

## Note sur le PLU de Paris

*Note rédigée à l'intention du groupe de travail réuni en 2014 par l'Ordre des Architectes et Cristina Conrad sur le PLU de Paris et sa modification*

*Merci à Philippe Panerai de ses remarques sur un texte qu'il a bien voulu relire amicalement. Elles sont jointes en note, suivies de la notation (PP)  
Patrick Germe (Octobre 2014)*

### **Interroger le plu de Paris dans la perspective du plu de la MGP**

Parce qu'il s'applique à un tissu dense continu de parcelles souvent profondes, le PLU interroge des règles qui sont au principe d'une complexité riche d'enseignements pour les tissus de la périphérie, y compris pour les questions d'aménagement des tissus discontinus d'espaces ouverts héritée d'un urbanisme de plan masse.<sup>1</sup>

Ce serait aussi un signal cruel adressé à la MGP d'isoler la forme urbaine parisienne par un règlement spécifique et hétérogène de celui de sa métropole.

### **Adapter les règles du Plu en cohérence avec les règles du tissu urbain parisien, mitoyenneté et construction en profondeur des parcelles**

Les tissus urbains parisiens notamment faubouriens sont caractérisés par la construction en profondeur des parcelles, riches de cours et de jardins construits et densément habités

**L'article 7 interdit de fait la construction en profondeur des parcelles étroites.** Il contrevient à la qualité du « tissu laniéré » voire la met en péril en invitant à des regroupements fonciers destructeurs de complexité et de richesse spatiale. Toucher à la construction en profondeur de parcelle nécessite certes une volonté politique aussi forte que pour la question de la hauteur. L'une et l'autre peuvent être abordées par étapes.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> comme de ceux des maisons individuelles isolées ou groupées plus nombreuses que l'on ne croit (PP)

<sup>2</sup> Mais l'attention à la mitoyenneté ne signifie pas l'obligation de la continuité du bâti sur les rues, les hôtels particuliers du Marais, les immeubles du XVII<sup>ème</sup> siècle et de la première moitié du XIX<sup>ème</sup>, une part même des haussmanniens des beaux-quartiers, les tentatives d'immeubles à redans, la majorité des HBM adoptent bien avant le mouvement moderne des formes d'îlots entrouverts qui anticipent l'îlot ouvert d'aujourd'hui. (PP)

## **Gabarit- enveloppe et COS, un équilibre vertueux**

De nombreux PLU dont celui de Paris ont fonctionné correctement grâce à l'équilibre vertueux d'un COS limitant la densité quantitative et un gabarit-enveloppe localisant et limitant le volume constructible. Un COS inférieur au volume constructible permettait une approche qualitative de la construction en empêchant la saturation du volume maximum autorisé.

Epaissir la bande constructible ou assouplir le gabarit-enveloppe afin d'une plus grande diversité des volumes construits était possible tout en contrôlant une densité modérée.

Le jeu d'un COS inférieur à la constructibilité permise par le gabarit-enveloppe était favorable à la diversité spatiale des constructions notamment à la complexité volumétrique et typologique d'occupation de la bande E permettant la réalisation de bâtiments en équerre en U ou en T cohérente avec la morphologie à cour du tissu parisien.

## **Effet pervers du gabarit-enveloppe et de la bande constructible**

Au contraire l'application d'un règlement basé sur le seul volume constructible sans limitation de la densité conduit inévitablement au « remplissage de cette enveloppe autorisée » voire à l'épaississement du bâti, conséquences gravement opposées à la qualité des constructions.

Chacun sait bien pourtant que le gabarit-enveloppe qui détermine globalement le volume des constructions est extrêmement simplificateur :

- il accorde une valeur prédominante à l' « enveloppe » négligeant la porosité qui peut enrichir le « volume »,
- il concerne un principe d'ordonnement dont la généralité et l'effet sur l'espace privé sont discutables,
- il repose sur une pensée « hygiéniste et moraliste » de l'ensoleillement et des vues.

Enfin ce qui est un droit à construire est ici compris et utilisé comme un moyen pour limiter le droit à construire.

**Nous proposons de compléter les volumes constructibles par une limitation des droits à construire et donc de dissocier droit et limitation du droit.**

L'outil du COS supprimé par la loi ALUR, l'effet pervers du volume constructible peut et doit être contrôlé par d'autres outils, tel que l'emprise autorisée à l'intérieur de celle de ces volumes.<sup>3</sup>

## **Article 6 et 8 Légitimités différentes de l'urbanisme de gabarit et de prospect**

La notion de prospect cherche à mesurer les espacements et le vide en le rapportant à la hauteur. Le prospect basé sur une coupe carrée du vide

---

<sup>3</sup> l'obligation d'une part de pleine terre dès que les parcelles dépassent une certaine superficie (500 m<sup>2</sup> ?). (PP)

habitable reste une idée de la vue et de la lumière simplificatrice négligeant la lumière réfléchie, la vue biaisée etc. <sup>4</sup>

**L'ordonnancement (qui ne veut pas dire plafonnement) de l'espace public est légitime et nécessaire. Il est plus discutabile pour ce qui concerne l'espace privé. <sup>5</sup>**

S'il est légitime de vouloir ordonnancer la forme bâtie de la rue au moyen de l'alignement, du gabarit-enveloppe du prospect ou de la hauteur bâtie sur voie, l'application des mêmes règles sur espace privé pourrait être revue, en cohérence avec un « toilettage du PLU » cherchant, en évitant la question des hauteurs, à ne pas autoriser des transformations du paysage urbain sujettes à polémiques.

**La légitimité de l'article 8 et des règles de prospect dans la limite des hauteurs imposées par la forme des voies et le paysage urbain, devraient être limitée aux règles de construction liées à l'hygiène et au fonctionnement spatial** des constructions relevant déjà pour une grande part du droit de l'urbanisme et de la construction.

On peut, par exemple comprendre la légitimité d'une règle qui impose l'absence de masque d'une ouverture principale d'une pièce principale sous un angle pris à l'allège inférieur à 45°. On comprend beaucoup moins bien l'imposition d'un prospect  $H=P+4$  entre deux bâtiments d'une même parcelle d'une même copropriété, beaucoup plus pénalisante en terme de constructibilité et de complexité. Comme on peut trouver légitime en tant que norme d'hygiène et de confort, une règle imposant à toute pièce principale une baie d'éclairage premier et que chaque logement dispose d'un espace de cuisine considéré comme pièce principale et donc disposant d'une baie d'éclairage premier voire secondaire.

**La construction en limite séparative, situation actuelle et effet pervers dans le cas des tissus de faubourg avec parcelles étroites**

Mis à part les constructions établies dans la bande E, la construction ne peut être établie aujourd'hui en limite séparative sauf à recouvrir une héberge existante. Il est tout de même curieux d'autoriser un mode de construction (la mitoyenneté) en interdisant la possibilité de l'initier (la construction en limite séparative) conduisant inévitablement au dépérissement du tissu urbain mitoyen.

#### La bande constructible

On peut juger la bande E de 20 mètres comme un mauvais compromis. 20 mètres c'est trop pour une épaisseur bâtie et pas assez pour un bâtiment à cour en équerre ou en U. C'est ainsi une règle qui « pousse au crime » cuisine en second jour, séjour et chambre étroites etc.

**Il conviendrait ainsi d'épaissir la bande E sous réserve d'empêcher la construction de la totalité de son emprise. <sup>6</sup>**

---

<sup>4</sup> la possibilité d'éviter les vis-à-vis directs trop proches par une coordination de l'emplacement des baies (décalées), etc. (PP)

<sup>5</sup> (peut-être même complètement déplacé) (PP)

### Des bandes constructibles en profondeur de la parcelle

La bande E considère un certain type de constructibilité sur une première épaisseur du parcellaire. Il serait logique et possible de qualifier différents types de constructibilité suivant trois ou quatre bandes constructibles établies dans la profondeur des parcelles.<sup>7</sup>

### La distance D

La distance D est une spécificité parisienne particulièrement intéressante puisqu'elle ajoute au principe de la loi foncière définissant la constructibilité en fonction du foncier et notamment de ses limites, une constructibilité établie par le prospect pris en rapport à des existants situés sur les parcelles voisines. Il serait possible de supprimer la limite de 6 mètres imposée à cette distance D sachant que la règle  $H=P+3+D$  garantit le prospect des existants.

**La distance D devrait être généralisée à l'ensemble de la MGP.**

### La cour commune<sup>8</sup>

La possibilité de créer des cours communes a été généralisée en 2012 par le code de l'urbanisme, quelques soient l'écriture des PLU. Les associations de voisins feront peut être florès en développant un espace collectif bien défendu vis-à-vis d'autres étrangers.

Favoriser la création de cours communes n'est pourtant pas une solution satisfaisante car elle contredit l'unité d'usage que justifie l'unité spatiale de la cour.

Constituer des espaces collectifs de part et d'autre des limites parcellaires n'est pas la vraie question d'autant plus que le fonctionnement des cours communes pose de réels problèmes d'usage et de pérennité des parcelles qui sont de vrais sujets d'architecture urbaine.

Le vrai sujet est de pouvoir bâtir des cours et des espaces collectifs structurés à l'intérieur et en profondeur des parcelles quand bien même elles seraient relativement étroites. Une largeur de parcelle de 25 m, par exemple, ne peut être bâtie en profondeur à partir de 3 niveaux environ qu'à la condition de pouvoir bâtir en limite séparative.

## **Construire en mitoyenneté**

Le droit de construire en mitoyenneté sur **une hauteur d'environ 6 mètres** devrait pouvoir être autorisée sur toute la longueur des limites séparatives. Le droit de construire en limite séparative sur **des hauteurs plus importantes pourrait être accordée suivant la profondeur de la parcelle** divisée en différentes bandes constructibles différenciées (par exemple dans la limite du

---

<sup>6</sup>  **dans les étages (au-delà de R+1 par exemple).** (PP)

<sup>7</sup> Peut-être penser le fond avant les côtés. (PP)

<sup>8</sup> La cour

Il me semble qu'il faut parler d'abord de la cour, de sa tradition, de ses usages puis après seulement de la cour commune qui ne s'entend que comme une manière qui permette de gagner des étages dans un parcellaire étroit. Peut-être une légère critique des cours communes ou pas de l'haussmannien modeste. (PP)

plafond établi sur rue sur une profondeur de 60 mètres), à condition de privilégier le recouvrement des héberges et d'être limitée à une longueur de limite séparative recouverte raisonnable ( par exemple 25% des limites séparatives dans la bande constructible concernée)

La construction en limite séparative pourrait aussi être limitée par exemple :

- en utilisant le principe de la distance D comme limite de hauteur
- en rapport à la largeur<sup>9</sup> de la parcelle contigüe.

### **Hauteur bâtie dans le PLU parisien et gabarit-enveloppe**

Si la rédaction des articles 6, 7 et 8 est aujourd'hui peu contraignante mis à part la non constructibilité en limite séparative de l'article 7 et la largeur de vue de l'article 8 c'est que leur contenu est régi par les règles de gabarit-enveloppe de l'article 10, détaillées et touffues.

Les règles des gabarit-enveloppe (sur voie, en rapport aux limites séparatives, et d'une construction à l'autre sur une même parcelle) sont intégrées à l'article 10 concernant les hauteurs. Les hauteurs absolues et relatives prennent ainsi une très grande importance du fait de la forme rédactionnelle du PLU ainsi exposée à des polémiques inutiles.

Nous pensons recommandable de simplifier les règles de hauteur en limitant l'article 10 aux hauteurs absolues remplaçant les hauteurs relatives déduites des prospectifs dans les articles concernés, l'article 7 pour la construction par rapport aux limites séparatives et l'article 8 pour les rapports des constructions à l'intérieur d'une même parcelle

**Nous proposons de faciliter la construction en profondeur de parcelle, notamment en rapport aux limites séparatives et de se passer des prospectifs pour ce qui concerne les rapports des constructions dans les unes vis-à-vis des autres dans une même parcelle en les remplaçant par une réglementation des hauteurs de vue complétant celle des largeurs de vue.**

### **Hauteurs moyennes, emprises au ciel et exceptions dérogatoires**

Les plafonds de hauteurs interrogent le paysage urbain d'une part, le principe plus ou moins fantasmé du velum parisien, d'autre part.

Si l'on excepte certaines parties de ville caractéristiques de l'ordonnancement haussmannien des hauteurs, l'ordonnancement d'un plafond strict pouvant résulter de la suppression du COS est contraire et à la qualité architecturale des constructions et au paysage urbain dont la réalité est plus complexe.

Le remplacement du plafond des hauteurs par un **plafond des hauteurs moyennes** comme le suggéraient **Paul Chemetov et Philippe Panerai**, permettrait de suppléer à cette difficulté (possibilité d'excéder le plafond sur une certaine proportion de l'emprise autorisée et dans une certaine mesure à condition d'une réduction équivalente sur le reste de l'emprise). <sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> et à l'occupation

<sup>10</sup> Ces dispositions existent déjà dans plusieurs PLU, Nantes, Villejuif... notamment. (PP)

La proposition d'**Arnaud Devillers** d'une « emprise au ciel » va dans le même sens.

L'inconvénient de ces aménagements est d'être à l'échelle de la parcelle alors que le paysage parisien se structure aussi globalement. <sup>11</sup>

**Il reste à permettre et à « sécuriser juridiquement » les exceptions susceptibles d'enrichir le paysage urbain qui renvoient à la question d'un urbanisme concerté dérogatoire vis-à-vis de l'opposabilité du PLU**

### ***Equilibrer la constructibilité des gabarits enveloppe et des bandes constructibles***

Nous proposons une réflexion sur la **pondération des volumes constructibles dans les gabarit-enveloppe en complétant leur définition par une emprise maximale réduite suivant la une bande constructible concernée** (par exemple 50% d'emprise dans une bande constructible E passée à 30 mètres) sous réserve d'une distance D limitant la hauteur en limite séparative au-delà des 15 premiers mètres par exemple).

Nous proposons de réfléchir à un corpus de règles (pouvant être intégré à l'article 11 comme le sont les règles de saillie favorisant voire obligeant à une compacité minimale des emprises non bâties.

### ***Morale esthétique, morale distributive de l'article 11***

La rédaction du texte pourrait articuler plus distinctement recommandations distributives, et recommandations architectoniques et esthétiques.

La question des rez-de-chaussée pourrait être enrichie par des recommandations concernant la distribution :

- distribution des accès (intégration architecturale des accès carrossables aux accès d'immeuble, porche cocher, unité du système d'accès, visibilité de la profondeur de la parcelle au travers des séquences d'accès, etc.)
- distribution des cours et de leurs usages (stationnement vélo, plain pied et transparence des activités etc.

Les saillies sur voie autorisées par le texte actuel sont inscrites dans le « vocabulaire haussmannien ». Une saillie de un mètre pour un balcon a peu de qualité spatiale du point de vue de l'architecture contemporaine. Nous suggérons que les saillies sur espace public soient facilitées de manière significative (2 mètres par exemple) en intégrant la nature et la largeur de l'espace public concerné. <sup>12</sup>

### **P.G.**

---

<sup>11</sup> Les réflexions de Christian de Portzamparc proposent de la traiter à l'îlot, voire à plusieurs îlots contigus mais il est important de préserver l'autonomie des parcelles. C'est sur cette autonomie que s'est progressivement construit le paysage parisien. (PP)

<sup>12</sup> et à partir de 3,5 m de hauteur mesurée sur le trottoir. (PP)