

PLU BIOCLIMATIQUE

LES MARCHES EXPLORATOIRES CAHIER PAYSAGE URBAIN ET PATRIMOINE



**FAITES-NOUS PART DE VOTRE
EXPÉRIENCE DU TERRITOIRE PARISIEN !**

**OBSERVEZ, MARCHEZ ET ARPENTEZ
VOTRE ARRONDISSEMENT**

LES MARCHES EXPLORATOIRES PAYSAGE URBAIN ET PATRIMOINE

DENSITÉ BÂTIE

Des densités bâties fortes

dans les secteurs anciens où l'habitat domine et dans les tissus urbains anciens le long des voies étroites (Gros-Caillou, nord du faubourg Saint-Germain) et des avenues et boulevards des grandes compositions (lotissement du Champs-de-Mars, avenue de Breteuil).

Des densités beaucoup plus faibles

dans les grands îlots occupés par des hôtels particuliers du faubourg Saint-Germain.

Des densités moyennes

dans les grands équipements par la présence de grandes cours et de jardins.

DÉFINITIONS

DENSITÉ

Le calcul de la **densité bâtie** correspond au rapport entre la somme des surfaces construites et la surface totale du terrain.

CŒUR D'ÎLOT

L'expression **cœur d'îlot** désigne la partie interne d'un îlot urbain (ensembles d'immeubles ou de parcelles). Il peut être constitué d'une cour ou d'un espace vert, mais il peut être également construit.

ÎLOT

Un îlot est un ensemble restreint de bâtiments et de parcelles non bâties entourées par des rues ou des avenues en réseau.

ZAC

La ZAC ou Zone d'Aménagement Concertée est une opération d'urbanisme publique ayant pour but d'aménager et de construire sur des terrains à bâtir. Ces terrains seront ensuite cédés ou concédés à des utilisateurs publics ou privés.

ÉQUILIBRES ENTRE LA LARGEUR DE LA RUE ET LA HAUTEUR DES BÂTIMENTS

Pendant votre marche prêtez attention à la largeur des rues, à la hauteur des bâtiments... Prenez la mesure du rapport entre ces deux entités.

Identifiez-vous des rues où vous vous sentez bien ? Pourquoi ?

.....

.....

.....

.....

ou moins bien ? Pourquoi ?

.....

.....

.....

.....

Identifiez-vous des rues où ce rapport vous semble surprenant ? inhabituel ?

.....

.....

.....

DENSITÉ ET CONSTRUCTIONS EN CŒUR D'ÎLOT

Avez-vous le sentiment de vivre dans un arrondissement particulièrement dense ?

oui non

Autour de chez-vous, observez-vous des cœurs d'îlots particulièrement construits ?

oui non

Qu'elles soient denses ou moins denses, décrivez-nous les cours autour de chez vous.

.....

.....

.....

Y'a-t'il des cours, courettes, qui vous paraissent exemplaires sur votre parcours ?

Vous pouvez les repérer sur votre cahier de plans ou sur le plan de repérage. N'hésitez pas à joindre des photographies.

.....

.....

.....

.....

.....

LES MARCHES EXPLORATOIRES PAYSAGE URBAIN ET PATRIMOINE

TISSUS URBAINS ET TRANSFORMATIONS

Dans le 7^e arrondissement, le paysage urbain se transforme peu, il est très contrôlé par les différents cadres réglementaires et de protection du patrimoine (PSMV notamment) néanmoins on observe des évolutions liées à la dynamique des activités développées sur son territoire.

Les transformations du bâti sont identifiables en fonction du cadre réglementaire dont elles relèvent : d'Ouest en Est, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour les quartiers Gros-Caillou et une partie du quartier de l'École Militaire et le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, (PSMV) pour les quartiers des Invalides, de Saint-Thomas d'Aquin et la partie restante de l'École Militaire.

LE PSMV, C'EST QUOI ?

Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

Les PSMV visent à éviter la disparition du patrimoine historique ou son atteinte irréversible en favorisant sa restauration et sa mise en valeur (tout en permettant son évolution).

Ce dispositif, créé par la loi Malraux du 4 août 1962 visait à l'époque à protéger de nombreux centres anciens (Lyon, Paris...) menacés par les concepts urbanistiques modernistes des années 60 et 70.

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Marais a été approuvé par arrêté du Préfet de la région d'Ile-de-France, Préfet de Paris, le 18 décembre 2013.

Le PSMV a son règlement propre et n'est donc pas soumis à révision aujourd'hui.

DES TRANSFORMATION ADAPTÉES À LA RICHESSE PATRIMONIALE DU 7^E

RÉHABILITATIONS

Les modifications réalisées à l'échelle du bâti attestent d'un territoire qui s'est renouvelé. Les gabarits et les façades restent inchangés, c'est à l'intérieur des immeubles que les transformations ont eu lieu.

Toute intervention réalisée dans l'arrondissement est ainsi marquée par une forme de réhabilitation des architectures et, parfois, de réaménagement des jardins. C'est ainsi que les 78 % des transformations réalisées dans le 7^e arrondissement concernent des réhabilitations.

C'est par exemple le cas au :

Bon Marché

- 24 Rue de Sèvres, 75007 Paris
- . conservation du patrimoine,
 - . optimisation de volumes,
 - . création des toitures végétalisées.

Beaupassage

Rénovation, Réhabilitation, Extension, Construction neuve
Opération immobilière créé entre le boulevard Raspail et la rue de Grenelle avec comme programme la création de logements en accession, d'espace public et de commerces.

Si vous passez à côté de ce(s) bâtiment(s) et que vous avez la possibilité d'entrevoir ces modifications: quel est votre regard sur ces transformation ?

Observez-vous d'autres surélévations, extensions ou réhabilitations sur votre parcours ?

oui non

Si oui, relevez-les sur votre plan de repérage.

Que pensez-vous de leur insertion dans le paysage urbain (rapport aux bâtis environnants, rapport au patrimoine, lisibilité...) ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

LES MARCHES EXPLORATOIRES PAYSAGE URBAIN ET PATRIMOINE

TISSUS URBAINS ET TRANSFORMATIONS

CONSTRUCTIONS NEUVES

On observe peu de constructions neuves dans le 7e arrondissement depuis 2006.

Cependant ces dernières méritent d'être mentionnées car elles transforment fortement les paysages. Ce sont des projets d'envergure qui dépassent le millier de mètres carrés – et par la dynamique qu'ils impriment dans l'arrondissement en matière de mixité d'usage.

Avez-vous le sentiment de vivre dans un arrondissement qui se renouvelle peu en terme d'architecture ?

oui non

.....

.....

.....

.....

.....

Y a-t-il des constructions neuves dans l'arrondissement qui vous interpellent ?

.....

.....

.....

.....

RAVALEMENT DE FAÇADES ET PRÉSERVATION DU BÂTI

Près de 76 % des adresses de l'arrondissement ont subi un ravalement, opérations qui s'accompagnent parfois de réfection de couverture ou de changement de menuiseries, ce qui confirme l'importance de l'entretien du cadre bâti dans ce secteur.

Ces données laissent à penser que le 7e est un arrondissement particulièrement bien entretenu et sauvegardé. Est-ce votre impression ?

oui non

L'ENJEU DE LA RÉNOVATION THERMIQUE

La rénovation thermique est un enjeu fort de la ville de demain. Connaissez-vous des bâtiments qui ont bénéficié d'une telle rénovation ?

oui non

Pouvez-vous les situer ?

.....

.....

.....

Ces interventions vous semblent-elles réussies ?

oui non

Pourquoi ?

.....

.....

VUES ET PERSPECTIVES SUR LA VILLE

Certaines rues donnent à voir des perspectives lointaines sur la ville, des points de vue imprenables...

Y'en a-t-il une qui retient particulièrement votre attention ?

oui non

Pouvez-vous la situer ?

.....

.....

.....

.....

D'autres rues offrent des points de vue privilégiés sur des bâtiments historiques...

Y'en a-t-il une qui retient particulièrement votre attention ?

oui non

Pouvez-vous la situer ?

.....

.....

.....

.....

.....

LES MARCHES EXPLORATOIRES PAYSAGE URBAIN ET PATRIMOINE

DES LIEUX EN QUESTION

TISSUS URBAINS

TISSUS URBAIN

Ensemble des constructions, équipements et réseaux constitutifs d'une ville ou d'un quartier.

Dans le 7^e les hauteurs des constructions sont assez homogènes mais avec une augmentation très progressive des constructions au fil du temps.



LOTISSEMENTS ANCIENS

Dans les lotissements anciens du faubourg autour de la rue de Verneuil, des rues Cognacq Jay, de l'Université et Saint-Dominique, et autour de l'avenue de Breteuil et de l'avenue de Saxe, là où les parcelles sont plus petites et peu profondes et les cours réduites, les emprises bâties atteignent une densité plus importante (60 à 80 % et dépassent ponctuellement 80 %).



L'ÉVOLUTION DES IMMEUBLES DE FAUBOURG

Les hauteurs de 15 à 18 m des immeubles du faubourg Saint-Germain situés le long des voies étroites deviennent 20 à 25 m à la période haussmannienne, le long des grandes avenues et des boulevards, puis dépassent 25 m après l'adoption du règlement de 1902.

Ils peuvent désormais accueillir plusieurs étages en toiture, avec des retraits successifs et des terrasses. C'est notamment le cas le long du boulevard Raspail et partiellement le long du boulevard Saint-Germain, le long de l'avenue de Breteuil et à ses abords, ainsi que sur le quai d'Orsay et surtout dans l'ensemble du lotissement du Champ-de-Mars.



DES EXCEPTIONS - LE BÂTIMENT DE L'UNESCO

Jusqu'à maintenant, les hauteurs continuent d'être semblables, avec des maxima de 25 m à 30 m et une prise en compte forte des hauteurs voisines et de la largeur des rues pour définir la hauteur des constructions. Quelques exceptions sont remarquables notamment l'immeuble de l'UNESCO (33 m).

En réaction aux thématiques évoquées plus haut, nous avons identifié plusieurs **secteurs à enjeux** dans votre arrondissement. Et si vous alliez les voir avec un regard averti sur ces sujets ?

Vous pensez à d'autres lieux ou secteurs à enjeux ?
repérez-les sur le plan de repérage ou sur votre cahier de plans.

PROMENEZ-VOUS DANS L'ARRONDISSEMENT ET OBSERVEZ LES DIFFÉRENTES ÉPOQUES DE CONSTRUCTION DE LA VILLE.

Parmi les lieux cités ci-contre y en a-t-il un qui vous paraît particulièrement fragile ou menacé ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

LES MARCHES EXPLORATOIRES PAYSAGE URBAIN ET PATRIMOINE

DES LIEUX EN QUESTION

TRANSFORMATIONS

4 LE BON MARCHÉ

Dans le cas des commerces, les réhabilitations réalisées dans le grand magasin du « Bon Marché » figurent parmi les plus remarquables car elles concilient non seulement la conservation du patrimoine et l'optimisation de volumes mais comportent aussi la création des toitures végétalisées



crédits : Google Street View

5 BEUPASSAGE

« Face à la richesse architecturale et patrimoniale du site, le projet mené par l'agence Franklin Azzi Architecture s'oriente vers le parti-pris d'une réhabilitation audacieuse et sensible : conserver l'âme du site. Convainquant autour de lui l'ensemble des acteurs, des architectes des Bâtiments de France aux entreprises, Franklin Azzi apporte sa vision et ses engagements : faire du caractère industriel et du visage hétéroclite du lieu, ses plus grands atouts.

Programme : Logement en accession, Espace public, Commerces» <http://www.franklinazzi.fr/>



crédits : google streetview

6 CENTRE CULTUREL RUSSE

Le centre culturel Russe est devenu une icône du paysage des bords de Seine. Il regroupe un centre culturel, une cathédrale orthodoxe, un centre administratif et auditorium, et un pôle éducatif.

Maitrise d'œuvre : Wilmotte & Associés Architectes



crédits : Streetview

7 CAMPUS 2022 DE SCIENCES PO

Le Campus 2022 de Sciences Po, situé à l'hôtel de l'Artillerie – aujourd'hui à un stade avancé de sa construction – vient en renfort de la dynamique étudiante et universitaire du quartier de Saint-Thomas d'Aquin.

En réaction aux thématiques évoquées plus haut, nous avons identifié plusieurs **secteurs à enjeux** dans votre arrondissement. Et si vous alliez les voir avec un regard averti sur ces sujets ?

Vous pensez à d'autres lieux ou secteurs à enjeux ?
repérez-les sur le plan de repérage ou sur votre cahier de plans.

IDENTIFIEZ-VOUS D'AUTRES OPÉRATIONS ?

Qu'elles soient réussies ou qu'elles vous interrogent, n'hésitez pas à les repérer et à les commenter sur votre plan de repérage ou votre carnet de plans.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

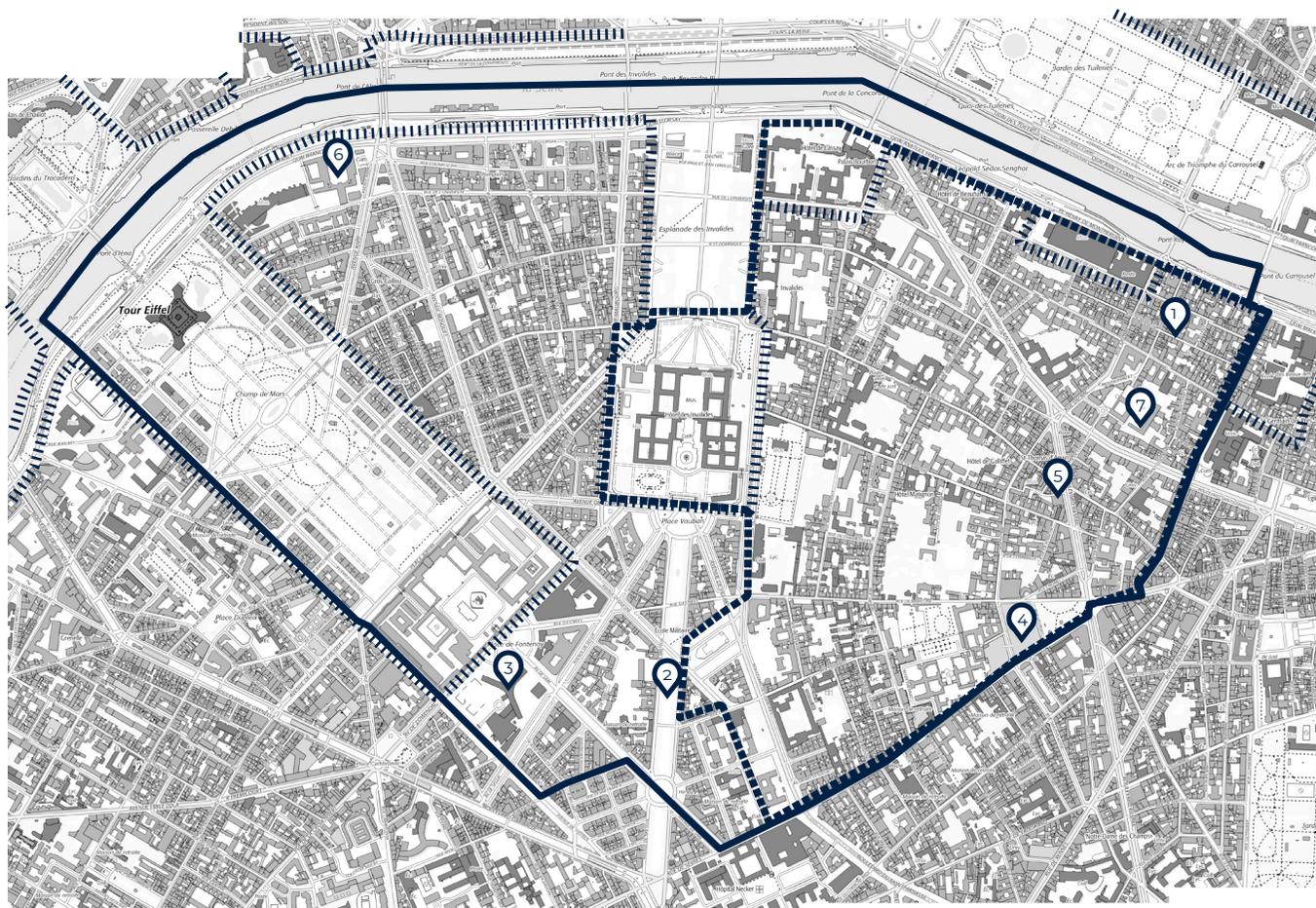
.....

LES MARCHES EXPLORATOIRES PAYSAGE URBAIN ET PATRIMOINE

**Vous pensez à d'autres lieux
ou secteurs à enjeux ?**
Repérez-les sur le plan de repérage
ou sur votre cahier de plans.

Paysage urbain et patrimoine

- 1 Lotissements anciens
ex. rue de Verneuil
- 2 Evolution des immeubles de faubourg
ex. avenue de Breteuil
- 3 Des exceptions - le bâtiment de l'UNESCO
- 4 Le Bon Marché
- 5 Beaupassage
- 6 Centre culturel russe
- 7 Campus 2022 de Sciences Po'



— Périimètre Paris 7e

- - - - Périimètre PSMV

..... Périimètre patrimoine mondial de l'UNESCO

