

DOSSIER D'ÉTUDE

CITÉS, HAMEAUX ET VILLAS

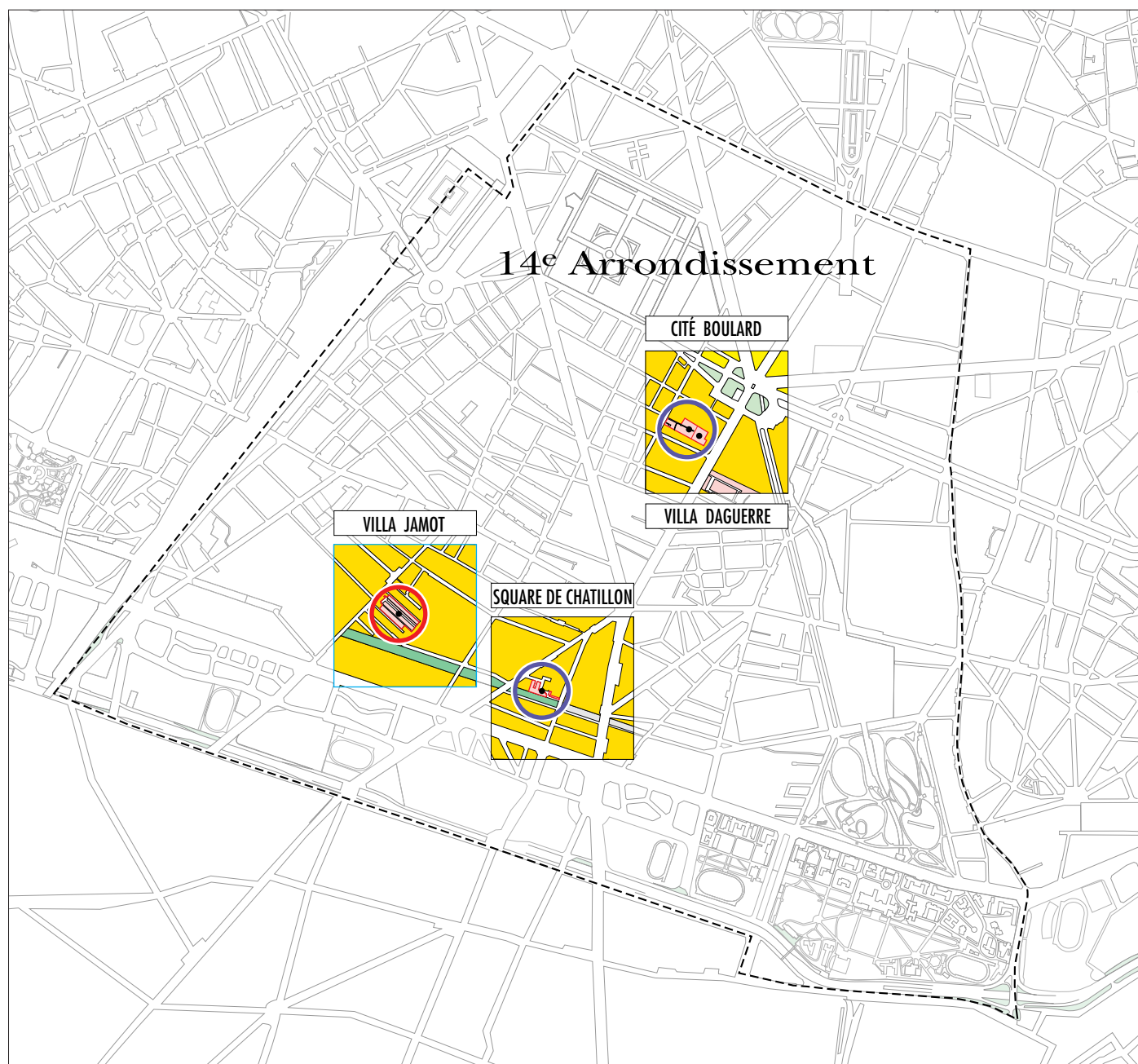
DANS LE 14^e ARRONDISSEMENT

Propositions pour des mesures de protection réglementaire

AOÛT 1998

CITÉS, HAMEAUX ET VILLAS DANS LE 14^e ARRONDISSEMENT

PROPOSITIONS POUR DES MESURES DE PROTECTION REGLEMENTAIRE



Création
de Zones U.L.



Adaptation d'une
Zone U.L. existante

Proposition de création de zones UL

- Cité Boulard - villa Daguerre, 4
- Square de Chatillon. 15

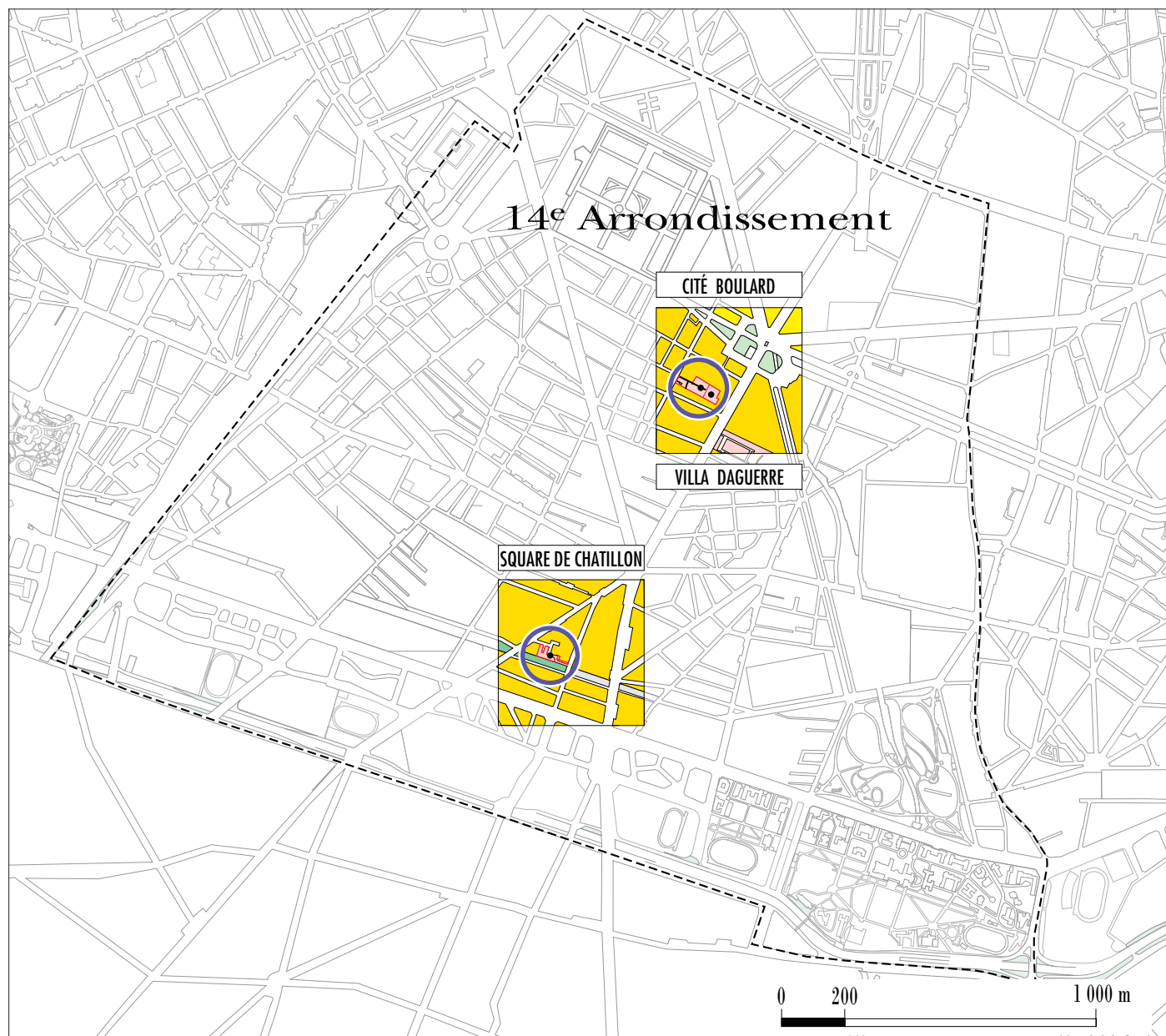
Adaptation d'une zone UL existante

- villa Jamot. 24

ZONES PROTÉGÉES DANS LE 14^e ARRONDISSEMENT

PROPOSITION DE CRÉATION DE ZONES U.I

PLAN DE SITUATION



CITÉ BOULARD - VILLA DAGUERRE

ETAT ACTUEL

PLAN DE REPÉRAGE



CITE BOULARD - VILLA DAGUERRE

Le secteur “**cité Boulard - villa Daguerre**” concerne deux vastes parcelles situées dans la partie centrale de l’îlot délimité par l’Avenue du Général Leclerc, la rue Ernest Cresson, la rue Boulard et la rue Daguerre, non loin de la place Denfert Rochereau. Elles sont occupées pour l’essentiel par des villas et un lotissement bénéficiant d’un environnement végétal de qualité.

ETAT ACTUEL

La “**cité Boulard**” présente un découpage, un cadre bâti et un environnement végétal qui lui confèrent un paysage original à caractère “campagnard”.

Située au n° 29/29bis de la rue Boulard elle s’étend sur une parcelle de configuration régulière, de 3 500 m² environ qui peut être décomposée en deux entités, distinctes par leurs dimensions et leur organisation spatiale :

- La première entité est constituée d’un terrain présentant un linéaire de 25 m sur la rue Boulard et se développant à l’intérieur de l’îlot sur une profondeur de 50 m environ.

En limite Nord de ce terrain, un passage privé large de 4 m distribue l’ensemble de la parcelle. Un bâtiment en rez-de-chaussée aligné sur la rue laisse entrevoir, au niveau du passage, une végétation abondante située à l’intérieur de l’îlot.

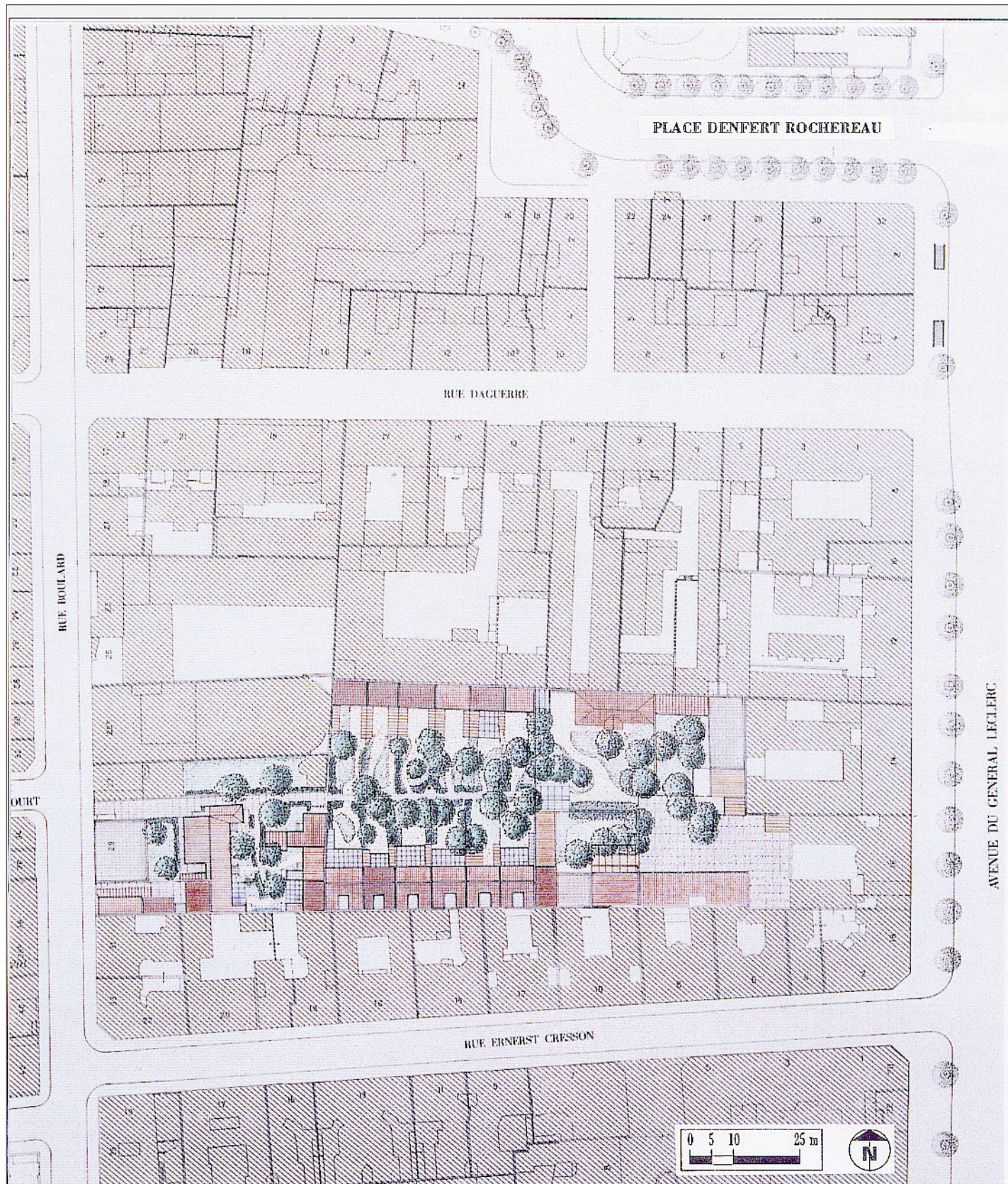
Au Sud, plusieurs constructions hétérogènes de faibles dimensions et de 2 à 3 niveaux s’adossent au mur pignon de l’immeuble haussmannien de 7 niveaux situé au n° 31 de la rue Boulard.

A l’arrière de cette frange bâtie, deux bâtiments de deux étages s’implantent parallèlement à la rue encadrant des jardins privés de petite taille. Cet espace, dissimulé par une végétation abondante, s’ouvre vers les ateliers d’artistes situés dans la cour à l’arrière des parcelles des 18 et 20 de la rue Ernest Cresson.

ZONES PROTEGÉES DANS LE 14^e ARRONDISSEMENT
CRÉATION DE ZONES U.L.

CITÉ BOULARD - VILLA DAGUERRE

ETAT ACTUEL





- la seconde entité est formée par un terrain qui s'inscrit dans le prolongement du précédent en s'appuyant sur la limite Sud de la parcelle. Il s'agrandit vers le Nord pour former un quadrilatère de 45 m de côté environ.

C'est sur cette partie de la cité que le paysage pittoresque s'exprime avec le plus de force par la végétation dense et le découpage systématique en deux ensembles de 6 lots égaux disposés de part et d'autre du prolongement du passage. Chaque lot d'une largeur de 7 m et profond de 25 m en moyenne est occupé par un jardin sur une dizaine de mètres conduisant à une habitation individuelle adossée aux limites parcellaires.

Au Nord les habitations de trois niveaux ont une épaisseur de 6 m et une simple orientation. Celles situées au Sud, d'une épaisseur de 9 m, s'élèvent sur deux niveaux. Devant chaque maison, le long des limites séparatives des lots s'implantent en rez-de-chaussée des édicules sur une longueur de 6 m environ. Ces constructions petites et précaires le plus souvent à usage de remise, définissent entre les jardins et les habitations un espace de transition qui est par endroit couvert par une véranda.

L'ensemble de la cité regroupe 20 copropriétés.

La "**villa Daguerre**" est la dénomination proposée pour désigner un ensemble de 4 lots bâtis localisés à l'arrière d'une parcelle de 2 700 m² située au n° 16 avenue du Général Leclerc et mitoyenne en coeur d'îlot avec la cité Boulard.

Les lots sont accessibles par une cour commune et un passage privé sous porche implanté au rez-de-chaussée de l'immeuble de 8 niveaux du 16 avenue du général Leclerc.

Chaque lot, d'une surface de 500 m² environ, est occupé par des bâtiments de deux niveaux de 7 m de profondeur qui s'adossent aux limites des parcelles voisines. Cette configuration dégage un espace central de 1 200 m² environ où la végétation s'est développée librement.

LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS ACTUEL

Les deux parcelles relèvent actuellement des dispositions réglementaires de la zone UH, secteur UHb, qui couvre la plupart des arrondissements périphériques de Paris. Plusieurs de ces dispositions paraissent laisser des possibilités relativement importantes d'évolution de ces parcelles.

- Les coefficients d'occupation des sols privilégient l'habitat, les commerces (COS 3), la constructibilité pour les bureaux et les activités étant limitée à un COS de 1,00.

Au regard de ces densités autorisées il apparaît clairement que les deux parcelles actuellement sont sous-densitaires.

En effet, pour la parcelle n° 29/29bis rue Boulard le bâti actuel développe une surface de plancher de 2 500 m² environ et le COS 3 autorise une constructibilité de 10 350 m² soit un complément de programme potentiel de 7 850 m². Pour la parcelle du n° 16 avenue du général Leclerc, les surfaces construites sont de 3 200 m² de planchers dont 2 000 m² pour l'immeuble haussmannien de 8 niveaux. Or, le COS3 permet une constructibilité de 8 400 m² de planchers soit un supplément de 5 200 m² à la SHON actuelle.

• Selon l'article UH(10-3) les constructions en limite séparative au-delà de la bande E, peuvent s'appuyer, sans les dépasser, sur les limites extérieures des héberges des immeubles mitoyens. Or, les parcelles de la rive paire de la rue Ernest Cresson sont occupées par des immeubles haussmanniens de 7 niveaux en moyenne qui se retournent au droit des limites des deux parcelles offrant ainsi d'importantes possibilités d'adossement.

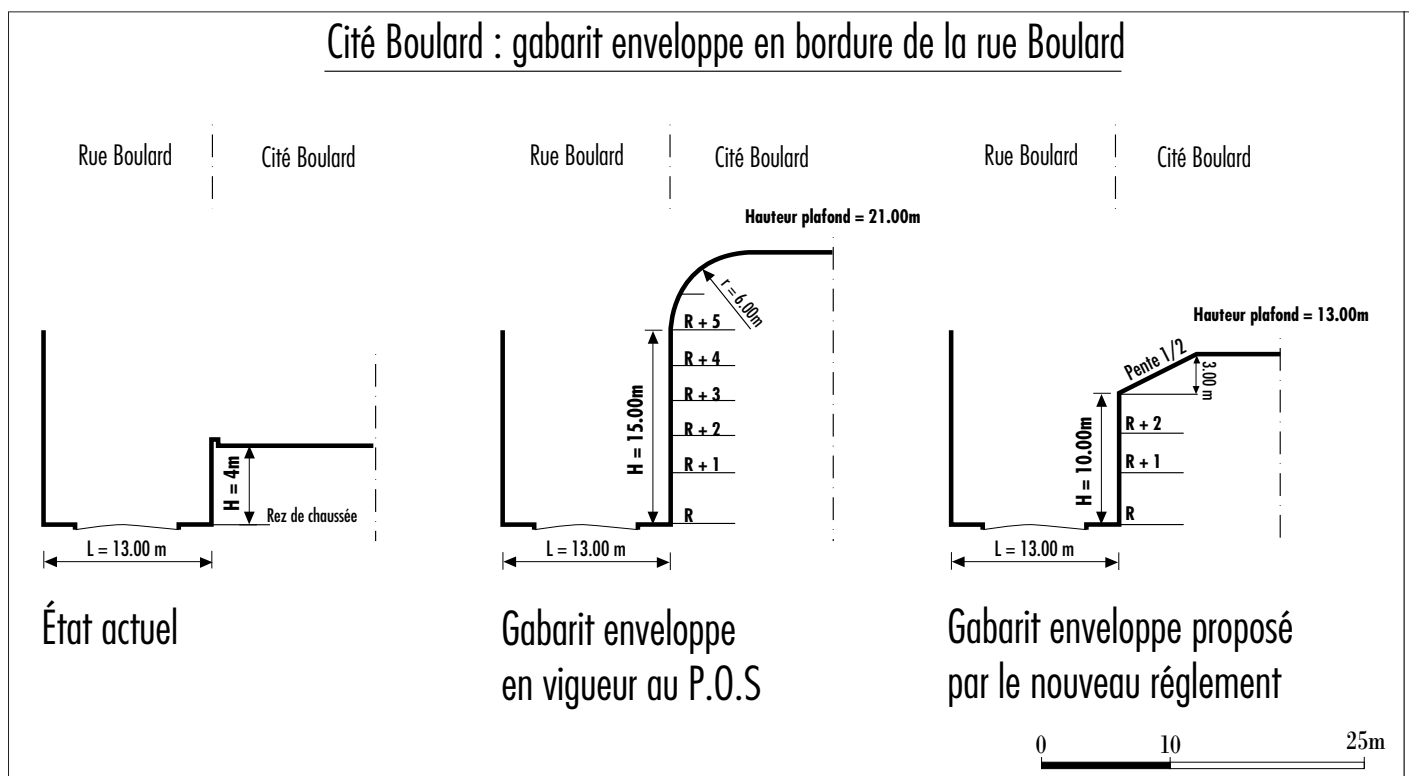
La rue Boulard est bordée par un filet marron.

En conséquence, le gabarit-enveloppe en bordure de cette voie (article UM 10-2-3) se compose successivement :

- d'une verticale de hauteur (H) égale au prospect (P) sur voie augmentée de 2 m,
- d'un quart de cercle de 6 m de rayon tangent à la verticale en son sommet,
- d'une horizontale située à 6 m au-dessus du sommet de la verticale.

Ainsi, à l'alignement de la rue Boulard large de 13 m, l'ensemble des constructions basses et discontinues pourrait être remplacé par un bâtiment d'une hauteur verticale de 15 m. atteignant une cote plafond située à 21 m qui conduirait à un enfermement complet des deux parcelles.

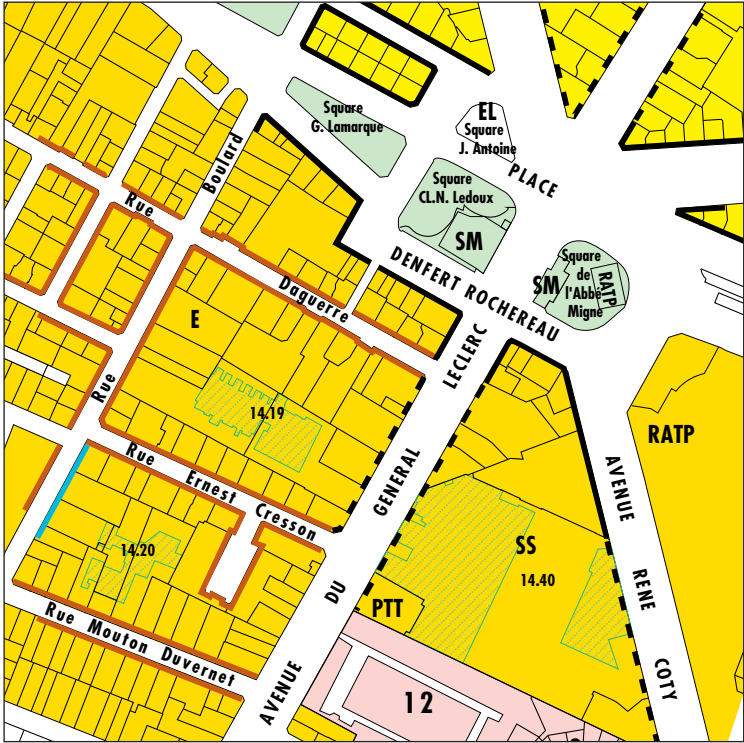
Cité Boulard : gabarit enveloppe en bordure de la rue Boulard



ZONES PROTEGÉES DANS LE 14^e ARRONDISSEMENT
CRÉATION DE ZONES U.L.

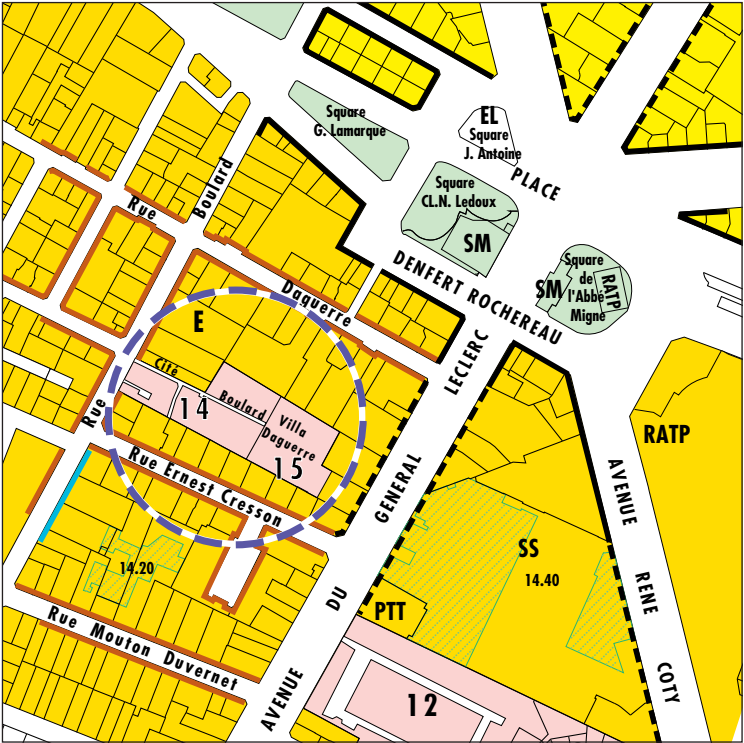
CITÉ BOULARD - VILLA DAGUERRE

REGLEMENT ACTUEL



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

REGLEMENT PROPOSÉ



LE ZONAGE

	C.O.S.			C.O.S.		
	Habitation en étage	Activités en étage, bureaux	toutes destinations sauf bureaux, en pied d'immeuble	Habitat Commerces	Activités	Bureaux
ZONE UA	—	—	—	—	—	—
ZONE Ua1	—	—	—	—	—	—
ZONE Ua2	—	—	—	—	—	—
ZONE UC	—	—	—	—	—	—
SECTEUR UC1	—	—	—	—	—	—
SECTEUR UC2	—	—	—	—	—	—
ZONE UF	—	—	—	—	—	—
ZONE UH	—	—	—	—	—	—
SECTEUR UH1	—	—	—	—	—	—
SECTEUR UHb	3,0	1,0	—	—	—	—
SECTEUR UHc	—	—	—	—	—	—
ZONE UI	—	—	—	—	—	—
ZONE UL	—	—	—	—	—	—
ZONE UM	—	—	—	—	—	—
SECTEUR UM1	—	—	—	—	—	—
SECTEUR UM2	—	—	—	—	—	—
ZONE UN	—	—	—	—	—	—
ZONE UO	—	—	—	—	—	—
ZONE UP	—	—	—	—	—	—
ZONE ND	—	—	—	—	—	—

LES EMPLACEMENTS RESERVES

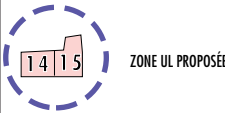
- ESPACE VERT PUBLIC
- EQUIPEMENT PUBLIC
- ELARGISSEMENT OU CREATION DE VOIE

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'ALLÉE PIÉTONNIÈRE
 - 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



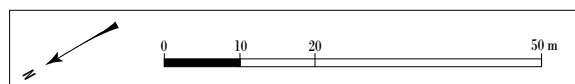
0 50 250 m

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS ACTUEL **ESPACES VERT INTÉRIEURS PROTÉGÉS** **E.V.I.P. DOSSIER 14-19**

14-19	29-29b, rue Boulard □ 16, avenue du Général Leclerc	1.500 m ² 1.200 m ²	2.700 m ² □
-------	--	--	------------------------



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



— — — — — périmètre de la zone UL proposée

- Sur chacune des parcelles figure un Espace Vert Intérieur Protégé (article UH 13-2). Dans le cadre de la révision de 1994 du Plan d'Occupation des Sols les deux EVIP ont été maintenus. D'une surface totale de 2 700 m² (dossier n° 14-19) ils font l'objet d'un plan détaillé au POS.

L'EVIP néglige toutefois une partie de la végétation existante et à l'inverse ne tient pas compte de la présence des vérandas.

Ainsi, l'analyse du règlement actuel montre que la préservation de la dimension pittoresque qui caractérise ces deux parcelles n'est pas totalement assurée malgré la présence d'un important EVIP et que des mesures plus précises et plus protectrices doivent être mises en place si l'on veut protéger la typologie de ces deux ensembles.

PROPOSITIONS POUR DE NOUVELLES REGLES

Les dispositions envisagées doivent préserver le paysage actuel et dégager des règles simples de constructibilité visant à révéler une typologie préexistante. L'instauration de zones UL paraît adapté à l'objectif recherché et devrait permettre de limiter et d'encadrer finement les possibilités d'évolution de ce tissu très particulier.

LA CREATION D'UNE OU DEUX ZONE(S) U.L.

La "Cité Boulard"

Les mesures réglementaires proposées dans le cadre d'une zone UL pour la "Cité Boulard" concernent essentiellement :

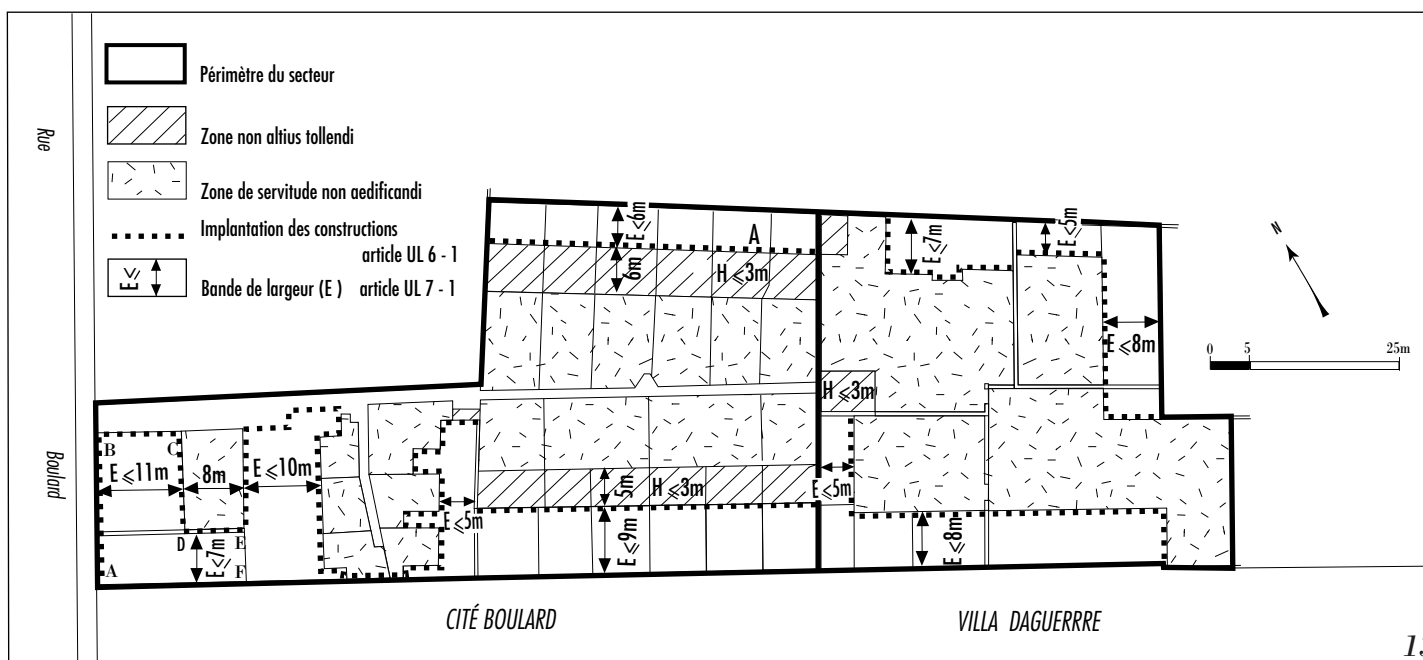
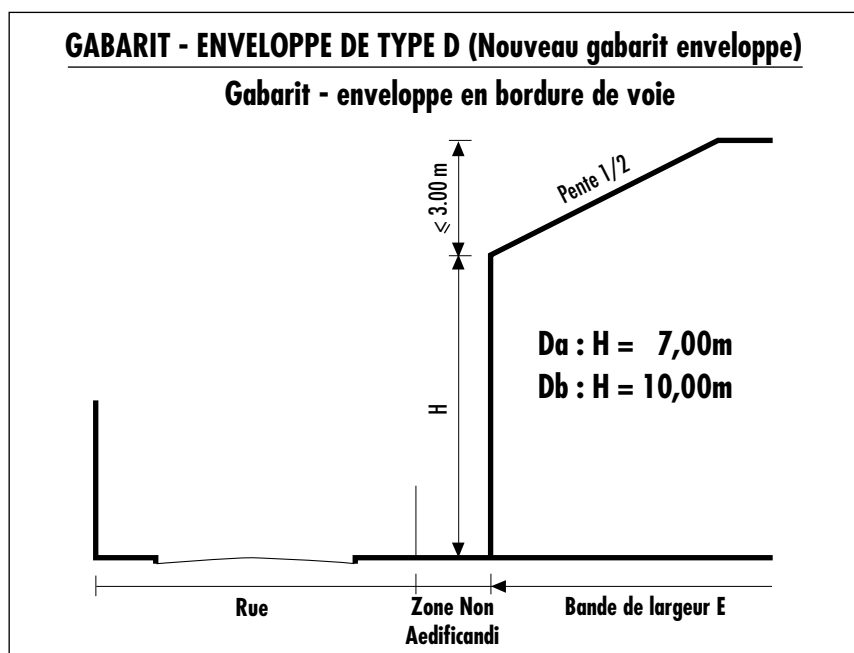
- la hauteur des bâtiments dont les caractéristiques doivent être modulées en fonction de la situation des bâtiments sur la parcelle ;
- la forme des couronnements qui doit s'inspirer des toitures existantes,
- la préservation des espaces libres et plantés,
- la construction des vérandas, des appentis et des remises qui doit être limitée et contenue géographiquement afin d'éviter toute atteinte à l'unité de la cité.

Les habitations adossées à la limite Nord de la parcelle s'élèvent sur trois niveaux développant une hauteur verticale de 9 m. Celles situées au Sud présentent 2 niveaux correspondant à 6 m de hauteur verticale. Un nouveau gabarit-enveloppe, de type D, est proposé, il se compose :

- d'une verticale de hauteur de 7 m sur l'ensemble de la cité à l'exception des bâtiments alignés sur la rue Boulard pour lesquels une hauteur de 10 m est prescrite (cette faible volumétrie entre deux bâtiments de hauteur importante marquerait dès la rue le caractère de la Cité) et des petites maisons le long de la limite Nord de la parcelle (zone A sur le plan annexe) qui conservent leurs hauteurs de façades égales à 10 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.	
14	14 ^e ARRONDISSEMENT Cité Boulard	L'architecture des constructions respectera le caractère spécifique de la cité (tuile en couverture, façade plate...) Les commerces et les activités sont admis en Rez-de-chaussée le long de la rue Boulard.	(1)	(1)	-	Da Db (2)	- -	1 (3)	-	(2) Gabarit enveloppe applicable : sur l'îlot A,et à l'intérieur du périmètre : A , B , C , D , E , F (3) à l'intérieur du périmètre A,B,C,D,E,F
15	Villa Daguerre		(1)	(1)	-	Da	-	1	-	

(1) VOIR PLAN ANNEXE



– d’une oblique de pente 1/2 élevée au-dessus du sommet de la verticale limitée par une horizontale située à 3 m au-dessus de ce sommet ; ce profil correspondant aux toitures actuelles.

Les zones non aedificandi s’attachent à préserver les emprises actuelles des jardins.

En outre, deux zones non altius tollendis plafonnées à 3 m, larges de 6 m et de 5 m au pied des deux ensembles de maisons en bandes, généralisent le principe d’une bande constructible composée d’édicules et de vérandas, tout en cadrant les possibilités de construction.

L’étroitesse du passage n’autorise pas l’accès des véhicules à l’intérieur de la parcelle. En conséquence, il ne paraît nécessaire d’imposer l’aménagement de places de stationnement dans la profondeur de la parcelle. Pour le bâtiment aligné sur la rue Boulard (périmètre A,B,C,D,E,F) une place de stationnement sera demandée pour toute création de logements nouveaux , surface commerciale ou d’activité.

La villa Daguerre

Les dispositions réglementaires de cette nouvelle zone UL visent à préserver l’organisation du plan de masse actuel ainsi que les volumétries des constructions auxquelles s’appliquent les mêmes règles que celles proposées pour la cité Boulard (verticale à 7 m, pente de toiture 1/2 limitée à 3 m).

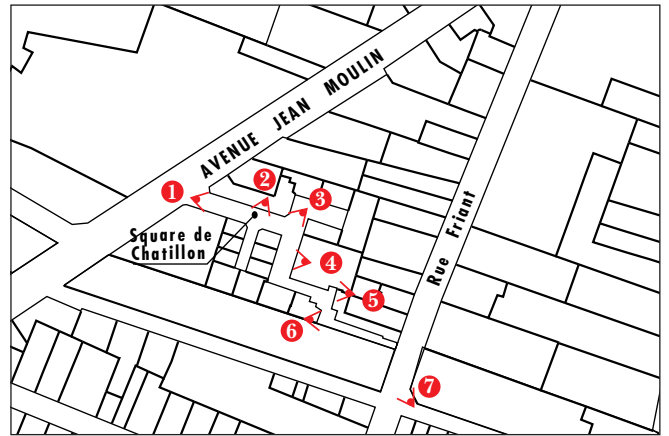
La zone non aedificandi reprend la configuration de l’espace central où se sont développées des plantations de haute tige.

Occupée par des véhicules la cour commune accessible par le passage sous porche de l’immeuble Haussmannien sert de parking de surface. La possibilité d’accéder et de stationner au sein de la parcelle est maintenue. Le principe d’une place de stationnement par logement est proposé.

Pour les deux parcelles, l’ensemble des dispositions morphologiques proposées dans le règlement et les documents graphiques paraît suffisamment précis pour préserver l’organisation typologique et existante, il semble donc inutile d’envisager l’instauration d’un Coefficient d’Occupation des Sols.

SQUARE DE CHATILLON ETAT ACTUEL

PLAN DE REPÉRAGE



SQUARE DE CHATILLON

Ce secteur concerne deux ensembles d'habitation situés au Sud du 14^e arrondissement à proximité du boulevard Brune, dans l'îlot délimité par l'avenue Jean Moulin, la rue Friant, le square de Châtillon et la voie ferrée de la ligne de la Petite Ceinture. Le square de Châtillon a été classé voie publique par l'arrêté municipal du 6/01/1994.

ETAT ACTUEL

- Le premier ensemble, situé du n° 8 au n° 22 square de Châtillon, est un lotissement datant de 1929 organisé autour d'une impasse de 23 m de long tracée perpendiculairement à la ligne ferroviaire.

Cette voie, devenue publique en Janvier 1994, distribue 8 parcelles de configuration régulière ayant chacune une superficie de 100 m² environ. Les bâtiments de la rive Ouest, du n° 8 au n° 14, s'adossent pour partie aux murs pignons de l'immeuble situé au n° 35-37 de l'avenue Jean-Moulin. Les bâtiments de la rive Est, du n° 16 au n° 22 sont traversants et ouvrent sur la cour commune privée qui fait face à l'immeuble du n° 15 et 13 square de Châtillon. L'ensemble des bâtiments s'implante 2 m. en retrait de l'alignement dégageant ainsi une bande végétale continue au pied des façades.

Les volumétries semblables des constructions d'une hauteur de 12 m environ aux expressions architecturales similaires représentatives de l'architecture des années 30, donnent un ordonnancement et une qualité particulière à ce lotissement.

- Le deuxième ensemble de logements occupe une parcelle d'une surface de 1 100 m² desservie par une voie privée dénommée F/14 s'ouvrant sur la rue Friant au niveau du n° 24 bis-26.

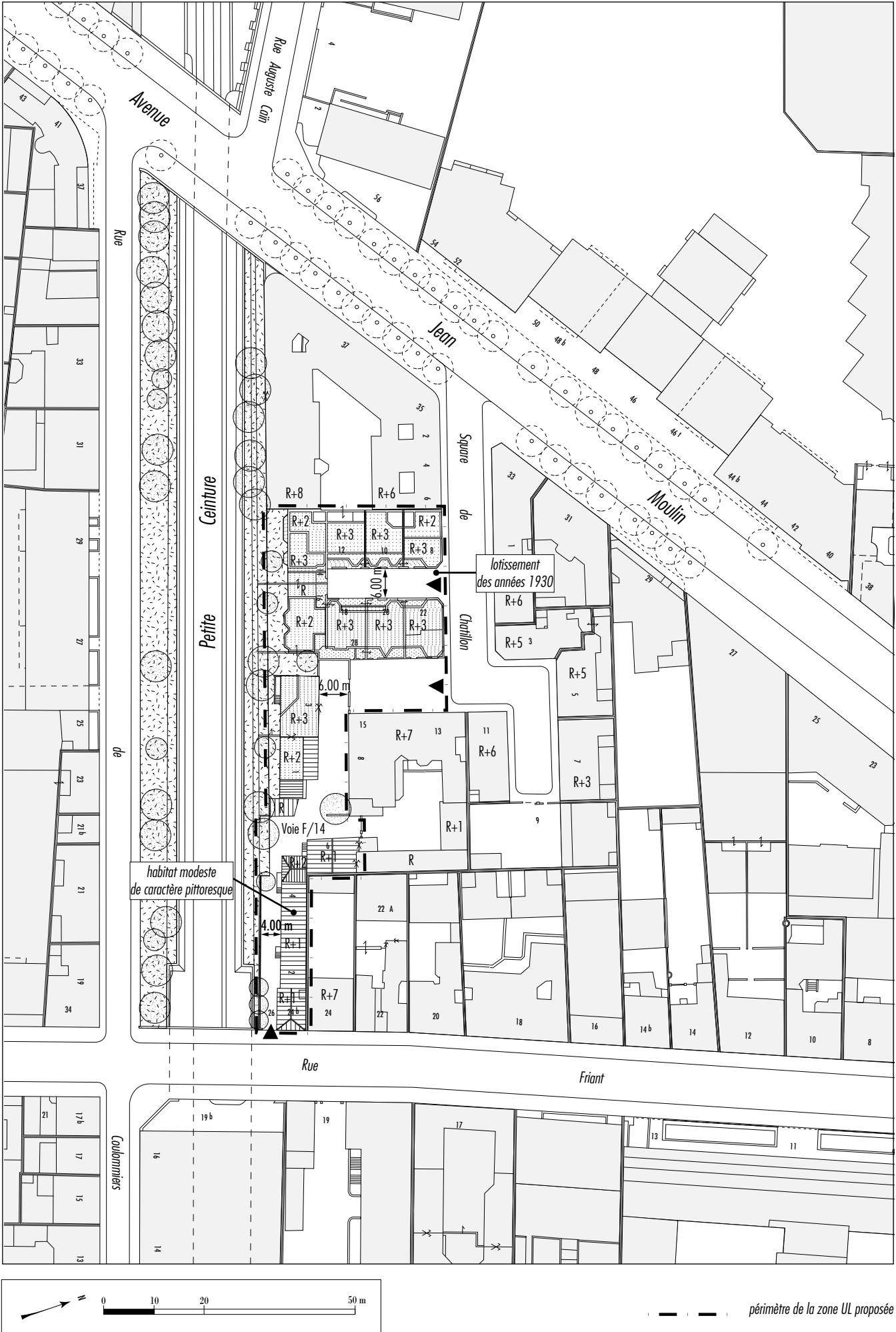
Depuis cette rue, la parcelle s'étend le long de la tranchée ferroviaire, sur une distance de 75 m, pour venir s'appuyer à l'Ouest sur la limite séparative du lotissement décrit précédemment.

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

SQUARE DE CHATILLON

ETAT ACTUEL





Cette emprise comporte deux ensembles bâtis :

A l'Ouest, en retour d'angle avec le lotissement du square de Châtillon, deux bâtiments adossés d'une hauteur respective de 4 et 3 niveaux s'alignent en retrait de quelques m de l'emprise ferroviaire. La sobriété architecturale des façades, bien que de facture différente, reste en harmonie avec celles des années 30 assurant ainsi une continuité du paysage le long de la voie ferrée.

A l'Est, à l'arrière de l'immeuble édifié en bordure de voie au n° 24 bis rue Friant, des constructions sur deux niveaux en retour le long de la voie F/14 s'adossent en limite de la parcelle située au n° 24 de la même rue. Cet habitat de faible volume présente des façades plates ouvertes au Sud vers la tranchée ferroviaire et percées de fenêtres verticales disposées régulièrement. Ces bâtiments agrémentés des plantations d'acacias qui bordent la voie F/14 s'inscrivent dans le paysage particulier de la ligne de Petite Ceinture et réciproquement ils donnent une façade à l'îlot sur la césure provoquée par la ligne de chemin de fer.

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS) ACTUEL

Les deux terrains sont couverts actuellement par la zone UH du POS, secteur UHb dont les principales règles ont été exposées précédemment. Entre l'avenue Jean Moulin et la rue Friant, l'emprise ferroviaire d'une superficie de 18000 m, est figurée au POS comme emplacement réservé principalement pour espace vert.

L'impasse desservant les 8 parcelles du n° 8 au n° 22 square de Châtillon fait l'objet d'une ancienne servitude: "zone non aedificandi de 2 m de largeur, grille de clôture d'un modèle uniforme, hauteur de construction limitée" (extrait de la Nomenclature des voies publiques et privées, 8^e édition 1972).

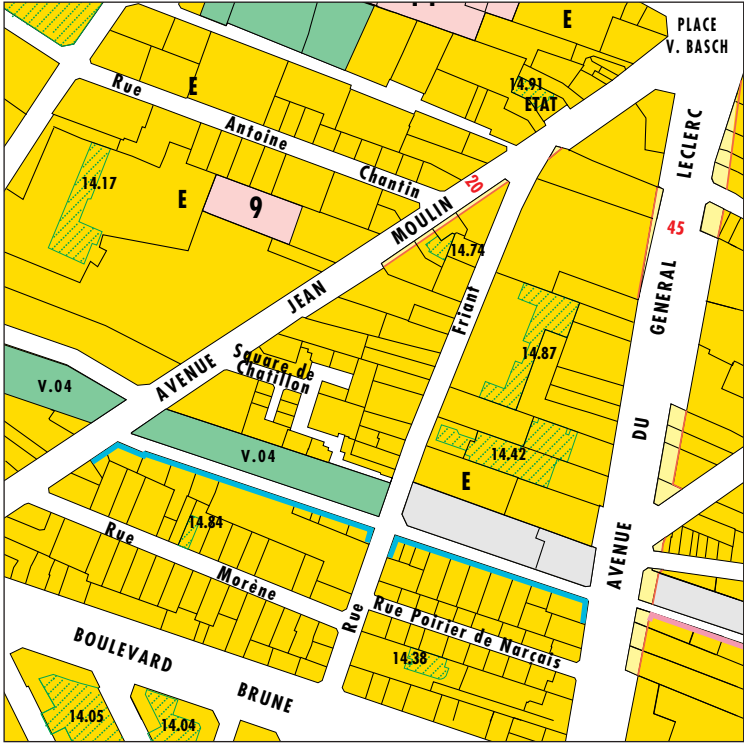
Cette disposition révèle la volonté initiale de préserver une ordonnance au lotissement mais certaines constructions ont subi des surélévations transgressant ces règles et ont ainsi quelque peu altéré ce caractère ordonné.

Les limites parcellaires entre les domaines ferroviaires et privés n'apparaissent pas précisément au POS.

Une partie de la voie F/14, soit une bande de terrain de 2 m, appartient à la SNCF et fait l'objet d'une concession renouvelable aux copropriétaires des logements. Cette disposition foncière permet aux véhicules d'emprunter cette voie et d'accéder au fond de la parcelle.

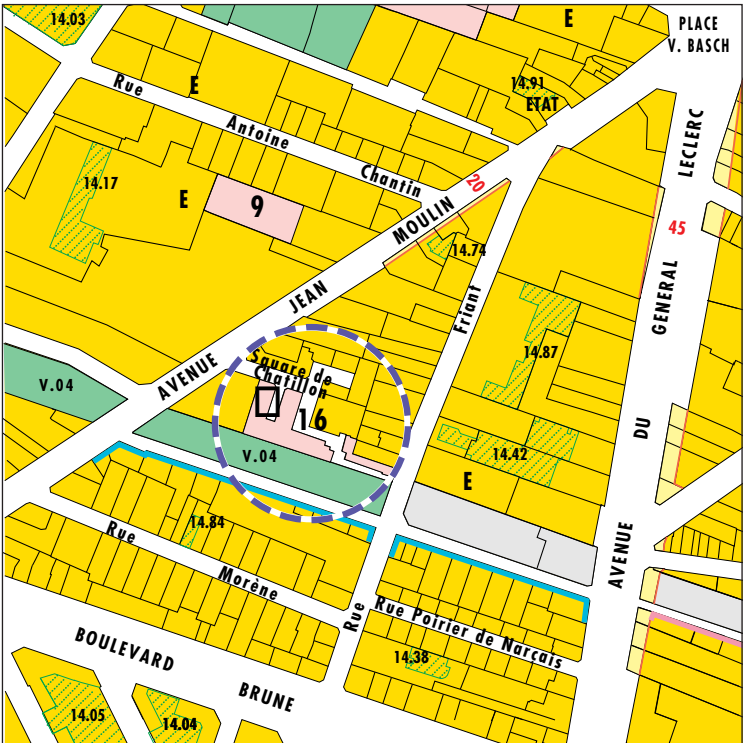
ZONES PROTEGÉES DANS LE 14^e ARRONDISSEMENT
CRÉATION DE ZONES U.L.
SQUARE DE CHATILLON

REGLEMENT ACTUEL



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

REGLEMENT PROPOSÉ



LE ZONAGE

	C.O.S.				C.O.S.		
	Habitation en étage	Activités en étage, bureaux	toutes destinations sauf bureaux, en pied d'immeuble		Habitat Commerces	Activités	Bureaux
ZONE UA	—	—	—	ZONE UI	—	—	—
ZONE UAb	—	—	—	ZONE UL	—	—	—
ZONE UC	—	—	—	ZONE UM	—	—	—
SECTEUR UCa	—	—	—	SECTEUR UMa	—	—	—
SECTEUR UCc	—	—	—	SECTEUR UMb	—	—	—
ZONE UF	—	—	—	ZONE UN	—	—	—
ZONE UH	—	—	—	ZONE UO	—	—	—
SECTEUR UHa	—	—	—	ZONE UP	—	—	—
SECTEUR UHb	3,0	1,0	c.o.s. 4 applicable d'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 ND	—	—	—
SECTEUR UHc	—	—	—				

LES EMPLACEMENTS RESERVES

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

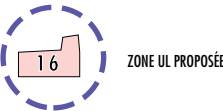
LOCALISATION DE CERTAINES REGLES

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

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

EQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS

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



PROPOSITIONS POUR DE NOUVELLES REGLES

La qualité du paysage de ces 2 ensembles a amené à rechercher le moyen d'en renforcer la protection.

En effet, les transformations opérées sur le lotissement du square Châtillon montrent que la réglementation en vigueur permet des évolutions de nature à en altérer le caractère. Par ailleurs, les règles actuelles du POS de la zone UH, secteur UHb pourraient conduire à une transformation importante du 24 bis - 26 rue Friant aujourd'hui peu densément occupé. Le bâtiment, à simple orientation, d'une épaisseur de 5 m pour une longueur de 35 m, développe une SHON de 350m² environ sur deux niveaux. Une reconstruction qui occuperait la largeur de la parcelle jusqu'à la limite de l'emprise ferroviaire, réservant un passage sous porche pour accéder en fond de parcelle, pourrait dans le cadre du POS actuel s'élever sur sept niveaux (hauteur plafond: 22m) représentant une SHON de 9 000 m². Ce processus de densification s'est réalisé sur la parcelle mitoyenne située au 24 où s'implante désormais un immeuble de 7 niveaux. Une telle évolution risquerait de faire disparaître le rôle d'articulation que joue actuellement cette parcelle et son bâti entre l'îlot et les talus plantés de la tranchée ferroviaire ainsi que la révélation de la profondeur du tissu que procure l'enchaînement des passages publics et privés entre les rues Didot et Friant.

L'instauration d'une zone UL sur ce secteur est apparue comme une possibilité de préserver ce secteur et d'encadrer plus rigoureusement ses éventuelles évolutions.

La création d'une zone UL

Les nouvelles dispositions réglementaires visent donc à intégrer et à préserver les spécificités des deux ensembles bâtis: le lotissement - Square de Châtillon; et les constructions implantées le long de la voie F/14.

L'implantation des constructions reprend le plan masse actuel.

Le gabarit enveloppe de type B envisagé (voir schéma) figurant déjà dans le POS s'applique à l'ensemble des constructions du square de Chatillon. La hauteur verticale de ce gabarit est modulée de 10 à 13 m pour maintenir les écarts de volumétrie existants entre certaines constructions.

Au pied des constructions du lotissement une bande non aedificandi d'une largeur de 2 m est imposée et figurée au plan annexe.

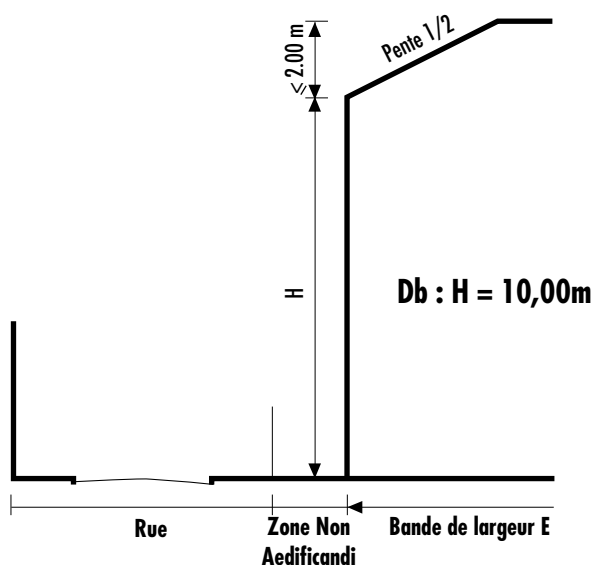
Une zone non altius tollendi est établie entre les deux bâtiments qui cadrent l'échappée visuelle depuis l'impasse vers la ligne ferroviaire. Constructible sur une hauteur de 3 m, cette zone est actuellement occupée par deux parking couverts. Cette disposition prend en compte l'existence de ces garages en évitant toutefois une surélévation susceptible de refermer plus encore l'échappée vers le Sud et de porter atteinte à l'ensoleillement du lotissement.

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	Square de Chatillon	Voir article UL .11. 5	(1)	(1)	-	Db (2) Bb (3) Bc	- 3 4	1 - -	- - -	(2) Gabarit enveloppe applicable sur l'Ilôt A (3) Gabarit enveloppe applicable aux bâtiments sis Square de Chatillon : N°8 : façade délimitée par les points A , B N°22 : façade délimitée par les points C , D , E à l'intérieur du périmètre : H , I , J , K , L , M.

(1) VOIR PLAN ANNEXE

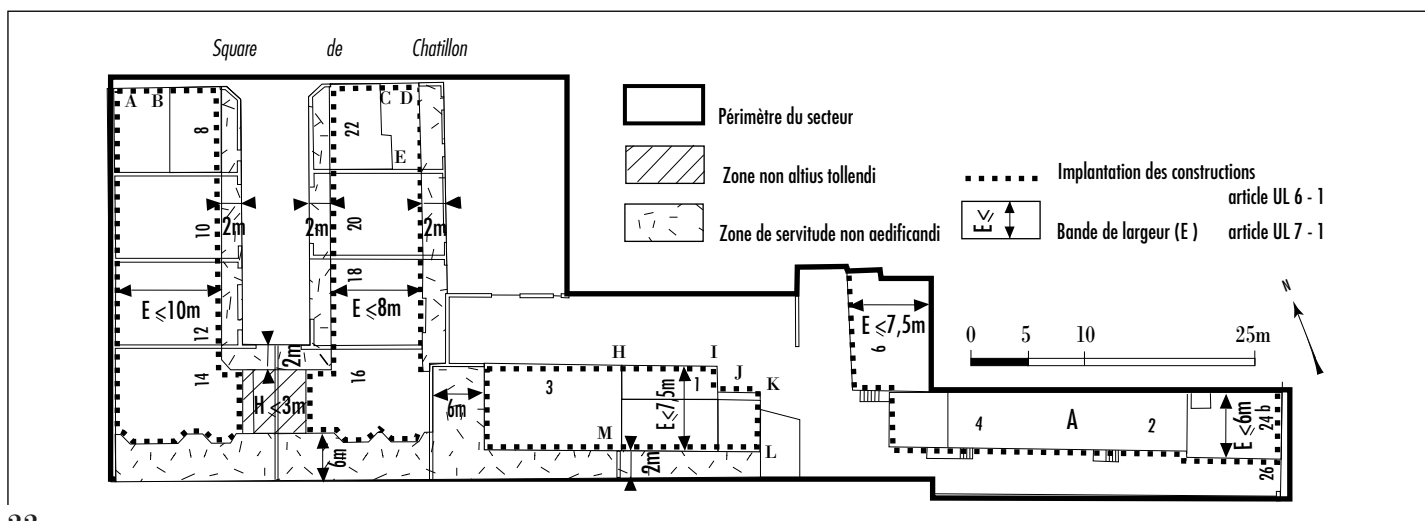
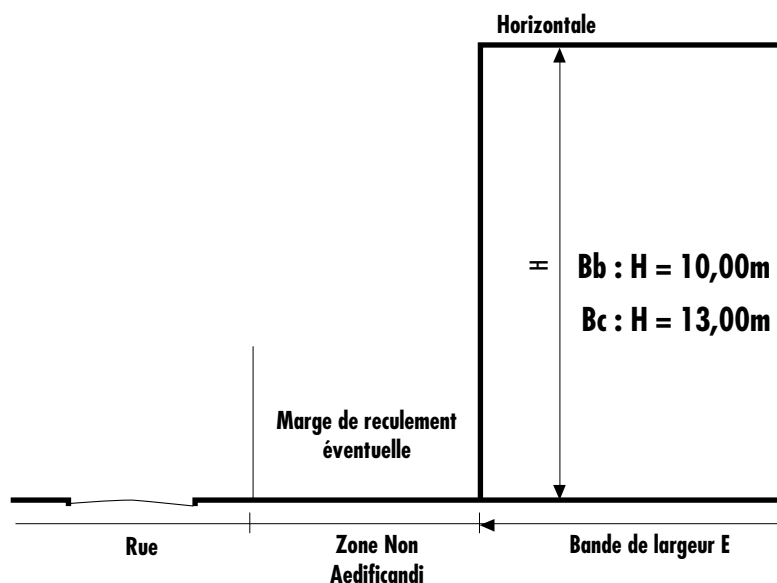
GABARIT - ENVELOPPE DE TYPE D

Gabarit - enveloppe en bordure de voie



GABARIT - ENVELOPPE DE TYPE B

Gabarit - enveloppe en bordure de voie



Pour les constructions implantées le long de la voie F/14 ouverte sur la rue Friant, le gabarit-enveloppe de type D proposé (voir schéma) autorise l'élévation et un étage supplémentaire par rapport à la volumétrie existante. Cette hauteur préconisée se met à l'échelle du vide de la tranchée ferroviaire et permet de pondérer le mur mitoyen de la construction haute située en arrière plan.

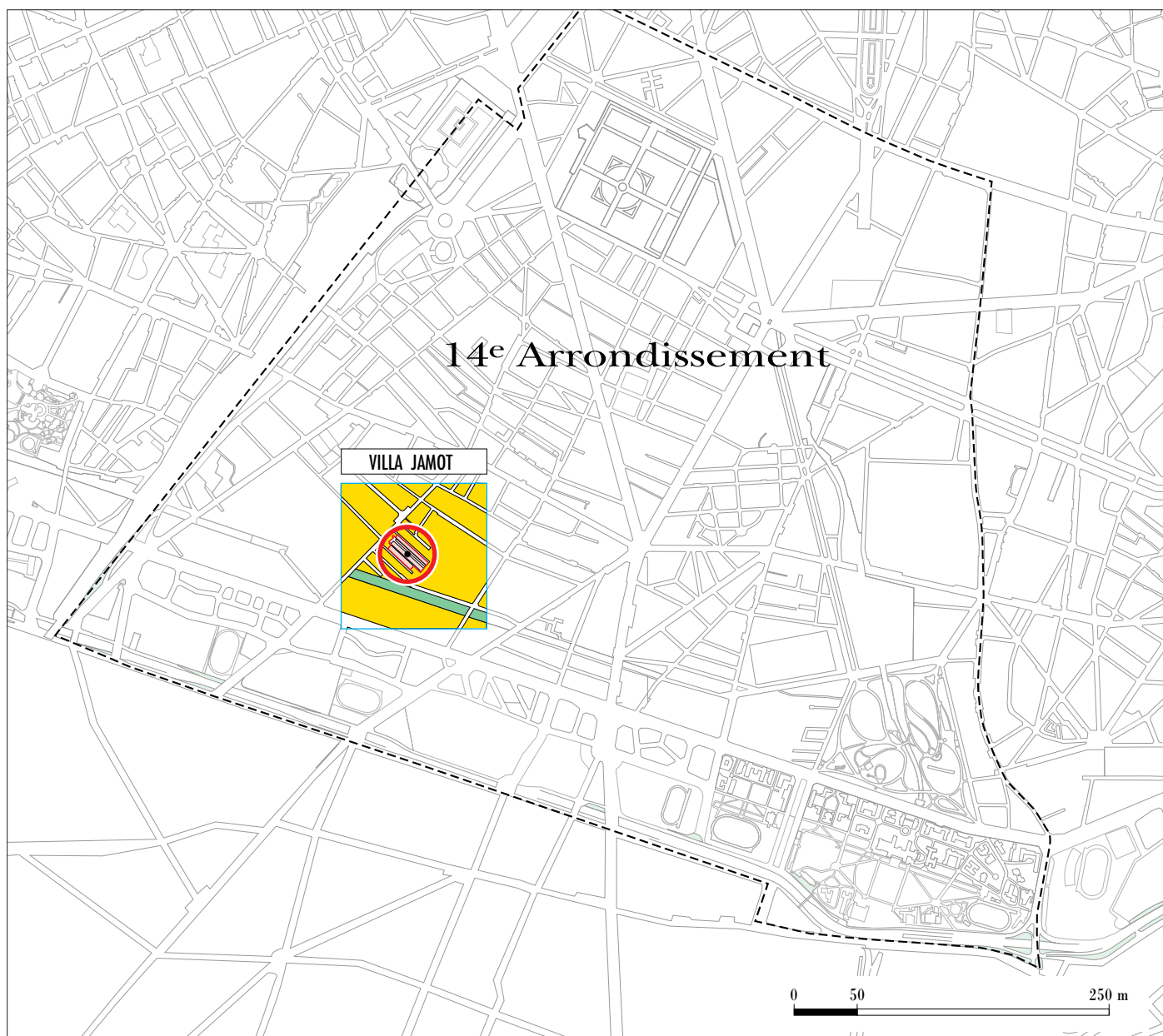
Les règles de constructibilité paraissent suffisamment précisées par le plan annexe, pour ne pas nécessiter l'instauration d'un COS.

Le lotissement a, depuis sa création en 1929, subi de nombreuses altérations : surélévations incongrues, émergence d'antennes paraboliques... Dans le cadre de la nouvelle zone UL, l'article 11 permettrait, pour les immeubles du 8 au 22 square de Chatillon de préserver le caractère homogène de ce lotissement représentatif des architectures des années 1930.

ZONES PROTÉGÉES DANS LE 14^e ARRONDISSEMENT

ADAPTATION D'UNE ZONE UL EXISTANTE

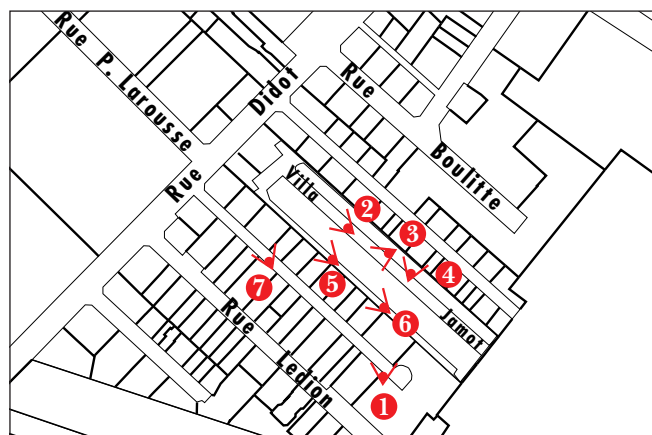
PLAN DE SITUATION



VILLA JAMOT

ETAT ACTUEL

PLAN DE REPÉRAGE



VILLA JAMOT

Ce secteur comprend la villa Jamot et ses abords immédiats.

ETAT ACTUEL

• La villa Jamot

La villa Jamot, située au Sud du XIV^e arrondissement, à proximité de l'hôpital Broussais, figure actuellement en zone UL au plan d'occupation des sols. Au cœur d'un îlot délimité par la rue Didot et les villas Duthy et Deshayes, la villa Jamot jouxte la parcelle occupée par l'hôpital Notre Dame du Bon Secours et s'étend sur un terrain rectangulaire d'une superficie de 3 800 m². On y accède par deux passages privés sous porche situés au rez-de-chaussée des immeubles sur rue situés aux nos 105 et 107 rue Didot.

Lotie à la fin du 19^e siècle, la villa présente une organisation spatiale exploitant judicieusement la situation et la configuration du terrain :

Parallèlement aux villas Duthy et Deshayes le lotissement est découpé en 2 bandes construites parallèles desservies par 2 impasses ; on trouve ainsi du Nord au Sud :

- Une zone de constructions, large de 6 m, attenante à l'arrière des parcelles alignées sur la rive paire de la villa Duthy. Six maisons de ville s'y implantent en alternance avec des jardins privatifs dans un rythme régulier.
- Une voie privée en impasse, de 140 m de long sur 5 m de large, accessible par le passage sous porche de l'immeuble situé au n° 105 de la rue Didot dessert ces maisons et celles situées au Nord de la 2^{ème} bande.
- Cette deuxième bande de constructions de double épaisseur (2 fois 6 m) est également occupée par des maisons de ville disposées selon le même rythme (deux ensembles de 8 maisons).

ZONES PROTEGÉES DANS LE 14^e ARRONDISSEMENT
ADAPTATION D'UNE ZONE U.L. EXISTANTE

VILLA JAMOT

ETAT ACTUEL



Toutefois, ce rythme des pleins et des vides se trouve décalé de part et d'autre de la voie ce qui amplifie la dimension transversale de la villa. Chaque groupe de construction est composé de 3 unités d'habitation élevées en adossement sur 2 niveaux, les façades se retournant sur les jardins privés intercalés.

- Une seconde impasse, large de 3 m, accessible par le porche de l'immeuble situé au n° 107 de la rue Didot, dessert l'ensemble des 8 villas situées au Sud de la deuxième bande construite et longe la limite arrière des parcelles de la rive impaire de la villa Deshayes.

Le long de cette impasse les constructions de la villa Jamot élevées sur 2 niveaux, s'alignent en retrait et dégagent une bande végétale continue de 2 m de large.

La villa Jamot, où la végétation reste étroitement associée au cadre bâti, offre une dimension pittoresque singulière. Les maisons ont été conçues selon un type reproduit pour chaque unité d'habitation. Les volumétries identiques et les façades élevées selon un même dessin donnent un caractère ordonnancé à ce lotissement.

Des constructions récentes ou des extensions de bâtiments ont toutefois quelque peu altéré l'unité de composition initiale de la villa. Il s'agit en particulier :

- du bâtiment de 2 niveaux, situé à l'entrée de la villa par le 105 rue Didot, qui par son implantation et le traitement de sa façade portent atteinte au caractère de la villa,
- des deux extensions latérales des bâtiments situés aux n°17 et n°19 de la villa qui ont réduit sensiblement la surface des jardins attenants et modifié le rythme des alternances entre les pleins et les vides,
- de la plupart des jardins intercalés entre les constructions qui sont en partie occupés par des édicules d'une hauteur de 3 m compromettant par endroits les transparences visuelles voulues à l'origine.

• L'environnement immédiat de la villa Jamot

La villa Jamot est bordée :

- au Nord par une bande construite composée de 14 parcelles d'une profondeur de 10 m et distribuées par la villa Duthy ;
- au Sud par 10 parcelles de 15,5 m de profondeur et distribuées par la villa Deshayes.

Ces deux villas, créées respectivement en 1884 et 1889, selon une logique foncière différente de la villa Jamot présentent un découpage des sols qui se juxtapose à celui de la villa Jamot.



Les constructions dont les hauteurs varient de 1 à 5 niveaux selon les parcelles sont parfois implantées jusqu'aux limites séparatives de la villa Jamot qui se trouve ainsi enclavée par des murs pignons relativement hauts. A l'arrière des parcelles de la villa Deshayes des jardins privés s'ouvrent sur l'impasse Sud de la villa Jamot dont la présence est ainsi suggérée depuis l'espace public.

Situé à l'extrémité de la villa Deshayes, aux n° 27 et 30, un immeuble récent édifié en retrait de l'alignement est bordé par des plantations de hautes tiges qui accompagnent le paysage de la villa Jamot.

Par son alternance de petits immeubles collectifs et de maisons de ville entourées de végétation, la villa Deshayes, sur sa rive paire en particulier, assure une transition entre la villa Jamot et le tissu plus dense qui caractérise les îlots plus au Sud.

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS)

• La villa Jamot

La villa Jamot, figure actuellement en zone UL au Plan d'Occupation des sols. Elle relève de dispositions réglementaires détaillées qui s'éloignent parfois assez sensiblement de la typologie et de l'état actuel des constructions. Ainsi par exemple :

- Le gabarit enveloppe de type Ba, actuellement en vigueur, se compose d'une verticale de hauteur de 7 m surmontée d'une horizontale. Ce gabarit enveloppe ne permet pas d'inclure dans le volume constructible les toitures en pente des constructions existantes dont les façades à elles seules ont déjà une hauteur verticale de 7 m.
- L'obligation d'aménager une place de stationnement par logement semble peu réaliste face aux contraintes actuelles inhérentes à la configuration de la parcelle, à l'organisation du bâti et à ses conditions d'accessibilité...
- Le plan annexe où figurent les emprises constructibles autorisées ne coïncide pas toujours avec l'implantation des bâtiments.

L'emprise constructible type : un carré de 12 m de côté divisé en 4 unités foncières n'existe sur le terrain qu'aux n°s 8-9-10 de la villa Jamot. En fait, le découpage des sols a été réalisé dans une configuration moins régulière et l'objectif exprimé par le plan annexe visant à la reproduction systématique à terme de l'organisation type du bâti ne paraît pas réaliste. Dans la bande centrale, dans plusieurs cas, deux bâtiments côte à côte développent un linéaire de 12 m de façades et s'adossent à un troisième bâtiment d'une largeur de 9 m environ.

VILLA JAMOT

LE ZONAGE

	C.O.S.		
	Habitation en étage	Activités en étage, bureaux	toutes destinations sauf bureaux, en pied d'immeuble
 ZONE UA	—	—	c.o.s. 4 applicable à une S.H.O.M. égale à la superficie du terrain, au rez-de-chaussée et au premier sous-sol (excepté dans le secteur UC7)
 ZONE Ua _a	—	—	
 ZONE Ua _b	—	—	
 ZONE UC	—	—	
 SECTEUR UC _a	—	—	
 SECTEUR UC _c	—	—	
 ZONE UF	—	—	
 ZONE UH	—	—	
 SECTEUR UH _a	—	—	
 SECTEUR UH _b	3,0	1,0	
 SECTEUR UH _c	—	—	

	C.O.S.		
	Habitat Commerces	Activités	Bureaux
 ZONE UI	—	—	—
 ZONE UL	—	—	—
 ZONE UM	—	—	—
 SECTEUR UM _a	—	—	—
 SECTEUR UM _b	—	—	—
 ZONE UN	—	—	—
 ZONE UO	—	—	—
 ZONE UP	—	—	—
 ZONE ND	—	—	—

LES EMPLACEMENTS RESERVES

ESPACE VERT PUBLIC

EQUIPEMENT PUBLIC

ELARGISSEMENT OU CREATION DE VOIE

LOCALISATION DE CERTAINES REGLES

GABARITS ENVELOPPES

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

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

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

EQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS

SM : SERVICES MUNICIPAUX

E : ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT

SS : ETABLISSEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX

C : ETABLISSEMENTS CULTURELS

ES : ETABLISSEMENTS OU TERRAINS DE SPORT

H : ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS

SP : SAPEURS POMPIERS

ETAT : SERVICES DIVERS DE L'ETAT

EL : ESPACES LIBRES

○ : EQUIPEMENTS INTEGRES

10

ZONE UL EXTENSION PROPOSÉE

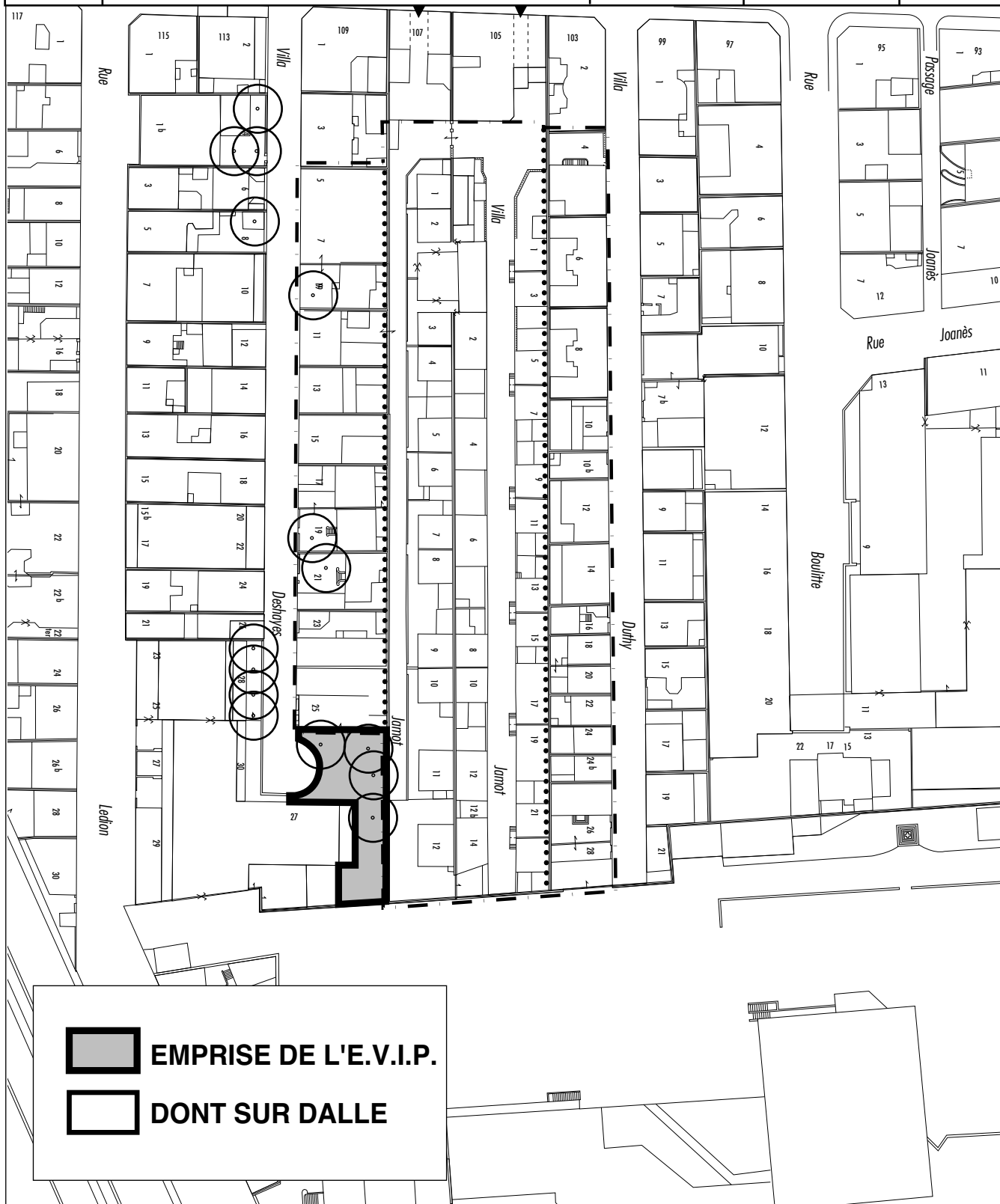
0 50 250 m

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS ACTUEL ESPACES VERT INTÉRIEURS PROTÉGÉS E.V.I.P. DOSSIER 14-60

14-60

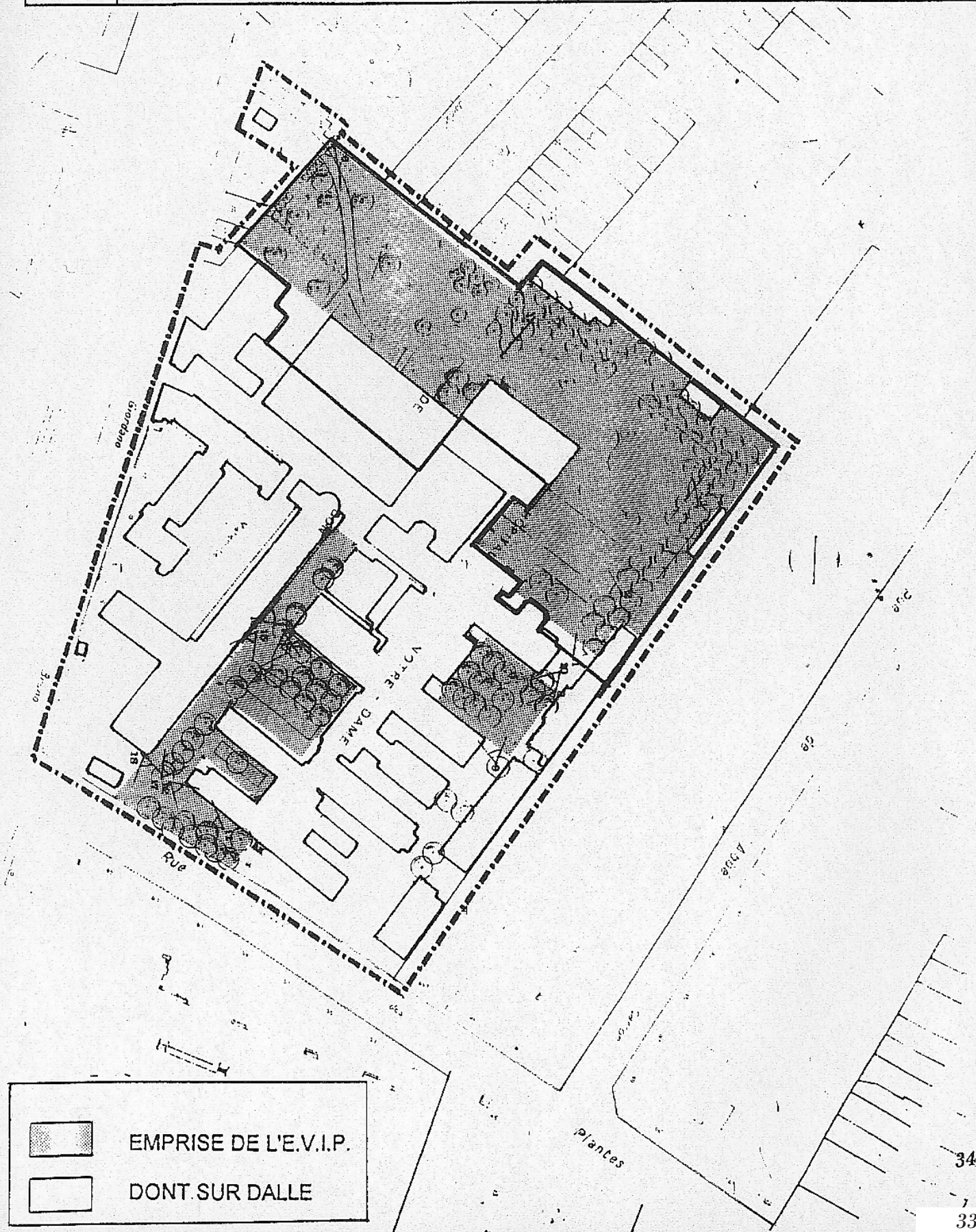
27-29, rue Ledion
 27, villa Deshayes

300 m²



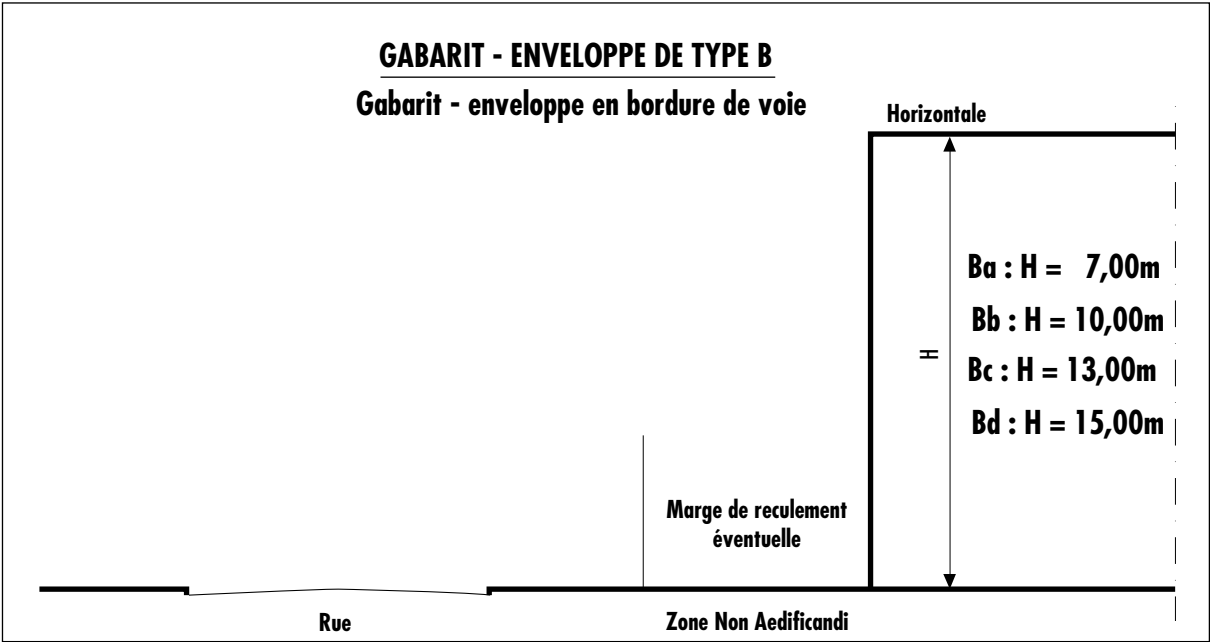
PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
 ESPACES VERTS INTÉRIEURS PROTÉGÉS
 E.V.I.P. DOSSIER 14-45

14-45	2 à 20, rue Giordano Bruno 66, rue des Plantes			14.400
-------	---	--	--	--------

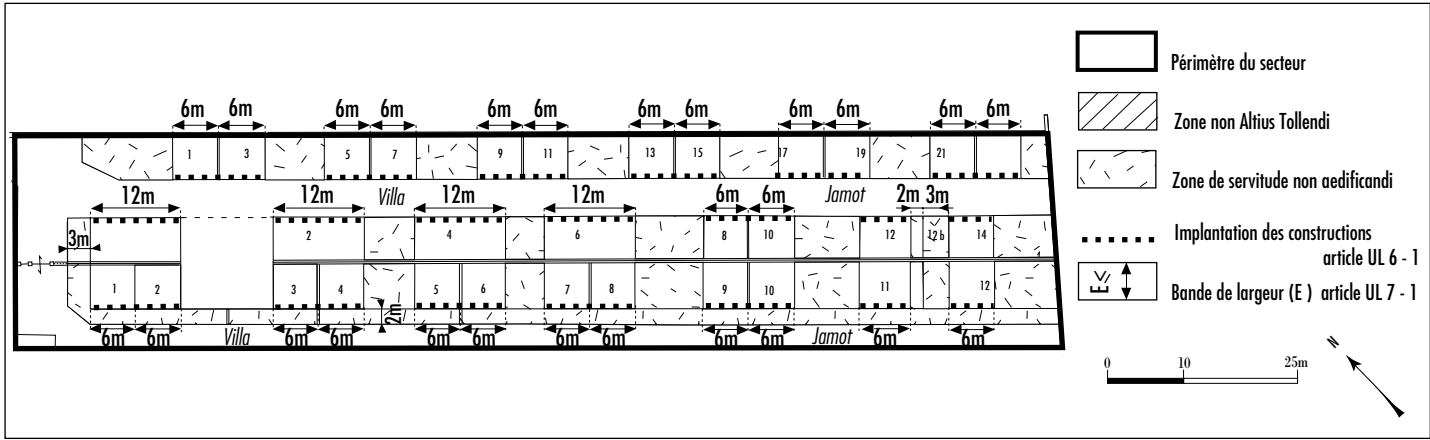


Indicatif	DÉSIGNATION	N° DES ARTICLES								OBSERVATIONS
		UL 1 et 2	UL 6	UL 7	UL 9	UL 10		UL 12	UL 14	
		NATURE DE L'OCCUPATION ET DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	Profondeur de la marge de reculement	Largeur de la bande E	Coefficient d'emprise	Type de gabarit - enveloppe	Nbre de niveaux des constructions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

(1) VOIR PLAN ANNEXE



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



Ce décalage entre les masses bâties n'est pas représenté sur le plan annexe. Essentiel dans le paysage il est répété de façon systématique et propose une trame bâtie qui s'écarte du modèle originel mais qui ajoute à la dimension pittoresque.

- A proximité de l'entrée de la villa, des bâtiments adossés s'implantent entre les parcelles situées aux n° 2 et n° 3. Leurs façades analogues à celle des constructions voisines s'intègrent dans le paysage du lotissement. Or, les emprises libres bordant ces deux bâtiments ne sont pas représentées sur le plan annexe actuel.

- Les zones non aedificandi ne correspondent plus à l'état actuel décrit précédemment.

Une mise à jour et un ajustement des dispositions réglementaires de cette zone UL paraît donc nécessaire.

- **L'environnement de la villa Jamot**

Les terrains mitoyens de la villa Jamot desservis par la villa Duthy et la villa Deshayes relèvent des dispositions réglementaires de la zone UH, secteur UHb (COS : 3 habitat, 1,00 bureaux)

Les deux villas Duthy et Deshayes larges de 6 m ne sont pas bordées de filets de hauteur. Elles génèrent donc des gabarits-enveloppe, pour les constructions nouvelles, composés d'une verticale de 8 m de hauteur surmontée d'un arc de cercle de 6 m de rayon. Soit une hauteur totale des constructions de 14 m. Dans la mesure où les parcelles concernées ont une profondeur inférieure à la bande constructible E (égale à 20 m), cette hauteur peut donc s'étendre à toute la parcelle.

Il résulte de ces dispositions deux inconvénients majeurs :

- une disproportion entre la hauteur de verticale de façade (8 m) et le couronnement (6 m) inscrit dans un arc de cercle,
- un risque de voir s'implanter en limite séparative de la villa Jamot un bâtiment offrant un pignon aveugle de 14 m de hauteur dominant la villa et pouvant en outre dans certain cas nuire à son ensoleillement.

PROPOSITIONS POUR DE NOUVELLES REGLES

Les analyses de la villa Jamot et de ses abords ont montré la nécessité d'adapter les dispositions réglementaires actuellement en vigueur.

- **La villa Jamot** : mise à jour et adaptation des dispositions réglementaires actuelles

- Le gabarit-enveloppe de Type Ba est remplacé par un nouveau gabarit-enveloppe de type D déjà proposé pour la cité Boulard : il se compose d'une verticale de hauteur $H = 7$ m d'une oblique de pente 1/2 élevée au sommet de la verticale et limitée par une horizontale située à 3 m au-dessus de ce sommet. Ce gabarit enveloppe ainsi les volumétries existantes et intègre la pente actuelle des toitures.
- L'obligation d'aménager des places de stationnement est supprimée.

Le plan annexe actuel est en partie modifié.

- L'implantation des constructions par rapport aux voies est figurée par un filet tiré. Ce filet reproduit le décalage de la trame des emprises constructibles décrit précédemment et se retourne vers l'intérieur des parcelles au droit des jardins privés.

Les deux bâtiments situés entre les parcelles des n° 2 et 3 de la villa Jamot qui ne figuraient pas au plan annexe mais dont l'implantation et les façades s'inscrivent dans la continuité des constructions avoisinantes sont représentés par un filet et une zone constructible qui entérinent réglementairement leur existence.

Les bâtiments ou excroissances bâtis qui portent atteinte à l'intégrité spatiale du lotissement, doivent dans l'hypothèse d'une reconstruction s'implanter le long du filet. C'est le cas du bâtiment situé à l'entrée de la villa Jamot identifiable par sa façade en béton peint représentant une ossature en bois factice et des deux extensions situées aux n° 17 et n° 19.

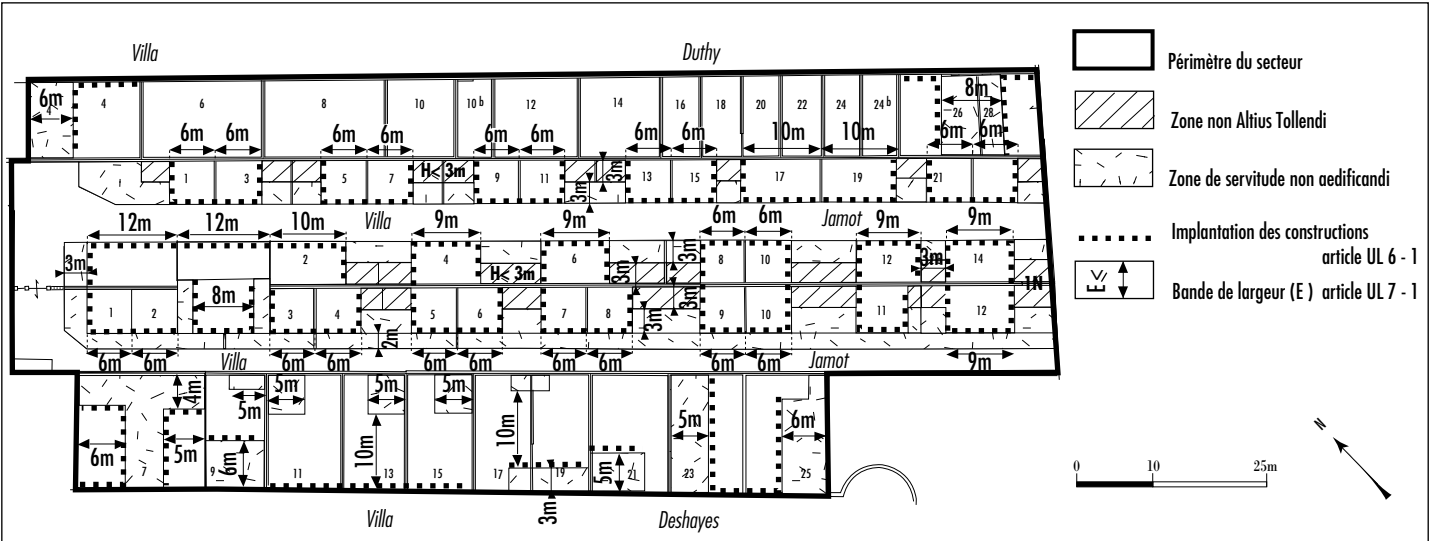
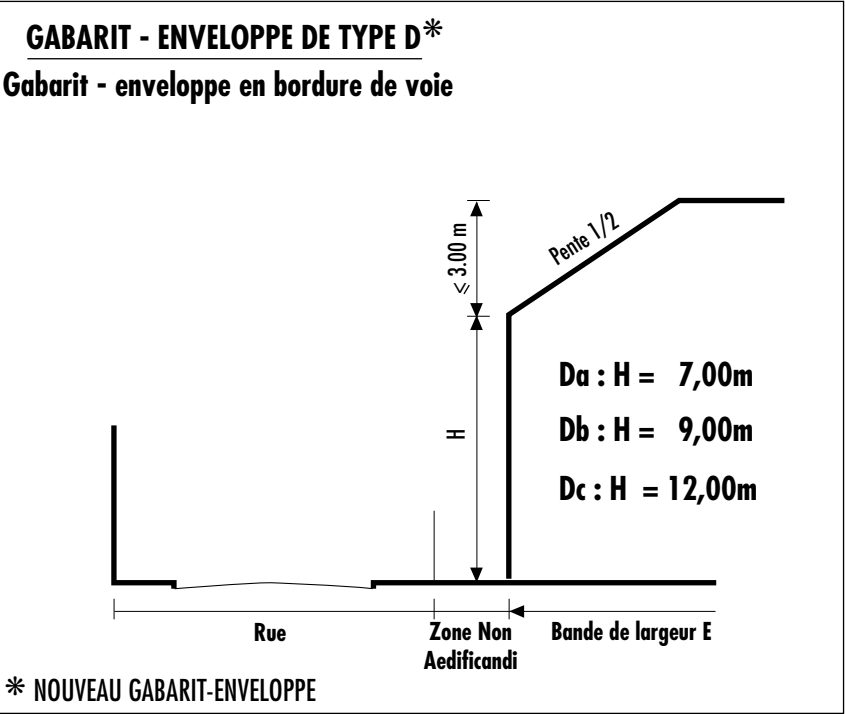
- Les zones non aedificandi délimitées entre les zones constructibles conservent leur implantation qui assure la discontinuité des rives bâties le long des deux impasses.

Leur emprise d'origine est partiellement réduite au bénéfice de zones non altius tollendi ponctuelles, d'une profondeur de 3 m, adossées en limites séparatives. Ces dispositions en généralisant le principe d'une bande constructible sur un niveau, intègrent les édifices existants par endroits.

Avant tout engagement de procédure, la compatibilité de ces mesures réglementaires avec le règlement de copropriété devra toutefois être vérifié.

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.	
10	Villa Jamot	Voir article UL .11. 5	(1)	(1)	-	Da Db (2) Dc (3)	2 3	-	-	(2) Gabarit enveloppe applicable sur les parcelles 9,15,17,19, 23 et 25 villa Deshayes. Le 10,10bis et du 24bis au 28 villa Duthy. (3) Gabarit enveloppe applicable sur les parcelles 11,13 villa Deshayes. Du 4 au 8 et le 12 villa Duthy .

(1) VOIR PLAN ANNEXE



• **L'environnement de la villa Jamot : l'extension de la zone UL**

Située en coeur d'îlot, la villa Jamot reste étroitement associée aux constructions qui l'entourent. Les risques liés aux possibilités d'évolution dans le cadre des règles du secteur UHb du POS. des parcelles mitoyennes décrits précédemment amènent à proposer d'étendre la zone UL de la villa Jamot aux parcelles mitoyennes. Ces dispositions ont pour objectif de mieux contrôler le cadre bâti de la villa et de garantir une cohérence et une continuité du paysage à ses abords.

Les parcelles distribuées par la villa Duthy s'adosent à la limite Nord de la villa Jamot. La confrontation par endroits de volumétries contrastées entre les deux lotissements a montré la nécessité de définir de nouveaux gabarits enveloppe.

Il est ainsi proposé :

- Le long de la rive paire de la Villa Duthy les constructions s'inscrivent dans un gabarit enveloppe de type D . Il se compose successivement :
 - d'une verticale de 9 m de hauteur,
 - d'une oblique de pente 1/2 élevée au-dessus de la verticale,
 - d'une horizontale tracée à 3 m au-dessus du sommet de la verticale.
- En limite séparative avec la villa Jamot le gabarit enveloppe proposé se compose:
 - d'une verticale dont la hauteur H est définie par l'expression $H = P + 6$ m, où P est le prospect au droit de la limite séparative,
 - d'une oblique de pente 1/2 élevée au-dessus du sommet de la verticale.

Ce gabarit enveloppe est limité par l'horizontale du gabarit-enveloppe défini en bordure de la villa Duthy .

Le long de la rive impair de la villa Deshayes il est proposé que le filet tiré d'implantation reproduise les différents modes d'occupation actuels des bâtiments : soit à l'alignement pour les trois parcelles situées du n° 11 au n° 15, soit en recul derrière une bande non aedificandi d'une largeur variant de 3 m à 6 m pour les trois parcelles situées du n° 17 au n° 21 et pour celle du n° 9. Les deux parcelles situées aux n° 5/7 et 23/25 présentent des jardins traversants qui s'ouvrent sur la villa Jamot et dont le principe est confirmé.

A l'arrière des parcelles en limite de la villa Jamot des zones non aedificandi d'une largeur de 5 m sont implantées pour ménager les vis-à-vis entre les constructions riveraines. Le gabarit-enveloppe qu'il soit à l'alignement de la villa Deshayes où sur cour en bordure des zones non aedificandi est du type D décrit précédemment.

A l'extrémité Est de la villa Deshayes la parcelle d'angle située au n° 27-30, est occupée pour partie par des arbres de grand développement laissent apparaître par transparence la villa Jamot. Cet ensemble végétal de qualité a été protégé en 1994 par l'instauration d'un Espace Vert Intérieur à Protéger (dossier 14.60) sur cette parcelle qui resterait toutefois dans la zone UHb.

Afin de préserver le caractère de chacune des villas bordant la zone UL, les modifications de gabarits-enveloppe envisagées pour la rive paire de la villa Duthy et la rive impaire de la villa Deshayes amenèrent à proposer l'instauration de filets de hauteur et de couronnements particuliers sur les rives opposées de ces voies :

- Ainsi, la rive impaire de la villa Duthy (où l'ensemble des parcelles resterait en zone UM) serait en partie assujettie à un nouveau gabarit-enveloppe qui se composerait :
 - d'une verticale d'une hauteur de 9 m figurée au P.O.S. par un filet tiré orange,
 - d'une oblique de pente 1/2 élevé au-dessus de la verticale,
 - d'une horizontale tracée à 3 m au-dessus du sommet de la verticale.

Ce gabarit identique à celui de type D de la zone UL assurerait une volumétrie homogène entre les deux rives de la villa Duthy.

Délimitées au Nord par la villa Deshayes et au Sud par la rue Ledion, une dizaine de parcelles traversantes, d'une profondeur de 24,5 m, maintenues en zone UH, seraient soumises au même gabarit-enveloppe en bordure de voie que celui défini ci-dessus. Ces dispositions réglementaires visent à implanter les futures constructions à l'alignement de ces deux voies avec des volumétries accompagnant celles de la nouvelle zone UL agrandie.