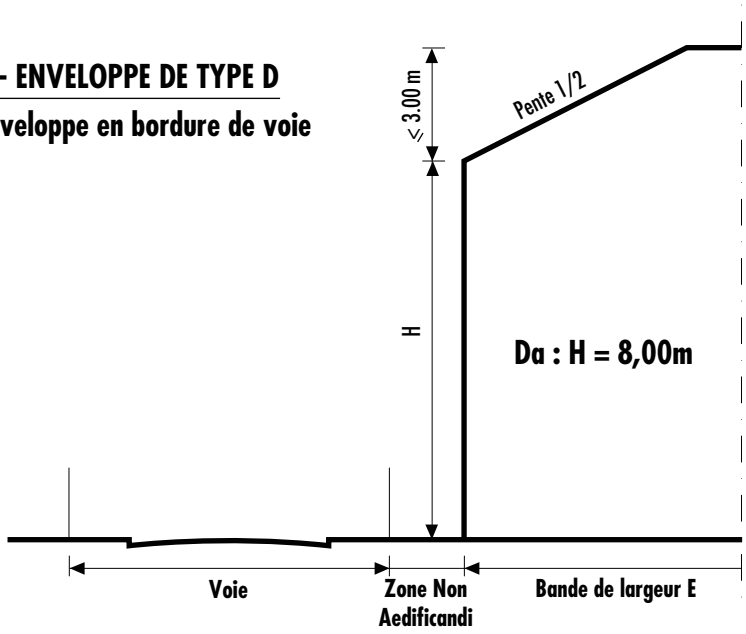


Indicatif	DÉSIGNATION	N° DES ARTICLES								OBSERVATIONS
		UL 1 et 2	UL 6	UL 7	UL 9	UL 10		UL 12	UL 14	
		NATURE DE L'OCCUPATION ET DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	Profondeur de la marge de reculement	Largeur de la bande E	Coefficient d'emprise	Type de gabarit - enveloppe	Nbre de niveaux des constructions	Stationnement Nombre de places par logement	C.O.S.	
18	14 e ARRONDISSEMENT 45 - 49 Rue Boissonade	Les activités culturelles et artistiques sont admises.	(1)	(1)	-	Da Mj (2)	-	-	-	(2) applicable aux bâtiments A.B.C. avec des murs pignons ouverts vers l'espace libre central.

(1) VOIR PLAN ANNEXE

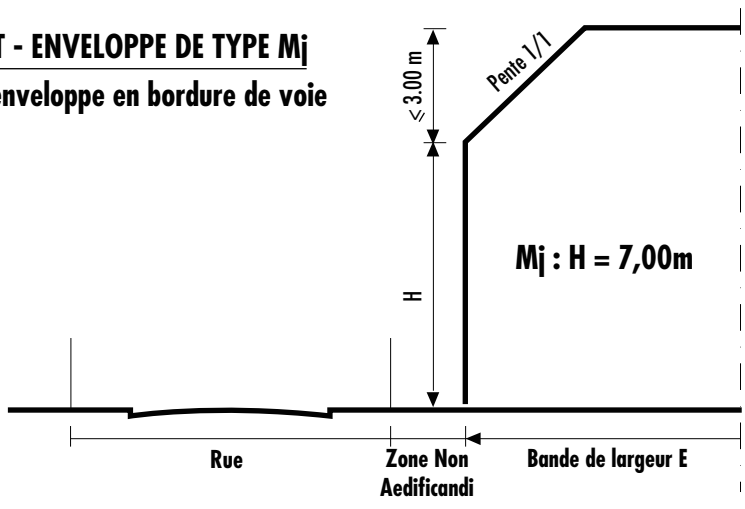
GABARIT - ENVELOPPE DE TYPE D

Gabarit - enveloppe en bordure de voie



GABARIT - ENVELOPPE DE TYPE Mj

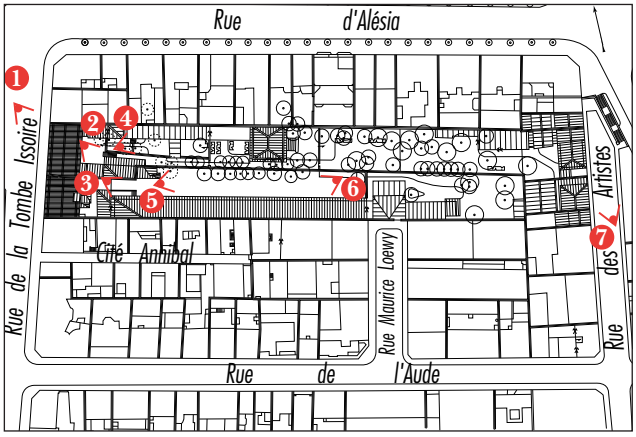
Gabarit - enveloppe en bordure de voie

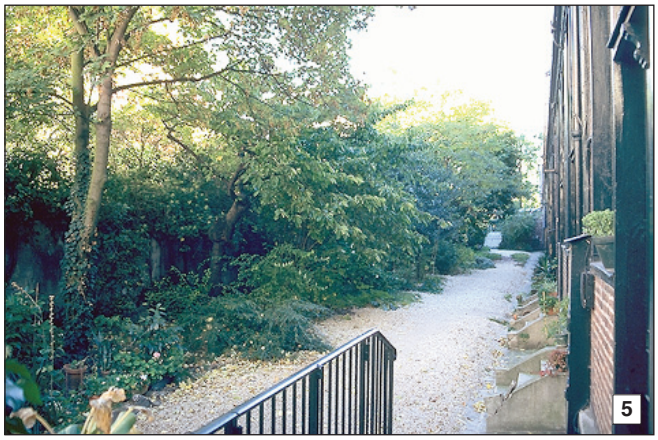


81-83 RUE DE LA TOMBE ISSOIRE

ÉTAT ACTUEL

PLAN DE REPÉRAGE





81 ET 83 RUE DE LA TOMBE ISSOIRE, 4-14 RUE DES ARTISTES

ÉTAT ACTUEL

Situé dans le quartier de la rue des Artistes à proximité du parc Montsouris, 3 grandes parcelles traversent un îlot délimité par les rues d'Alésia, des artistes, de l'Aude et de la Tombe Issoire. Ces trois parcelles située aux 81 et 83 rue de la Tombe Issoire et 10-8 rue des Artistes totalisent une surface de 4 500 m² environ dont 2 600 m² d'emprise libre.

Quatre autres parcelles, de dimension plus réduite, situées aux 4, 6, 12 et 14 rue des Artistes sont occupées par des maisons de taille modeste.
La première parcelle, au 83 rue de la Tombe Issoire d'une surface de 2 150 m² environ, présente un linéaire de 13 m sur rue pour une profondeur de 150 m. Elle est occupée par un immeuble, de 7 niveaux, aligné sur rue et construit par G. Poirier en 1901. Un passage sous porche d'une hauteur de 6 m environ donne accès à l'intérieur de la parcelle occupée par un premier bâtiment adossé aux limites séparatives du 85, d'une épaisseur de 6 m sur une longueur de 80 m. Ce bâtiment est desservi par 4 cages d'escaliers accessibles par une allée plantée. Il accueille des ateliers d'artistes sur 2 x 2 niveaux, construits en ossature bois et remplissage briques. Sa façade est rythmée par de nombreuses baies vitrées au dessin répétitif.
Le fond de la parcelle est occupé une maison individuelle de 3 niveaux, agrémentée d'un jardin de 450 m² environ.

La seconde parcelle au 81 rue de la Tombe Issoire de 2 100 m² environ, dont 1 400 m² d'emprise libre, présente un linéaire de 16 m sur rue pour une profondeur de 150 m environ. Elle est occupée par un immeuble de 7 niveaux, aligné sur rue, avec un passage sous porche. A l'arrière de l'immeuble sur rue, une volée de marches mène à un plateau situé à 2,40 m environ au-dessus du niveau de la rue. Sur ce plateau, un bâtiment s'élève de 1 à 2 niveaux en adossement à l'arrière des parcelles 31-33 rue d'Alésia. Dans la profondeur de la parcelle, une maison bourgeoise isolée au milieu d'une végétation abondante développe une emprise bâtie de 130 m² élevée sur 3 niveaux.

La troisième parcelle 8-10 rue des Artistes, de 300 m² environ, est occupée par une maison individuelle de 3 niveaux, alignée sur rue et dégageant un passage en mitoyenneté avec le 12. Le pavillon, en meulière, présente une expression architecturale caractéristique des lotissements édifiés avant l'annexion, en 1860, des communes limitrophes de l'ancien Paris. Les quatre parcelles mitoyennes sont également occupées par des maisons individuelles élevées sur 3 niveaux.

Au Plan d'Occupation des Sols, les 7 parcelles sont couvertes par la zone UH secteur UHb.Un EVIP d'une emprise de 2 300 m² (dossier 14/16), protège la végétation existante sur les 3 grandes parcelles profondes.

PROPOSITIONS POUR DE NOUVELLES RÈGLES

Rapportées aux possibilités du POS actuel, COS 3 pour l'habitation, les 2 premières parcelles présentent des possibilités de construction supplémentaire : au 83, de l'ordre de 3 000 m² et au 81, de l'ordre de 4 000 m².
La qualité architecturale des ateliers d'artistes situés 83 rue de la Tombe Issoire mérite qu'on envisage des mesures de protection mieux adaptées.
Le périmètre du secteur de la zone UL proposé, inclut en totalité 4 parcelles et en partie 3 parcelles qui sont les suivantes :
aux 81 et 83 rue de la Tombe Issoire les deux immeubles post haussmanniens alignés sur rue sont exclus du périmètre;
le bâtiment situé au 4 rue des Artistes est inclus dans le périmètre, le reste de la parcelle d'angle au 13 rue d'Alésia occupée par un immeuble de 7 niveaux est exclu du périmètre.

Le plan masse réglementaire et les deux types de gabarit enveloppe reproduisent l'implantation et les volumétries des bâtiments existants.
L'ensemble des règles envisagées paraît suffisant pour qu'il ne soit plus nécessaire d'instaurer un coefficient d'occupation des sols.

ÉTAT ACTUEL

14ème - 19 - 81-83 RUE DE LA TOMBE ISSOIRE
4 AU 14 RUE DES ARTISTES

ZONES PROTÉGÉES DANS LE 14e ARRONDISSEMENT
CRÉATION DE ZONES U.L.

81-83 RUE DE LA TOMBE ISSOIRE

RÈGLEMENT ACTUEL

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

RÈGLEMENT PROPOSÉ

LE ZONAGE

	C.O.S. Habitation en étage	C.O.S. Activités en étage, bureaux	C.O.S. toutes destinations sauf bureaux, en pied d'immeuble
ZONE UA			
ZONE UAa	—	—	
ZONE UAb	—	—	
ZONE UC			
SECTEUR UCa	—	—	
SECTEUR UCc	—	—	
ZONE UF	—	—	
ZONE UH			
SECTEUR UHa	—	—	
SECTEUR UHb	3,0	1,0	
SECTEUR UHc	3,0	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)

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

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
- 6 ZONE NON AEDIFICANDI
- ESPACE VERT INTERIEUR PROTEGE (E.V.I.P)
- ESPACE BOISE CLASSE
- PERIMETRE DE PRESCRIPTION SPECIALE

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

19 **ZONE UL PROPOSÉE**

0 50 250 m

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS ACTUEL

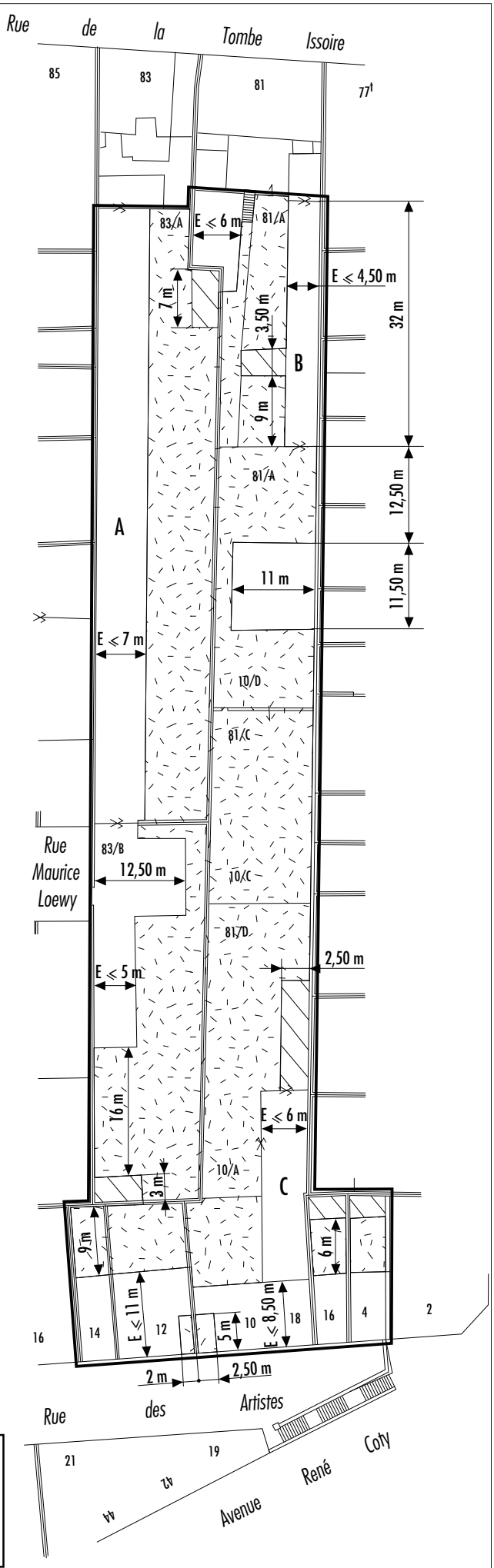
ESPACES VERT INTÉRIEURS PROTÉGÉS

E.V.I.P. DOSSIER 14-16

81, rue de la Tombe Issoire	60 m²	total 2 300m²
81/A, rue de la Tombe Issoire	200 m²	
81/C, rue de la Tombe Issoire	230 m²	
81/D, rue de la Tombe Issoire	280 m²	
81/E, rue de la Tombe Issoire	280 m²	
10/A, rue des Artistes	120 m²	
10, rue des Artistes	100 m²	
83/A, rue de la Tombe Issoire	590 m²	
83/B, rue de la Tombe Issoire	440 m²	

14 ème - 19 - 81-83 RUE DE LA TOMBE ISSOIRE 4 AU 14 RUE DES ARTISTES

RÈGLEMENT PROPOSÉ

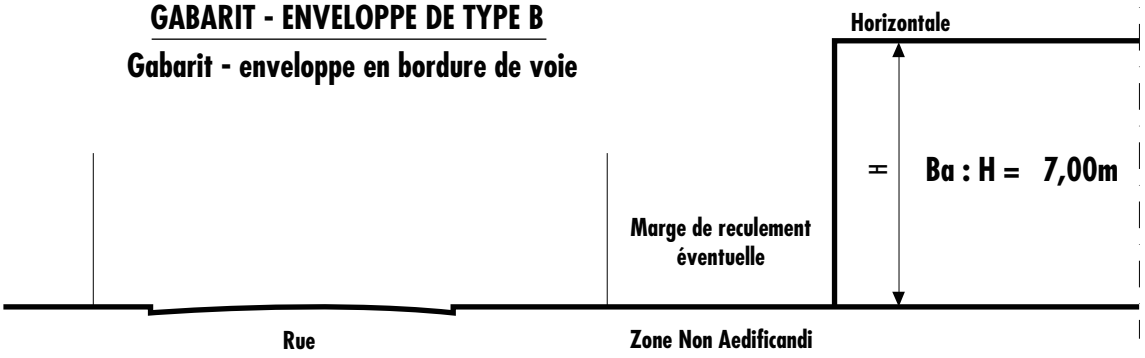


Indicatif	DÉSIGNATION	N° DES ARTICLES								OBSERVATIONS
		UL 1 et 2	UL 6	UL 7	UL 9	UL 10		UL 12	UL 14	
		NATURE DE L'OCCUPATION ET DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	Profondeur de la marge de reculement	Largeur de la bande E	Coefficient d'emprise	Type de gabarit - enveloppe	Nbre de niveaux des constructions	Stationnement Nombre de places par logement	C.O.S.	
19	14 e ARRONDISSEMENT 81- 83 Rue de la Tombe Issoire 4 - 6 - 8 - 10 - 12 et 14 Rue des Artistes	Les activités culturelles et artistiques sont admises.	(1)	(1)	-	Aa (2) Ba (3)	-	-	-	(2) Pour le bâtiment A, la hauteur est portée à 8m. (3) Applicable pour les bâtiments B et C en limite séparative de fond de parcelle la hauteur verticale est limitée à 6m. Le bâtiment A, abritant des ateliers d'artistes conservera sa volumétrie et son expression architecturale : ossature en bois remplissage en brique apparente en alternance avec de larges baies.

(1) VOIR PLAN ANNEXE

GABARIT - ENVELOPPE DE TYPE B

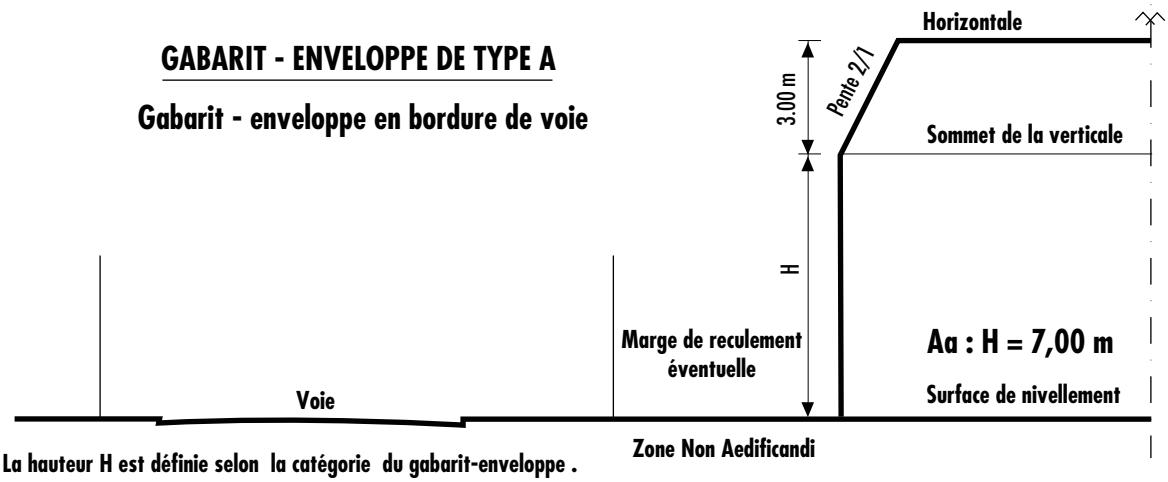
Gabarit - enveloppe en bordure de voie



La hauteur H est définie selon la catégorie du gabarit-enveloppe .

GABARIT - ENVELOPPE DE TYPE A

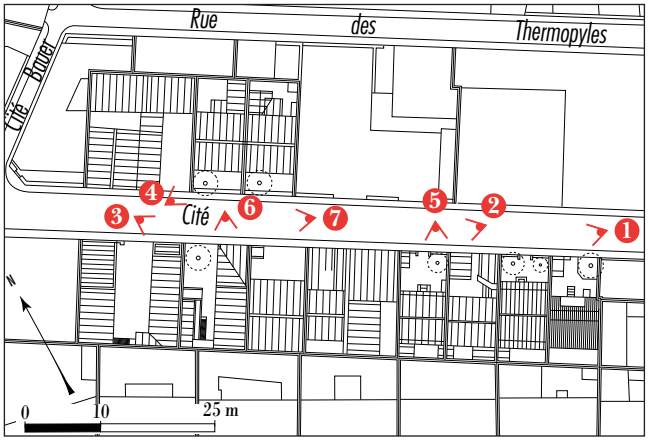
Gabarit - enveloppe en bordure de voie



La hauteur H est définie selon la catégorie du gabarit-enveloppe .

CITÉ BAUER
ÉTAT ACTUEL

PLAN DE REPÉRAGE



CITÉ BAUER

ÉTAT ACTUEL

Située dans l'ancien lotissement du village des Thermopyles, à l'Ouest de l'arrondissement, cette voie est devenue publique par l'ordonnance d'expropriation du 25.02.52. La Cité Bauer, voie de 6,50 m de large sur 100 m de long, s'ouvre sur la rue Didot en vis-à-vis du square du Chanoine Violet et se prolonge à l'Ouest par la rue Boyer-Barret percée en 1899.
Les 11 parcelles de la Cité sont régulièrement découpées et présentent une profondeur de 15 m environ.
Le long de la rive paire, les 2 parcelles mitoyennes du 10 au 12, ayant chacune une surface de 107 m^2 environ, sont occupées par une maison individuelle de 2 niveaux, en retrait de l'alignement, dégageant un jardin de 3 m de large. La parcelle mitoyenne, au 14-14bis, d'une surface de 217 m^2 environ, est occupée par une construction de 2 niveaux à l'alignement et par une cour ouverte sur rue donnant accès à un bâtiment de 2 niveaux adossé en fond de parcelle. A l'extrémité Ouest de la Cité, la parcelle d'angle au 16, accueille un immeuble d'habitation collective de 4 niveaux signalant la fin du lotissement sur la rive paire.
Le long de la rive impaire, les 4 parcelles mitoyennes du 5 au 11, ayant chacune une surface de 100 m^2 environ sont occupées par des bâtiments implantés en retrait dégageant un espace libre. Ces maisons individuelles s'élèvent de 2 à 3 niveaux, à l'exception du bâtiment situé au 5, élevé sur 6 niveaux, occupé aux étages supérieurs par des ateliers d'artistes. La parcelle du 13-15, de 175 m^2 environ, est entièrement occupée par des bâtiments de 2 niveaux, implantés à l'alignement. La parcelle du 17, de 100 m2, présente le même mode d'occupation que les parcelles précédentes : bâtiment de 3 niveaux en retrait de l'alignement, précédé d'un espace libre. Le 19 et le 19 bis respectivement de 125 m^2 et 193 m^2 présentent des bâtiments de 3 niveaux adossés aux limites séparatives latérales encadrant un espace libre sur toute la profondeur de la parcelle. A l'extrémité Ouest, la parcelle du 21 de 281 m^2, est actuellement vide.

Au Plan d'Occupation des Sols, les parcelles sont couvertes par zone UH du secteur UHb. Les parcelles du 2 au 10 Cité Bauer sont couvertes par un emplacement réservé pour un espace vert public de 1 125 m^2.

PROPOSITIONS POUR DE NOUVELLES RÈGLES

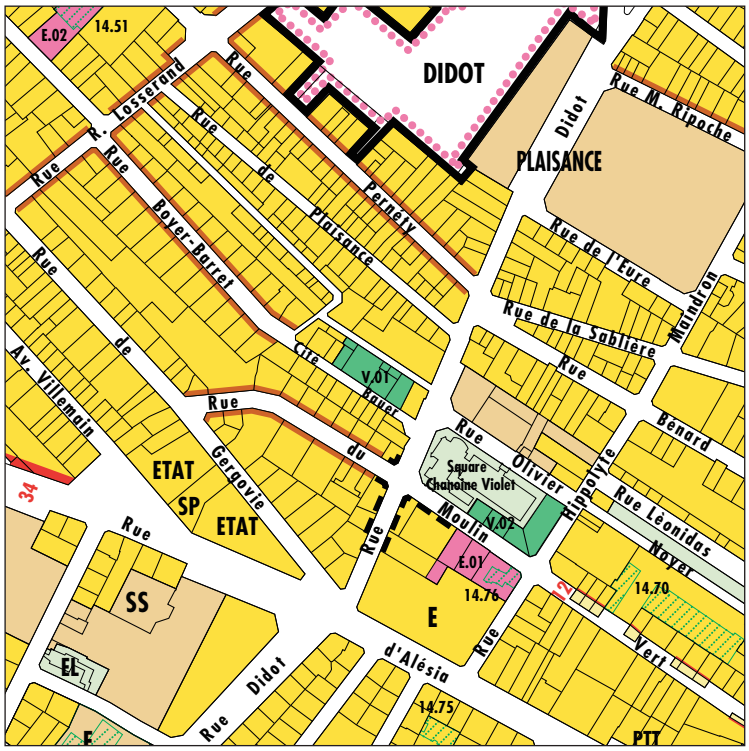
Certaines parcelles, par rapport aux règles de densité du POS actuel, COS 3 pour l'habitation, présentent des possibilités de constructions supplémentaires variables selon les parcelles ; au 14 bis et 19 bis : 350 m^2 environ ; aux 10 et 12 : 200 m^2 environ ; aux 11, 17 et 19 : de 100 à 150 m^2 environ.
Ces possibilités de densification se traduiraient par une surélévation des bâtiments de l'ordre de 1 niveau pour les petites parcelles, sans préjudice pour le paysage et de 2 à 3 niveaux pour les autres. La largeur de la voie de 6,50 m autorise un gabarit-enveloppe composé d'une hauteur verticale de 8,50 m surmontée d'un arc de cercle de 6 m de rayon, soit une hauteur plafond de 14,50 m équivalente à des bâtiments de 5 niveaux.
Ces possibilités de densification pourraient également se traduire par une extension au sol de l'emprise des bâtiments, les parcelles ayant 15 m de profondeur peuvent être entièrement occupées par des emprises bâties. Cette configuration autorisée par le POS actuel pourrait compromettre la typologie actuelle qui caractérise le paysage de la Cité.
Il s'avère nécessaire d'instaurer un dispositif réglementaire de protection comme cela avait déjà été envisagé, en 1989, dans un projet de modification du POS.
Le périmètre du secteur de la zone UL proposé couvre 10 parcelles situées du 7 au 19 bis et du 10 au 14b cité Bauer. Le périmètre de la zone UL proposée incluant le 10 de la cité Bauer, il s'avère nécessaire de modifier légèrement la configuration de la réserve pour un espace vert qui couvre cette parcelle de 100 m^2.
Bien que faisant partie du lotissement d'origine, la parcelle du 5 cité Bauer occupée par un immeuble de 6 niveaux est exclue du périmètre.
Les zones non aedificandi représentées au plan masse réglementaire correspondent aux espaces libres actuels.
Le gabarit-enveloppe de type A reproduit les volumétries des bâtiments actuels. L'ensemble des règles envisagées sont suffisamment précises pour qu'il ne soit pas nécessaire d'instaurer un coefficient d'occupation des sols.

ÉTAT ACTUEL
14 ème - 20 - CITÉ BAUER
Rue du Moulin Vert
Cité Bauer
Cité des Thermopyles
Didot
Rue
N
0
10
25 m

ZONES PROTÉGÉES DANS LE 14e ARRONDISSEMENT
CRÉATION DE ZONES U.L.

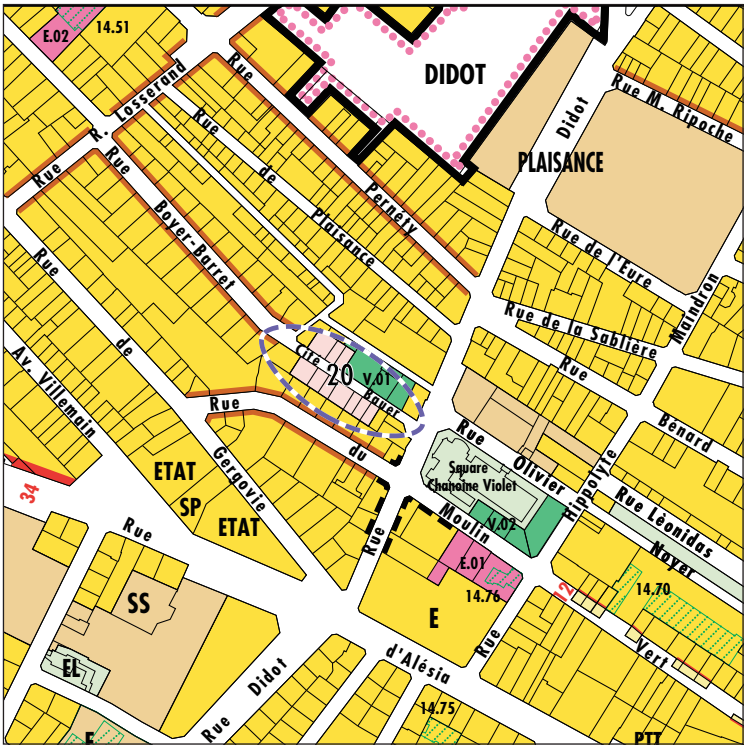
CITÉ BAUER

RÈGLEMENT ACTUEL



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

RÈGLEMENT PROPOSÉ



LE ZONAGE

	C.O.S. Habitation en étage	C.O.S. Activités en étage, bureaux	C.O.S. toutes destinations sauf bureaux, en pied d'immeuble
ZONE UA			
ZONE UAa	—	—	
ZONE UAb	—	—	
ZONE UC			
SECTEUR UCa	—	—	
SECTEUR UCc	—	—	
ZONE UF	—	—	
ZONE UH			
SECTEUR UHa	—	—	
SECTEUR UHb	3,0	1,0	
SECTEUR UHc	—	—	

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)

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

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
- PERIMETRE DE PRESCRIPTION SPECIALE

EQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS

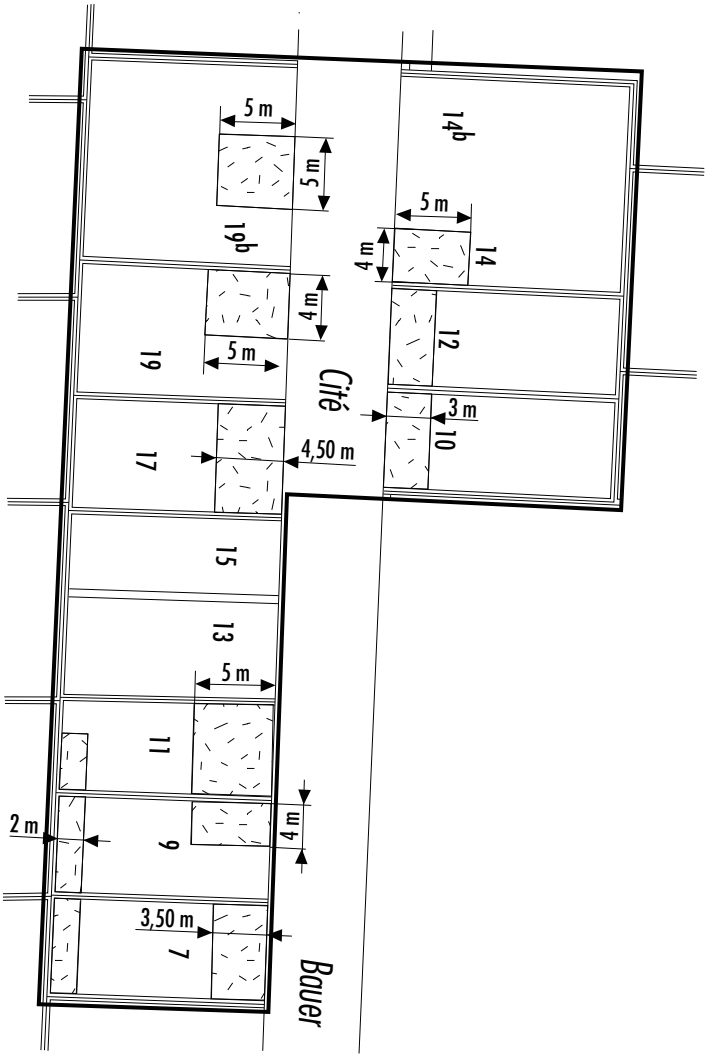
- SM : SERVICES MUNICIPAUX
- E : ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT
- SS : ETABLISSEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX
- C : ETABLISSEMENTS CULTURELS
- ES : ETABLISSEMENTS OU TERRAINS DE SPORT
- H : ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS
- SP : SAPEURS POMPIERS
- ETAT : SERVICES DIVERS DE L'ETAT
- EL : ESPACES LIBRES
- O :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

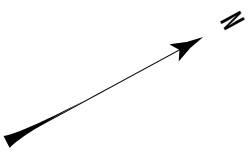
20 **ZONE UL PROPOSÉE**

0 50 250 m

RÈGLEMENT PROPOSÉ

14 ème - 20 - CITÉ BAUER





Périmètre du secteur

Zone de servitude non aedificandi

Implantation des constructions article UL 6 - 1

E Bande de largeur (E) article UL 7 - 1

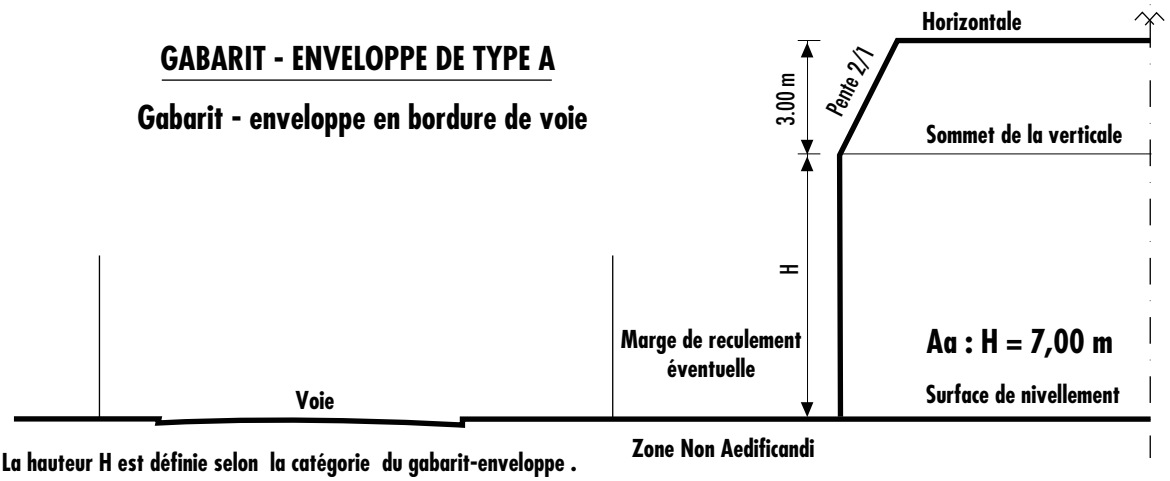
0 10 25 m

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.	
20	14 e ARRONDISSEMENT 10 À 14bis et 7 à 19 bis Cité Bauer	Les activités culturelles artisanales et artistiques sont admises.	(1)	(1)	-	Aa	-	1	2	En limite séparative de fond de parcelle. La hauteur H du gabarit enveloppe est limitée à 6m.

(1) VOIR PLAN ANNEXE

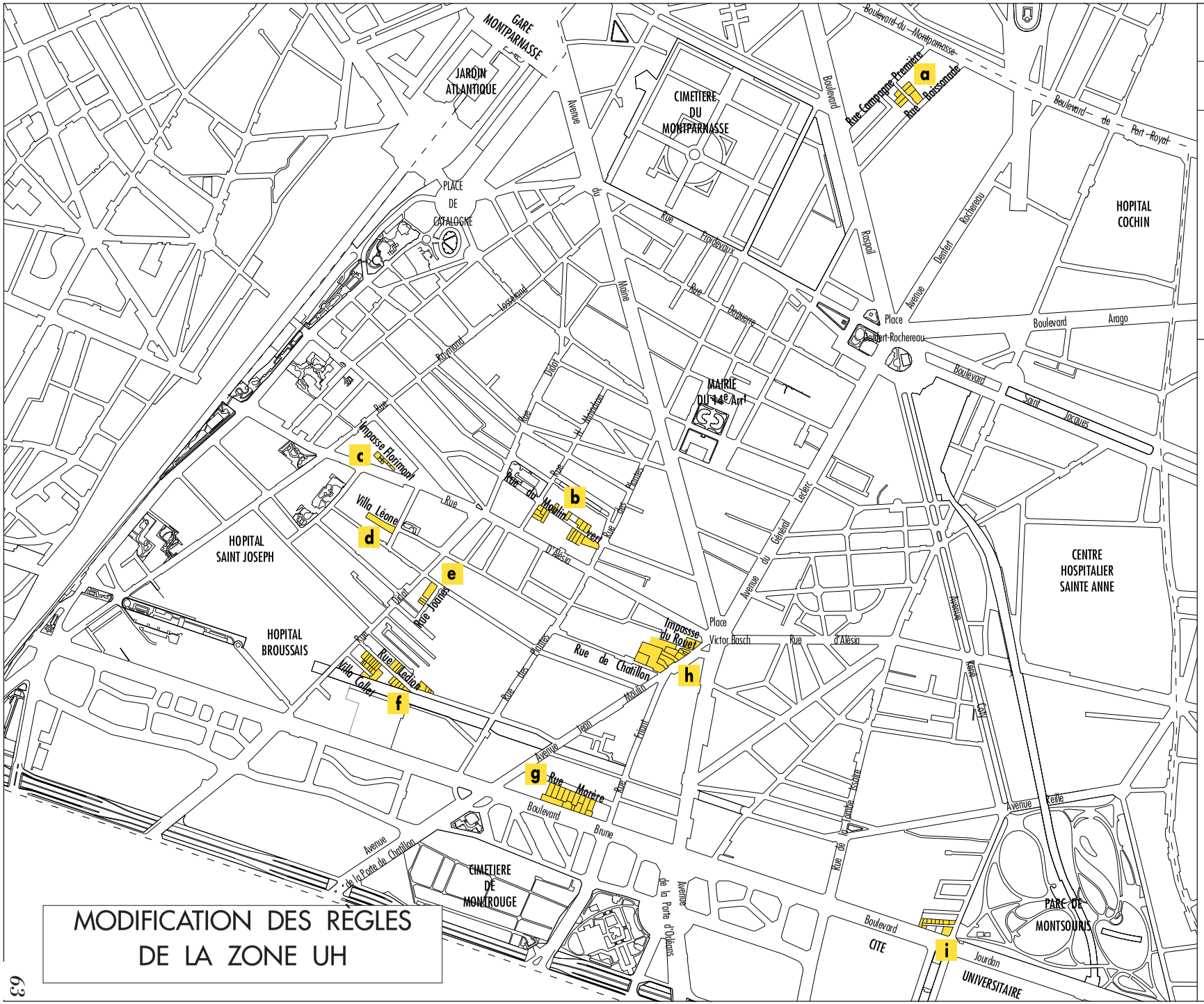
GABARIT - ENVELOPPE DE TYPE A

Gabarit - enveloppe en bordure de voie



La hauteur H est définie selon la catégorie du gabarit-enveloppe .

MODIFICATION DES RÈGLES DE LA ZONE UH



MODIFICATION DES RÈGLES DE LA ZONE UH

CITES, HAMEAUX et VILLAS dans le 14e Arrondissement

PROPOSITIONS POUR DES MESURES DE PROTECTION REGLEMENTAIRE

Modification des règles de la Zone UH

- a - Voie B/14. Rue Campagne Première - Rue Boissonade
- b - Rue du Moulin vert
- c - Impasse Florimont
- d - Villa Léone
- e - Rue Joanes
- f - Rue Lecion. Rue Collet
- g - Rue Morère. Bd Brune
- h - Impasse du Rouet
- i - Impasse Nansouty

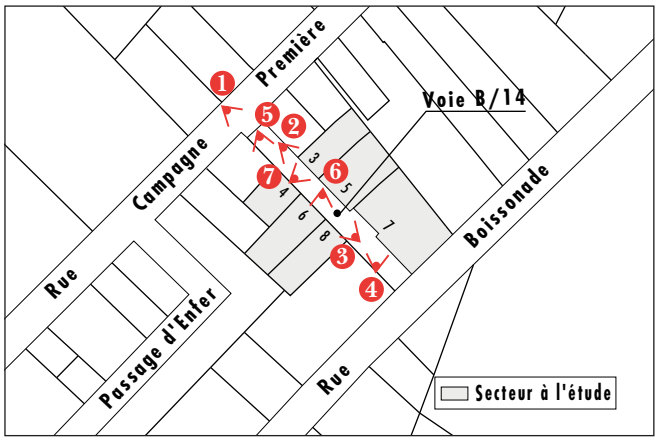
0 50 250 m

apur ATELIER PARISIEN D'URBANISME

10/98

VOIE B /14 - CAMPAGNE PREMIÈRE
ÉTAT ACTUEL

PLAN DE REPÉRAGE



17 RUE CAMPAGNE PREMIÈRE, 24 RUE BOISSONNADE, VOIE B/14

Au Nord de l'arrondissement, à proximité du boulevard du Montparnasse une voie privée dénommée provisoirement B/14 relie la rue Campagne Première à la rue Boissonnade.
Cette voie privée, longue de 72 mètres et d'une largeur de 7,50 mètres est accessible au 17 rue Campagne Première et rejoint la rue Boissonnade, au niveau du 24, par une volée de six marches.

Elle dessert 5 parcelles, aux configurations régulières et d'une surface comprise entre 200 m^2 et 300 m^2.

Les parcelles situées aux 3, 4, et 6 sont occupées par des maisons individuelles de 2 à 3 niveaux. Au 3 de la voie B/14 un arbre de grande taille signale la présence d'un jardin en bordure de rue donnant accès à une maison en bois adossée en fond de parcelle.
Au 8, aligné sur la voie, un bâtiment à rez-de-chaussée laisse apparaître un bâtiment haut d'une quinzaine de mètres, adossé en fond de parcelle, abritant des ateliers d'artiste.
Au 7 de la voie B/14, à l'arrière de la parcelle d'angle aux 20-22 rue Boissonnade, un bâtiment d'activité implanté en retrait de l'alignement s'élève sur 2 niveaux.
Au 5 de la voie B/14, un petit immeuble de logements s'élève sur 3 niveaux.

Au Plan d'occupation actuel, les parcelles sont en zone UH, secteur UHc qui couvre également l'emprise libre de la voie B/14.

La proposition de modification du POS vise à maintenir les hauteurs des bâtiments existants et à préserver le jardin privé situé au 3 de la voie B/14.

Pour les parcelles situées aux 3, 4, 6, 8, 5 et 7 de la voie B/14, il est proposé d'implanter un filet tireté orange correspondant à une hauteur verticale de 9 mètres surmontée d'une oblique de pente 2/1 limitée à 4,50 mètres au-dessus de la verticale.

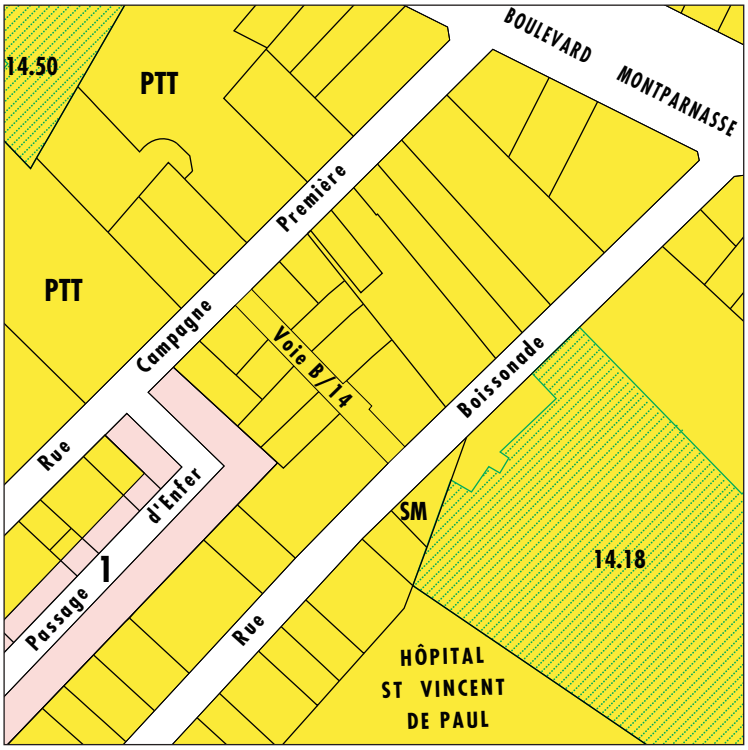
Pour la parcelle située au 3 de la voie B/14, le jardin privé ouvert sur rue serait préservé par la création d'un EVIP situé au coeur de la parcelle.

L'emprise de la voie B/14 serait représentée en blanc comme c'est le cas par les voies privées figurées au POS actuel.

ZONES PROTÉGÉES DANS LE 14e ARRONDISSEMENT
MODIFICATION PONCTUELLE DE LA ZONE U.H

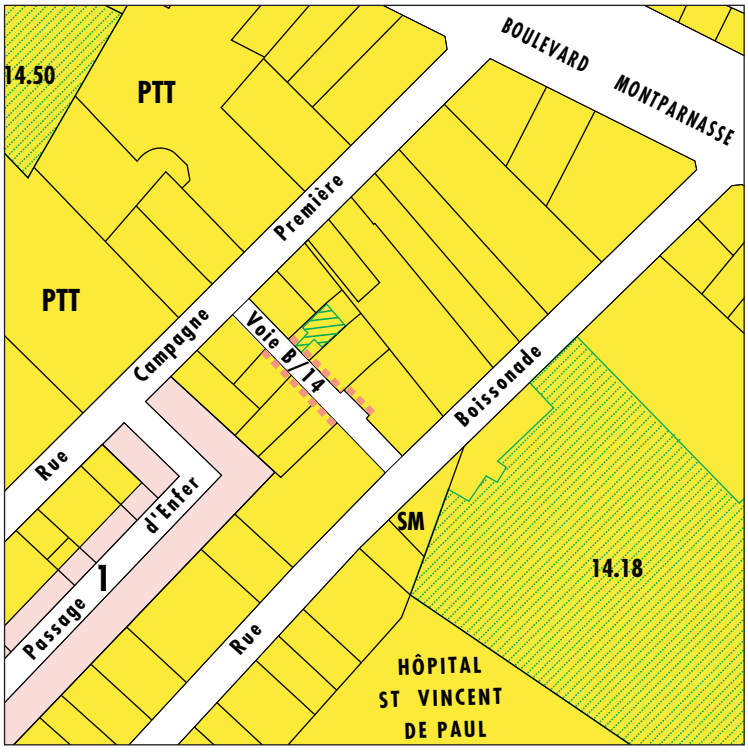
VOIE B /14 - RUE CAMPAGNE PREMIÈRE

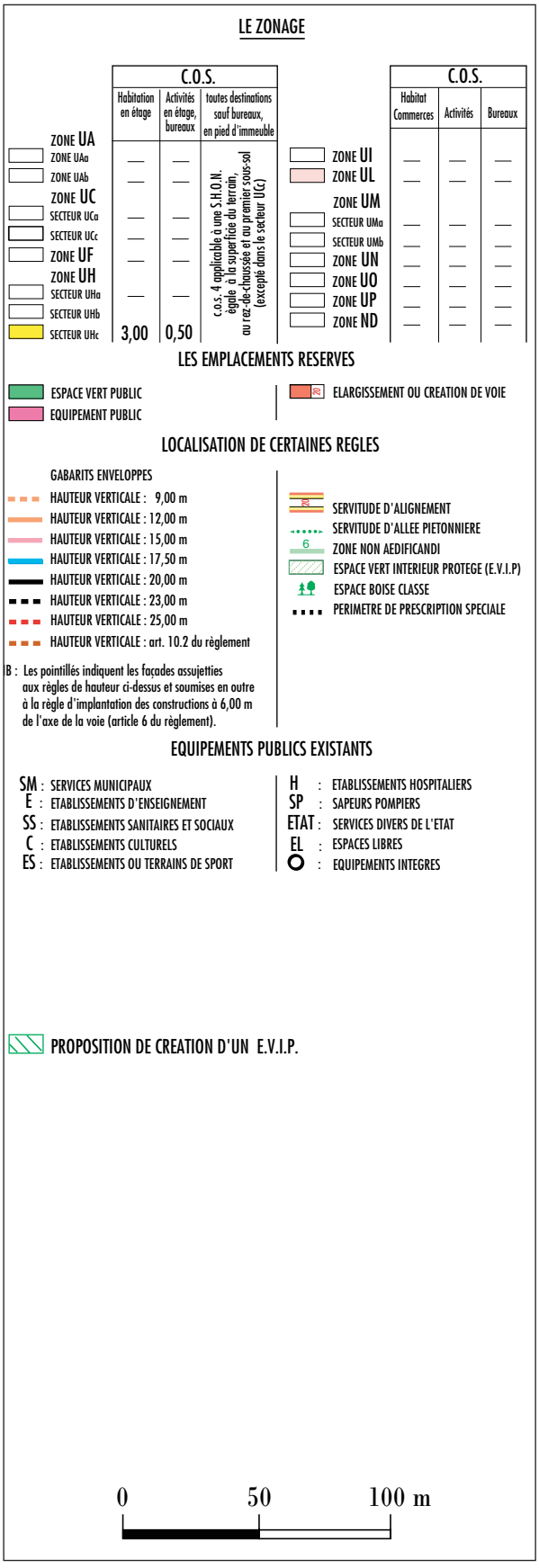
RÈGLEMENT ACTUEL



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

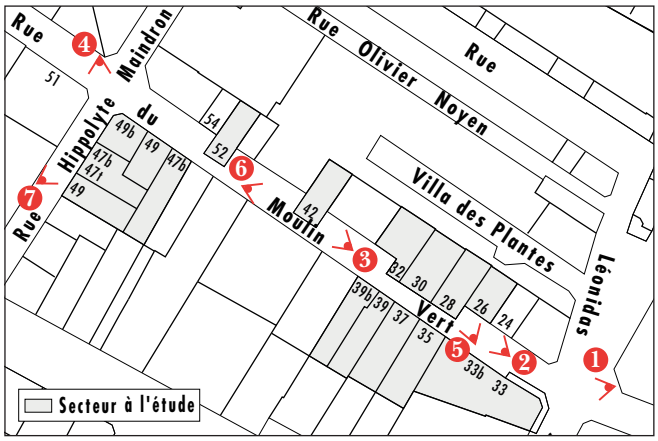
RÈGLEMENT PROPOSÉ





RUE DU MOULIN VERT
ÉTAT ACTUEL

PLAN DE REPÉRAGE



RUE DU MOULIN VERT

A proximité de la place Victor et Hélène Basch, parallèle à la rue d'Alésia, la rue du Moulin Vert dessert une trentaine de parcelles pour la séquence comprise entre les rues des Plantes et Hippolyte Maindron. Cette séquence de la rue du Moulin Vert, longue de 180 mètres, présente une largeur variable de 4 à 12 mètres selon l'implantation des bâtiments.

Le long de la rive impaire ,à l'angle de la rue des Plantes, au 33-33 bis rue du Moulin Vert, un bâtiment ancien élevé sur 2 niveaux, en retrait de l'alignement, bordé par un jardin privé luxuriant, abrite le restaurant " Le Moulin Vert ". Un deuxième bâtiment de logements de 5 niveaux, implanté à l'alignement sur rue s'adosse en mitoyenneté au bâtiment de 3 niveaux situé au 35.

Du 35 au 39 bis, 4 parcelles étroites, d'une profondeur de 28 mètres sont occupées par des bâtiments de 3 à 4 niveaux, datant de la première moitié du XIX^{e} siècle. Deux d'entre eux, situés au 35 et au 39 ont été surélevés d'un niveau.

Du 41 au 45, trois parcelles sont occupées par des bâtiments modernes implanté à 3 mètres en retrait de l'alignement sur un linéaire de 50 mètres environ.

A l'angle des rues Hippolyte Maindron et du Moulin Vert, 3 parcelles d'une surface de 100 à 200 m^2, sont occupées par des maisons individuelles de 1 à 3 niveaux parfois implantées en retrait de l'alignement. Cet ensemble présente les caractéristiques architecturales spécifiques de l'ancien lotissement du village des Thermopyles.

Le long de la rive paire, l'alignement est interrompu par les constructions anciennes implantées à 3 mètres de l'axe de la voie alors que les immeubles plus récents sont édifiés à 9 mètres de l'axe.

Au 26 de la rue du Moulin Vert, la parcelle dans le prolongement de celle du 24, a sa limite sur rue implantée à 9 mètres de l'axe de la voie. Elle est occupée par un bâtiment de 3 niveaux, mitoyen à celui du 24. Un espace libre ouvert sur la rue permet de voir un deuxième bâtiment de 3 niveaux adossé en fond de parcelle

Du 28 au 32 les bâtiments sont implantés à 3 mètres de l'axe de la voie. Ces bâtiments, de 1 à 4 niveaux aux architectures sobres, s'adossent les uns aux autres sans ordre apparent, ce qui confère à cette séquence de la rue une dimension pittoresque.

Au 42, une parcelle isolée de 9 mètres de large est occupée par un bâtiment de 2 niveaux qui s'avance de 7 mètres par rapport aux alignements des bâtiments riverains construits récemment.

Au 52, même configuration qu'au 42 à la différence que le bâtiment s'élève sur 4 niveaux.

Au 54, un bâtiment construit récemment s'est implanté à 9 mètres de l'axe de la voie en continuité d'alignement avec celui édifié au 56-58.

Au POS actuel, le secteur est couvert par la zone UH secteur UHb.

La rue du Moulin Vert, longue de 680 mètres, a une largeur constante de 12 mètres, exceptée la séquence décrite précédemment qui, par endroit, se retrécit à 4 mètres. Le long de la rive paire, la servitude d'alignement du POS affectant deux bâtiments isolés, aux 42 et 52, et trois bâtiments accolés, du 28 au 32, vise à régulariser la largeur de la rue à 12 mètres. Ces bâtiments sont en totalité des propriétés privées.

Les bâtiments de un à trois niveaux aux angles des rues du Moulin Vert, des Plantes et Hippolyte Maindron et ceux du 28 au 32 rue du Moulin Vert présentent des architectures dont le caractère de faubourg mérite d'être préservé.

La proposition de modification du POS vise à préserver le caractère pittoresque de cette rue en prescrivant les nouvelles règles suivantes :

- suppression de la servitude d'alignement sur les parcelles situées du 28 au 32, aux 33-33 bis. Les bâtiments situés aux 54 et 58 étant implantés en retrait de l'alignement, la servitude n'a plus lieu d'être.
- implantation d'un filet tireté orange définissant une hauteur verticale de 9 mètres sur les maisons de tailles modestes situées aux 47, 47 bis et 49 rue Hippolyte Maindron et 12mètres de hauteur verticale sur la parcelle d'angle aux 33-33 bis rue du Moulin vert.
- implantation de zones non aedificandi, de largeur variable en correspondance avec les retraits d'alignement de certains bâtiments de la rive impaire de la rue du Moulin Vert et des 2 parcelles situées aux 47t et 49 rue Hippolyte Maindron.
- création d'un EVIPsur la parcelle 47ter Hippolyte Maindron

La modification du POS envisagée doit s'accompagner d'un aménagement de l'espace public visant à réduire la circulation.

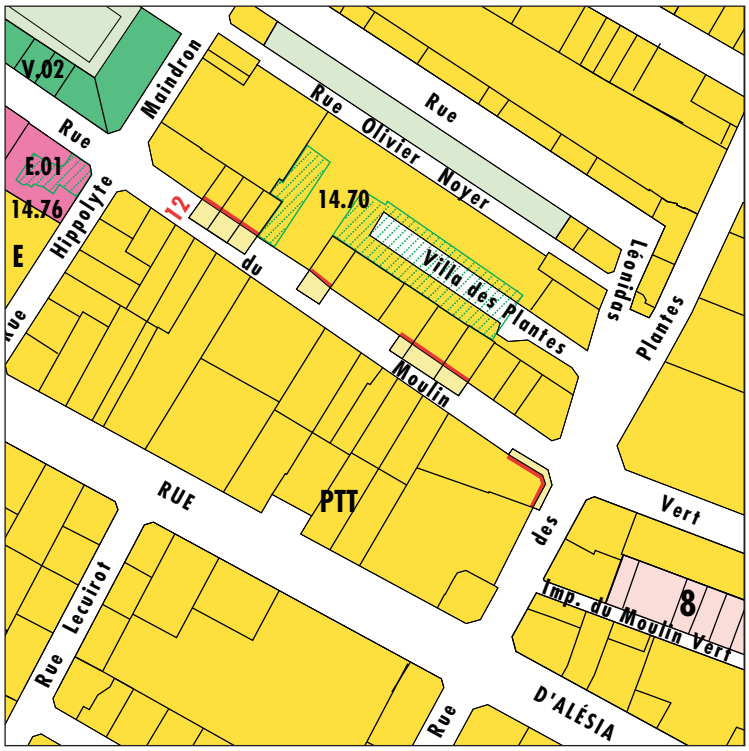
Pour les n°42 et 52, bâtiments isolés avançant de 6 mètres sur l'alignement, on peut imaginer de supprimer également la servitude,mais cette mesure devrait s'accompagner d'une procédure autorisant une occupation provisoire du domaine public par des aménagements d'initiative privée pour les retraits situés entre ces bâtiments, au droit des parcelles du 32 au 40 et du 44 au 50 rue du MoulinVert.

Si la servitude est maintenue,il serait souhaitable de planter les retrait d'alignement comme cela a été fait en partie

ZONES PROTÉGÉES DANS LE 14e ARRONDISSEMENT
MODIFICATION PONCTUELLE DE LA ZONE U.H

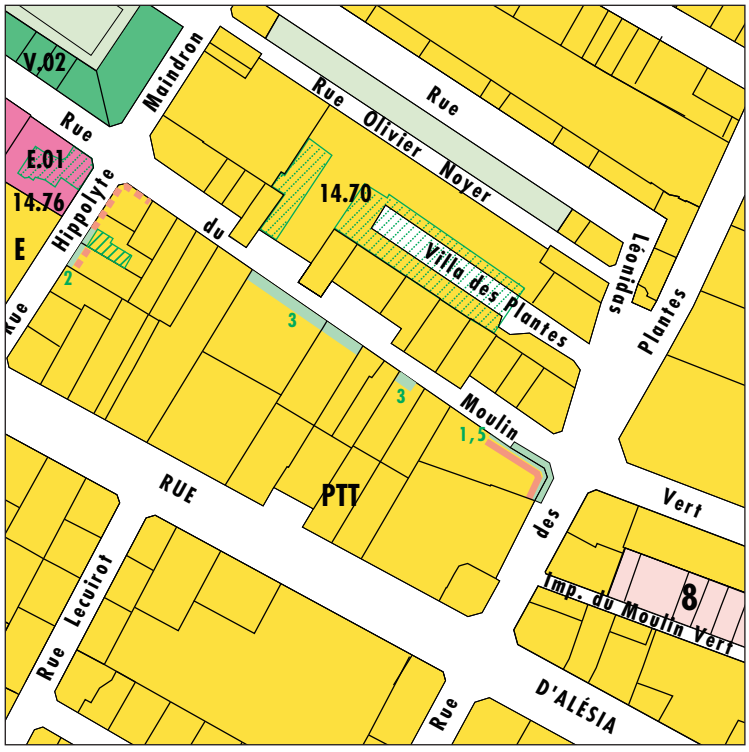
RUE DU MOULIN VERT

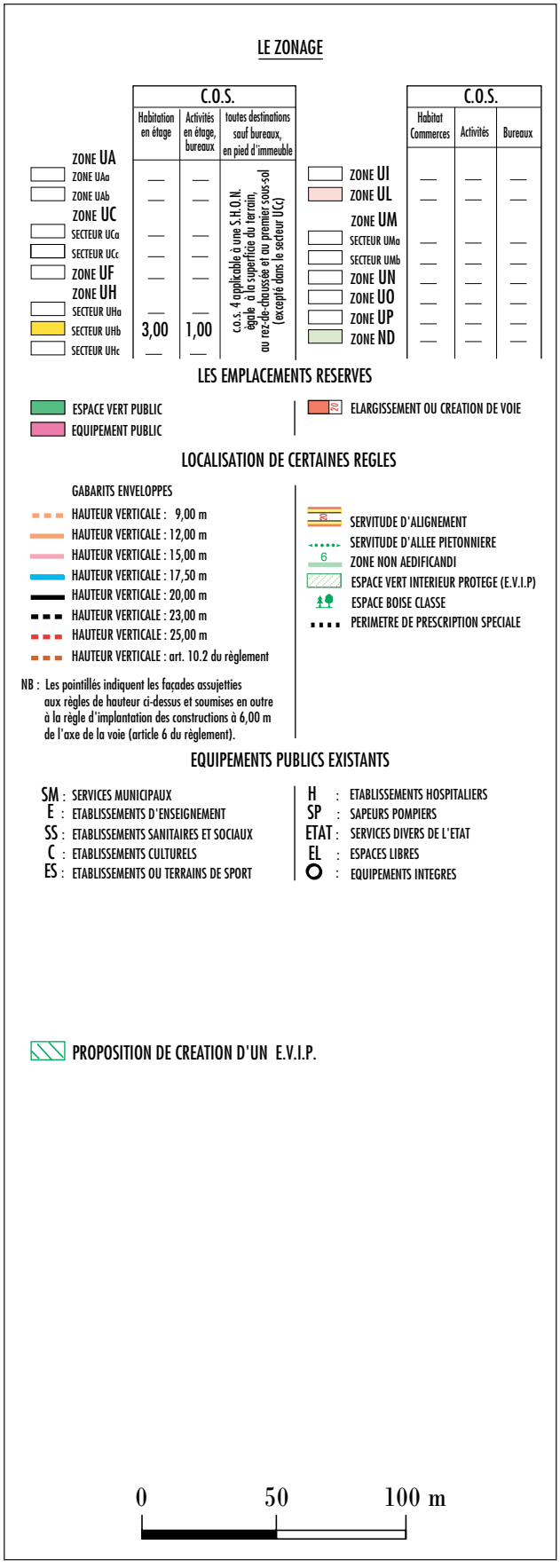
RÈGLEMENT ACTUEL



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

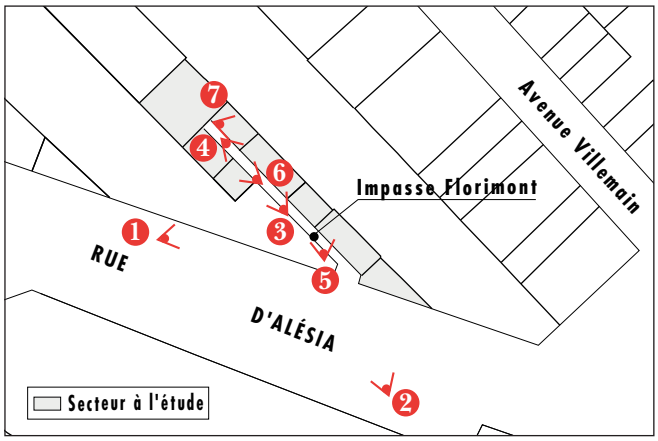
RÈGLEMENT PROPOSÉ





IMPASSE FLORIMONT
ÉTAT ACTUEL

PLAN DE REPÉRAGE



IMPASSE FLORIMONT

A l'Ouest de l'arrondissement, à proximité de la rue Raymond Losserand, l'impasse Florimont, située au 150 rue d'Alésia est une voie privée de 47 mètres de long et de 2 mètres de large.

Elle dessert 7 parcelles de petites dimensions présentant des surfaces variant de 50 m^2 à 170 m^2. Elles sont occupées par des maisons de taille modeste de 1 à 3 niveaux. Georges Brassens habita la maison située au 9 de l'impasse Florimont de 1949 à 1966.

Une partie de la rive impaire de l'impasse s'ouvre sur un espace libre privé situé sur la parcelle mitoyenne du 152-156 rue d'Alésia. Cet espace, de plain pied avec le trottoir, est occupé par une station d'essence en service.

Deux parcelles sont des propriétés de la ville de Paris .
- 6 impasse Florimont, d'une surface de 80m^2, cette parcelle est entièrement occupée par un bâtiment de logements élevé sur 3 niveaux.
- 150 rue d'Alésia, est un terrain nu d'une surface 55m^2.

Au POS actuel, l'impasse Florimont est en zone UH secteur UHb.

Les 4 parcelles, en bordure de la rue d'Alésia aux n° 150, 152-154-156 et le 6 de l'impasse, sont assujeties à un emplacement réservé pour élargir la rue d'Alésia de 6 mètres environ.

La proposition de modification du POS vise à préserver le caractère singulier de l'impasse Florimont, fragment d'un tissu de faubourg peu fréquent dans le paysage de la rue d'Alésia.

Les dispositions réglementaires envisagées sont les suivantes :

Abandon de la réserve pour élargir la rue d'Alésia grevant les parcelles du 148 à 154. En juin 1998, la Direction de la Voirie et des Déplacements a donné son accord pour abandonner cette réserve de voirie.

Implantation d'une zone non aedificandi, sur les espaces libres privés de la parcelle du 152-154 rue d'Alésia, au droit de l'immeuble de logement élevé sur 10 niveaux.

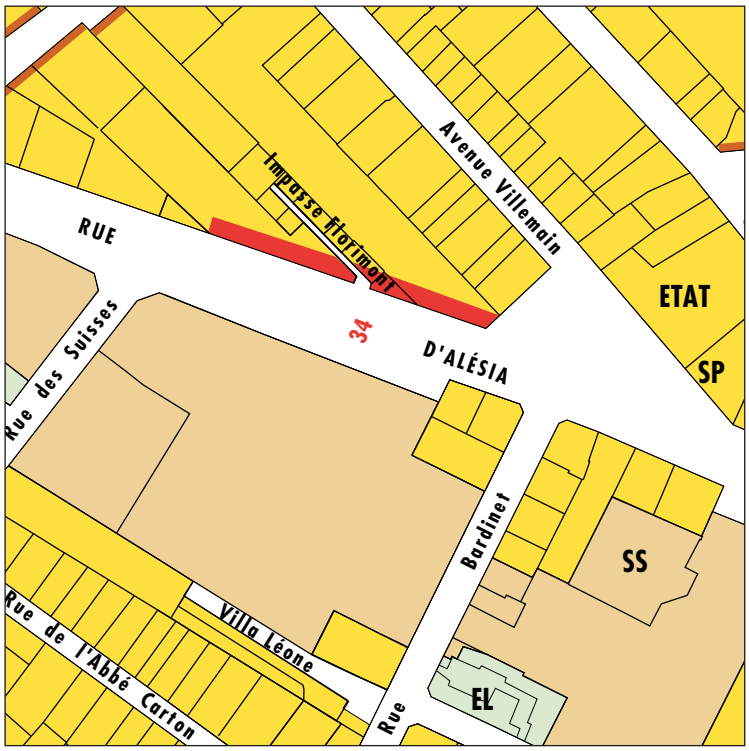
Implantation d'un filet tireté orange définissant une hauteur verticale de 9 mètres sur les parcelles bénéficiant de large prospect : les 6 et 8 de l'impasse Florimont. La parcelle du 150 rue Alésia, de 60 m^2 actuellement terrain nu, est propriété de la ville. Elle est également bordée par un filet tireté orange pour garantir une bonne transition volumétrique avec le bâtiment mitoyen de 3 niveaux situé au 6 de l'impasse Florimont.

L'espace libre privé , situé sur la parcelle du 152 -156 rue d'Alésia, offre sur un linéaire de 50 mètres en bordure du trottoir un espace résiduel entièrement confisqué par la station d'essence: nombreux panneaux publicitaires, stationnement privé anarchique. Très présent dans le paysage de la rue d'Alésia, ce lieu mériterait d'être valorisé par une réduction des enseignes et un traitement du sol et des clotures .

ZONES PROTÉGÉES DANS LE 14e ARRONDISSEMENT
MODIFICATION PONCTUELLE DE LA ZONE U.H.

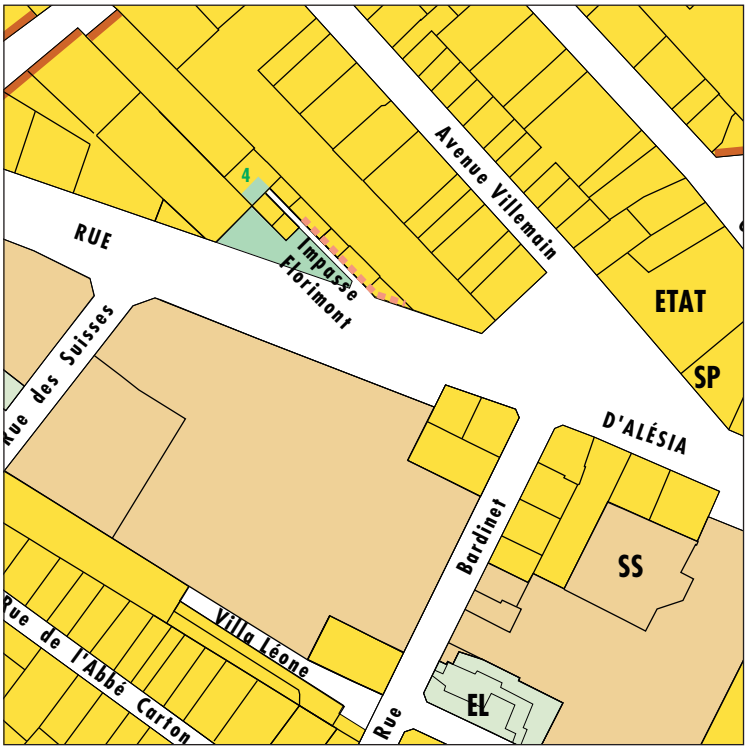
IMPASSE FLORIMONT

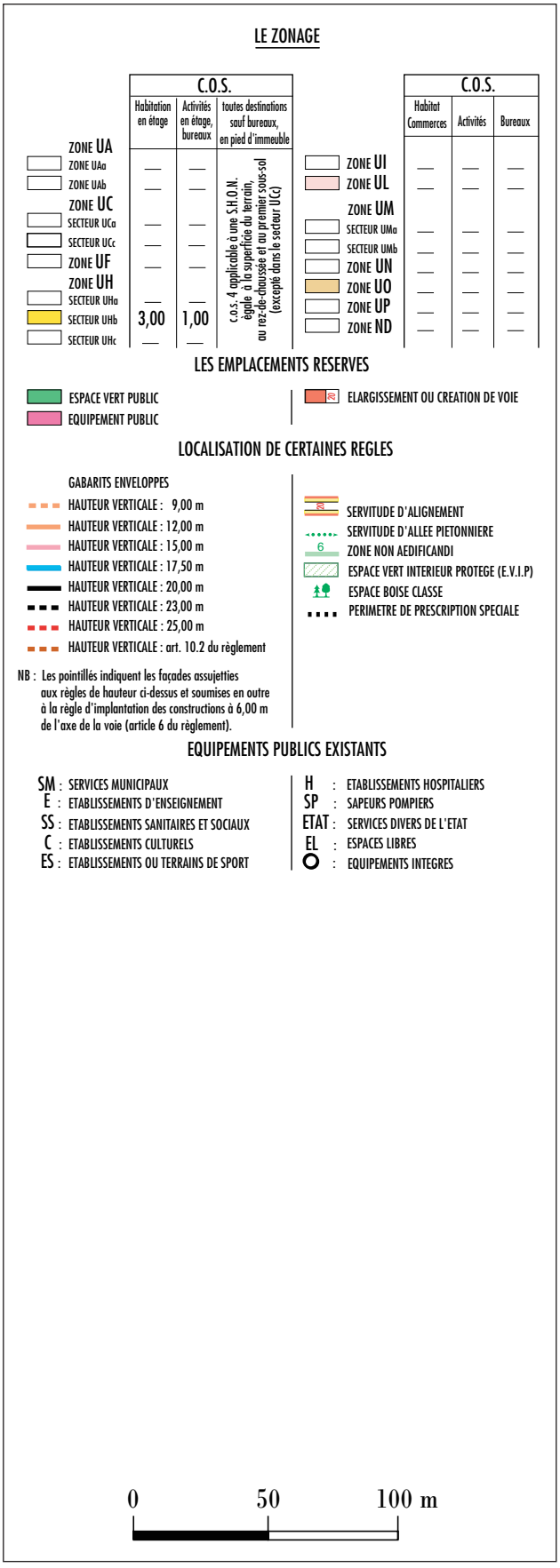
RÈGLEMENT ACTUEL



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

RÈGLEMENT PROPOSÉ

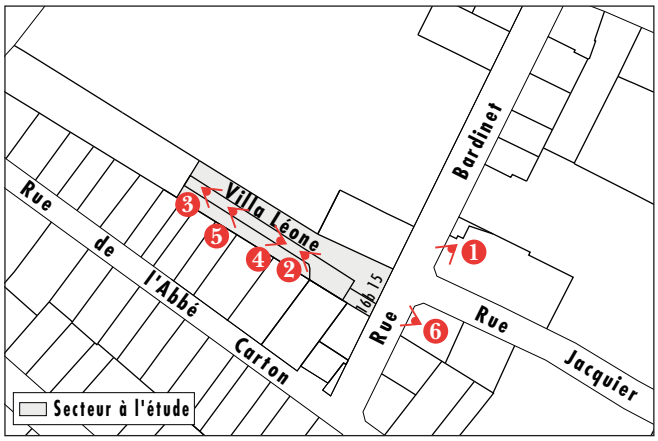




VILLA LÉONE
ÉTAT ACTUEL

PLAN DE REPÉRAGE

1



2

5

3

4

6

VILLA LÉONE

A l'ouest de l'arrondissement, la villa Léone, située au 16-16b rue Bardinet, est une parcelle profonde de 75 mètres et large de 15 mètres.

La parcelle, de 1 100 m² environ, accueille des bâtiments à usage d'habitation qui présentent des configurations et des volumétries très contrastées.

Aligné sur la rue, un immeuble de rapport post-haussmannien, élevé sur 7 niveaux, isole depuis la rue la villa Léone accessible par un passage sous porche largement dimensionné.

A l'arrière de l'immeuble sur rue, une venelle en impasse de 4 mètres de large, tracée dans la partie médiane du terrain, dessert deux ensembles de bâtiments de 1 à 2 niveaux adossés aux limites parcellaires.

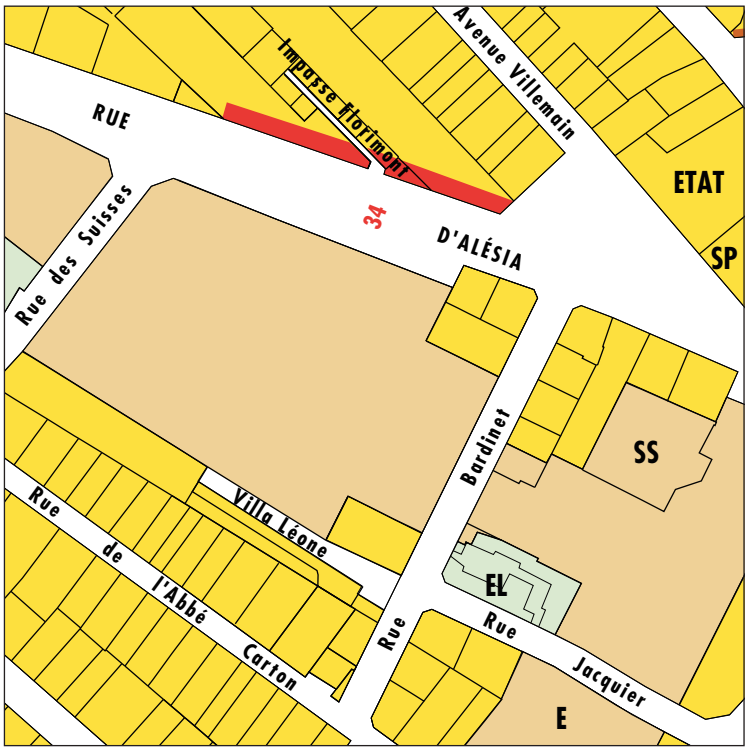
Au POS actuel, la parcelle est couverte par la zone UH secteur UHb.

Les architectures vernaculaires des ateliers d'artistes, agrémentées d'une végétation abondante, donnent un caractère pittoresque à la villa, qu'il convient de préserver par l'implantation d'un espace vert intérieur protégé d'une surface de l'ordre de 300 m².

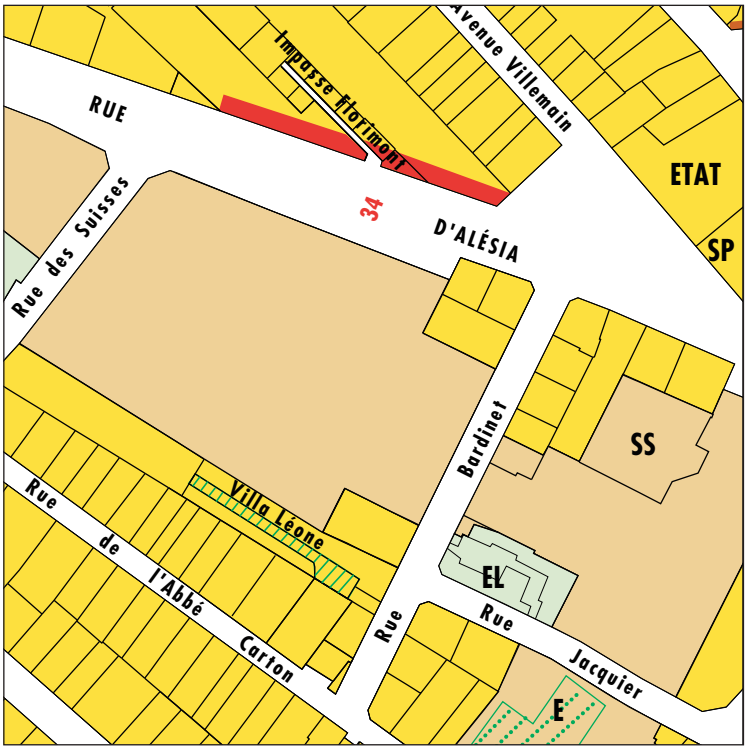
ZONES PROTEGÉES DANS LE 14e ARRONDISSEMENT
MODIFICATION PONCTUELLE DE LA ZONE U.H

VILLA LÉONE

RÈGLEMENT ACTUEL



RÈGLEMENT PROPOSÉ



LE ZONAGE

	C.O.S. Habitation en étage	C.O.S. Activités en étage, bureaux	C.O.S. toutes destinations sauf bureaux, en pied d'immeuble
ZONE UA			
ZONE UAa	—	—	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 UAb	—	—	
ZONE UC			
SECTEUR UCa	—	—	
SECTEUR UCc	—	—	
ZONE UF	—	—	
ZONE UH			
SECTEUR UHa	—	—	
SECTEUR UHb	3,00	1,00	
SECTEUR UHc	—	—	

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

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
- PERIMETRE DE PRESCRIPTION SPECIALE

EQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS

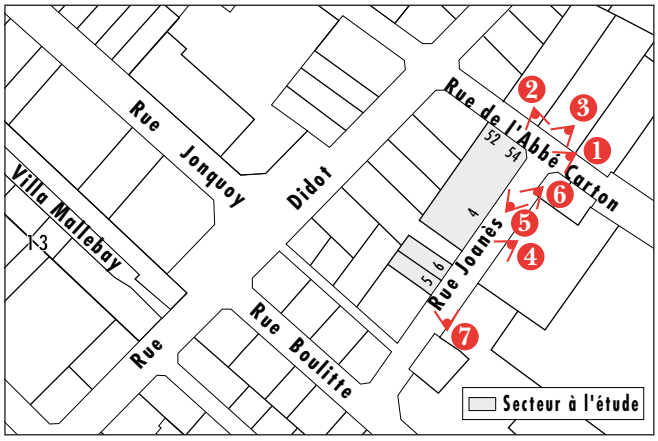
- SM : SERVICES MUNICIPAUX
- E : ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT
- SS : ETABLISSEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX
- C : ETABLISSEMENTS CULTURELS
- ES : ETABLISSEMENTS OU TERRAINS DE SPORT
- H : ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS
- SP : SAPEURS POMPIERS
- ETAT : SERVICES DIVERS DE L'ETAT
- EL : ESPACES LIBRES
- O :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

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

0 50 100 m

RUE JOANÈS
ÉTAT ACTUEL

PLAN DE REPÉRAGE



RUE JOANÈS

A l'ouest de l'arrondissement, la rue Joanès, large de 12 mètres, relie les rues Boulitte et de l'Abbé Carton distante d'une centaine de mètres.

Le long de la rive paire, la parcelle d'angle du 52-54 rue de l'Abbé Carton et 4 rue Joanès, d'une surface de 600 m^2, est occupée par un bâtiment d'habitation élevé sur 2 niveaux surmonté d'un comble à l'angle des 2 voies.

Plus au sud, aux 6 et 8 rue Joanès, deux parcelles identiques de 100 m^2 chacune, sont occupées par un pavillon de 2 niveaux implanté en retrait de l'alignement dégageant un jardin privé ouvert sur la rue.

Le long de la rive impaire, la parcelle d'angle du 56, rue de l'Abbé Carton et 1 rue Joanes, d'une surface de 70 m^2, est occupée par un bâtiment d'habitation de 3 niveaux reproduisant la même volumétrie que le bâtiment d'angle en vis à vis.

La parcelle mitoyenne, située aux 3-5 rue Joanès, est occupée par un immeuble d'habitation de 8 niveaux implanté 6 mètres en retrait de l'alignement. L'espace libre dégagé en bordure de rue, sur un linéaire de 34 mètres environ, accueille des pelouses d'agrément et un arbre de grande taille.

Au POS actuel, les rives de la rue Joanes sont couvertes par la zone UH secteur UHb.

Les propositions d'adaptation du POS visent à :

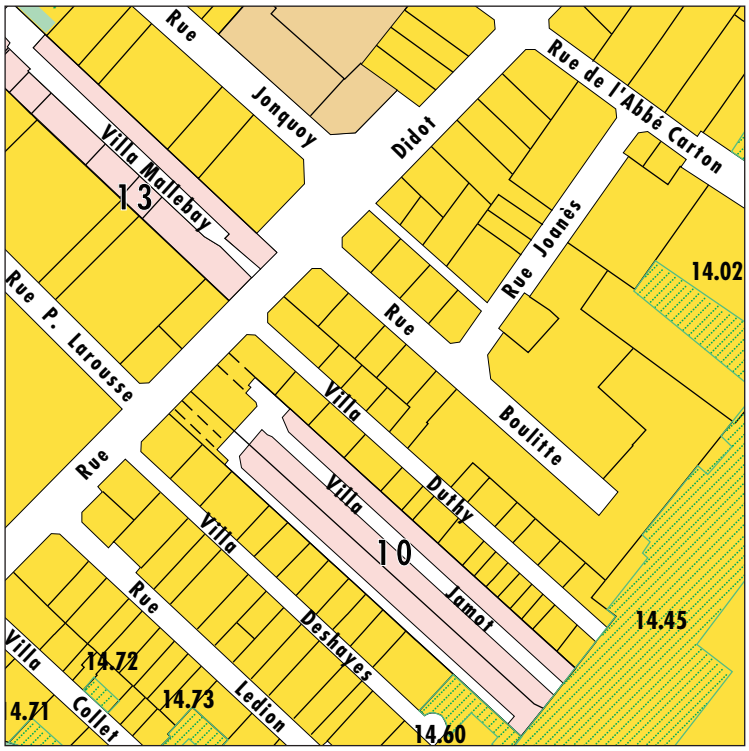
limiter des hauteurs verticales à 9 mètres par l'implantation d'un filet tireté orange sur les parcelles situées aux 4, 6, 8 et 1 rue Joanes.

Protéger les espaces libres existants en bordure de rue par l'implantation de zone non aedicanfi sur les parcelles situées aux 6, 8, 4bis et 3-5 rue Joanès.

ZONES PROTÉGÉES DANS LE 14e ARRONDISSEMENT
MODIFICATION PONCTUELLE DE LA ZONE U.H.

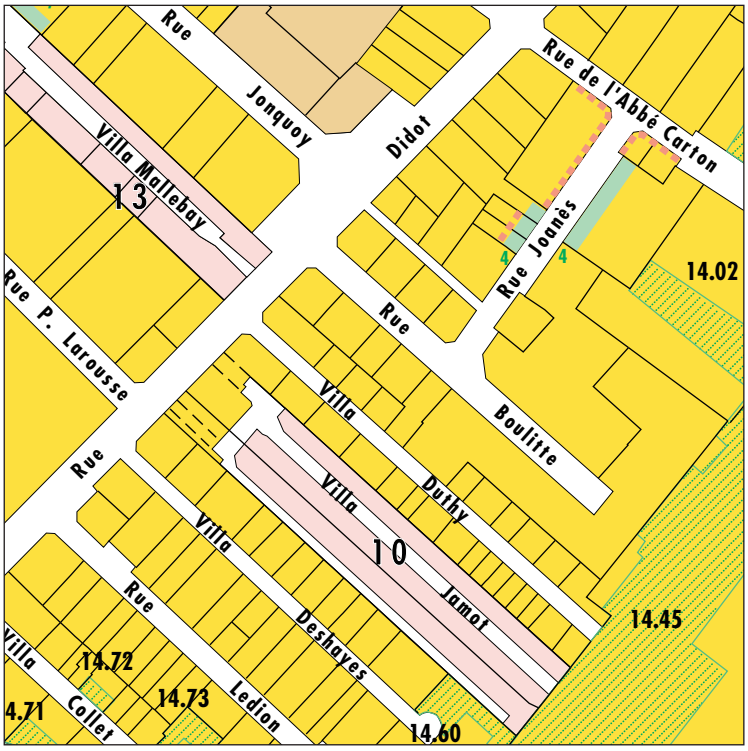
RUE JOANÈS

RÈGLEMENT ACTUEL



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

RÈGLEMENT PROPOSÉ



LE ZONAGE

	C.O.S. Habitation en étage	C.O.S. Activités en étage, bureaux	C.O.S. toutes destinations sauf bureaux, en pied d'immeuble
ZONE UA			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 UAa	—	—	
ZONE UAb	—	—	
ZONE UC			
SECTEUR UCa	—	—	
SECTEUR UCc	—	—	
ZONE UF	—	—	
ZONE UH			
SECTEUR UHa	—	—	
SECTEUR UHb	3,0	1,0	
SECTEUR UHc	—	—	

	C.O.S. Habitat Commerces	C.O.S. Activités	C.O.S. Bureaux
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
- 20 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).

- 20 SERVITUDE D'ALIGNEMENT
- SERVITUDE D'ALLEE PIETONNIERE
- 6 ZONE NON AEDIFICANDI
- ESPACE VERT INTERIEUR PROTEGE (E.V.I.P)
- ESPACE BOISE CLASSE
- PERIMETRE DE PRESCRIPTION SPECIALE

EQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS

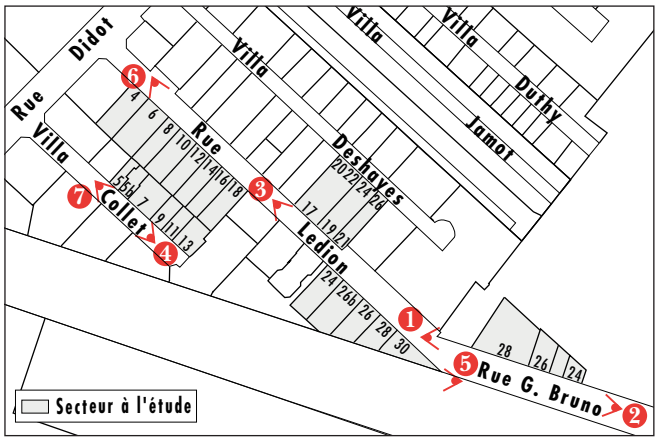
- SM : SERVICES MUNICIPAUX
- E : ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT
- SS : ETABLISSEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX
- C : ETABLISSEMENTS CULTURELS
- ES : ETABLISSEMENTS OU TERRAINS DE SPORT
- H : ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS
- SP : SAPEURS POMPIERS
- ETAT : SERVICES DIVERS DE L'ETAT
- EL : ESPACES LIBRES
- O :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

0 50 100 m

RUE LEDION - VILLA COLLET

ÉTAT ACTUEL

PLAN DE REPÉRAGE



RUE LEDION, VILLAS COLLET, DESHAYES ET DUTHY

Au sud-ouest de l'arrondissement, à proximité de la ligne ferroviaire de la petite ceinture, une rue et trois villas en impasse, d'une largeur de 6 ou 8 mètres tracées perpendiculairement à la rue Didot, desservent des parcelles régulières aux dimensions relativement réduites.
Distantes d'une trentaine de mètres environ les unes des autres, ces 4 voies parallèles, tracées de part et d'autre de la villa Jamot, offrent un paysage urbain singulier. Des immeubles de rapport post-haussmanniens de 6 à 7 niveaux édifiés en bordure de la rive impaire de la rue Didot, masquent les maisons de taille modeste implantées le long des villas et de la rue Ledion.

Les deux villas Duthy et Deshayes, délimitant l'îlot où s'inscrit la villa Jamot, ont déjà fait l'objet d'une étude, visant à mieux protéger la villa en étendant le secteur de la zone UL qui la couvre actuellement.

La rue Ledion, large de 8 mètres, développe le long de la rive paire deux séquences urbaines caractérisées par des maisons aux architectures de faubourg.
La première comprend huit parcelles, situées du 4 au 18 rue Ledion, occupées par des bâtiments de 2 à 4 niveaux à l'alignement sur rue, à l'exception des 2 parcelles du 14 et 16 où des jardins privés s'ouvrent sur la rue.
La seconde, comprend cinq parcelles situées du 24 au 30 rue Ledion, attenantes à la tranchée ferroviaire, elles sont occupées par des maisons de 1 à 2 niveaux à l'alignement sur rue.

Le long de la rive impaire de la rue Ledion, du 15 b au 21, trois parcelles traversantes sont occupées par des bâtiments de 2 à 3 niveaux.
Plus à l'Est, la rue Giordano Bruno, en continuité avec la rue Ledion, présente trois parcelles situées du 22 au 28, occupées par des bâtiments de 1 à 3 niveaux, agrémentés de jardins privés ouverts sur la rue.

Au Sud, du 5 au 13 villa Collet, six parcelles sont occupées par des bâtiments de 2 à 3 niveaux implantés en retrait de l'alignement. Les jardins privés, ainsi dégagés, accompagnent l'espace vert, au fond de l'impasse, actuellement protégé par un E.V.I.P.

Au POS actuel, l'ensemble du secteur est couvert par la zone UH, secteur UHb. La villa Jamot, à l'intérieur de l'îlot, délimité par la rue Didot et les villas Duthy et Deshayes est un secteur de la zone UL. Les principaux jardins privés existants sont protégés par des E.V.I.P.

Certaines parcelles, faiblement occupées, pourraient faire l'objet d'opération de reconstruction, où les nouveaux bâtiments, implantés à 6 mètres de l'axe de la voie, s'élèveraient sur 5 niveaux correspondant à des hauteurs plafonds de 16 ou 18 mètres selon la largeur des voies.

Les propositions d'adaptation du POS visent à :

Limiter les hauteurs verticales à 9 mètres sur les parcelles suivantes : du 3 au 21 villa Duthy, du 6 au 26 villa Deshayes, du 4 au 18, du 24 au 30 et 15 bis au 21 rue Ledion, du 22 au 28 rue Giordano Bruno, du 5 au 13 villa Collet.
A protéger les jardins privés en bordure de rue par l'implantation de zones non aedificandi sur les parcelles suivantes :14 et 16 rue Ledion ;5, 5 bis et 9 villa Collet.

Ces propositions de protection réglementaires complètent celles envisagées pour la zone UL existante sur la villa Jamot (cf. dossier janvier 1997).

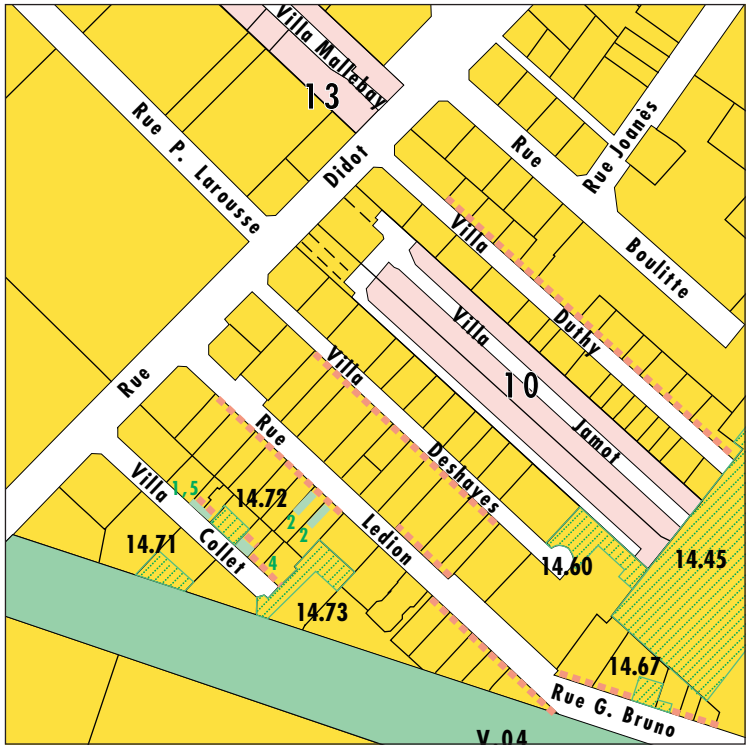
ZONES PROTÉGÉES DANS LE 14e ARRONDISSEMENT
MODIFICATION PONCTUELLE DE LA ZONE U.H.

RUE LEDION - VILLA COLLET

RÈGLEMENT ACTUEL

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

RÈGLEMENT PROPOSÉ



LE ZONAGE

	C.O.S. Habitation en étage	C.O.S. Activités en étage, bureaux	C.O.S. toutes destinations sauf bureaux, en pied d'immeuble
ZONE UA			
ZONE UAa	—	—	
ZONE UAb	—	—	
ZONE UC			
SECTEUR UCa	—	—	
SECTEUR UCc	—	—	
ZONE UF	—	—	
ZONE UH			
SECTEUR UHa	—	—	
SECTEUR UHb	3,00	1,00	
SECTEUR UHc	—	—	

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)

	C.O.S. Habitat Commerces	C.O.S. Activités	C.O.S. Bureaux
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 : 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
- 6 ZONE NON AEDIFICANDI
- ESPACE VERT INTERIEUR PROTEGE (E.V.I.P)
- ESPACE BOISE CLASSE
- PERIMETRE DE PRESCRIPTION SPECIALE

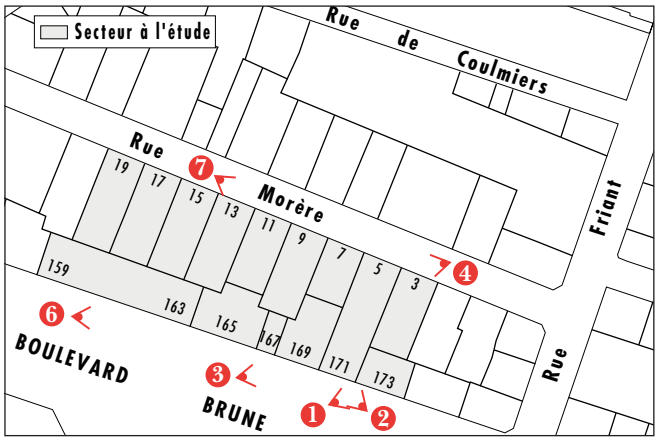
EQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS

- 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

0 50 100 m

BOULEVARD BRUNE - RUE MORÈRE
ÉTAT ACTUEL

PLAN DE REPÉRAGE



RUE MORÈRE, BOULEVARD BRUNE

Au sud de l'arrondissement, entre les portes de Chatillon et d'Orléans, une quinzaine de parcelles, situées dans un îlot longiligne délimité par les rues Friant et Morère, l'avenue Jean Moulin et le boulevard Brune, présentent un caractère singulier dans le paysage des boulevards des Maréchaux. Elles sont desservies par la rue Morère, large de 12 mètres et le boulevard Brune, large de 40 mètres.

Ces parcelles aux dimensions contrastées, sont parfois faiblement occupées par des bâtiments aux architectures hétérogènes mais de qualité.

Le long de la rive impaire du Boulevard Brune, du 159 au 163, un bâtiment industriel, élevé en grande partie sur 2 niveaux, présente une façade en briques habillant une ossature métallique encadrant de larges baies.
Au 171, le volume hexagonal surmonté d'une toiture en tuile, signale sur le boulevard la présence d'une chapelle bordée par un jardin privé.
De part et d'autre de la Chapelle, au 169 et au 173, deux maisons individuelles de 2 à 3 niveaux développent les volumétries caractéristiques des architectures des années 1930 : toitures terrasses en porte à faux, bow-window…

Le long de la rive impaire de la rue Morère, du 3 au 7, trois parcelles sont occupées par des maisons d'habitation de 2 à 3 niveaux implantées à l'alignement.

Au POS actuel, le secteur est couvert par la zone UH, secteur UHb.

Pour les grandes parcelles faiblement occupées, les droits à construire en vigueur, générés par la largeur des voies notamment celle du Boulevard Brune pourraient entraîner l'apparition de nouvelles constructions plus hautes et la disparition des jardins privés ouverts sur le boulevard.
C'est le cas pour la parcelle située au 169 Boulevard Brune, d'une surface de 322 m^2, occupée actuellement par une maison individuelle de 2 à 3niveaux qui va être remplaçée par un immeuble de 14 logements élevés sur 7 niveaux représentant une hauteur verticale de 20 mètres. Le permis de construire a été délivré le 31 décembre 1998 et le permis de démolir accordé le 14 janvier 1999.

Les propositions d'adaptation du POS visent à :

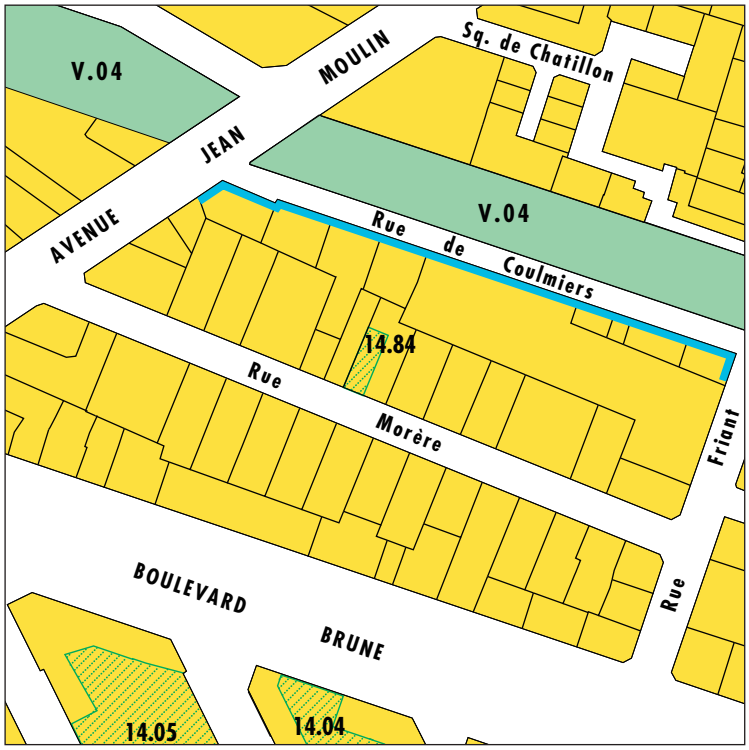
Sur la rue Morère: limiter les hauteurs verticales à 9 mètres aux n°5 à 9.

Sur le boulevard Brune : limiter les hauteurs verticales à 9 mètres du 159 au 165 ,à 12 mètres au 167 et 173.
Également à protéger les jardins privés en bordure de rue par l'implantation d'une zone non aedificandi sur la parcelle du 171 et par la création d'un EVIP sur la parcelle du 173.
Cependant le permis de construire récemment accordé au n°169 pose la question du maintien de ces propositions de limiter les hauteurs ou de leur abandon au profit d'une évolution vers des façades plus élevées.

ZONES PROTÉGÉES DANS LE 14e ARRONDISSEMENT
MODIFICATION PONCTUELLE DE LA ZONE U.H.

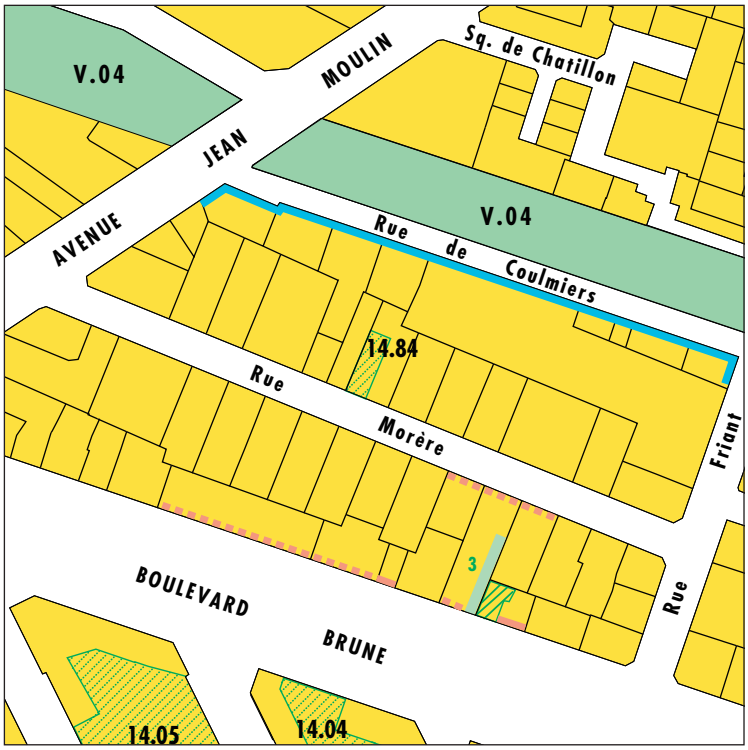
RUE MORÈRE - BOULEVARD BRUNE

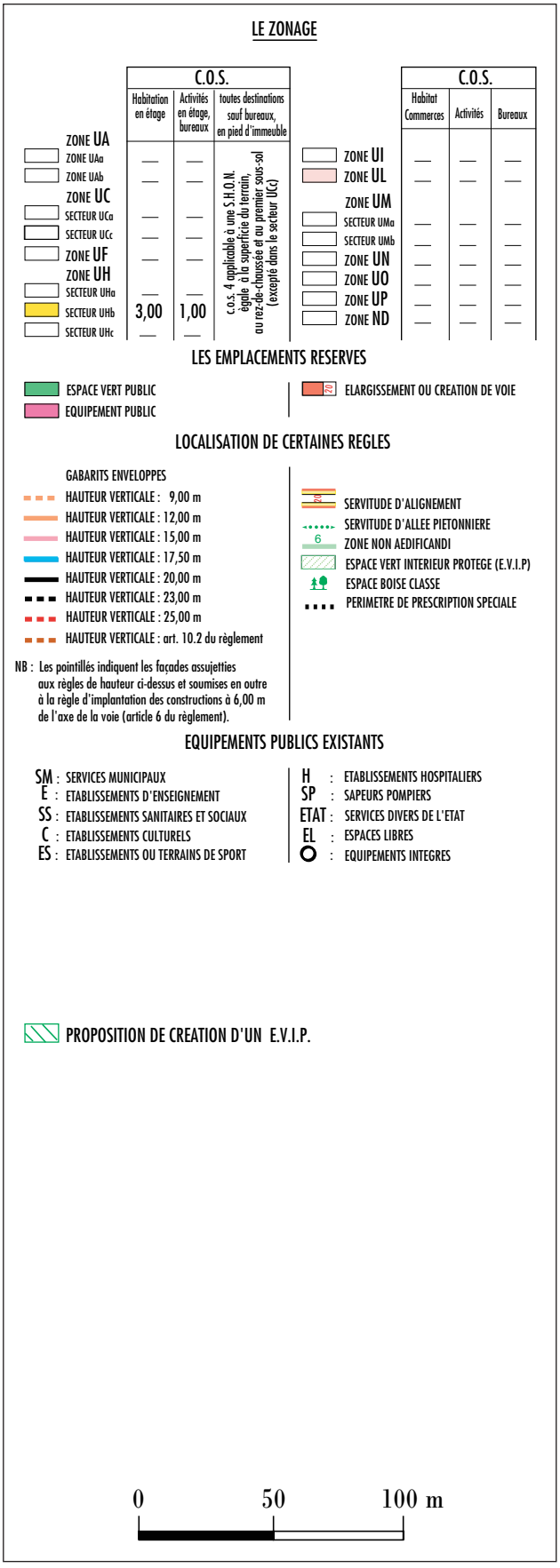
RÈGLEMENT ACTUEL



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

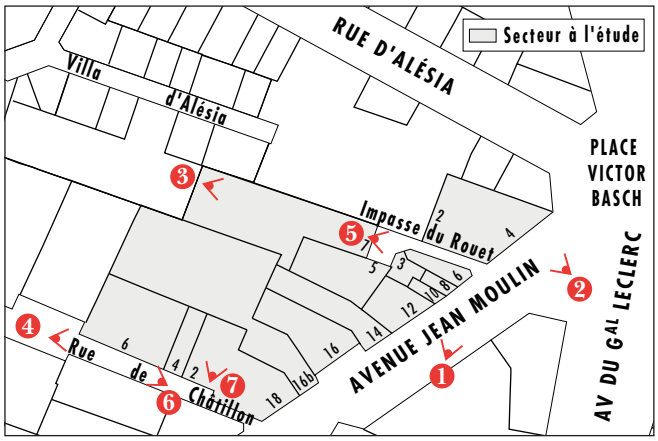
RÈGLEMENT PROPOSÉ





IMPASSE DU ROUET
ÉTAT ACTUEL

PLAN DE REPÉRAGE



IMPASSE DU ROUET ET 2 À 6 BIS RUE DE CHÂTILLON

A proximité de la place Victor et Hélène Basch, située au 4 de l'avenue Jean Moulin, l'impasse du Rouet, voie privée d'une largeur de 3,8 mètres et d'une longueur de 40 mètres, dessert 4 parcelles.

Sur la parcelle d'angle au 4 avenue Jean Moulin, un bâtiment de logements, élevé sur 4 niveaux, s'aligne sur 30 mètres le long de l'avenue. Datant de la première moitié du XIX^{e} siècle, ce bâtiment rappelle par son caractère faubourien la présence ancienne de l'avenue Jean Moulin.
En vis à vis, 3 parcelles étroites situées du 6 au 10 avenue Jean Moulin, sont occupées par des bâtiments de 3 niveaux. Leur expression architecturale de faubourg a été altérée par la présence de commerces à rez-de-chaussée et en étage.
Au fond de l'impasse, 2 parcelles situées aux 3 et 5 sont occupées par des bâtiments bas de 2 niveaux.

Au Sud Ouest, le long de la rive paire de la rue de Châtillon, sur la parcelle d'angle située au 18 avenue Jean Moulin, un bâtiment de logements élevé sur 5 niveaux s'est implanté à 8 mètres de l'axe de la voie dégageant un jardin privé de 4 mètres de large ouvert sur la rue.

Au POS actuel, le secteur est couvert par la zone UH secteur UHb.
L'église St Pierre de Montrouge, située à proximité, est inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.

Les propositions d'adaptation du POS visent à :

- limiter les hauteurs verticales à 9 mètres sur les parcelles suivantes : du 6 au 10 avenue Jean Moulin ; du 1à 5 impasse du Rouet et à 12 mètres de verticale, sur la parcelle d'angle du 2 impasse du Rouet.

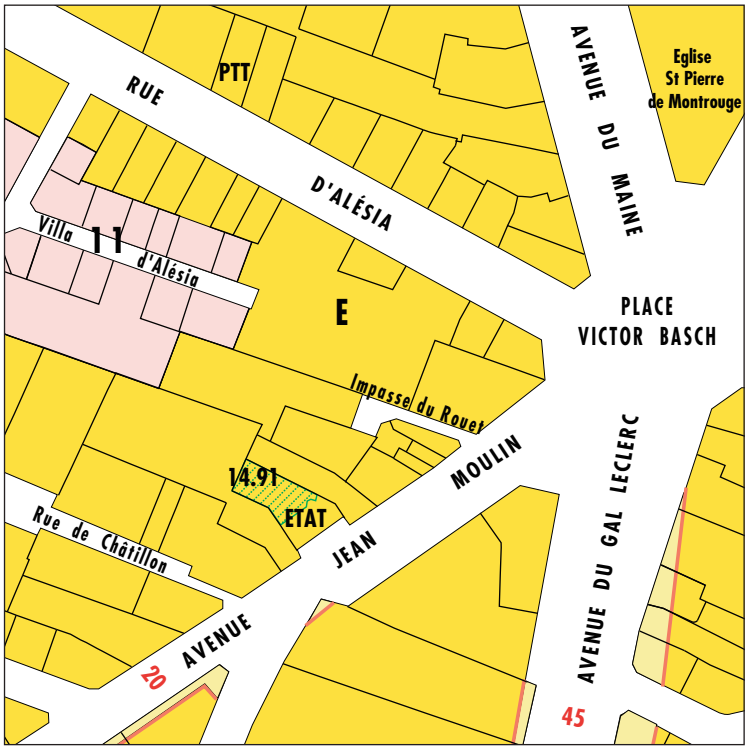
- protéger le jardin privé existant en bordure de rue au 6-6 bis rue de Châtillon par l'implantation d'une zone non aedificandi.

- figurer la largeur de la rue de Châtillon, au débouché sur l'avenue Jean Moulin, conformément à l'implantation récente des bâtiments à 6 mètres de l'axe de la voie.

ZONES PROTÉGÉES DANS LE 14e ARRONDISSEMENT
MODIFICATION PONCTUELLE DE LA ZONE U.H.

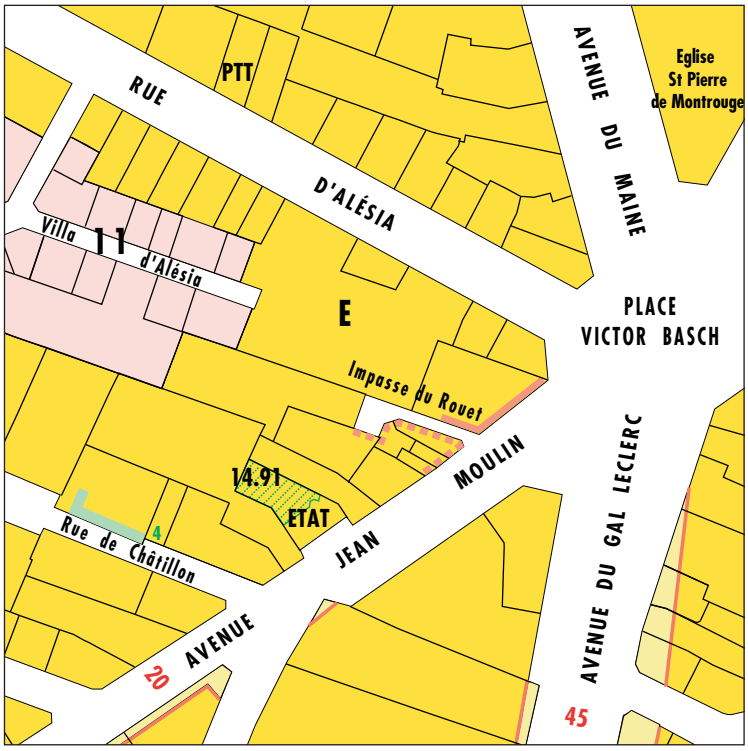
IMPASSE DU ROUET

RÈGLEMENT ACTUEL



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

RÈGLEMENT PROPOSÉ



LE ZONAGE

	C.O.S. Habitation en étage	C.O.S. Activités en étage, bureaux	C.O.S. toutes destinations sauf bureaux, en pied d'immeuble
ZONE UA			
ZONE UAa	—	—	
ZONE UAb	—	—	
ZONE UC			
SECTEUR UCa	—	—	
SECTEUR UCc	—	—	
ZONE UF	—	—	
ZONE UH			
SECTEUR UHa	—	—	
SECTEUR UHb	3,00	1,00	
SECTEUR UHc	—	—	

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 UIC)

	C.O.S. Habitat Commerces	C.O.S. Activités	C.O.S. Bureaux
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 : 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
- 6 ZONE NON AEDIFICANDI
- ESPACE VERT INTERIEUR PROTEGE (E.V.I.P)
- ESPACE BOISE CLASSE
- FACADES D'ARCHITECTURE ORDONNANCEE

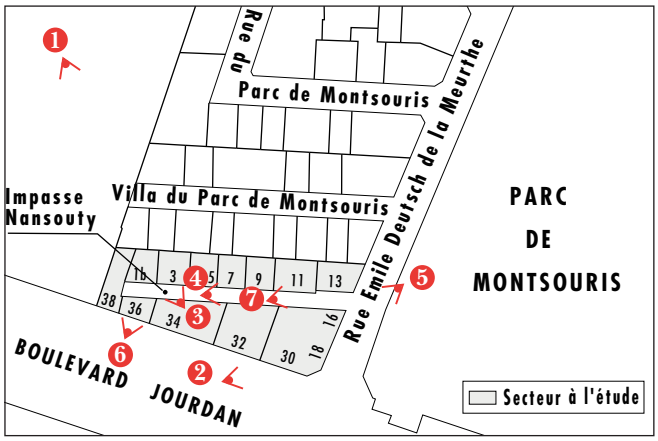
EQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS

- 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

0 50 100 m

IMPASSE NANSOUTY
ÉTAT ACTUEL

PLAN DE REPÉRAGE



IMPASSE NANSOUTY

Au Sud Est de l'arrondissement en vis à vis du parc de Montsouris, l'impasse Nansouty, située au 14 rue Emile Deutsch de la Meurthe, voie privée d'une largeur de 5 mètres et d'une longueur de 60 mètres, dessert 6 parcelles sur la rive impaire. Les 6 parcelles de la rive paire sont accessibles par le boulevard Jourdan.

Le long de la rive impaire de l'impasse, les bâtiments de qualité inégale s'alignent en totalité ou en partie le long de la voie. Ils présentent parfois une implantation en L : cour ouverte sur l'impasse, bordée par une aile bâtie en retour dans la profondeur du terrain. C'est le cas au 3 de l'impasse où l'implantation d'un bâtiment de 2 niveaux, adossé à la limite mitoyenne de la parcelle du 1 bis, dégage un jardin prolongé par celui situé au 11 de la villa du Parc de Montsouris.
Au 1 bis de l'impasse Nansouty, une maison individuelle, à l'architecture de style international des années 1930, est agrémentée d'un espace vert ouvert sur le Boulevard Jourdan au niveau du 36.

La parcelle d'angle, située au 30 Boulevard Jourdan et 16-18 rue Emile Deutsch de la Meurthe, est occupée par une maison de maître de 3 niveaux implantée en retrait de l'alignement. Cette maison d'angle entourée d'un jardin privé, annonce la présence de l'entrée, du parc de Montsouris, ponctuée d'un édifice à la volumétrie similaire.

Au POS actuel, la villa Nansouty est couverte par la zone UH secteur UHc.
Le secteur est en site inscrit.

L'ensemble des parcelles de la rive impaire est mitoyen de l'arrière des parcelles de la villa du Parc de Montsouris secteur de la zone UL.

La grande parcelle mitoyenne, au 40 Boulevard Jourdan, occupée par l'Institut Mutualiste de Montsouris abrirté par un bâtiment récemment achevé par Adrien Fainsilber , présente le long de sa limite parcellaire une rangée d'arbres protégée par un E.V.I.P. (dossier 14.98).

Les propositions d'adaptation du POS visent à :

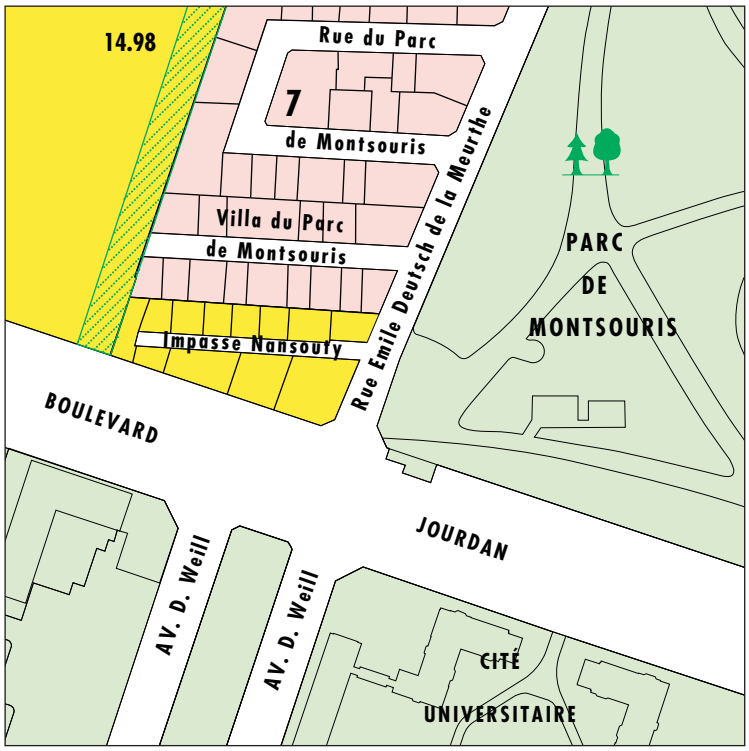
- limiter les hauteurs verticales à 9 mètres sur les parcelles suivantes : 1 bis et 3 de l'impasse Nansouty de la parcelle d'angle du 30 Boulevard Jourdan ; 16-18 rue Emile Deutsch de la Meurthe.

- protéger les jardins existants sur ces trois parcelles, en implantant des zones non aedificandi correspondant aux espaces libres.

ZONES PROTEGÉES DANS LE 14e ARRONDISSEMENT
MODIFICATION PONCTUELLE DE LA ZONE U.H.

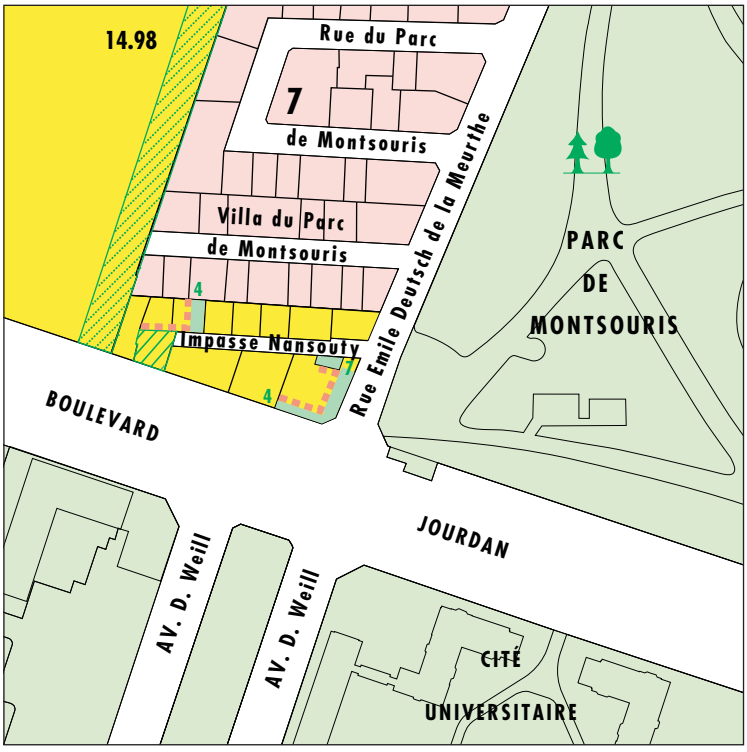
IMPASSE NANSOUTY

RÈGLEMENT ACTUEL



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

RÈGLEMENT PROPOSÉ



LE ZONAGE

	C.O.S. Habitation en étage	C.O.S. Activités en étage, bureaux	C.O.S. toutes destinations sauf bureaux, en pied d'immeuble
ZONE UA			
ZONE UAa	—	—	
ZONE UAb	—	—	
ZONE UC			
SECTEUR UCa	—	—	
SECTEUR UCc	—	—	
ZONE UF	—	—	
ZONE UH			
SECTEUR UHa	—	—	
SECTEUR UHb	—	—	
SECTEUR UHc	3,0	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)

	C.O.S. Habitat Commerces	C.O.S. Activités	C.O.S. Bureaux
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 : 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
- 6 ZONE NON AEDIFICANDI
- ESPACE VERT INTERIEUR PROTEGE (E.V.I.P)
- ESPACE BOISE CLASSE
- PERIMETRE DE PRESCRIPTION SPECIALE

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.

0 50 100 m