



SECTEUR DES BATIGNOLLES

Paris 17^e arrondissement

Données générales sur le site

Novembre 2001

SOMMAIRE

- Photographie aérienne
 - État foncier
 - Bilan des surfaces
- Le Plan d'Occupation des Sols
 - Occupation du site



L'ÉTAT FONCIER

Les terrains appartenant à la SNCF et au RFF peuvent schématiquement se diviser en quatre parties :

- les voies ferrées du faisceau Saint-Lazare, utilisées par les trains de banlieue s'arrêtant à la gare Pont Cardinet et par les trains de passage vers la banlieue ou la Normandie ;
- la gare de marchandises des Batignolles située au sud-est du faisceau, entre la rue Cardinet et le raccordement au faisceau Saint-Lazare d'une branche de la Petite Ceinture ;
- le terrain « Péreire » au sud-ouest du faisceau Saint-Lazare et en limite de la ZAC Saussure ;
- le terrain « Clichy » situé au nord-est, au delà du boulevard Berthier et à proximité du boulevard périphérique.

Le terrain situé entre le raccordement ferroviaire de la Petite Ceinture et le boulevard Berthier appartient à GEODIS (ex SCETA).

Au nord de la parcelle de GEODIS, le RER C passe en souterrain dans la partie est et émerge juste avant les voies ferrées du faisceau Saint-Lazare. La SNCF possède donc le sous-sol mais la ville possède le sursol du RER, bande qui est actuellement en friche.

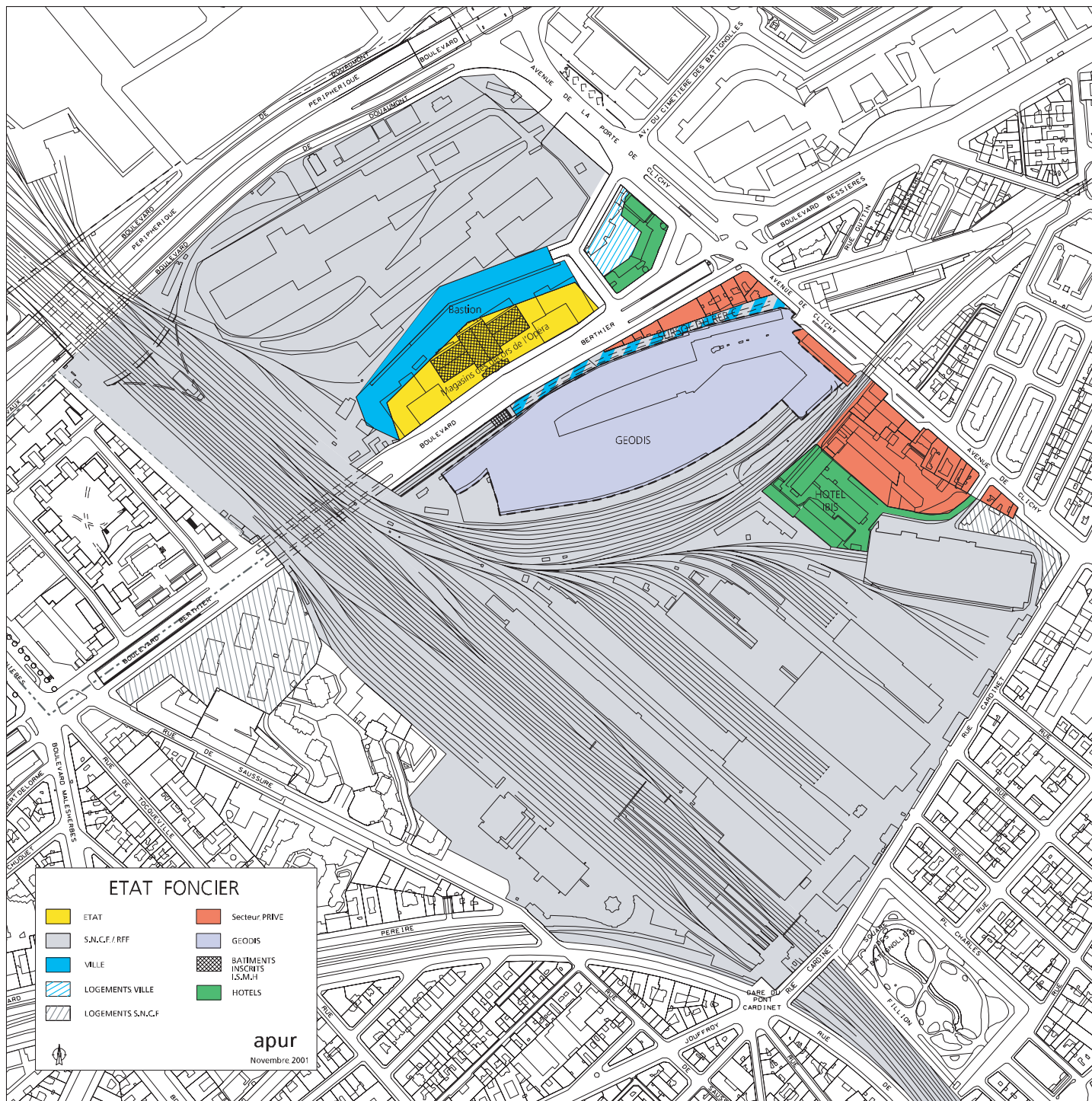
Les magasins de décors de l'Opéra (dont le bâtiment principal et le porche d'entrée, dus à l'architecte Garnier, sont inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques) appartiennent à l'État.

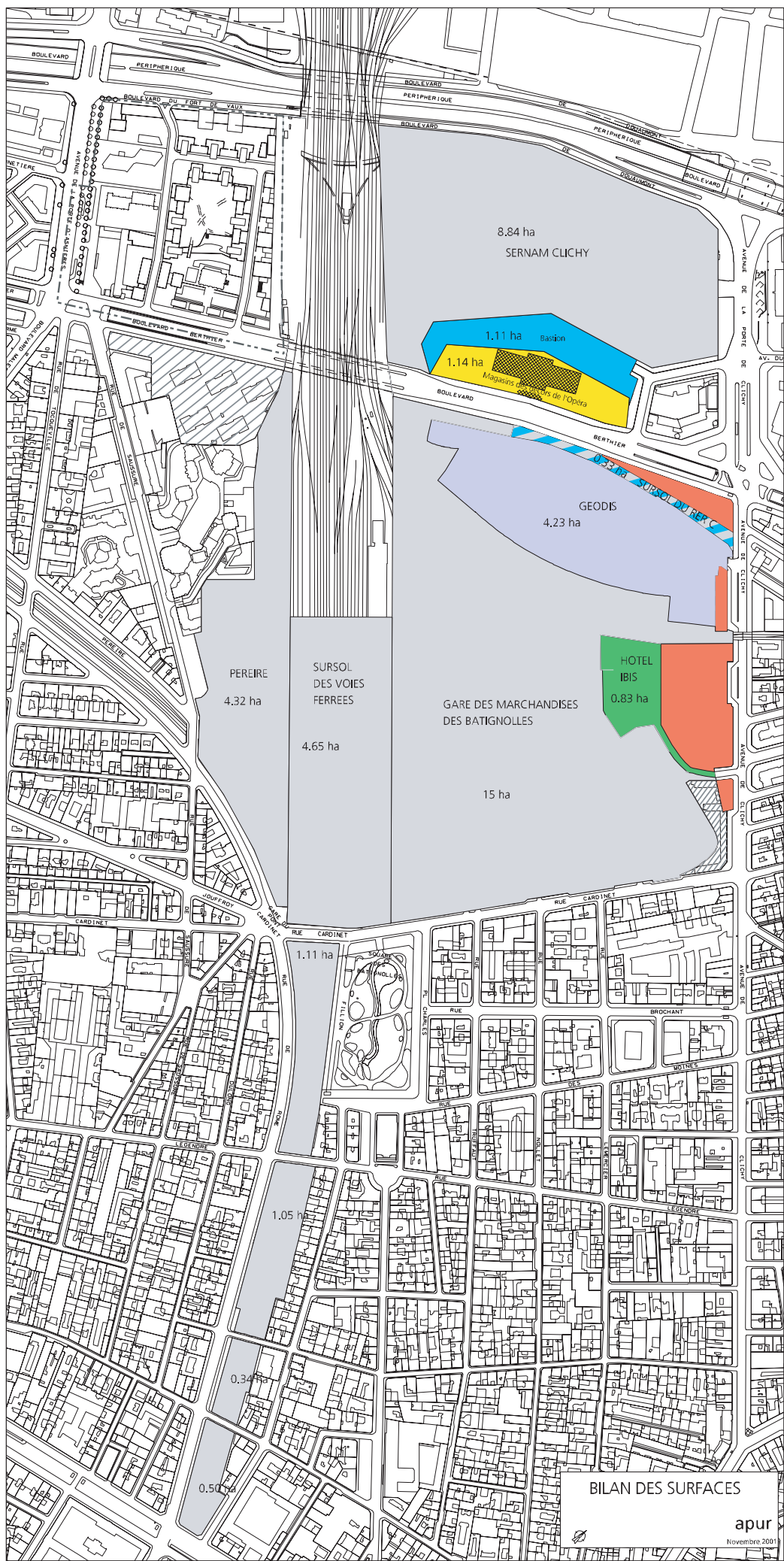
Enfin, le bastion n°44 appartient à la Ville de Paris.

LE BILAN DES SURFACES

La carte des surfaces ci-après découpe le secteur d'études en huit parties :

Gare des marchandises des Batignolles	15 ha
GEODIS	4,23 ha
Sursol du RER C	0,33 ha
Sursol des voies ferrées pour l'implantation éventuelle de la gare du RER E, voire F	4,65 ha
« Péreire »	4,32 ha
Sous-total de la partie située entre la rue Cardinet et le boulevard Berthier	28,53 ha
Magasins des décors de l'Opéra de l'Etat	1,14 ha
Le bastion appartenant à la Ville	1,11 ha
Ancien « Sernam Clichy »	8,84 ha
Sous-total de la partie située entre le boulevard Berthier et le boulevard Périphérique	11,09 ha
Total Batignolles	39,62 ha
Couverture de voies ferrées longeant la rue de Rome entre le boulevard des Batignolles et la rue Cardinet	3 ha





LES DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES

Actuellement, la plus grande partie des terrains est actuellement classée en zone UN c'est-à-dire couverte par des règlements spécifiques qui les réservent aux activités ferroviaires. Cela concerne l'ensemble des terrains du RFF et de la SNCF à l'exception d'une petite parcelle située rue Cardinet qui a été déclassée et qui figure en zone UMa et en zone non aedificandi dans le prolongement de la rue Lemercier.

Le terrain dit GEODIS est classé en zone UI, réservée aux activités industrielles.

Les magasins des décors de l'Opéra ainsi que le bastion sont classés en zone UH.

Enfin, la rue Cardinet est frappée par un élargissement de voirie à 34 m.

La perspective de mutation de l'ensemble des terrains de Batignolles est inscrite dans la charte d'Aménagement de Paris adoptée en 1992 et dans le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France approuvé en 1994 (le site est inscrit en espace urbanisable).

La planification urbaine de ce secteur doit être décidée rapidement dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.

L'OCCUPATION DU SITE

Un relevé des occupations a été dressé in situ par l'Apur, au mois de novembre 2001, permettant de constater les parties occupées et inoccupées ainsi que le type d'activités. Il figure sur le plan ci-après.

L'occupation actuelle du site est principalement constituée d'activités de logistique, mais quasiment pas liée aux voies ferroviaires puisque seule la centrale à béton, autorisée à l'origine pour le chantier du RER E, s'alimente en partie par le fer.

GEODIS et le Sernam Clichy utilisent uniquement l'acheminement par camions. Le Sernam Clichy a diminué son emprise puisque la halle sud est aujourd'hui occupée par ooshop.com.

La Poste occupe une partie d'une des halles de la gare des Batignolles et gare un certain nombre de véhicules du service « Colis Poste ». La société Aquacool stocke ses bonbonnes d'eau minérale dans la partie nord de la halle biaise qui sert de plate-forme d'éclatement. Les bonbonnes sont acheminées par petites camionnettes.

Des halles et bâtiments sont occupés par des bureaux de la SNCF ou services associés comme la Délégation à l'aménagement, l'AREP ou le service informatique de la SNCF.

Les abords de l'hôtel Ibis (ancien Frantour) sont occupés en partie nord et ouest par des bâtiments servant de stockage de mobiliers (Access self storage).

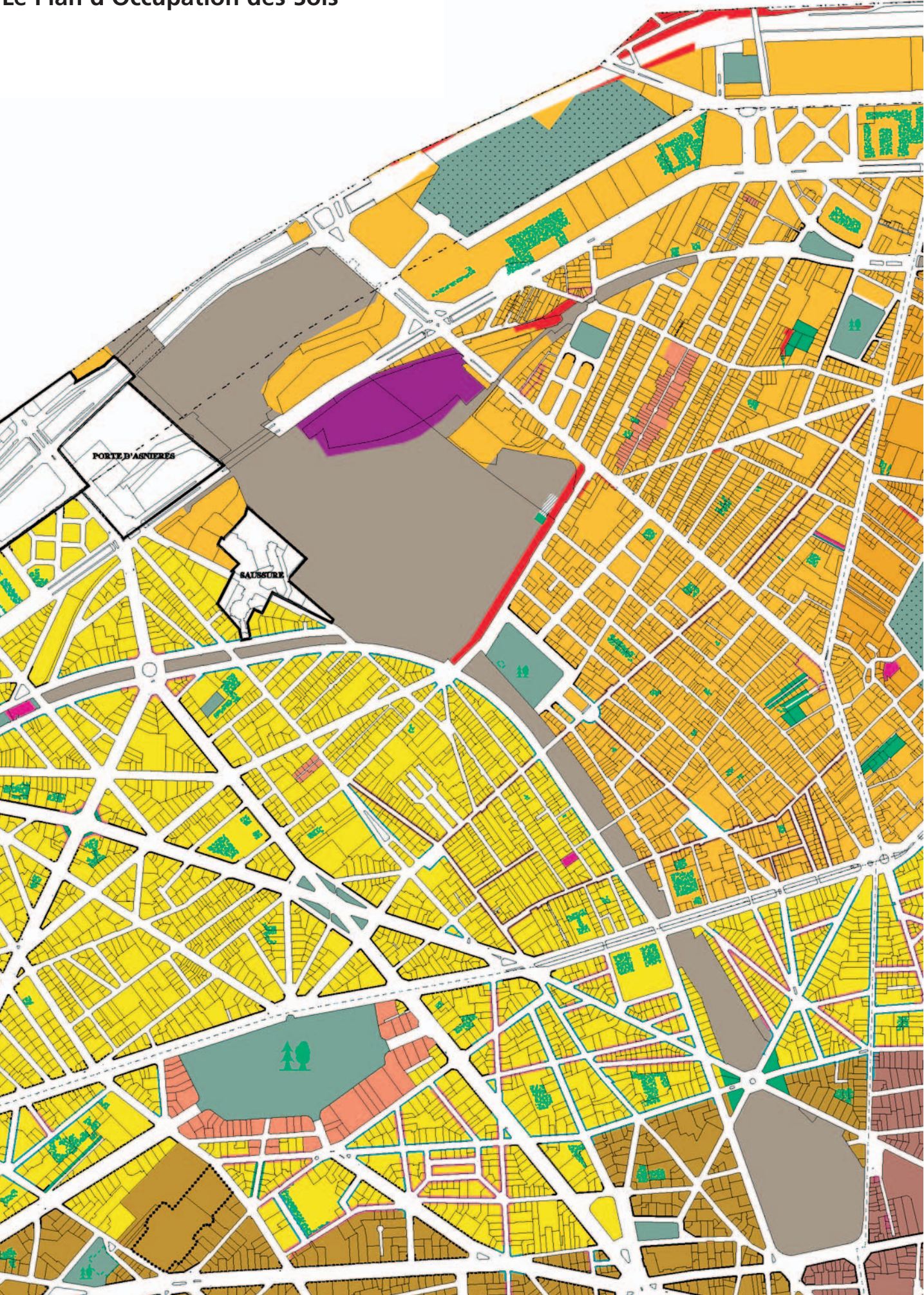
D'autres activités plus diverses sans lien avec l'activité ferroviaire sont présentes comme des loueurs de voitures, une entreprise de déménagement, de contrôle technique, de lavage automobile, un sculpteur, ...

Le parking pour les autocars de tourisme « Cardinet », géré par la SAEMES, se trouve à proximité de la rue Cardinet.

Les magasins des décors de l'Opéra accueillent toujours des décors, dont certains historiques, de l'Opéra et de l'Opéra Comique.

L'arrière du bastion n°44, possédé par la Ville est utilisé pour stocker des matériaux de voirie.

Le Plan d'Occupation des Sols



Plan d'occupation des sols de la ville de Paris

Le zonage			
		COS	
	habitation en étage	activités, bureaux en étage	toutes activités, sauf bureaux en pied d'immeuble
Zone UA			COS 4 applicable à une SHON égale à la superficie du terrain à rez de chaussée et au premier sous-sol (excepté dans le secteur UCc)
secteur UAa	3,5	1,5	
secteur UAb	3,5	1,5	
Zone UC			
secteur UCa	3	0,5	
secteur UCc1	2	0,5	
secteur UCc2	2	2	
secteur UCd	3	0,5	
Zone UF	3,5	3,5	
Zone UH			
secteur UHa	3	1,5	
secteur UHb	3	1	
secteur UHc	3	0,5	
Zone UI	"	3,5 (activités seules)	
Zone UL	"	"	"
Zone UM			
secteur UMMa	1,5	0,25	4
secteur UMMb	3	0,5	4
Zone UN	"	"	"
Zone UO	"	"	"
Zone UP			
secteur UPa	"	"	"
secteur UPb	"	"	"
secteur UPc	"	"	"
Zone ND	"	"	"
Secteurs ayant conservé la réglementation antérieure à 1994			
1UCa – 2UHa – 3UHb – Ma – 5U – Mb			
RNU			
POS Boileau			

Les emplacements réservés	
	espace vert public
	équipement public
	élargissement ou création de voie

Localisation de certaines règles	
Gabarits enveloppes	
	hauteur verticale – 9 m
	hauteur verticale – 10 m
	hauteur verticale – 12 m
	hauteur verticale – 15 m
	hauteur verticale – 17,5 m
	hauteur verticale – 20 m
	hauteur verticale – 23 m
	hauteur verticale – 25 m
	hauteur verticale – art. 10.2 du règlement
NB : les pointillés indiquent les façades assujetties aux règles de la hauteur ci-dessus et soumises en outre à la règle d'implantation des constructions à 6 m de l'axe de la voie (article 6 du règlement).	
	façade d'architecture ordonnancée
	périmètre de prescription spéciale
	zone non aedificandi
	zone non altius tollendi
	espace vert intérieur à protéger
	espace boisé classé (ND)
	hors espace boisé classé (ND)
	servitude d'alignement
	servitude d'allée piétonnière

Les périmètres	
	plan annexe
	secteur de plan masse
	plan de sauvegarde et de mie en valeur – PSMV
	zone d'aménagement concerté – ZAC
	résoption de l'habitat insalubre et restauration immobilière
	droit de préemption urbain renforcé
	programme d'aménagement d'ensemble

Novembre 2000