

---

**PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE  
EN VALEUR DU  
VII° ARRONDISSEMENT DE PARIS**

---

**REUNION PUBLIQUE**

**19 Septembre 2013**

# RAPPEL DU CALENDRIER DES ETUDES DE REVISION

## ■ Tranche Ferme

### □ Phase 1 – avril 2008 à avril 2009

- ANALYSE - Pourquoi réviser le PSMV  
- Diagnostic (Histoire – patrimoines – fonctions urbaines)

### □ Phases 2 et 3 – avril 2009 à avril 2010

FICHES IMMEUBLES (près de 2 500 fiches réalisées)

### □ Phase 4 – depuis avril 2010

ETABLISSEMENT DU PROJET DE REVISION

#### ✓ **Octobre 2010**

Remise par le chargé d'étude d'une première version du règlement et du plan réglementaire

#### ✓ **Octobre 2010 à mai 2013**

Finalisation des principes réglementaires avec les Services de l'Etat et de la Ville de Paris présentés au cours de la présente réunion de la CLSS

#### ✓ **A partir de juin 2013**

Mise en forme de l'ensemble des pièces du PSMV (rapport de présentation – règlement et plans réglementaires – annexes)

## ■ Tranche Conditionnelle

### □ Conduite de la révision jusqu'à l'approbation

octobre 2013 présentation de l'ensemble du PSMV à la CLSS

# LES PRINCIPES MIS EN ŒUVRE DANS LE REGLEMENT DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

## 1. PRINCIPES GENERAUX

- **Le PSMV est cohérent avec le PADD** (projet d'aménagement et de développement durable)
  - Préservation des ensembles urbains homogènes du paysage parisien
  - Développement de la biodiversité et protection des parcs et jardins
  - Création d'un secteur de protection de l'habitation
  - Amélioration de la sobriété énergétique des constructions
  - Engagement d'un effort pour une répartition plus harmonieuse des logements sociaux
  - Protection des linéaires commerciaux
  - Amélioration des équipements de quartier
  - Réduction de la circulation automobile au profit des modes de transports alternatifs
  - Régulation de l'offre de stationnement en privilégiant le stationnement résidentiel
  - Etc. ...

- **Le PSMV est un document réglementaire spécifique**, eu égard au caractère exceptionnel de ses différents patrimoines
- **Les règles visent à maintenir la cohérence des différentes morphologies urbaines du secteur sauvegardé**
- **Les principes qui fondent ces règles sont ceux de la continuité urbaine et de l'évolution harmonieuse du tissu urbain**
- **Le PSMV propose un équilibre entre les règles dessinées (le plan polychrome au 1/1000°) et les règles écrites (le règlement)**

# PROJET DE LEGENDE DU PSMV

## 1 - Zonage et voies



Limite du secteur sauvegardé



Voie publique ou privée



Zone urbaine verte sauvegardée (UVS)

## 2 - Protections au titre des Monuments Historiques



Immeuble protégé en totalité



Façade et/ou toiture protégée



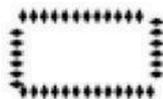
Élément de construction ou vestige protégé



Cour protégée



Jardin protégé



Terrain protégé

### 3 - Protections au titre du PSMV

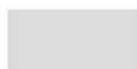
#### 3-1 *Immeubles ou éléments bâtis*



Immeuble ou partie d'immeuble protégé au titre de son intérêt patrimonial de type A



Immeuble ou partie d'immeuble protégé au titre de son intérêt patrimonial de type B



Immeuble ou partie d'immeuble pouvant être conservé, amélioré ou démolé



Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées



Mur à conserver ou à restaurer



Grille à conserver ou à restaurer

### 3-2 Espaces libres



DM1 : cour ou espace minéral d'intérêt patrimonial et/ou historique majeur



DM2 : cour ou espace minéral de dégagement



DV1 : jardin ou espace vert d'intérêt patrimonial et/ou historique majeur



DV2 : jardin ou espace vert d'accompagnement



Plantations à réaliser



Ordonnance végétale à préserver

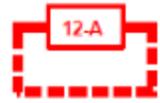


Arbre remarquable protégé



Ouverture visuelle à conserver

#### 4- Implantation et hauteur des constructions



**Emprise Maximale de Construction\*(EMC) bordant une Voie\* avec limite d'implantation, hauteur de la verticale du Gabarit-enveloppe\* et type de couronnement**

**Types de couronnement :**

- A** Oblique 2/1 limitée à  $h = 3$  m, et oblique limitée à  $h = 6$  m au-dessus du sommet de la verticale
- B** Etage en retrait limité à  $h = 3$  m, et 1 ou 2 obliques limitées à  $h = 6$  m au-dessus du sommet de la verticale
- C** Oblique 1/1 limitée à  $h = 6$  m au-dessus du sommet de la verticale
- D** Horizontale au sommet de la verticale



**Emprise Maximale de Construction\*(EMC) ne bordant pas une Voie\* avec Hauteur maximale de façade\***



**Hauteur maximale de façade\* applicable sur le Terrain\*hors EMC**



**Modification (M) pouvant être imposée sur un immeuble à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées**

La liste des modifications M figure en annexe du présent règlement.



**Marge de reculement**



**Liaison piétonnière à conserver ou à créer**



**Espace « en blanc », constructible dans le respect des dispositions du règlement de la zone US**

## 5 - Localisation des équipements et logements



Emplacement réservé en vue de la réalisation de logement et de logement locatif social



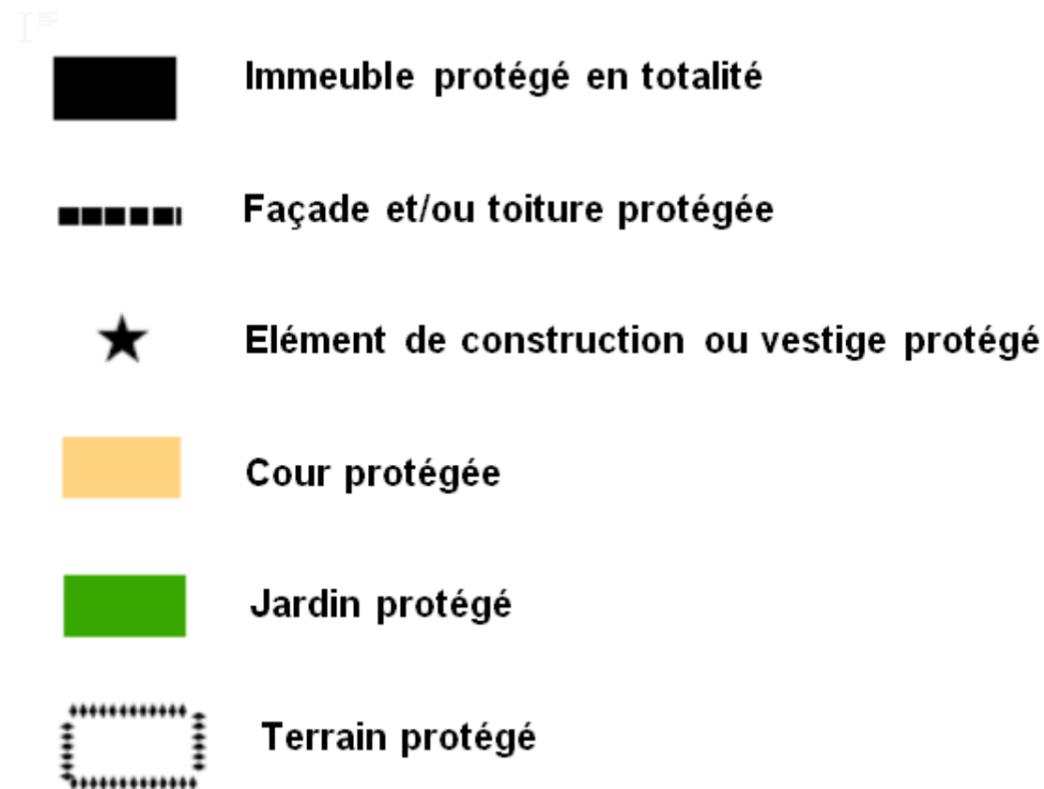
Périmètre de localisation d'équipement à réaliser

---

## **2. PRINCIPES REGLEMENTAIRES DES PROTECTIONS PROPOSEES EN DIALOGUE AVEC LA LEGENDE DU PLAN**

# 1. Immeuble ou partie d'immeuble soumis à la législation relative aux Monuments Historiques

*Les immeubles qui font l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques (inscription ou classement) sont représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur selon cinq graphismes qui permettent de distinguer :*



## ■ Principes réglementaires

- Ces immeubles ou parties d'immeubles sont gérés suivant les règles du Secteur Sauvegardé sans préjudice de la législation propre aux Monuments Historiques
- Les parties d'immeubles non protégées au titre des Monuments Historiques sont gérées suivant la législation propre au Secteur Sauvegardé

Tout projet de modification sur ces immeubles ou parties d'immeubles doit faire l'objet d'une autorisation ou d'accord du Ministre de la Culture ou de son représentant. Ce dernier doit aussi donner son accord pour les projets de modification d'immeubles adossés à un Monument Historique.

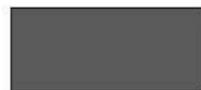
## 2. Immeuble ou partie d'immeuble protégé au titre de son intérêt patrimonial

*Ces immeubles sont repérés sur le plan de sauvegarde et de mise en valeur selon deux graphismes que permettent de distinguer :*

3a – Type A – Immeuble ou partie d'immeuble à conserver, dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales

### ■ Principes réglementaires

- Protection de la construction (extérieur et intérieur)
- Adaptations mineures autorisées pour adapter ces constructions aux normes de confort
- Extensions aériennes et souterraines interdites
- Volonté de restauration des différentes composantes architecturales présentant une qualité, sans exclure des interventions contemporaines valorisant le patrimoine



*Ces immeubles (ou parties d'immeubles) sont représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un aplat gris foncé (par une simple bande de ce graphisme en cas de seule façade protégée).*

## ■ Principes réglementaires

- Le maintien et l'entretien des murs et grilles sur rue identifiés sur le plan réglementaire
- Les murs et grilles existants en cœur d'îlot doivent être conservés et restaurés, voire reconstruits si nécessaires, dans les conditions indiquées au règlement

 *Le mur est identifié sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un trait gras gris foncé continu et la grille par un tireté de gris foncé.*

3b – Type B – Immeuble ou partie d'immeuble à conserver, dont le réaménagement et/ou le changement de la répartition des volumes sont autorisés sous conditions

## ■ Principes réglementaires

- ❑ Protection de la volumétrie de la construction, des façades et des éléments de distribution et de décors intérieurs de qualité
- ❑ Adaptation possible des façades et des éléments de distribution et de décors intérieurs sans qualité



*Les immeubles sont représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un aplat gris moyen.*

## ■ Illustrations des protections par type de construction

Nature des protections par date de construction des immeubles

**Il existe une corrélation entre l'ancienneté des immeubles et leur niveau de protection :** seulement 3 % des immeubles antérieurs à 1670 sont jugés sans intérêt alors que le pourcentage atteint 10% pour les immeubles de 1880 à 1918, 22 % pour l'entre deux-guerres et 75% pour ceux postérieurs à 1950. **Un immeuble ancien même modeste est un témoignage précieux de l'histoire. Pour les périodes les plus récentes, les immeubles sont protégés en fonction de la qualité de leur architecture** (c'est tout particulièrement le cas pour la période 1880 – 1918).

## Nature des protections par type de programme

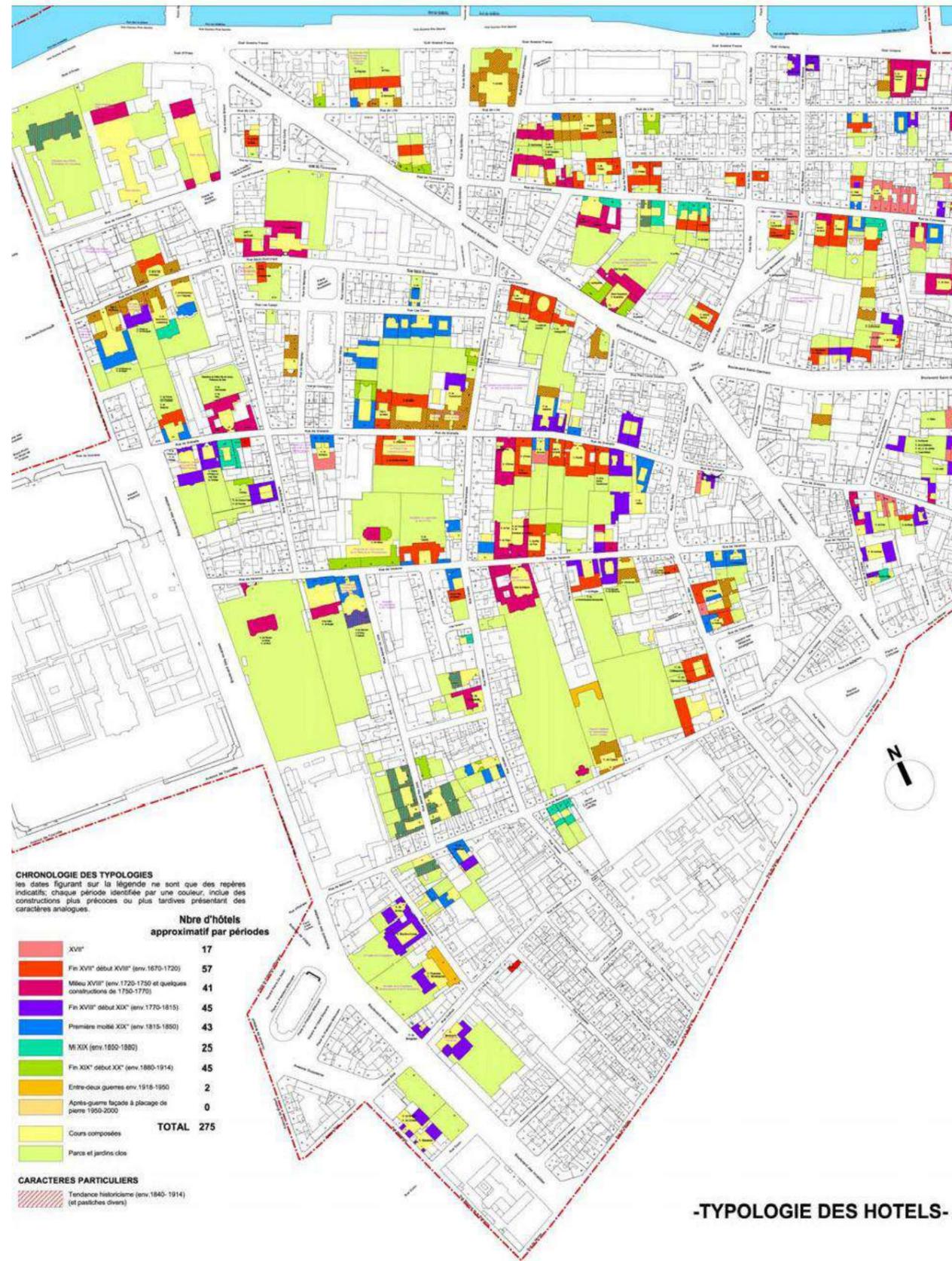
Le tableau ci-après présente les principaux programmes en fonction du pourcentage des immeubles protégés :

| Niveau de protection   | Nombre de bâtiments |      | Hôtels |     | Maisons à loyer |    | Immeubles d'habitation et mixtes |     |
|--|---------------------|------|--------|-----|-----------------|----|----------------------------------|-----|
|  |                     |      |        |     |                 |    |                                  |     |
| Immeuble protégé au titre de son intérêt patrimonial de type A | 57%                 | 1387 | 88%    | 252 | 48%             | 96 | 66%                              | 591 |
| Immeuble protégé au titre de son intérêt patrimonial de type B | 24%                 | 598  | 11%    | 28  | 49%             | 99 | 25%                              | 220 |
| Immeuble pouvant être conservé, amélioré ou remplacé           | 11%                 | 341  | 1%     | 4   | 3%              | 7  | 9%                               | 81  |

| Niveau de protection   | Immeubles de bureaux et administratifs |    | Communs d'hôtel |     | Maisons bourgeoises |    | Autres |     |
|--|--|----|-----------------|-----|---------------------|----|--------|-----|
|  |  |    |                 |     |                     |    |        |     |
| Immeuble protégé au titre de son intérêt patrimonial de type A | 29%                                    | 24 | 55%             | 107 | 65%                 | 58 | 50%    | 273 |
| Immeuble protégé au titre de son intérêt patrimonial de type B | 27%                                    | 23 | 35%             | 67  | 21%                 | 19 | 22%    | 142 |
| Immeuble pouvant être conservé, amélioré ou remplacé           | 44%                                    | 37 | 10%             | 19  | 13%                 | 12 | 28%    | 181 |

- 1. Les hôtels** : ils sont pratiquement tous protégés à l'exception de quelques bâtiments entièrement remaniés (surélevés, épaissis, ...) dont le retour à l'état d'origine apparaît impossible.
- 2. Maisons à boutique et maisons à loyer** : il s'agit de constructions témoignant de l'origine du quartier, largement démolies au XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles, elles sont maintenant relativement rares ; **elles sont pratiquement toutes protégées à l'exception de celles qui ont été trop lourdement transformées.**
- 3. Immeubles d'habitation et immeubles mixtes** : ces immeubles réalisés entre la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle et le XX<sup>e</sup> siècle constituent la matière ordinaire de la ville, **ils sont cependant largement protégés du fait de leur qualité exceptionnelle.** En effet, la richesse des habitants du 7<sup>ème</sup> arrondissement a permis de faire travailler **les meilleurs architectes et les meilleures entreprises.** Ces immeubles ont les qualités qui correspondent encore très bien aux aspirations de leurs occupants d'aujourd'hui (à l'exception des installations sanitaires dont la modernisation n'entraîne que des transformations mineures).
- 4. Anciens communs d'hôtels** : ils ont tous perdu leur fonction d'origine. Beaucoup ont déjà été remplacés par des immeubles de rapport, et parmi ceux qui restent bon nombre ont été surélevés et remaniés pour accueillir plus de surface habitable. Mais **la plupart restent indissociables de l'ensemble architectural qu'ils forment, justifiant ainsi leurs protections.**
- 5. Maisons bourgeoises** : en général, d'origine plus récente, elles sont d'architecture également plus modeste et **leur niveau de protection reste plus faible.**
- 6. Immeuble de bureaux et administration** : il s'agit presque toujours de grandes constructions à composition répétitive, souvent récentes ; **elles sont relativement peu protégées.**
- 7. Autres** : cette dernière catégorie rassemble des constructions de natures très diverses ne permettant pas un traitement statistique. **Il s'agit d'églises et monuments divers évidemment tous protégés mais aussi d'ateliers, d'annexes, d'extensions, de valeurs très inégales.**

# Typologie des hôtels

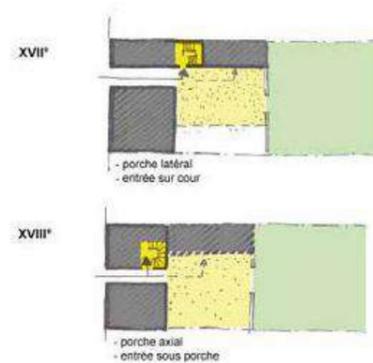


Plan de répartition des principaux hôtels particuliers

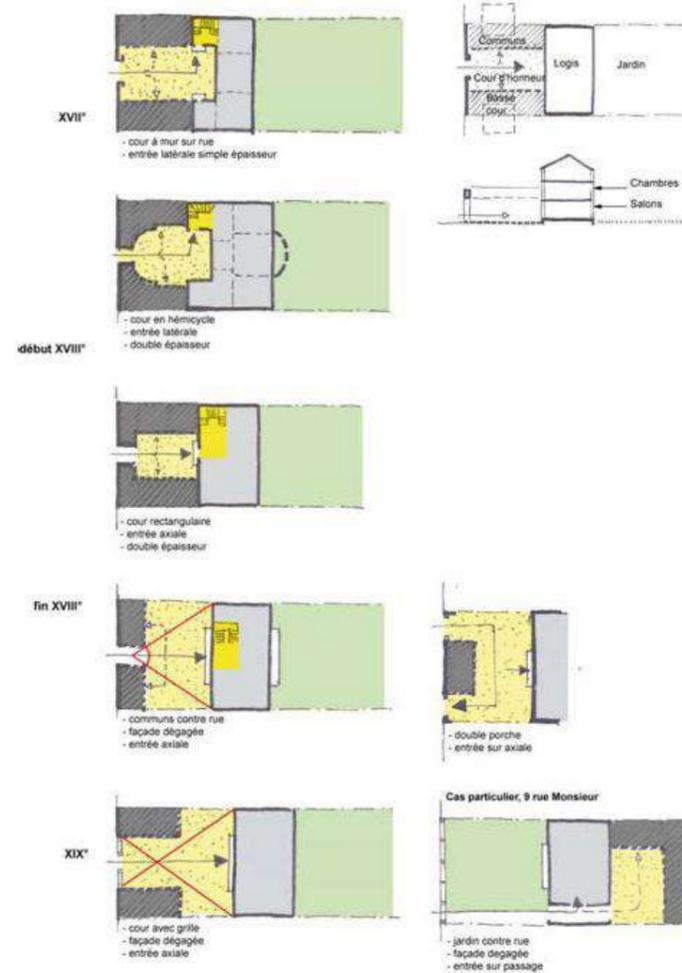
# Hôtels particuliers (environ 290)

Ce programme marque fortement cette partie du 7<sup>ème</sup> arrondissement tant par la qualité des constructions que celles des cours et des jardins. Les hôtels prennent diverses formes décrites précisément dans le rapport de présentation. Ils ont été construits entre le milieu du XVII<sup>e</sup> et la guerre de 1914. Ils bénéficient pratiquement tous d'une protection de type A. Cependant, certaines extensions sont parfois notées en protections de type B ou même non protégées (comme les ailes très transformées de la résidence de l'Ambassadeur de Russie, rue de Grenelle ou deux petits hôtels du XVIII<sup>e</sup> siècle surélevées boulevard Saint-Germain).

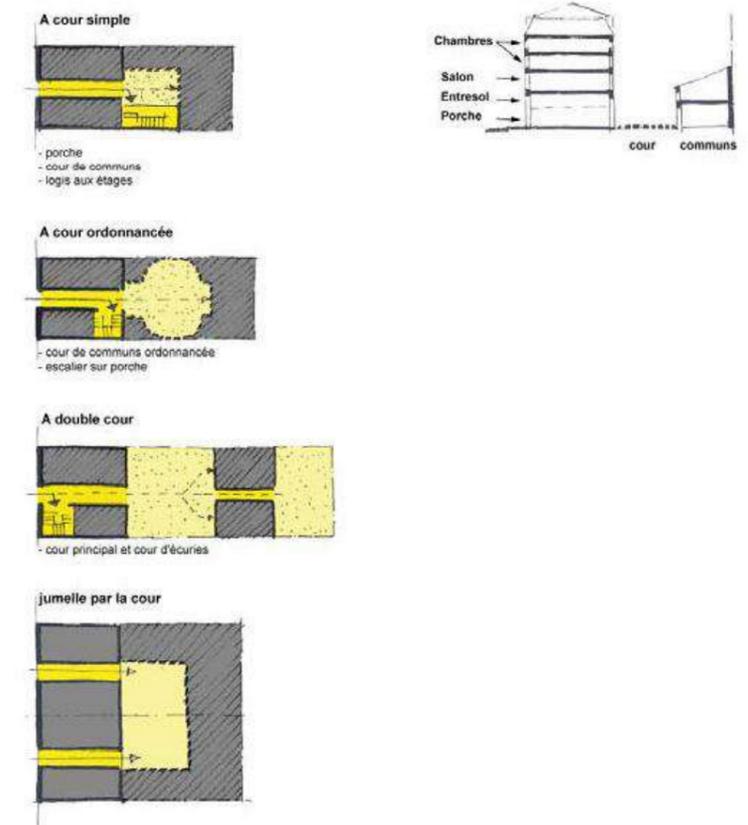
Hôtels entre rue & cour avec jardin (environ 65)



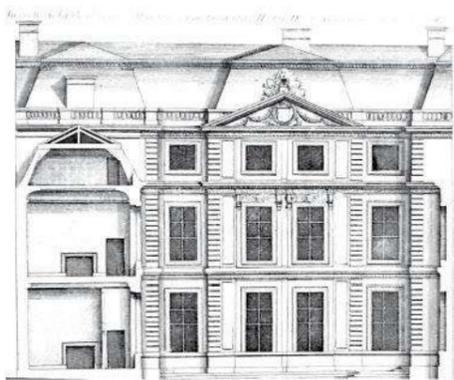
Hôtels entre cour & jardin (environ 125)



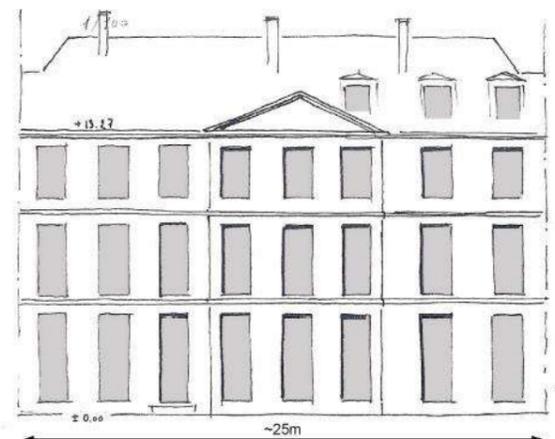
Hôtels entre rue & cour sans jardin (environ 100)



# Hôtels du XVII<sup>e</sup> à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle – Quelques exemples



Façade de Le Muet 1638  
reproduite par Jacques-François Blondel qui précise qu'elle a été modifiée vers 1720



Façade sur cour  
d'après un relevé mi XIX<sup>e</sup> siècle



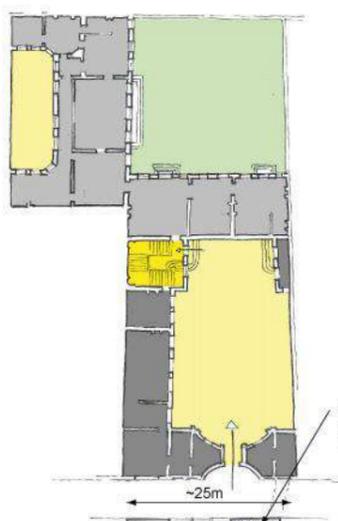
Rue Montalembert, n°2



Rue du Bac, n°136

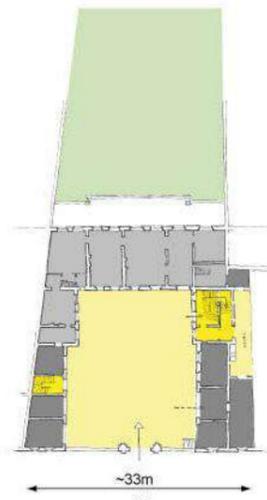


Rue de l'Université, n°18

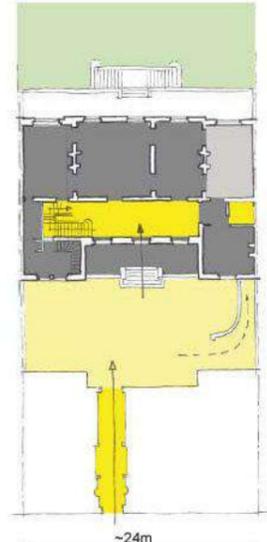


16  
rue Saint-Guillaume  
HOTEL DE LAIGUE  
Croquis d'après plan Vasserot 1825

Anciens communs  
de l'autre côté de la  
rue



52  
rue des Saint-Pères  
HOTEL DE CAVOYE  
Louis Oger 1640  
Daniel Gittard 1678  
Croquis d'après plan Vasserot 1825



54  
rue de Varenne  
HOTEL RICOIS 1878  
Croquis d'après demande d'autorisation de construire



Rue de l'Université, n°10



Rue de l'Université, n°20



Rue de l'Université, n°15



Rue Vaneau, n°14



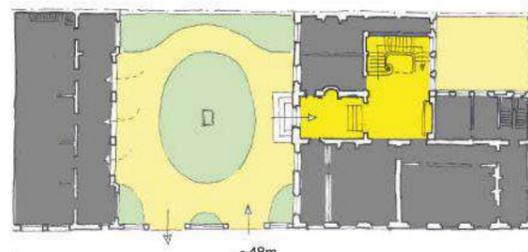
Rue de l'Université, n°17



Rue de Varenne, n°48



20 rue de Martignac  
HOTEL DE VOGUE 1882



20  
rue de Martignac  
HOTEL DE VOGUE 1882  
Croquis d'après demande d'autorisation de construire

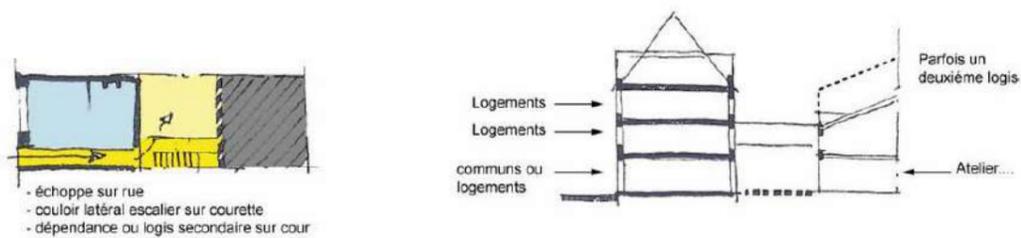
# Les maisons à boutique et les maisons à loyer du XVII<sup>e</sup> au XVIII<sup>e</sup> siècle (environ 200)

Elles sont parfois en pierre mais le plus souvent en enduit sur mur de moellons ou pans de bois ; beaucoup ont gardé leurs escaliers d'origine et témoignent d'une certaine authenticité historique.

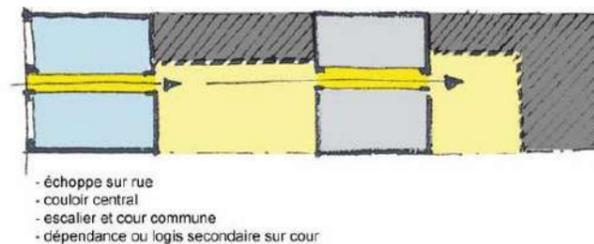
Elles reçoivent pour la moitié une protection de type A. l'autre moitié est en protection de type B du fait de transformations importantes (parfois anciennes) qui retirent à ces maisons une partie d'authenticité.

Quelques unes ont été jugées trop transformées pour être protégées.

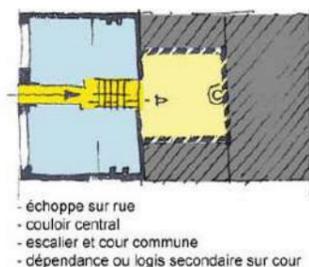
## Maison simple à échoppe



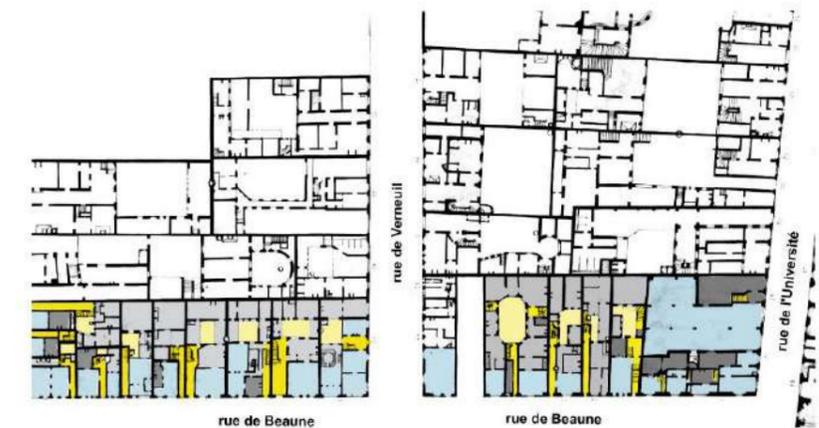
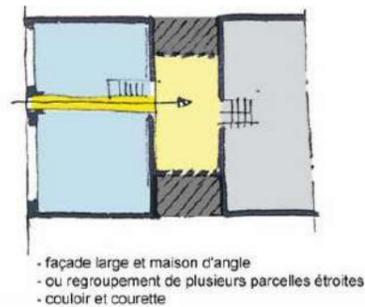
## Maison à cours successives



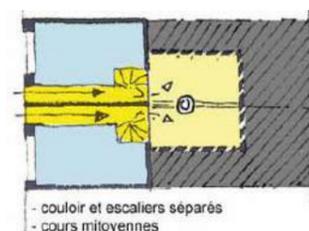
## Maison double à escalier commun



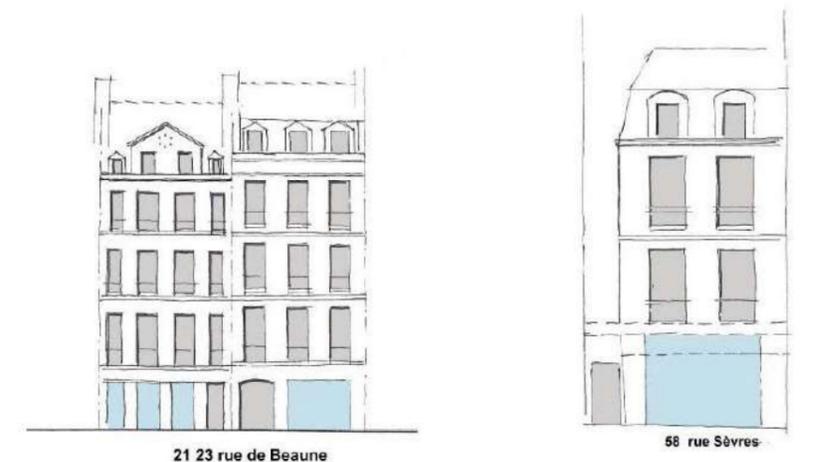
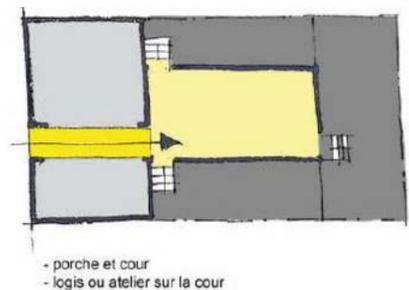
## Maison à couloir et courette



## Maisons jumelles par la cour



## Maison à cour et porche



# Les maisons à loyer des XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles – Quelques exemples



Rue du Bac, n°17

Protection de type A



Rue de Beaune, n°5

Protection de type B



Rue Perronet, n°4



Rue Leroux, n°18

Protection de type A



Boulevard Saint-Germain, n°206

Protection de type B



Rue de Sèvres, n°58



Rue de Beaune, n°25

Protection de type A



Rue du Bac, n°73

Non protégée



Rue Leroux, n°8

# Maisons à grandes cours et cours artisanales du XVII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles

Ces ensembles témoignent de la vie artisanale et populaire du quartier mais les bâtiments qui les constituent ont sans cesse évolué et ne présentent pas tous le même intérêt.

La cour elle-même est protégée et les bâtiments qui l'entourent reçoivent une protection de type A ou de type B en fonction de leur état de conservation. Certains trop transformés ou trop récents ne sont pas protégés.

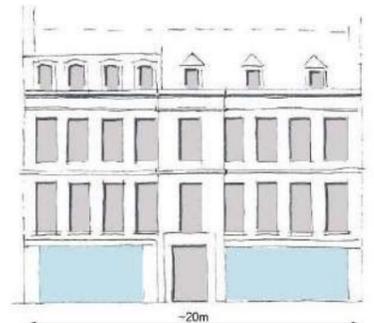
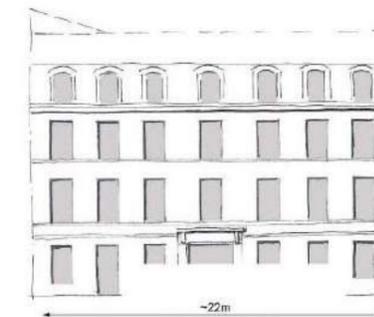
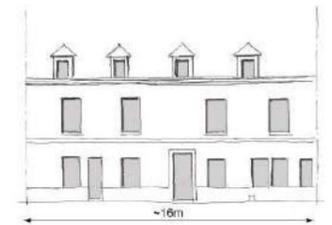


Rue de Babylone, n°45

Protection de type A



Rue de Sèvres, n°74



Rue Saint-Dominique, n°34

Protection de type B<sub>pe</sub>B

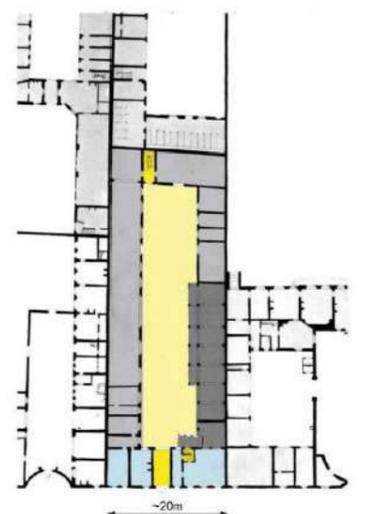
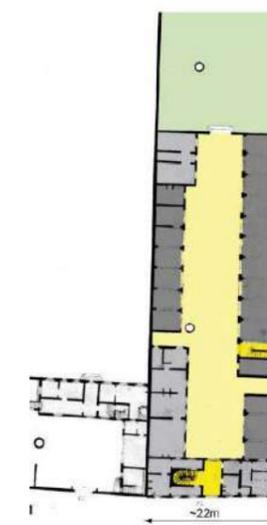
Protection de type B

Protection de type A

Non protégé

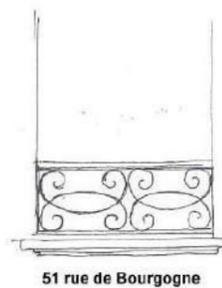
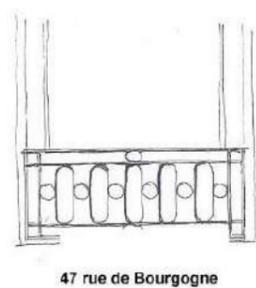
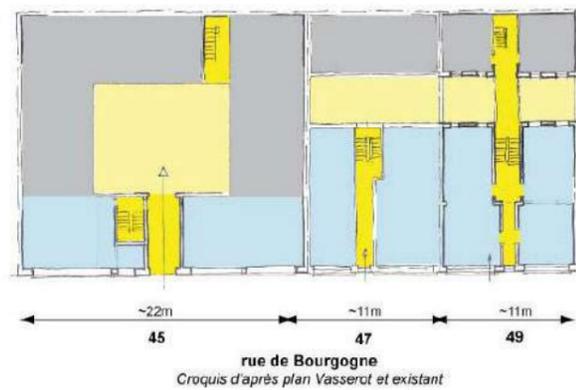
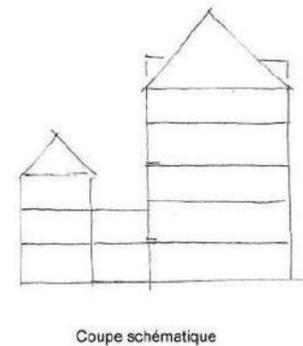
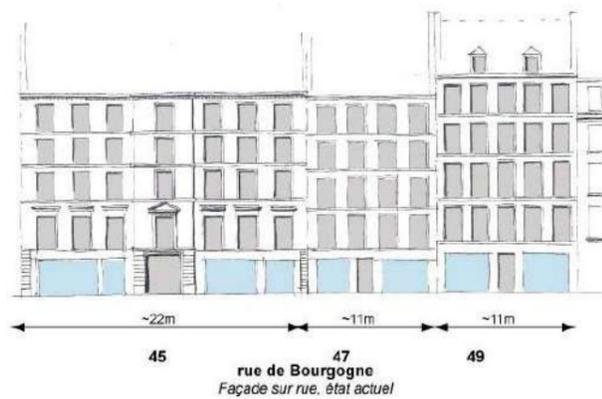


Rue de Sèvres, n°74



# Immeubles de la fin du XVIII<sup>e</sup> et tout début du XIX<sup>e</sup> siècle

Comme les maisons à loyer dont ils se rapprochent. Ils ont malheureusement souvent été assez profondément transformés. Ils reçoivent une protection de type A ou de type B en fonction de leur état de conservation et de leur richesse architecturale.



Protection de type A



Protection de type B

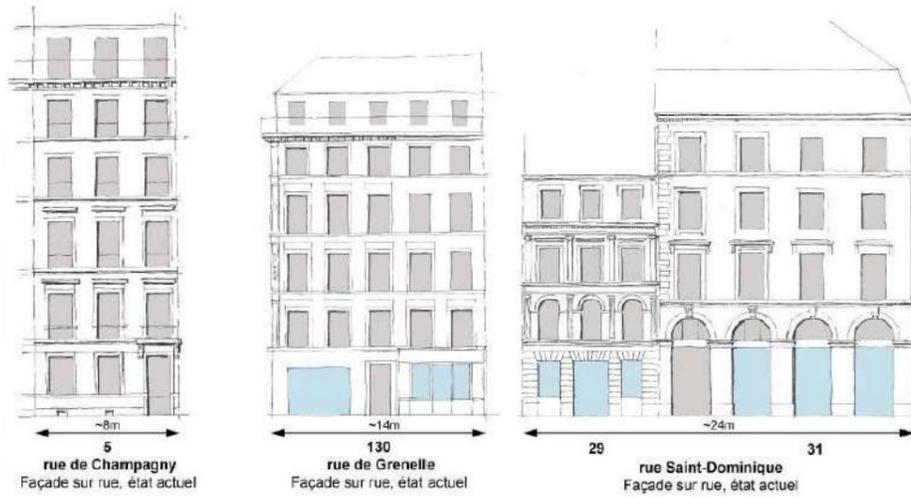


# Immeubles de la période restauration

Ces constructions restent encore bien adaptées à leur fonction d'origine et ont subi relativement peu de transformations. Ils constituent des ensembles homogènes et reçoivent presque tous une protection de type A.



Rue de Grenelle, n°22



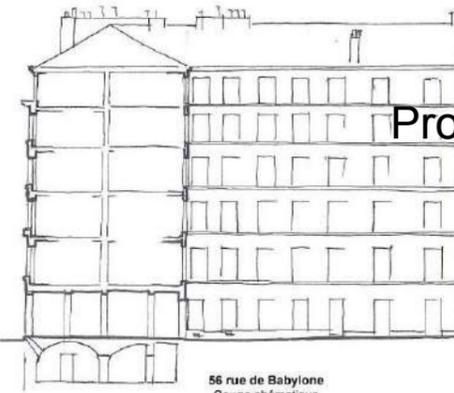
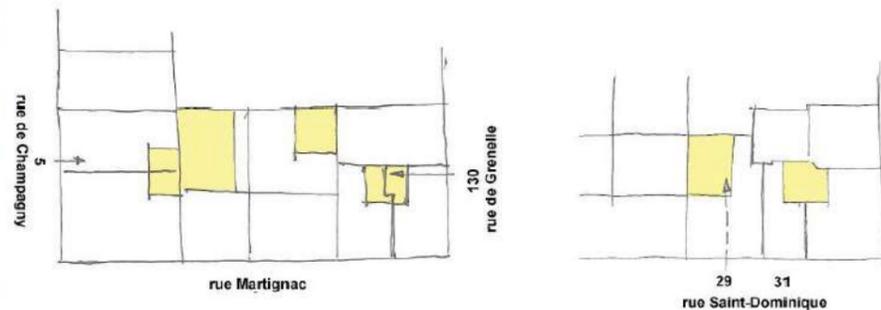
Protection de type A



Rue de Las Cases, n°8



Rue Saint-Dominique, n°29



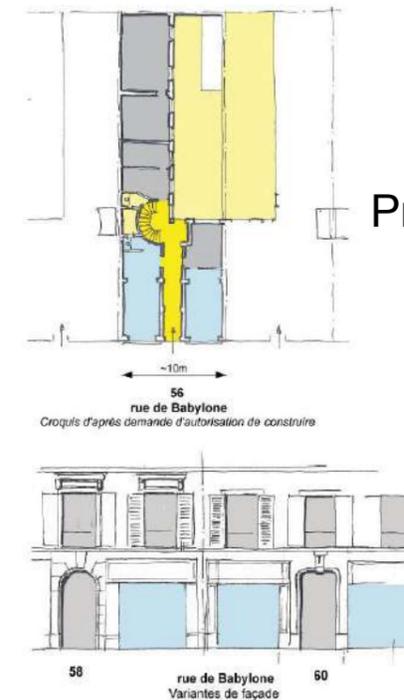
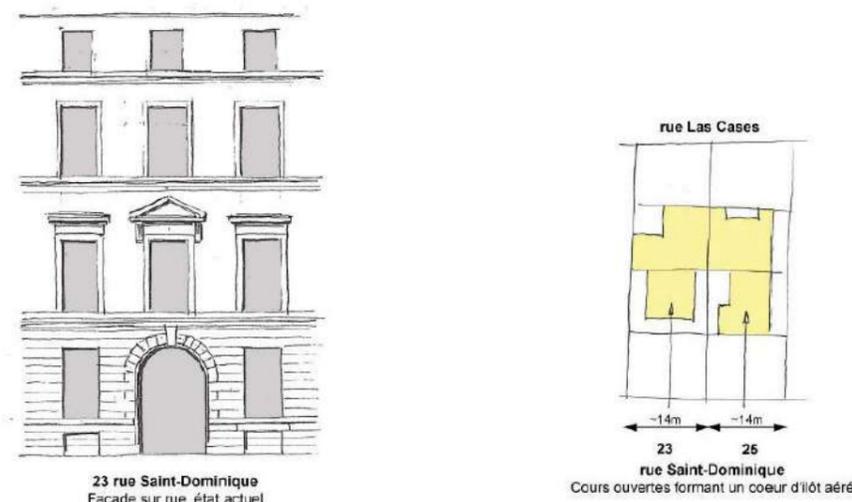
Protection de type A



Rue Casimir-Périer, n°2



Rue de l'Université, n°86



Protection de type A



Rue de Varenne

# Immeubles haussmanniens et post-haussmanniens

Dans le 7<sup>ème</sup> Arrondissement les immeubles de cette époque sont presque tous destinés à accueillir les classes aisées de la société. Ils sont conçus par des architectes d'un certain talent et réalisés par les meilleures entreprises. Ils ont conservé leurs riches décors de hall d'entrée ainsi que la plupart de ceux des appartements (cheminées, menuiseries, moulures de plafond). Ils bénéficient pour la plupart d'une protection de type A



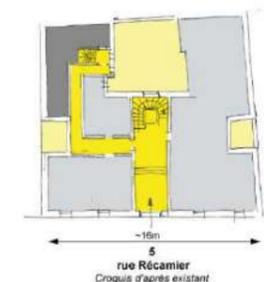
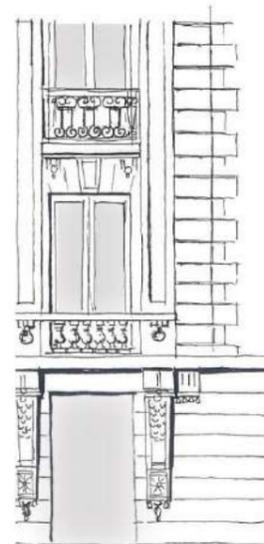
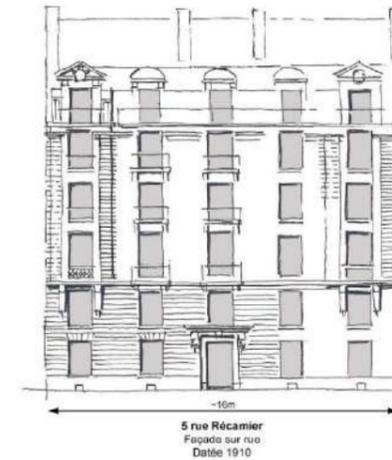
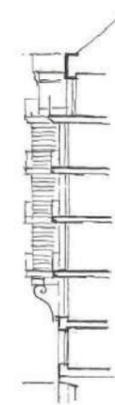
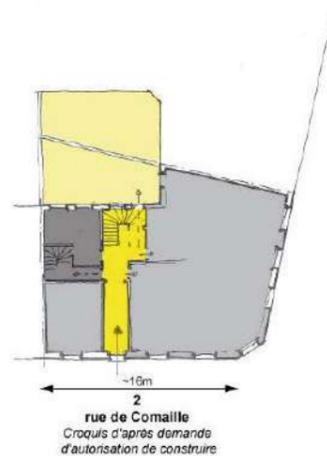
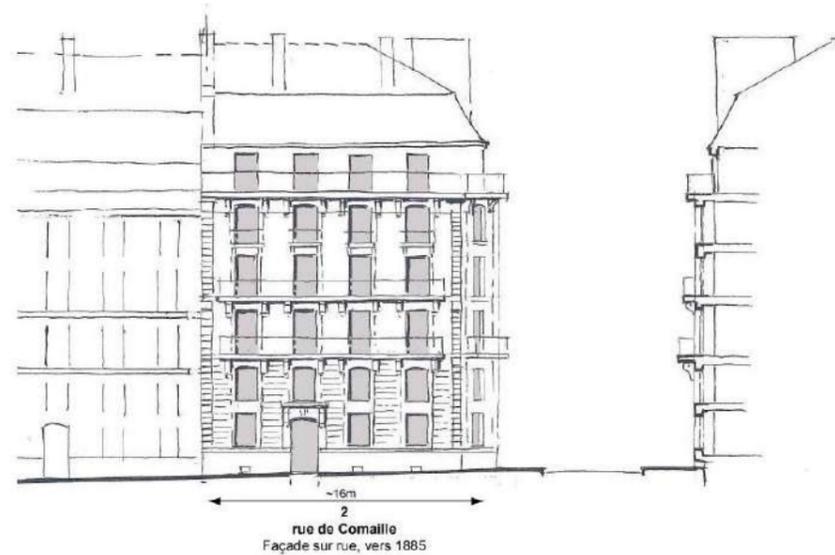
Rue de Babylone, n°26



Rue de Villersexel



Boulevard Saint-Germain, n°232



Rue Vaneau, n°72



Rue de Sèvres, n°16



Rue Vaneau, n°78

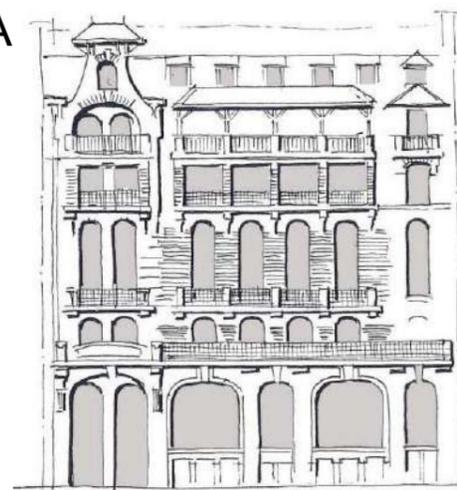
# Immeubles à tendance Art-nouveau

# Immeubles des années 1920 à 1940



Rue Leroux, n°21

Protection de type A

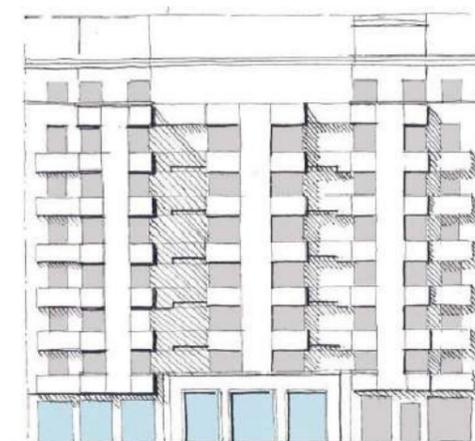
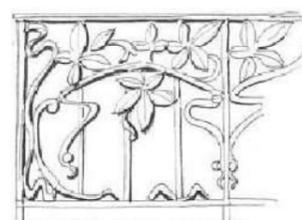


41 rue de Lille



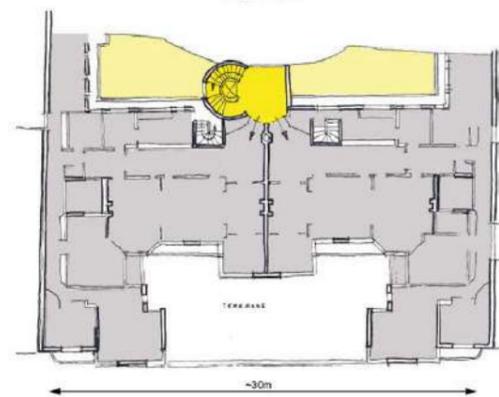
Rue Rousselet, n°1

Protection de type A



28 Boulevard Raspail  
Façade sur rue

Protection de type A



28 Boulevard Raspail  
Croquis d'après existant



Rue Vaneau

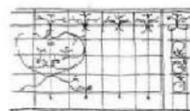
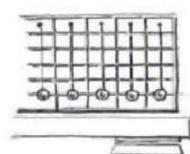


Rue Chomel,

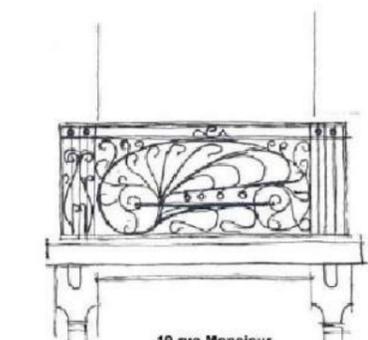


Rue de Grenelle, n°90

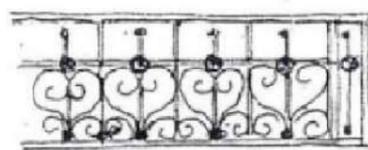
Protection de type A



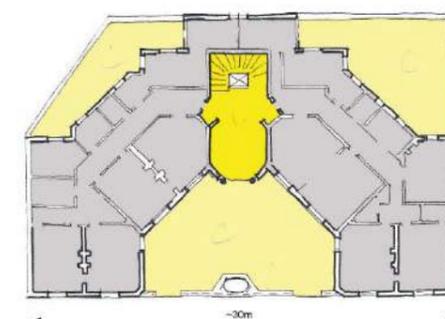
41 rue Bellechasse



19 rue Monsieur



1 rue Rousselet



14 rue Chomel  
Croquis d'après existant

Protection de type A



Rue Raspail,

# Constructions atypiques

Elles constituent de véritables repères urbains historiques. Elles reçoivent une protection de type A ou de type B en fonction de leur intérêt propre.



Protection de type A



Rue des Saints-Pères, n°54

Protection de type A



Bon Marché

Science Po (Mobilier Jean Prouve) – Protection de type A



Rue Anatole France, n°11

Protection de type A



Rue de Sèvres



Rue Eblé, n°5 « Sporting Club »



Rue Saint-Guillaume, n°27



Rue de Babylone, n°49

Protection de type A



Bon Marché



Rue Eblé

Protection de type A

# Grands bâtiments à architecture répétitive

# Exemples de constructions non protégées

Ces constructions correspondent à des programmes administratifs scolaires, médicaux ; leurs espaces intérieurs sont faits de longs couloirs et de cloisonnements, souvent déjà remaniés au gré de l'évolution des usages. Elles reçoivent en général une protection de type B. Les plus récentes ne sont pas protégées pour laisser le maximum de possibilités d'évolution.

Non protégé



Rue Monsieur, n°18

Non protégé



Ministère des Affaires Etrangères

Trop récents pour être protégés



Rue Raspail, n°22

Trop modifiés et sans intérêt



Rue Leroux, n°8

Protection de type B



Boulevard des Invalides, n°64

Protection de type B



Ministère des Affaires Etrangères

Pastiche récent



Insertion urbaine à améliorer



Rue Rousselet, n°5

Protection de type B



Place Saint-Thomas d'Aquin, n°137

Protection de type B



Clinique Saint-Jean de Dieu



Rue de Lille, n°20



Rue Rousselet, n°19

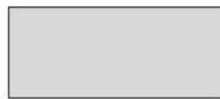


Rue Rousselet, n°33

### 3. Immeuble ou partie d'immeuble pouvant être conservé, amélioré ou démoli

#### ■ Principes réglementaires

- Démolition possible et reconstruction suivant les gabarits définis par le règlement
- Modification possible suivant les règles volumétriques et architecturales
- Réorganisation des intérieurs possible



*Ces immeubles sont représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un aplat gris clair.*

## 4. Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées

### ■ Principes réglementaires

- La démolition de la construction est demandée
- En l'absence de projet, seul un simple entretien du clos et du couvert est admis



*Ces immeubles sont représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un aplat de couleur jaune.*

## 5. Modification



*Ces modifications sont repérés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des cercles noirs contenant la lettre M*

- **Principes réglementaires**
  - La « liste des modifications » complète le règlement et définit les raisons et conditions de mise en œuvre de ces modifications
  - Ces modifications sont mises en œuvre à l'occasion des opérations de restauration ou de modification des constructions existantes qu'elles soient protégées ou non

## Evolution des protections à l'occasion de la révision

| ANCIEN PSMV                                     |                       | NOUVEAU PSMV                                   |                      |
|---|-----------------------|--|----------------------|
| Protection Monuments Historiques<br>118 (3,85%) |                       | Protection Monuments Historiques<br>145 (4,8%) |                      |
| Immeubles protégés par le PSMV                  |                       | Immeubles protégés par le PSMV                 |                      |
| - Immeuble protégé                              | 1 735 (88,35%)        | - Protection de type A                         | 1 388 (66,09%)       |
| - Façade protégée                               | 229 (11,65%)          | - Protection de type B                         | 711 (33,86%)         |
|   |                       | - Façade protégée                              | 1 (0,05%)            |
| <b>SOUS-TOTAL</b>                               | <b>1 964 (64,25%)</b> | <b>SOUS-TOTAL</b>                              | <b>2 100 (69,3%)</b> |
| Immeubles non protégés                          | 691 (22,60%)          | Immeubles non protégés                         | 757 (25%)            |
| Immeuble à démolir                              | 284 (9,30%)           | Immeubles à démolir ou à modifier              | 29 (0,9%)            |
| <b>TOTAL</b>                                    | <b>3 057 (100%)</b>   |  | <b>3 031 (100%)</b>  |
| Modification et écrêtement                      | 71 (2,3 %)            | Modifications                                  | 85 (2,8%)            |

## 6. Espaces libres soumis à prescriptions particulières

*Ces espaces sont repérés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des hachures biaisées. Il convient de distinguer :*

Espaces libres à dominante minérale (DM) :

- Cour et espace minéral d'intérêt patrimonial et/ou historique majeur (DM1)



*Cet espace est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des hachures doubles biaisées d'épaisseur moyenne de couleur noire.*

### ■ Principes réglementaires

- Ces espaces doivent rester libres
- Ils sont hiérarchisés suivant deux niveaux de protection
  - **DM1 est réservé aux cours exceptionnelles des hôtels et de certains ensembles résidentiels;** elles sont pavées ou dallées  
Elles sont strictement inconstructibles en surface et en sous-sol.  
Elles doivent donc conserver ou retrouver leur caractère d'origine



- **Cour et espace minéral de dégagement (DM2)**

*Cet espace est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des hachures doubles biaisées fines de couleur noire.*

- **DM2 correspond aux grandes cours et espaces de respiration sur lesquels ouvrent les façades des immeubles en cœur d'îlot**

Ces cours ne doivent pas être construites, hormis l'accueil en surface de petits volumes destinés à des besoins collectifs (ascenseurs – vélos – poubelles – etc. ...) et en souterrain de locaux techniques ou d'activités complémentaires à l'habitat et aux activités occupant l'immeuble ou de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exclusion de locaux d'habitation selon des critères techniques et esthétiques rigoureux.

## Espaces libres à dominante végétale (DV) :



- Jardins ou espace vert d'intérêt patrimonial et/ou historique majeur (DV1)

*Cet espace est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des hachures biaisées larges de couleur verte.*



- Jardin ou espace de dégagement à dominante végétale (DV2)

*Cet espace est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des hachures biaisées moyennes de couleur verte.*

## ■ Principes réglementaires

- Ces espaces verts sont protégés pour leur qualité végétale ou arboricole, esthétique ou historique et jouent un rôle dans le maintien des équilibres écologiques
  
- Ces espaces doivent être mis en valeur et requalifiés si besoin

- ❑ Ces espaces sont inconstructibles
- ❑ Ils doivent rester en pleine terre. Les constructions enterrées sont interdites, celles qui existent ne peuvent pas être étendues. Les piscines sont interdites.
- ❑ Ils sont hiérarchisés suivant deux niveaux de protection :

**DV1 est réservé aux jardins exceptionnels (ceux des hôtels particuliers ou de certaines congrégations ou administrations).**

Toute modification ou réfection de ces jardins doit faire l'objet d'un projet d'ensemble s'appuyant sur des recherches et un diagnostic approfondis et produisant un projet de restauration ou de création d'un jardin compatible avec l'esprit du lieu.

Toute construction ou extension en élévation ou en sous-sol est interdite

**DV2 est réservé aux espaces de respiration plantés suivant des principes beaucoup moins sophistiqués.**

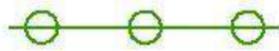
Toute modification ou réfection de ces espaces doit faire l'objet d'un projet d'ensemble permettant de s'assurer de son maintien en espace vert et de la protection des arbres existants.

Toute construction ou extension en élévation ou en sous-sol est interdite à l'exclusion d'ouvrages d'accès aux étages de taille réduite dans certaines conditions.

## 7. Ordonnance végétale (alignement, mail, etc.) à préserver dont il ne peut être porté atteinte à la composition d'ensemble

### ■ Principes réglementaires

- Les ordonnances végétales repérées sur le plan réglementaire sont protégées et doivent faire l'objet d'un entretien attentif
- Ces ordonnances peuvent exceptionnellement être déplacées dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble d'un espace, voire supprimées si ce projet est conçu pour mettre en œuvre une nouvelle occupation de l'espace au profit des circulations douces et des transports en commun



*Cette ordonnance est repérée sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par une ligne de cercles évidés verts reliée par un trait continu de faible épaisseur et de même couleur.*

## 8. Arbre remarquable à préserver



*Cet arbre est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un cercle vert en trait gras.*

- **Principes réglementaires**
  - ❑ Ces arbres sont protégés pour jouer leur rôle de repère urbain et de respiration au cœur des îlots bâtis
  - ❑ Ces arbres peuvent être remplacés ou déplacés
  - ❑ En cas de maladie, ils doivent être remplacés par des arbres de préférence de même essence et de taille significative

## 9. Ouverture visuelle à conserver



*Ces cônes de vue ou ces perspectives sont repérés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un angle rouge*

### ■ Principes réglementaires

- Ces ouvertures visuelles doivent permettre de continuer à percevoir, à partir de l'espace public, des jardins, des cours ou des immeubles remarquables situés en cœur d'îlot

# 10. Liaison piétonnière à conserver ou à créer



*Ces liaisons sont repérées sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des points rouges*

## ■ Principes réglementaires

- ❑ Ces liaisons permettant d'accéder au cœur des îlots ou de les traverser doivent être préservées
- ❑ Leur tracé est indicatif et peut être adapté
- ❑ Leur accès peut être fermé par une grille à claire-voie

---

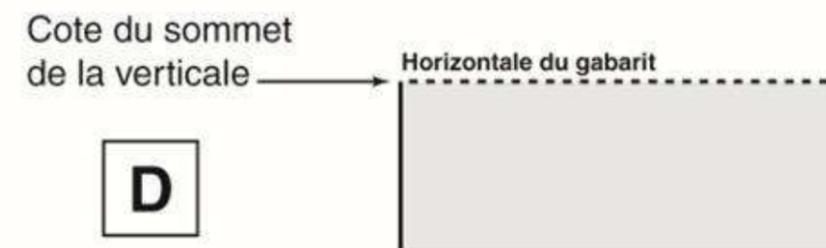
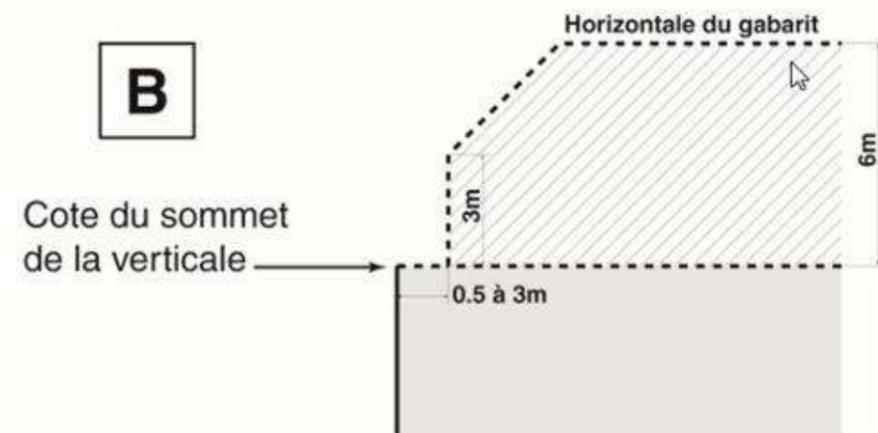
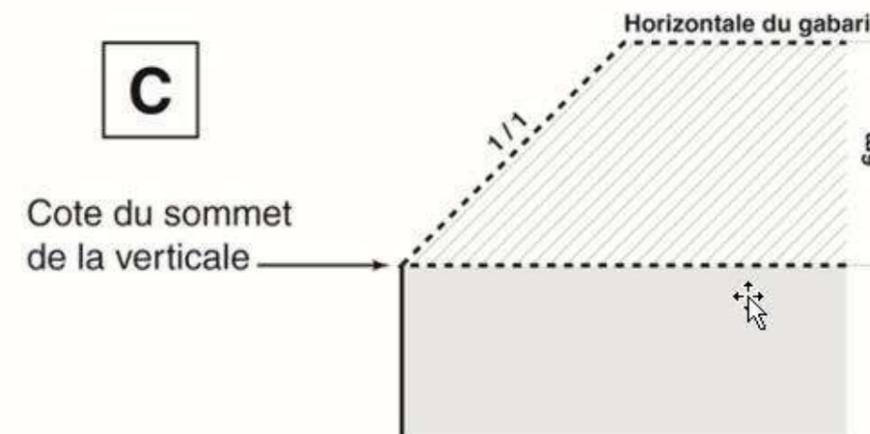
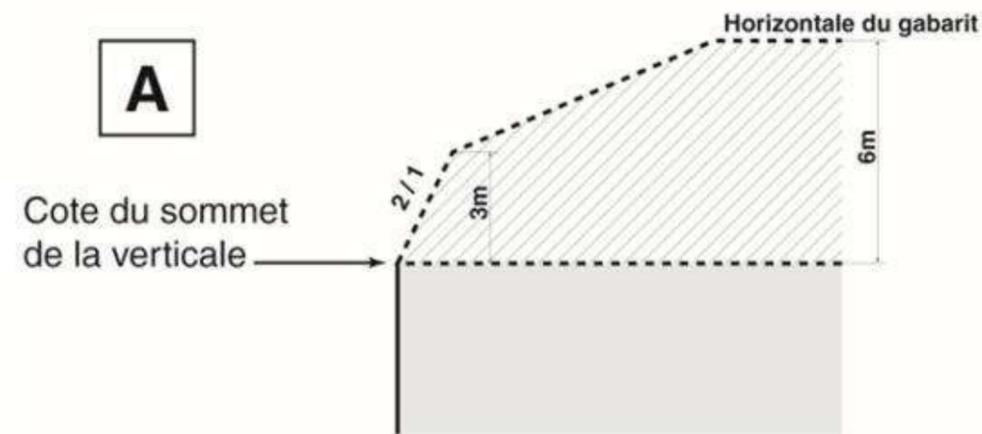
### **3. PRINCIPES REGLEMENTAIRES DE CONSTRUCTION PROPOSEES EN DIALOGUE AVEC LA LEGENDE DU PLAN**

# 1. Limite d'implantation, hauteur de construction et couronnement

## ■ Principes réglementaires

- La construction nouvelle doit s'implanter à l'alignement défini sur le plan réglementaire (en général l'alignement de la rue actuel et dans quelques cas l'alignement ancien)
- La corniche de la construction nouvelle ne doit pas dépasser la hauteur en mètres indiquée

- Un volume constructible est autorisé au-dessus de la corniche dans l'emprise d'un volume de couronnement de type A, B, C ou D afin de pouvoir ajuster le couronnement de la nouvelle construction avec ceux des constructions mitoyennes



## 2. Emprise maximale de construction (EMC) en bordure de voie

### ■ Principes réglementaires



*Cette emprise maximale de construction est repérée sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un trait pointillé rouge accroché à la limite d'implantation des constructions*

- La limite d'implantation sur rue est obligatoire
- La limite arrière est une limite maximale. Des retraits peuvent être autorisés. Il est cependant possible de construire au-delà de cette limite si le cœur d'îlot est constructible

### 3. Emprise maximale de construction (EMC) ne bordant pas une voie



*Cette emprise maximale de construction est repérée sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un trait pointillé rouge au centre duquel figure un chiffre indiquant la hauteur maximale de la verticale de la nouvelle construction*

- **Principes réglementaires**
  - La construction nouvelle doit s'implanter à l'intérieur des limites de l'EMC ne bordant pas une voie, échappant aux règles courantes des constructions par rapport aux limites séparatives
  - Une hauteur maximale de construction vient limiter le plafond maximal de hauteur de construction (25 mètres tout compris), les autres règles de limitation de hauteur continuent à s'appliquer.

## 4. Hauteur maximale de façade

### ■ Principes réglementaires

- Sur certaines parcelles, en arrière de l'EMC en bordure de voie, la hauteur maximale de la façade est limitée dans un souci de cohérence urbaine et de respect des hauteurs des constructions situées à proximité ou dans la parcelle concernée, limitant ainsi le plafond de 25 mètres
- Il est à noter que dans tous les cœurs d'îlots sont proposées des règles destinées à limiter le gabarit enveloppe des constructions vis-à-vis des limites séparatives et des distances séparant la nouvelle construction des constructions existantes sur la même parcelle ou sur les parcelles voisines
- La possibilité est offerte à toute construction d'excéder ce gabarit enveloppe lorsque celle-ci est édifiée en adossement d'un bâtiment ou d'un mur de soutènement implanté en limites séparatives sur le fonds voisin

12

*Cette hauteur maximale de façade est repérée sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un chiffre rouge dans un cercle rouge*

## 4. LES REGLES ECRITES

## ■ Principes réglementaires

- ❑ Le règlement du PMSV se développe suivant les 14 articles traditionnels du PLU
- ❑ Deux zones sont prévues, comportant chacune son propre règlement :
  - US : zone urbaine sauvegardé
  - UVS : zone urbaine verte sauvegardé (jardins et espaces verts ouverts au public – plan d'eau, berges basses de la Seine)
- ❑ Les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières sont très proches de celles du PLU.
- ❑ Les conditions de desserte des terrains par les voies et les réseaux sont les mêmes que celles du PLU (article 3 et 4)
- ❑ Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain (article 5)
- ❑ Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement de la voie, sauf dispositions graphiques contraires (article 6)

- ❑ Les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives doivent respecter des distances de vue minimale de 6 mètres lorsque leur façade ont des baies constituant l'éclairage premier des pièces principales, sinon de 2 mètres. En l'absence de baie, il est possible de construire en limite séparative  
Les constructions doivent prioritairement s'adosser aux héberges existant sur les terrains voisins (article 7)
- ❑ Les implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain doivent respecter les distances de vue minimales entre elles de 6 mètres (si baie constituant l'éclairage premier de pièces principales) et de 3 mètres si aucune baie ne concerne des pièces principales). Aucune distance minimale n'est imposée en l'absence de vue, sauf s'il s'agit d'assurer un passage (dans ce cas la distance minimale est de 3 mètres) (article 8)
- ❑ Il n'est pas prévu de coefficient d'emprise au sol (article 9), l'article 13 imposant des surfaces minimales d'espace libre et de pleine terre. Mais dans la zone UVS : l'emprise au sol bâtie est limitée à 3% de la surface de chaque jardin public.

- La hauteur maximale des constructions est définie par :
  - La hauteur plafond de 25 mètres
  - Le respect des fuseaux de protection du site de Paris (vues vers l'église Saint-Sulpice, l'Hôtel des Invalides, et le Palais Bourbon)
  - Un dépassement localisé de 15 mètres est autorisé pour les signaux architecturaux pour les équipements collectifs à caractère cultuel ou culturel
  - Le plan réglementaire pour les EMC en bordure de voie ou ne bordant pas une voie et sur certaines parcelles
  - Des hauteurs maximales constructibles fixées sur certaines parcelles
  - Des gabarits enveloppe en limite séparative ou en vis-à-vis sur même terrain définissant la hauteur maximale en fonction de la distance séparant les constructions des limites séparatives et/ou des autres constructions (règles de prospect)
  - La hauteur des héberges des bâtiments ou des murs implantés en limite séparative sur le fonds voisin
- L'architecture des constructions fait l'objet d'un article 11 très détaillé qui traite successivement :
  - Les règles de restauration du patrimoine bâti protégé (extérieur et intérieur) et non protégé
  - Les règles propres à l'architecture commerciale
  - Les règles d'architecture pour les constructions nouvelles (expression contemporaine et développement durable)

- ❑ Les règles en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations sont très développées compte tenu de la qualité exceptionnelle des cours et des jardins du Secteur Sauvegardé

Le plan réglementaire définit les espaces protégés minéraux (DM) et végétaux (DV) suivant des règles rigoureuses (espaces soumis à prescriptions particulières).

Les espaces boisés classés sont remplacés par des espaces verts protégés DV1

Des règles complémentaires (inspirées de celles du PLU) visent à imposer la réalisation de surfaces de pleine terre et définissent les conditions de mise en œuvre des plantations

(article 13)

- ❑ Il n'est pas fixé de COS général. Un COS de 1 limite les surfaces de plancher des destinations à usage de bureau, commerce, artisanat, industrie et entrepôt afin de protéger l'habitation

(article 14)

# Règles de stationnement

- Il est proposé d'intégrer l'ensemble du dispositif relatif au stationnement du PLU de Paris dans le PSMV avec quelques légères adaptations concernant des conditions de non mise en péril du patrimoine bâti lors de la création des locaux ou de leurs accès.

- **Stationnement des véhicules à moteur**

Le stationnement des véhicules à moteur n'est soumis à une norme quantitative **que pour l'habitation** et si la surface de plancher d'habitation créée est supérieure à 2000 m<sup>2</sup> (1 place pour 100 m<sup>2</sup>). Cette norme ne s'applique pas aux surfaces de planchers conservés.

La création ou l'extension de parcs de stationnement est interdite :

- sur des voies étroites (moins de 8 m de largeur), et
- sur les parcelles dont le linéaire sur voie est inférieur à 10 m.

## □ Aire de livraison

- Bureau, commerce, artisanat, industrie, hébergement hôtelier : exigée au-delà d'un seuil fixé par le règlement
- Equipements : emplacements adaptés aux besoins de l'établissement

## □ Stationnement des vélos et poussettes

1 ou plusieurs locaux fermés et couverts accessibles de plain-pied, avec une surface minimum de 10 m<sup>2</sup>. Admis au premier sous-sol à condition qu'ils soient facilement accessibles.

La norme s'applique si la surface de plancher créée est supérieure à 250 m<sup>2</sup>.

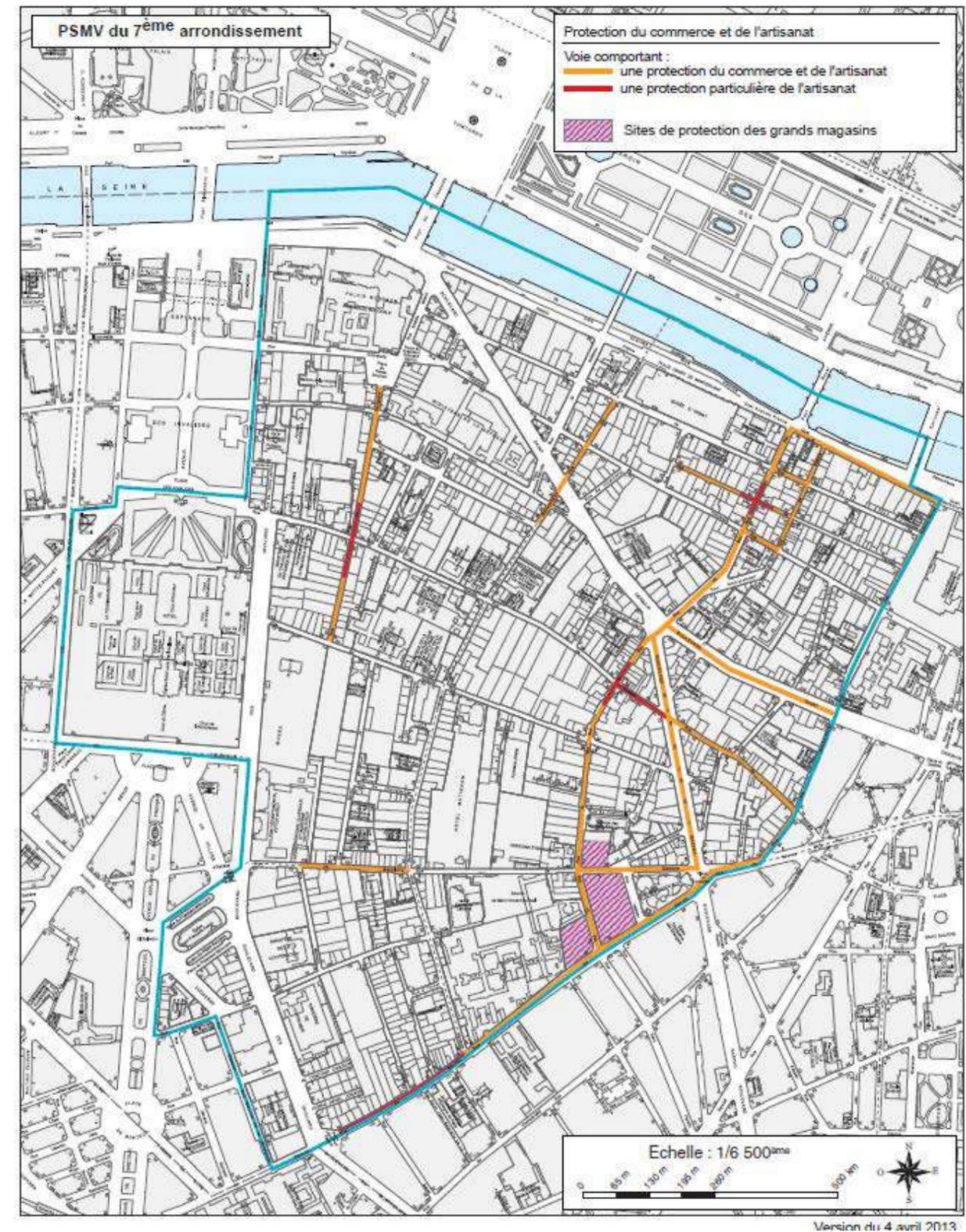
Habitation, bureaux : minimum 2,25% de la surface de plancher

Commerce, artisanat, industrie, entrepôt, CINASPIC : en fonction de la nature des établissements.

## ■ Protection des commerces

Des mesures de protection du commerce sont envisagées en cohérence avec les dispositions du PLU de Paris :

- protection de linéaires commerciaux ;
- protection des grands magasins, où la proportion de surface de plancher existante destinée au commerce doit être maintenue.



## ■ **Protection de linéaires commerciaux**

- Protection du commerce et de l'artisanat sur 14 tronçons de voies

La transformation des surfaces de commerce et d'artisanat à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce ou l'artisanat y est interdite.

- Protection particulière de l'artisanat sur 4 tronçons de voies

La transformation des surfaces d'artisanat à rez-de-chaussée sur rue en une autre destination y est interdite ;

La transformation des surfaces de commerce à rez-de-chaussée sur rue en une autre destination que le commerce ou l'artisanat y est interdite.

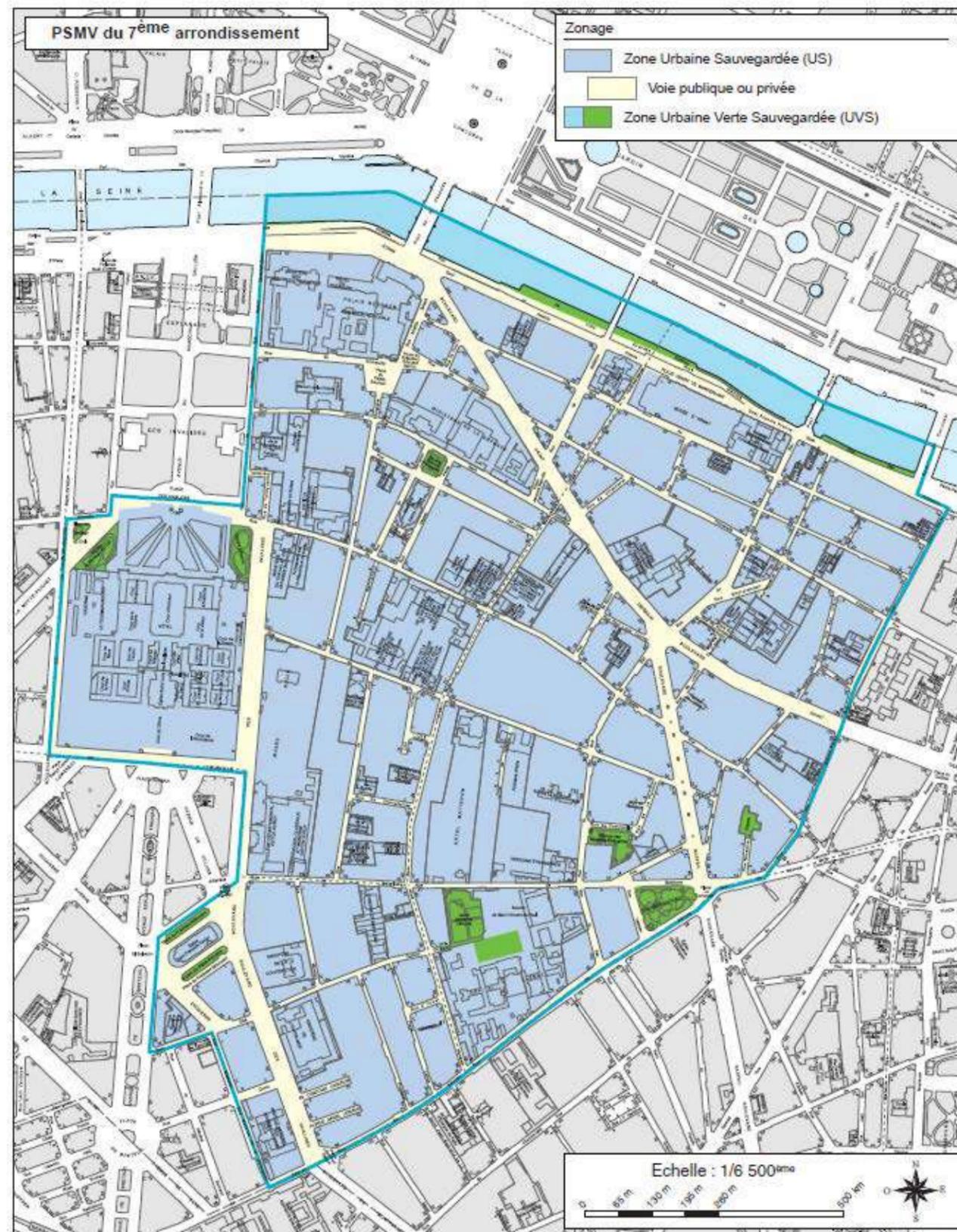
## ■ **Création d'un site de protection des grands magasins sur 3 parcelles**

- entre la rue de Sèvres, la rue du bac, la rue de Babylone et la rue Velpeau le grand magasin « Le Bon Marché »;
- à l'angle de la rue de Sèvres et de la rue du Bac le magasin de « La Grande Epicerie de Paris »;
- à l'angle de la rue du bac et de la rue de Babylone le magasin « The Conran shop ».

## □ Zonage

Le PSMV est divisé en deux zones urbaines :

- la zone urbaine sauvegardée (zone US) qui couvre la quasi-totalité du territoire ;
- et
- la zone urbaine verte sauvegardée (zone UVS) qui comprend les jardins et les espaces verts ouverts au public et le plan d'eau et les berges de la Seine. La zone UVS reprend dans l'ensemble le dispositif de la zone urbaine verte (UV) du PLU.



## 5. LE PLAN REGLEMENTAIRE

