



Procédure de  
Déclaration de Projet « NOUVEL HÔTEL DIEU »  
emportant  
Mise En Compatibilité du PLU de PARIS



DOSSIER FINAL

Présentation de la mise en compatibilité

VERSION FINALE DU 1<sup>er</sup> AOUT 2025

<b>1. Préambule .....</b>	<b>3</b>
1.1. Rappel du projet et de son intérêt général.....	3
1.2. Le PLU, généralité .....	3
<b>2. Mise en compatibilité du PLU.....</b>	<b>4</b>
2.1. Présentation du PLU, <i>dit « PLU Bioclimatique » (PLUb)</i> .....	4
2.2. Analyse de la compatibilité du projet avec le PLU .....	5
2.2.1. Rapport de présentation.....	5
2.2.2. Projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) .....	5
2.2.3. Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	6
2.2.4. Règlement écrit et graphique .....	10
2.2.5. Synthèse de l'analyse de la compatibilité du projet avec le PLU .....	24
2.3. Présentation détaillée des évolutions assurant la compatibilité du PLU avec le projet.....	26
2.3.1. Rappel des évolutions nécessaires.....	26
2.3.2. Clé de lecture.....	27
2.3.3. Evolution du Plan A.....	28
2.3.4. Evolution du Plan B.....	29
2.3.5. Evolution du Plan C .....	30
2.3.6. Evolution du Plan D .....	31
2.3.7. Evolution de l'atlas des planches au 1/2000.....	32
2.3.8. Evolution du règlement écrit – article UG.4.1.1 .....	33
2.3.9. Evolution du Tome 2 du règlement (annexe I : Liste des secteurs soumis à des dispositions particulières).....	35
2.3.1. Tome 2 du règlement écrit - Annexe IV : Périmètres de localisation d'équipements .....	36
2.3.1. Tome 2 du règlement écrit - Annexe V : Emplacements réservés en vue de la réalisation de logements .....	37
<b>2</b>	
<b>4. Articulation avec les documents de rang supra-communaux .....</b>	<b>38</b>
4.1. Schéma de cohérence territoriale de la Métropole du Grand Paris .....	38
4.2. Schéma de mise en valeur de la mer .....	38
4.3. Plans de déplacements urbains d'Île-de-France .....	39
4.4. Programme local de l'habitat.....	40
4.5. Plan climat-air-énergie de la Métropole du Grand Paris .....	40
4.6. Synthèse.....	40

## 1. Préambule

### 1.1. Rappel du projet et de son intérêt général

Le projet, objet de la présente Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Paris, est le projet de « Nouvel Hôtel-Dieu », qui consiste à pérenniser les activités hospitalières qui y sont historiquement implantées, en réorientant la vocation d'une partie du site vers d'autres usages, avec de la mixité fonctionnelle.

Si l'Hôtel-Dieu constitue un site exceptionnel, tant sur le plan patrimonial que du point de vue de l'histoire hospitalière, la structure de l'édifice est aujourd'hui largement inadaptée à l'accueil des patients dans des conditions satisfaisantes de qualité et de sécurité des soins.

Seul un projet de rénovation majeur permettrait la mise en conformité du site, et la pérennisation d'une activité hospitalière en son sein. Ainsi, l'AP-HP a engagé une mutation profonde de l'Hôtel-Dieu, visant à transformer cet hôpital tant sur le plan médico-universitaire qu'urbain, et à l'ouvrir aux enjeux de la médecine de demain.

Le projet de « Nouvel Hôtel-Dieu » comporte 3 volets portés par des maîtres d'ouvrage distincts, mais très complémentaires et interdépendants financièrement :

- **Le volet hospitalier**, porté par l'AP-HP, constitue l'élément déclencheur du projet de Nouvel Hôtel-Dieu. Avec pour objectif de pérenniser les activités hospitalières sur l'île de la Cité, au cœur de Paris, ce volet nécessite une opération d'investissement importante et va rendre disponible dans le même temps plusieurs milliers de m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Le volet « Agora »**, porté par le groupe Novaxia, se déploie sur une partie des espaces libérés. Avec sa programmation mixte - comportant notamment des logements sociaux - il permettra la (re)découverte du bâtiment par le grand public, dans un esprit d'ouverture de l'Hôtel-Dieu sur la ville et de création de nouvelles synergies entre professionnels de santé. Le recours au « bail à construction » permettra par ailleurs à l'AP-HP de rester propriétaire du site, tout en dégageant des revenus qui participeront au financement du volet hospitalier du projet de « Nouvel Hôtel-Dieu ».
- Ce volet prévoit l'accueil d'une grande diversité d'activité : bureaux, logements, commerces, restauration...
- **Le Volet Musée**, porté par le Centre de Monuments Nationaux, se déploie lui aussi sur une partie des espaces libérés par les activités hospitalières et permet donc aussi leur valorisation dans un esprit de diversification et de complémentarité des futures activités vis-à-vis de celles accueillies au sein du volet « Agora ».

Outre le fait que ce projet est nécessaire pour assurer la pérennisation des activités hospitalières sur l'Île de la Cité – en apportant notamment les financements à la réorganisation des activités de l'AP-HP – il entend également encourager l'innovation en santé et ouvrir le site sur la ville, à ses habitants et à ses touristes, et en valorisant particulièrement le patrimoine pour l'adapter aux enjeux contemporains, notamment de changement climatique. Enfin, le projet de « Nouvel Hôtel-Dieu » comporte une dimension sociale, centrale dans sa programmation (logements sociaux, maisons des associations de patients, crèche...).

Ces composantes justifient l'intérêt général du projet.

### 1.2. Le PLU, généralité

Le PLU est un document réglementaire et de planification qui d'une part, définit le projet d'avenir de la commune sur l'ensemble de son territoire et d'autre part, fixe la règle d'urbanisme en fonction de laquelle les demandes d'occuper et d'utiliser le sol, tels que les déclarations préalables ou les permis de construire, sont instruits. Cette règle d'urbanisme est une traduction des choix formulés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le contenu d'un dossier de PLU est défini par l'article L151-2 du Code de l'Urbanisme. À ce titre, il comprend :

- Un **rapport de présentation** qui expose le diagnostic du territoire dans toutes ses composantes (économique, démographique, aménagement de l'espace, environnement, équilibre social de l'habitat, transports, commerce, équipement, services, agriculture...). Il explique les choix retenus par la collectivité pour définir son projet et la règle d'urbanisme qui en découle. Le rapport de présentation évalue également les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont il prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.
- Un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) qui détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir, à partir des enjeux identifiés au sein du diagnostic. Il expose le projet d'urbanisme et définit les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Des **orientations d'aménagement et de programmation** (OAP) qui définissent en cohérence avec les orientations du PADD, sur des secteurs ou thématiques spécifiques, le parti d'aménagement retenu pour concevoir leur organisation urbaine, fonctionnelle, architecturale et paysagère. Ces orientations sont opposables aux projets en termes de compatibilité. Elles sont complémentaires au règlement.
- Un **règlement**, établi en cohérence avec le PADD, qui comporte une **partie graphique** et une **partie écrite**.
- Des **annexes** qui regroupent des documents et des règles qui ont des effets sur le droit d'occuper et d'utiliser le sol.

## 2. Mise en compatibilité du PLU

### 2.1. Présentation du PLU, dit « PLU Bioclimatique » (PLUb)

Le PLU de Paris en vigueur a été approuvé les 12 et 13 juin 2006. Il couvre le territoire communal, à l'exception des secteurs sauvegardés du Marais et du 7e arrondissement régis par des Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur et du jardin du Luxembourg.

La révision du document a été approuvée en Conseil Municipal des 19-22 novembre 2024. Le PLU révisé est aussi dit « PLU Bioclimatique » (PLUb).

Le PLU est composé de plusieurs documents, qui comportent eux-mêmes différents éléments :

- Le rapport de présentation
  - Préambule.
  - Diagnostic général.
  - Etat initial de l'environnement.
  - Evaluation environnementale.
  - Résumé non technique de l'évaluation environnementale.
  - Justification des choix.
  - Liste des critères et indicateurs retenus pour le suivi de l'application du plan.
  - Déclaration environnementale au titre du R.104-39 du code de l'urbanisme
- Le Projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.)
- Les orientations d'aménagement et de programmation.
  - OAP thématiques :
    - Biodiversité et adaptation au changement climatique.
    - Héritage et transformation/réhabilitation.
    - Construction neuve.
    - Quartier du quart d'heure.
    - Espace public.
    - Liens métropolitains.
    - Santé publique et environnementale.
  - OAP sectorielles
    - Bercy – Charenton (12ème).
    - Gare de Lyon – Daumesnil – Les Messageries (12ème).
    - Portes de l'est parisien (12ème, 20ème).
    - Bédier – Oudiné (13ème).
    - Olympiades – Villa d'Este – Place de Vénétrie (13ème).
    - Paris – Rive Gauche (13ème).
    - Paul Bourget (13ème).
    - Maine – Montparnasse (6ème, 14ème, 15ème).
    - Saint-Vincent de Paul (14ème).
    - Bartholomé – Brancion (15ème).
    - Beaugrenelle – Front de Seine (15ème).
    - Héliport – Suzanne Lenglen – Frères Voisins – Aquaboulevard (15ème).
    - Paris Nord-Est (18ème, 19ème).
- Le règlement
  - Les pièces écrites
    - Tome 1 : Modalités d'application, dispositions générales, règlements des zones
    - Tome 2 : Annexe :
      - Volume 1 :
        - ↳ Annexe I : Secteurs soumis à des dispositions particulières.
        - ↳ Annexe II : Périmètres devant faire l'objet d'un projet d'aménagement global.
        - ↳ Annexe III : Emplacements réservés aux ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.
        - ↳ Annexe IV : Périmètres de localisation d'équipements.
        - ↳ Annexe V : Emplacements réservés en vue de la réalisation de logements.
        - ↳ Annexe VI : Espaces végétalisés protégés.
        - ↳ Annexe VII : Sites de protection de l'agriculture urbaine.
        - ↳ Annexe VIII : Arbres remarquables protégés.
        - ↳ Annexe IX : Espèces régionales.
      - Volumes 2 et 3 :
        - ↳ Annexe X, première partie : protections patrimoniales, arrondissements n° 1 à 10.
        - ↳ Annexe X, deuxième partie : protections patrimoniales, arrondissements n° 11 à 2.
  - Les documents graphiques :
    - Atlas n°1 : Atlas des cartes générales et des plans des bois.
      - Plan de zonage et des OAP.
      - Plan « équilibre entre destinations ».
      - Plan « protections du commerce ».
      - Plan « mixité sociale ».
      - Plan des hauteurs.
      - Plan des fuseaux de protection du site de Paris.
      - Plan « renforcement du végétal ».
      - Plan « Alignements d'arbres et compositions arborées ».
      - Plan « Limitation des parcs de stationnement ».
      - Plan des secteurs de risques.
      - Plans généraux du Bois de Vincennes.
      - Plans généraux du Bois de Boulogne.
    - Atlas n°2 : Plans détaillés au 1/2000.
    - Atlas n°3 : Plans des secteurs de maisons et villas et du secteur de Montmartre.
- Les annexes : comprennent des documents d'information à l'intention des utilisateurs du PLU.

## 2.2. Analyse de la compatibilité du projet avec le PLU

### 2.2.1. Rapport de présentation

**Le rapport de présentation n'a pas d'incidence réglementaire.**

La réalisation du projet « Nouvel Hôtel Dieu » ne nécessite donc pas de modification spécifique du rapport de présentation, à l'exception de l'intégration du présent document dans une nouvelle partie « Rapports de présentation des mises en compatibilité du PLU ».

### 2.2.2. Projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.)

Conformément à la lettre de l'article L. 300-6 du **Code de l'Urbanisme**, le document pertinent pour apprécier la compatibilité avec le projet n'est le PLU que lorsqu'il n'existe pas de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) sur le territoire concerné. Dans cette hypothèse, **lorsqu'un SCoT existe, c'est alors son PADD qui prévaut et à l'égard duquel l'examen de compatibilité doit être conduit.**

Paris est couverte par le SCoT de la Métropole du Grand Paris, approuvé le 13 juillet 2023, dont le PADD s'articule autour de 4 grands axes, déclinés en objectifs sectoriels :

- I. Affirmer son rang de métropole-monde.
  - Rayonner dans le monde grâce à ses singularités.
  - Conforter son attractivité fondée sur la diversité économique.
  - Promouvoir une métropole d'innovation et d'expérimentation.
  - Offrir des garanties de fonctionnement interne et organiser des coopérations avec les territoires voisins.
- II. Aménager la Métropole des continuités.
  - Promouvoir la mixité des fonctions et des usages, renforcer et développer les centralités.
  - Organiser une offre de mobilité durable et renforcer l'accessibilité de tous à tous les lieux.
  - Embellir la ville, révéler les paysages et renforcer la présence de la nature.
- III. Promouvoir la Métropole inclusive.
  - Assurer une égalité d'accès aux services et aux équipements.
  - Offrir un parcours résidentiel à tous les métropolitains.
  - Vers un nouvel équilibre territorial métropolitain.
- IV. Construire une métropole résiliente et sobre.
  - S'appuyer sur les espaces ouverts et faire de la trame verte et bleue une composante structurante de la Métropole.
  - Accroître la résilience de la Métropole aux risques majeurs et aux effets des changements climatiques.
  - Agir pour une métropole plus sobre et plus productive.

L'analyse du PADD du SCoT ne révèle **pas de sources de contrariété** avec le projet « Nouvel Hôtel-Dieu ». **Au contraire**, il s'inscrit très largement dans les ambitions de la métropole pour assurer son développement futur. En témoigne ainsi l'un des choix fondateurs du PADD du SCoT qui est d'affirmer un rang de métropole-monde et d'assurer un niveau de qualité et d'égalité d'accès aux services et équipements publics ainsi qu'aux commerces.

Sous l'angle de l'affirmation de son rang de métropole-monde, le PADD dispose que :

« Le rayonnement du territoire métropolitain se singularise par les atouts suivants, notamment : Un cadre de vie de qualité, un patrimoine paysager et architectural ; [...] Une offre d'éducation et de recherche de haut niveau liée à l'économie et la culture ; [...] Un rôle proactif dans les réseaux de collaboration internationaux. [...] Ils sont le socle de rayonnement mondial de demain. »

À cet égard, le projet « Nouvel Hôtel-Dieu » s'inscrit dans cette logique, puisque l'agencement des différents bâtiments est conçu à partir de la nécessité de repenser la coordination entre l'hôpital public et le secteur privé, afin notamment de créer un centre d'innovation en matière de santé d'envergure internationale.

Par ailleurs, dans la sous-section « Promouvoir une métropole d'innovation et d'expérimentation », le PADD fixe comme objectif pour le SCoT :

« [d'] augmenter le nombre d'incubateurs et d'espaces dédiés à la R&D, et de renforcer leur inscription urbaine ».

Le site du « Nouvel Hôtel-Dieu » a pour vocation d'accueillir notamment des entreprises innovantes pour permettre à la partie demeurant hospitalière de se positionner comme un pôle santé à la pointe notamment par la présence d'entreprises biotechnologiques sur les lieux, par un partenariat avec l'Institut du Cerveau et de la Moelle Epinière (ICM) et l'implantation d'un pôle dédié à l'intelligence artificielle et aux sciences de données de santé.

Enfin, il convient de relever que le site du nouvel Hôtel-Dieu accueillera une Maison des Associations de patients dont l'un des objectifs est de mettre en lien les entreprises incubées et les associations de patients pour améliorer le suivi, le parcours de soins. L'idée de cette démarche, au-delà du suivi des patients, est aussi de renforcer l'accès à l'information sur les maladies chroniques et de mutualiser les actions de préventions.

Ainsi, compte tenu de la localisation du projet et des fonctions envisagées, il apparaît qu'un tel **projet répond à l'un des objectifs du PADD du SCoT** qui est de favoriser des espaces multifonctionnels bénéficiant aux habitants, tant sur les questions d'accès aux soins que sur celles liées aux offres de services.

Cela étant, **l'analyse complémentaire du PADD du PLU de Paris** permet de juger que le projet s'inscrit pleinement dans les orientations du PADD.

Le PADD du PLU de Paris s'articule autour de 3 grands axes, déclinés en grands objectifs sectoriels :

- I. Une ville en transition vertueuse et résiliente.
  - A. La nature en ville : atout majeur du cadre de vie et de l'adaptation au changement climatique.
  - B. La réduction de l'empreinte carbone de la ville.
  - C. La santé environnementale, enjeu majeur de la résilience.
- II. Une ville inclusive, productive et solidaire.
  - A. Le logement, premier moteur de l'inclusion.
  - B. La centralité de Paris au service de ses habitants et de la métropole.
  - C. Maintenir et faire revenir les activités de fabrication en ville.
  - D. Le « quartier du quart d'heure », un nouvel horizon pour l'aménagement urbain.
- III. Une ville qui considère et valorise ses identités urbaines.
  - A. Valoriser le grand paysage et l'identité de quartier.
  - B. La transformation du tissu urbain pour concilier préservation patrimoniale, transition écologique et inclusion sociale.

L'analyse du PADD du PLU de Paris ne révèle **pas de sources de contrariété** avec le projet « Nouvel Hôtel-Dieu ».

Le cas très spécifique des « centres hospitalo-universitaires d'excellence » est abordé, page 35 du PADD (sans que le terme de « centres hospitalo-universitaires d'excellence » ne soit pour autant défini).

« **Centres hospitalo-universitaires d'excellence**, gares ferroviaires terminus des grands réseaux français, port fluvial connecté au sein du même établissement avec les ports du Havre et de Rouen, services urbains essentiels comme les réseaux de chaleur, les espaces dédiés à la gestion des déchets, de l'eau potable, de l'assainissement, tous **participent au métabolisme urbain**.

[...] Paris réaffirme sa volonté de préserver et pérenniser les grands services urbains pour garantir leur bon fonctionnement au service des Parisiennes et des Parisiens. **Les projets de transformation envisagés, pouvant conduire à une diversification des usages**, devront prioritairement s'inscrire dans cette exigence ».

Le secteur de l'Île de la Cité est également mentionné, page 47 du PADD :

*« Le centre historique de Paris englobe les quatre premiers arrondissements ainsi que le nord des 5e, 6e et 7e arrondissements. Ce secteur aux qualités urbaines, paysagères et architecturales exceptionnelles, est à la croisée des enjeux de l'urbanisme parisien, notamment pour les thématiques du patrimoine, du logement et du tourisme.*

*[...] la thématique patrimoniale, prégnante dans ce secteur, fera l'objet d'une attention particulière dans le PLU bioclimatique. Les quartiers centraux doivent être particulièrement protégés sans pour autant figer le cœur de Paris. Le renouveau de l'Île de la Cité sera par exemple l'un des emblèmes de la capacité de Paris à se transformer sur elle-même tout en respectant son héritage.*

*Ces évolutions profiteront en premier lieu aux habitants des quartiers centraux en améliorant leur cadre de vie au quotidien. Elles participeront plus globalement à façonner une nouvelle image internationale pour Paris, une capitale accueillante mais qui respecte ses habitants, son patrimoine et qui s'engage dans la transition écologique ».*

Le projet « Nouvel Hôtel Dieu » apparaît alors **compatible** avec ces orientations, dans la mesure où :

- Il ne remet pas en question le maintien des fonctions hospitalières sur le site. Au contraire, il en permet la pérennisation et développe de nouvelles activités sur des espaces qui ne seront plus utilisés par l'AP-HP.
- Il concourt à assurer le renouveau de l'île de la Cité, via une programmation mixte comportant notamment des logements sociaux.

### 2.2.3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

#### 2.2.3.1. OAP thématiques

Le PLU comporte 7 OAP thématiques

- OAP Biodiversité et adaptation au changement climatique

##### « Champ d'application et portée de l'OAP

*Les orientations de l'OAP Biodiversité et adaptation au changement climatique s'appliquent aux aménagements, aux constructions neuves et, lorsque leurs caractéristiques le permettent, aux interventions sur les constructions existantes. ».*

EXTRAIT DU PREAMBULE DE L'OAP « •BIODIVERSITE ET ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE » DU PLU

L'OAP « biodiversité et adaptation au changement climatique » fixe des orientations générales concernant :

- La perméabilité des sols.
- La qualité des espaces végétalisés et des plantations.
- La végétalisation des constructions.
- La bonne prise en compte de la faune dans les projets.
- L'intégration des composteurs à déchets organiques.

Concernant la trame nocturne et la trame brune, ainsi que l'adaptation de l'espace public au changement climatique, elle renvoie plus spécifiquement à l'OAP « espace public ».

L'OAP « biodiversité et adaptation au changement climatique » fixe également des orientations particulières, applicables à certains secteurs pour :

- Restaurer les espaces de compensations, en référence à la carte n°1 de l'OAP.
- Préserver et renforcer la nature en ville, en référence à la carte n°2 de l'OAP.
- Adapter le territoire au changement climatique, en référence à la carte n°3 de l'OAP.

Au regard de la carte n°1 le projet « Nouvel Hôtel-Dieu » est situé sur un des « corridors alluviaux multitrames en contexte urbain » le long de la Seine et à proximité d'un « secteur d'intérêt écologique en contexte urbain » (entre les quais de Seine et la Cathédrale) et d'un « corridor urbain de biodiversité » (boulevard du Palais). Ces éléments sont identifiés au titre du contexte écologique et **ne donne pas lieu des à des prescriptions spécifiques**.

Au regard de la carte n°2 le projet « Nouvel Hôtel-Dieu » est situé à proximité d'éléments composant la trame verte et bleue du territoire parisien. Les orientations qui s'y appliquent concernent essentiellement les berges et abords immédiats du fleuve, ainsi que les espaces publics et sont donc **sans incidence** sur le projet.

En complément, le site est identifié comme un « secteur plus particulièrement exposé à l'effet d'îlots de chaleur urbains » sur la carte n°3. Dans ces espaces l'OAP fixe plusieurs orientations spécifiques.

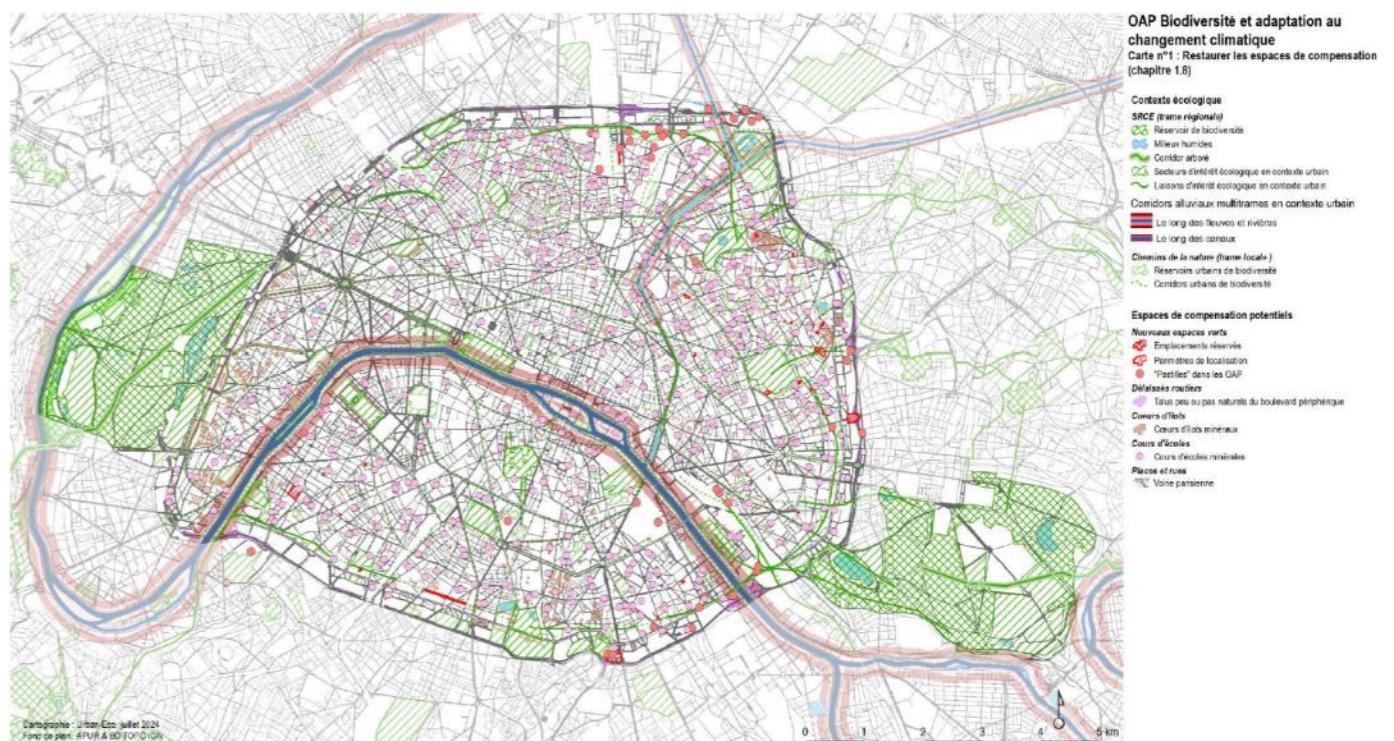
#### 2.2.1 Les secteurs plus particulièrement exposés à l'effet d'îlots de chaleur urbains

- Privilégier les plantations groupées et denses pour maximiser l'effet de climatisation.
- Privilégier les toitures végétalisées dans la conception des constructions neuves.
- Agir sur les toitures existantes pour abaisser leur température à l'occasion des interventions sur les constructions existantes qui le permettent.
- Chercher à renforcer ou développer les espaces de fraîcheur\*, notamment par :
  - o la végétalisation des intérieurs d'îlots, notamment via la désimperméabilisation ou la reconquête végétale des espaces minéralisés\* (cours, courtes, stationnements...);
  - o l'amélioration des qualités climatiques des espaces libres\* des ensembles modernes (végétalisation des espaces sur dalle, désimperméabilisation des parkings aériens...).

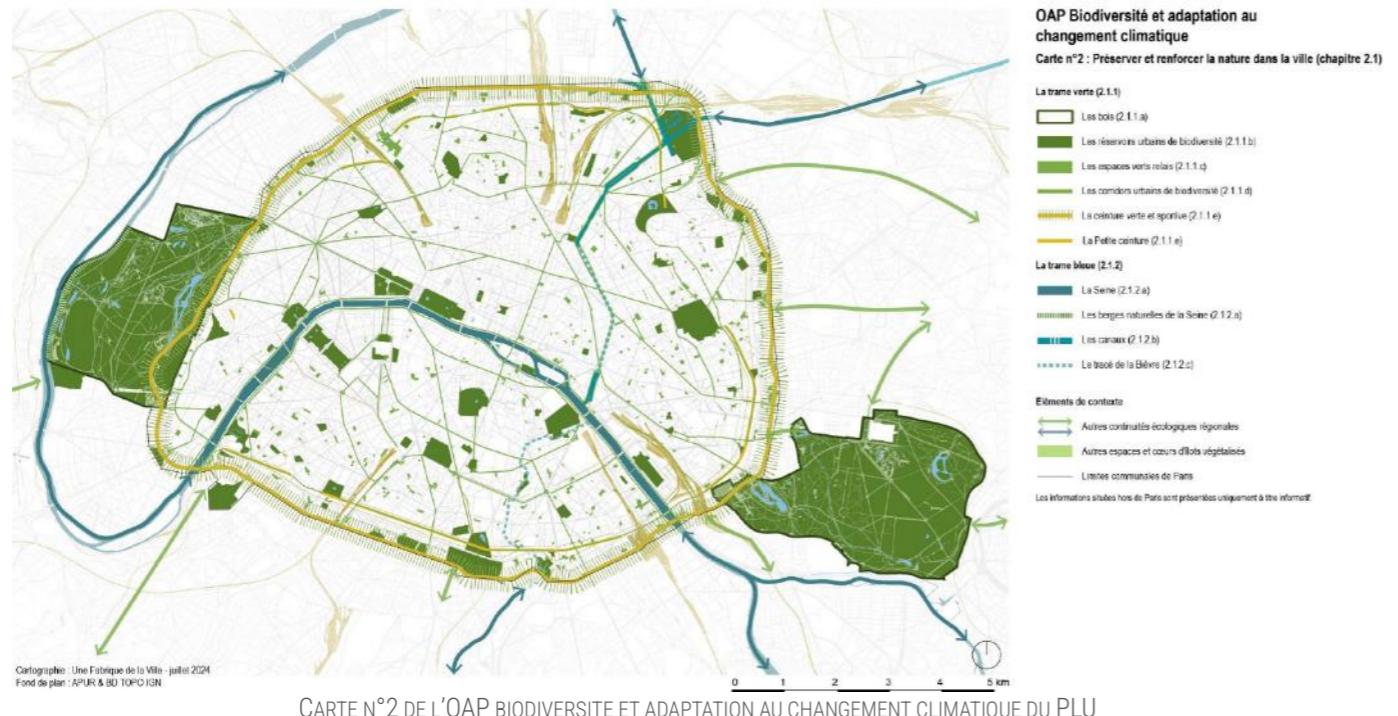
EXTRAIT DE L'OAP BIODEIVERSITE ET ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE DU PLU

La conception du projet « Hôtel-Dieu » tient compte de ces orientations.

Le projet apparaît donc **compatible** avec les dispositions de l'OAP « biodiversité et adaptation au changement climatique ».



CARTE N°1 DE L'OAP BIODEIVERSITE ET ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE DU PLU



- OAP Héritage et transformation/réhabilitation

« Champ d'application et portée de l'OAP »

Les orientations de l'OAP s'appliquent aux interventions sur les constructions existantes ».

EXTRAIT DU PREAMBULE DE L'OAP « TRANSFORMATION/REHABILITATION » DU PLU

L'OAP fixe 5 grands objectifs :

- S'appuyer sur l'existant en priorité.
- Mettre en valeur les qualités bioclimatiques, urbaines et architecturales des constructions existantes.
- Réaliser des transformations sobres et pérennes.
- Améliorer les qualités d'usage.
- Concourir à la biodiversité.

La conception de projet « Nouvel Hôtel-Dieu » porte ces ambitions depuis qu'il a été initié en 2015, c'est-à-dire avant même les travaux de révision du PLU de Paris.

Il apparaît donc **compatible** avec les dispositions de l'OAP « Héritage et transformation/réhabilitation ».

- OAP Construction neuve

« Champ d'application et portée de l'OAP »

Les orientations de l'OAP s'appliquent aux constructions neuves ».

EXTRAIT DU PREAMBULE DE L'OAP « CONSTRUCTION NEUVE » DU PLU

L'OAP fixe 4 grands objectifs

- Développer une architecture bioclimatique et contextuelle.
- Réaliser des constructions sobres, pérennes et réversibles.
- Promouvoir une haute qualité d'usage.
- Concourir à la biodiversité et à la santé.

La conception du projet « Hôtel-Dieu » tient compte de ces orientations.

Il apparaît donc **compatible** avec les dispositions de l'OAP « Construction neuve ».

- OAP Quartier du quart d'heure

« Champ d'application et portée de l'OAP »

L'OAP « Quartier du quart d'heure » comporte, à titre incitatif, des recommandations visant à guider les choix de programmation et de conception liés aux projets d'aménagement et de construction. Il appartient à chaque pétitionnaire d'en examiner l'opportunité et la faisabilité, en fonction des caractéristiques de son projet et des enjeux, besoins et contraintes liés au contexte local ».

EXTRAIT DU PREAMBULE DE L'OAP « QUARTIER DU QUART D'HEURE » DU PLU

Les orientations de l'OAP « quartiers du quart d'heure » visent plusieurs objectifs et notamment :

- Renforcer l'offre de soin.
- Multiplier les espaces de respirations.
- Développer l'agriculture urbaine.
- Renforcer la présence d'équipements, services et commerces de proximité.
- Améliorer l'accès à la culture et au sport.
- Lutter contre les effets du surtourisme.
- Favoriser l'économie de l'innovation et les activités productives, ainsi que l'économie circulaire.
- Fluidifier l'organisation de la logistique urbaine.

Conformément au préambule de l'OAP, la programmation et la conception du projet « Nouvel Hôtel-Dieu » ont tenu compte des recommandations et en ont intégré un certain nombre, en cohérence avec les caractéristiques du projet et du contexte local : pérennisation de l'offre de soin, accueil de nouveaux équipements, commerces et services, programmation touristique raisonnée, accueil d'activités économiques innovantes...

Le projet de « Nouvel Hôtel-Dieu » apparaît donc **conforme** aux dispositions de l'OAP « quartiers du quart d'heure ».



- OAP Espace public

**« Champ d'application et portée de l'OAP »**

Les orientations de l'OAP s'appliquent aux aménagements de l'espace public, celui-ci étant entendu ici comme les voies publiques ou privées, trottoirs, places et parvis ouverts à la circulation publique. L'OAP s'applique également aux futurs espaces publics conçus dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de lotissements.

EXTRAIT DU PREAMBULE DE L'OAP « ESPACE PUBLIC » DU PLU

Compte tenu du champ d'application, le projet de « Nouvel Hôtel-Dieu » n'est donc **pas concerné** par l'OAP « Espace public », les espaces extérieurs du projet, notamment le jardin, n'étant pas des espaces publics au sens du PLU.

- OAP Liens métropolitains

**Secteurs concernés par l'OAP**

Les secteurs concernés par l'OAP sont repérés sur la carte de repérage des secteurs stratégiques. Ils sont identifiés en raison de la dimension stratégique et métropolitaine des enjeux liés à leur aménagement, en particulier des liens et interactions à plus grande échelle que leur aménagement est susceptible de susciter. Il s'agit du boulevard périphérique et de ses abords, des berges de la Seine, des bois de Vincennes, de Boulogne et de leurs lisières, des canaux et de la vallée de la Bièvre.

EXTRAIT DU PREAMBULE DE L'OAP « LIENS METROPOLITAINS » DU PLU

Le secteur de projet « Nouvel Hôtel-Dieu » est situé au sein du secteur stratégique de la Seine et de ses berges. Les orientations qui s'y appliquent concernent essentiellement les berges et abords immédiats du fleuve et sont donc **sans incidence directe** sur le projet.

- OAP Santé publique et environnementale

**Qu'est-ce que l'OAP Santé publique et environnementale ?**

L'OAP Santé publique et environnementale vise à traduire une partie des orientations du PADD relatives à la santé, enjeu au cœur des préoccupations des Parisiennes et Parisiens.

[...]

**Champ d'application et portée de l'OAP**

L'OAP Santé publique et environnementale comporte des orientations et recommandations visant à guider la conception des projets d'aménagement et de construction.

EXTRAIT DU PREAMBULE DE L'OAP « SANTE PUBLIQUE ET ENVIRONNEMENTALE » DU PLU

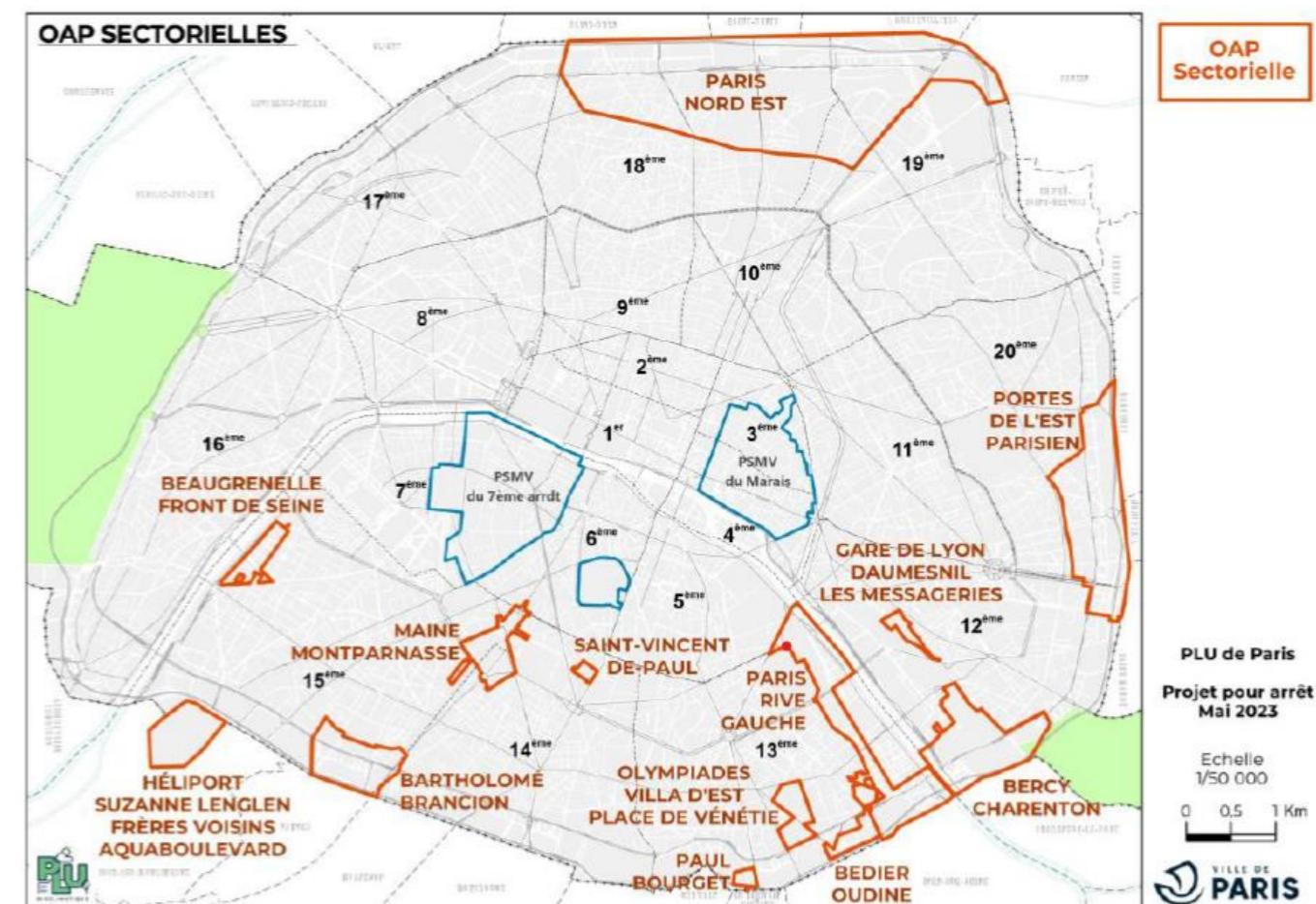
Cette OAP est composée d'une première partie de « rappel des orientations des autres OAP thématiques en relation avec la santé » et d'une seconde partie comportant des « orientations applicables dans le secteur de la ceinture verte et sportive ».

Il apparaît donc que le projet de « Nouvel Hôtel-Dieu » n'est donc **pas directement concerné** par l'OAP « Santé publique et environnementale ».

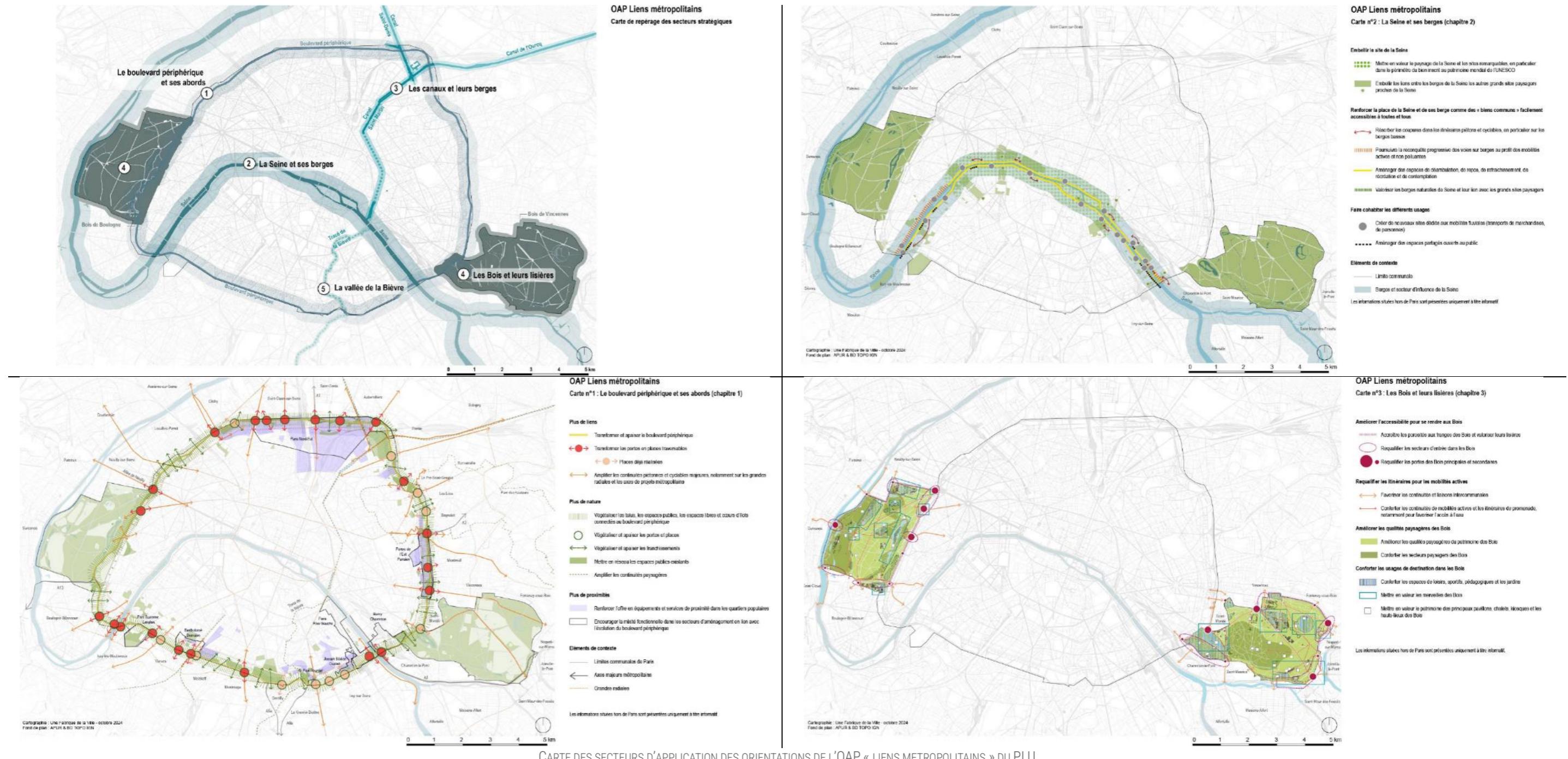
### 2.2.3.1. Orientation d'aménagement et de programmation par quartier ou par secteur

Certains secteurs du territoire parisien sont concernés par des OAP sectorielles.

Le site du projet « Nouvel Hôtel-Dieu » n'est **pas concerné**.



CARTE DE LOCALISATION DES OAP PAR QUARTIER OU PAR SECTEUR DU PLU (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)



## 2.2.4. Règlement écrit et graphique

Nota Bene :

Pour rappel, le projet de Nouvel Hôtel-Dieu comporte 3 volets : Hospitalier, « Agora » et Musée. Ils feront l'objet de permis de construire distincts.

Le volet hospitalier correspond à un projet de réhabilitation avec extension. La réhabilitation correspond aux interventions sur le bâti existant. Les extensions correspondent aux futurs bâtiments qui seront implantés dans les cours de l'espace central de la rue d'Arcole.

Le volet « Agora » correspond à un projet de réhabilitation avec extension et changement de destination. La réhabilitation correspond aux interventions sur le bâti existant (y compris démolition partielle dans les cours). Le changement de destination consiste à affecter certaines surfaces à de l'Habitation, des Commerces et Activités de Services en lieu et place d'Equipements d'Intérêt Collectif et Services publics (activités hospitalières). L'extension correspond aux interventions dans les cours, qui génèrent une augmentation de l'emprise au sol du bâti.

Le volet Musée correspond à un projet de réhabilitation avec construction neuve ou extension. La réhabilitation correspond aux interventions sur le bâti existant (y compris démolition partielle dans la cour) et la construction neuve ou l'extension correspond au futur bâtiment qui sera implanté dans la cour située en face du Marché aux Fleurs, rue de la Cité.

### LE VOLET HOSPITALIER NE NECESSITE PAS DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE PARIS

Il est précisé que le projet ne répond pas à la définition d'une restructuration lourde, dans la mesure où les travaux envisagés à date suppriment ou rendent à l'état neuf moins de 15% des éléments déterminant la résistance et la rigidité de la construction.

#### **Espaces libres de construction, espaces de pleine terre**

Les espaces libres de construction désignent les parties du terrain libres de toute construction en élévation comme en sous-sol. Toutefois, la présence de réseaux ou d'ouvrages d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des réseaux ne déqualifie pas les parties du terrain\* concernées en tant qu'espaces libres de construction.

Les espaces de pleine terre désignent les espaces libres de construction, végétalisés ou non, permettant la libre infiltration des eaux.

#### **Emprise au sol**

Projection verticale des parties du volume de la construction situées au-dessus du niveau du sol, tous débords et surplombs inclus, à l'exclusion des saillies\* prévues aux sous-sections UG.3.3.1, UG.3.3.8, UG.3.3.9, UGSU.3.3.4 et UGSU.3.3.5.

#### **Extension**

Agrandissement horizontal d'une construction existante modifiant son emprise au sol ou son emprise géométrique et présentant un lien physique et fonctionnel avec celle-ci. Une extension dont la surface de plancher, l'emprise au sol ou l'emprise géométrique\* est supérieure à celle de la construction existante avant travaux est soumise aux règles de la construction neuve.

#### **Réhabilitation**

Travaux visant à rénover ou modifier une construction existante, sous réserve des travaux qui ressortent de la restructuration lourde et de la reconstruction.

#### **Restructuration lourde**

Travaux visant à rénover ou modifier une construction existante, qui suppriment ou rendent à l'état neuf les éléments déterminant la résistance et la rigidité de la construction dans une proportion d'au moins 15%, sous réserve des travaux qui ressortent de la reconstruction. Les éléments pris en compte dans le calcul de ladite proportion n'incluent pas les fondations.

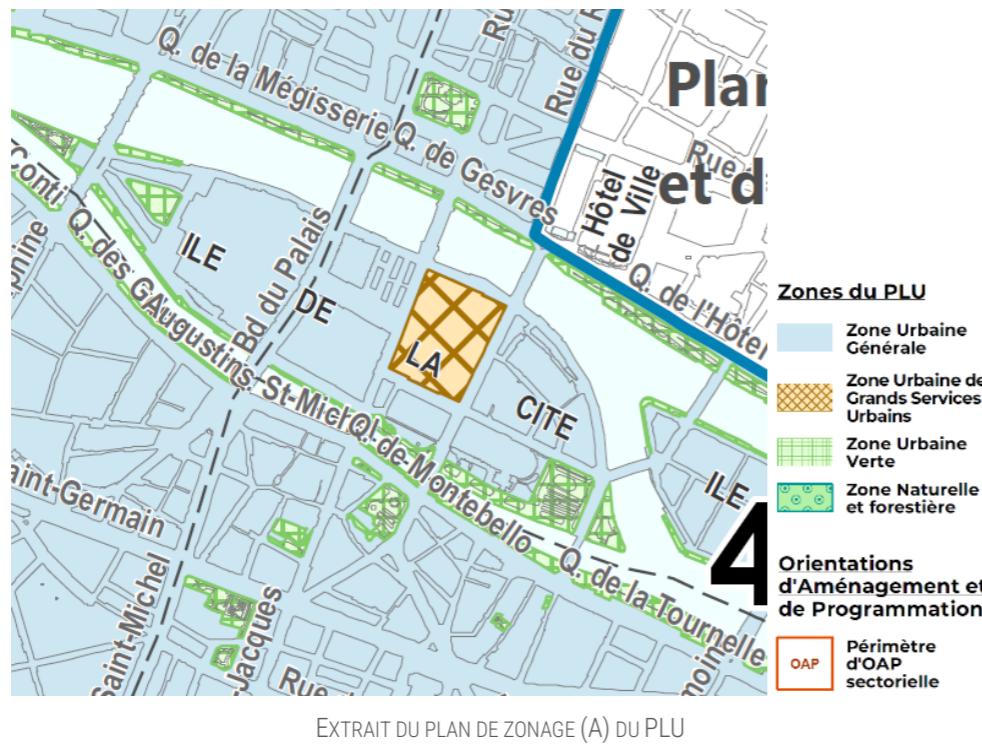
#### **Terrain**

Propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision (unité foncière).

EXTRAIT DU LEXIQUE REGLEMENT DU PLU

#### 2.2.4.1. Plan de zonage (A) et règlementation des destinations

Le projet « Nouvel Hôtel-Dieu » est situé en zone Urbaine de Grands Services Urbains (UGSU).



Le règlement écrit de cette zone comporte 7 articles. Le premier concerne notamment les occupations et destinations du sol interdites ou autorisées sous condition(s).

##### UGSU.1.1 Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits :

- les locaux relevant des destinations Habitation, Commerces et activités de service et de la sous-destination\* Bureau, sous réserve des dispositions des sections UGSU.1.2 et UGSU.1.3 ci-après.

[...]

##### UGSU.1.3 Destinations, sous-destinations et types d'activités soumises à des conditions particulières

Sont admis aux conditions et restrictions suivantes :

[...]

b - les locaux relevant de la sous-destination Bureau, lorsqu'il répond aux besoins de fonctionnement des Équipements d'intérêt collectif et services publics et des Centres de congrès et d'exposition existants ou projetés dans la zone UGSU lorsqu'ils sont implantés :

c - les locaux relevant de la sous-destination Artisanat et commerce de détail, Restauration et Activité de service avec accueil d'une clientèle :

- o au rez-de-chaussée et en sous-sol des constructions situées dans la bande de constructibilité principale ;
- o sur les berges de la Seine ou des canaux, sous réserve d'être liés à la voie d'eau, ainsi que dans le secteur de la Petite Ceinture délimité aux documents graphiques du règlement, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques environnementales et à la fonction écologique du site ;

d - les occupations commerciales et artisanales précaires et temporaires et leurs aménagements, dans des constructions et installations existantes, sous réserve de ne pas porter préjudice aux activités principales accueillies dans la zone ;

e - les locaux relevant de la sous-destination Logement liés au fonctionnement des Équipements d'intérêt collectif et services publics existants ou projetés dans la zone et les locaux relevant de la sous-destination Hébergement correspondant au caractère de la zone ;

f - les locaux relevant de la sous-destination Équipements d'intérêt collectif et services publics

- o correspondant au caractère de la zone, ainsi que ceux qui répondent à leurs besoins de fonctionnement ;
- o implantés au rez-de-chaussée et en sous-sol des constructions situées dans la bande de constructibilité principale\*

[...]

EXTRAIT DU REGLEMENT DE LA ZONE UGSU DU PLU

Le volet « Agora » prévoit une programmation comportant notamment des commerces et de la restauration, qui ne se limite pas nécessairement uniquement au rez-de-chaussée ou au sous-sol, et prend également place au-delà de la bande de constructibilité principale. Des bureaux sont également programmés.

Cette programmation constitue un élément majeur du projet et il n'est donc pas possible de le réaliser en respectant les articles UGSU.1.1 et UGSU.1.3.

Par ailleurs, selon le règlement du PLU, la zone UGSU « rassemble de grands équipements et services nécessaires au fonctionnement de l'agglomération » (p. 119).

Parmi ces équipements et services, le PLU recense les catégories suivantes d'entreprises :

- « Cette zone s'articule autour des principaux terrains suivants :
- des terrains affectés aux transports (réseaux ferrés de transport de voyageurs et marchandises...) et aux activités de logistique urbaine ;
  - des entreprises des ports installés sur les berges de la Seine ou des canaux ;
  - de grandes entreprises déjà affectées à de tels services : entreprises hospitalières et para-hospitalières, parc des expositions, centres de tri de déchets, réservoirs d'eau, dépôts ou annexes de grands équipements... ».

EXTRAIT DU REGLEMENT DE LA ZONE UGSU DU PLU

Au cas d'espèce, il n'apparaît pas qu'un musée entre dans ce type de catégories d'équipements.

À cet égard, il est rappelé que les grands musées de la Capitale tels que le Louvre, le Centre Pompidou ou le Musée d'Arts Modernes... sont tous classés en zone UG, ce qui confirme que les auteurs du PLU n'ont pas estimé que les musées relevaient de la catégorie des « grands équipements et services nécessaires au fonctionnement de l'agglomération ».

Également, le volet « Musée » du projet de Nouvel Hôtel-Dieu ne se déployera pas uniquement au rez-de-chaussée ou en sous-sol (cf art. UGSU 1.3.).

Compte tenu de la programmation envisagée, il apparaît que le projet « Nouvel Hôtel-Dieu » ne peut **pas être conforme** aux dispositions réglementaires des articles UGSU.1.1 et UGSU.1.3.

**Le PLU doit donc évoluer pour autoriser les destinations d'habitation, bureaux et commerces, ainsi que les musées sur le site.**

**La mise en compatibilité du PLU consiste à classer la partie du site correspondant aux volets « Agora » et « Musée » en zone Urbaine Générale (UG), qui autorise ces destinations.**

12

Après sa mise en compatibilité, le PLU comportera 2 zones d'application sur le site de l'Hôtel-Dieu : la partie classée en zone UGSU et l'autre partie classée en zone UG. Les constructions ou parties de construction situées dans chaque zone seront soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées (CE, 13 mars 1987, Alepée-Fabre ; CE, 26 février 1988, Mme Sales). Ainsi, le volet hospitalier sera soumis aux règles de la zone UGSU (comme actuellement) et les volets « Agora » et « Musée » seront soumis de façon commune aux règles de la zone UG.

#### Nota Bene

**Le volet hospitalier :**

- Est réalisable en zone UGSU.
- Ne nécessite pas d'évolution du PLU.

Le projet de « Nouvel Hôtel-Dieu », tel qu'il est évoqué ci-après, ne fait donc référence qu'au volet « Agora » et au volet Musée.

<sup>1</sup> La SPH est la surface de plancher des locaux relevant des destinations Habitation, Equipements d'intérêt collectif et services publics et Cinéma autres que ceux relevant de la SPE.

#### **2.2.4.2. Dispositions réglementaires applicables en zone UG**

La zone UG comporte plusieurs dispositions réglementaires spécifiques, qui n'ont pas toutes leur équivalent en zone UGSU, et pour lesquelles la conformité des volets « Agora » et « Musée » doit être précisée.

- Rééquilibrage territorial de l'habitat et de l'emploi :

L'article UG 1.4.1 fixe des dispositions relatives au rééquilibrage territorial de l'habitat et de l'emploi

##### **« 2° Règle de protection de l'habitation**

*Sur tout terrain, la SPH finale doit être supérieure ou égale à la SPH<sup>1</sup> initiale, tel que : SPH2 ≥ SPH1.*

*Toutefois, si la surface de plancher\* totale projetée est inférieure à la SPH initiale, elle doit être entièrement affectée à des sous-destinations\* relevant de la SPH.*

##### **3° Dispositions particulières applicables dans le secteur de développement de l'habitation**

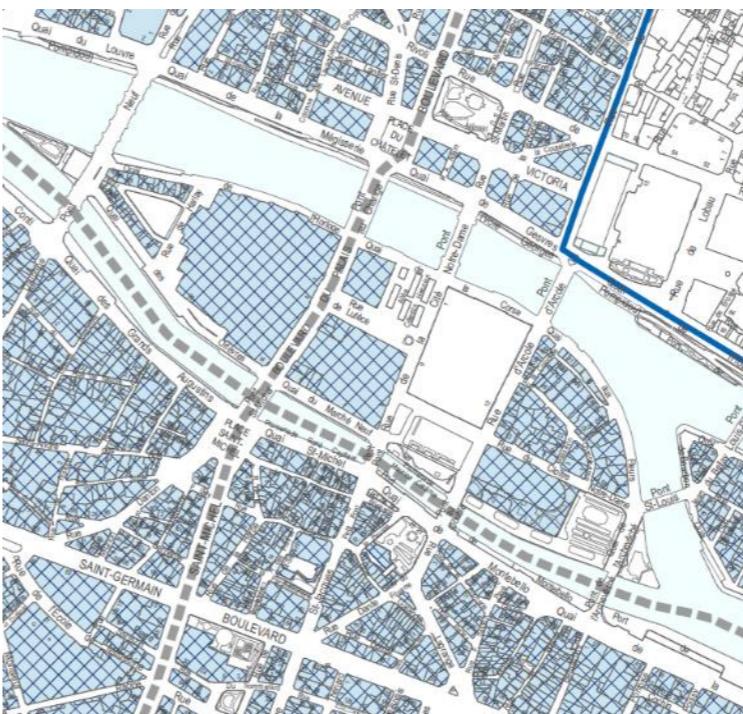
*Dans le secteur de développement de l'habitation délimité aux documents graphiques du règlement, la SPE<sup>2</sup> finale ne doit pas excéder la SPE initiale, tel que : SPE2 ≤ SPE1.*

*Toutefois, une augmentation de la SPE inférieure ou égale à 10 % est admise lorsque l'opération comporte la création de locaux destinés à l'habitation sur le même terrain\*, d'une surface de plancher\* supérieure ou égale à la SPE créée, avec un minimum de 500 mètres carrés.*

*En outre, toute opération de construction neuve, restructuration lourde, extension, surélévation ou changement de destination ou de sous-destination dont la SPE créée, restructurée ou objet du changement de destination\* ou de sous-destination\* est supérieure à 4 500 mètres carrés doit comprendre après travaux, ou après changement de destination\* ou de sous-destination\*, une surface de plancher\* destinée à l'habitation supérieure à 10 % de la surface de référence définie ci-après, avec un minimum de 500 mètres carrés. [...] .*

EXTRAIT DU REGLEMENT DE LA ZONE UG DU PLU

Ces règles s'articulent notamment avec le plan « B – équilibre entre destinations » :



Zone Urbaine Générale : Art UG.1.4.1

Terrains soumis à l'article UG.1.4.1

Secteur de développement de l'habitation

Terrains non soumis à l'article UG.1.4.1

Zone Urbaine Générale : Art UG.1.3.3

Secteur d'encadrement des hébergements touristiques

EXTRAIT DU PLAN « B – EQUILIBRE ENTRE DESTINATIONS »

Compte tenu de la programmation envisagée, la SPH<sup>1</sup> après travaux sera nécessairement inférieure à la SPH initiale et la SPE<sup>2</sup> après travaux sera également nécessairement supérieure à la SPE avant travaux.

En effet, le site est actuellement occupé en totalité par des destinations relevant de la SPH (établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, ainsi que quelques logements et des locaux accessoires). Le projet prévoyant

<sup>2</sup> La SPE est la surface de plancher des locaux relevant des destinations et sous-destination de Commerce et activité de services (hors cinéma relevant de la petite et moyenne exploitation) et des autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire

de remplacer une partie de ces destinations par des destinations relevant de la SPE (commerces, restaurants, bureaux... notamment), il entraînera une diminution de la SPH, tel que  $\text{SPH2} < \text{SPH1}$ .

À l'inverse, le site étant actuellement dépourvu de destinations relevant de la SPE, l'installation de commerces, restaurants ou bureaux, correspondra à une création de 100% de SPE et donc  $\text{SPE2} > \text{SPE1}$ .

Par conséquent, le projet « Nouvel Hôtel-Dieu » **ne peut pas être conforme aux dispositions de l'article UG.1.4.1.**

L'accueil d'activités économiques étant central pour le projet, il n'est pas possible de le réaliser en respectant ces règles.

Ceci étant, l'article UG1.4.1 précise également les cas dans lesquels les dispositions de l'article 1.4.1 ne s'appliquent pas.

*Les dispositions de la présente sous-section UG.1.4.1 ne s'appliquent pas :*

- Aux surfaces de plancher\* des locaux existants à rez-de-chaussée situés hors de la bande de constructibilité principale\* et aux surfaces de plancher\* des extensions\* mineures, lorsque par leurs faibles surfaces unitaires ou leurs conditions de desserte ou d'éclairage, elles ne peuvent présenter des conditions d'habitabilité\*, d'hygiène ou de sécurité satisfaisantes au regard des destinations\* et sous-destinations\* relevant de la SPH ;
- dans les secteurs soumis à des dispositions particulières identifiées aux documents graphiques du règlement et dans l'annexe I du tome 2 du règlement écrit comme secteurs non soumis à la sous-section UG.1.4.1 ;
- [...]

EXTRAIT DU REGLEMENT DE LA ZONE UG DU PLU

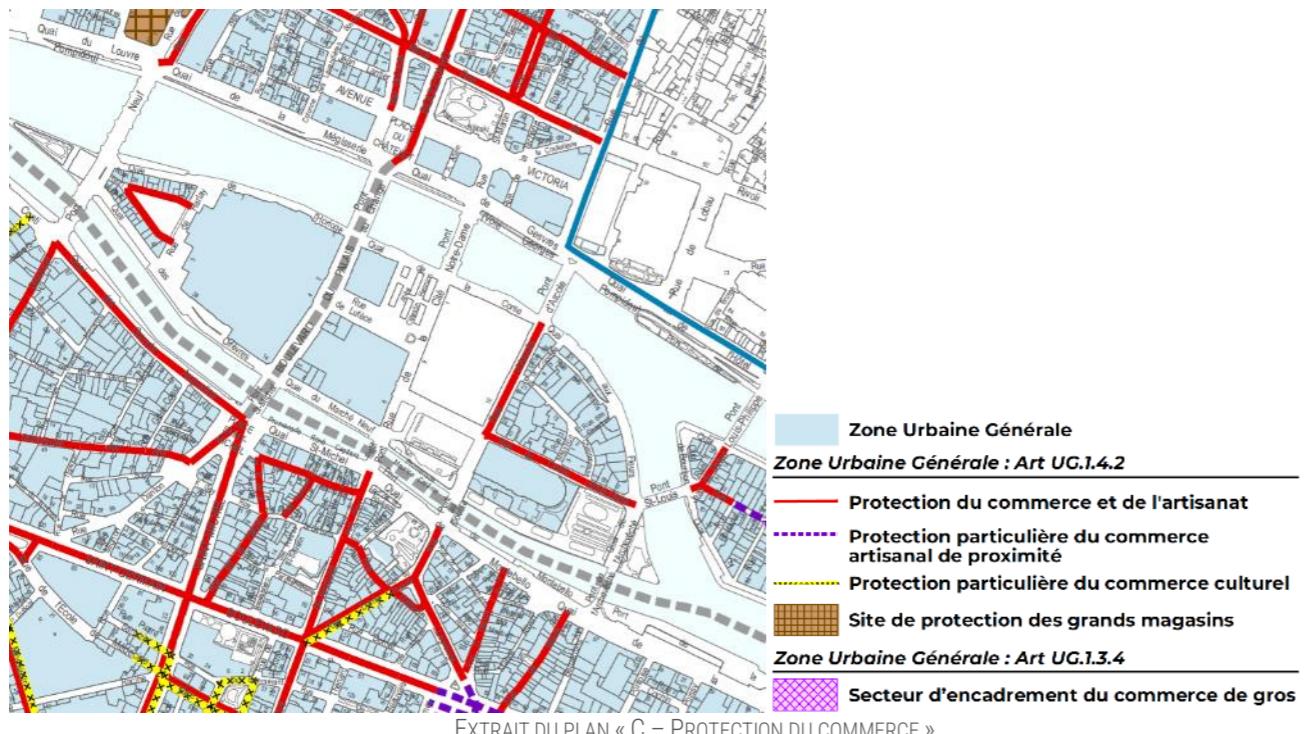
Le PLU doit donc évoluer pour permettre de ne pas appliquer les dispositions de l'article UG 1.4.1 sur le site.

La mise en compatibilité du PLU consiste à classer la partie du site correspondant aux volets « Agora » et « Musée » dans la catégorie des « terrains non soumis à l'article UG.1.4.1. ».

Il s'agit également d'inscrire des dispositions encadrant la programmation possible sur le site.

- Protection du commerce et de l'artisanat

La rue d'Arcole est concernée par un « linéaire de protection du commerce et de l'artisanat »,



Les règles relatives à cette prescription graphique sont définies à l'article UG.1.4.2.

« Dans les voies concernées par une protection du commerce et de l'artisanat, le changement de sous-destinations des locaux situés à rez-de-chaussée sur rue relevant des sous-destinations Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, ou affectés aux activités médicales et paramédicales de proximité, en une sous-destination\* autre que l'Artisanat et commerce de détail, la Restauration, le Commerce de gros, ou en activités médicales et paramédicales de proximité\*. est interdite.

En cas de construction neuve ou de restructuration lourde, les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue doivent être affectés aux sous-destinations Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros ou aux activités médicales et paramédicales de proximité ».

EXTRAIT DU REGLEMENT DE LA ZONE UG DU PLU

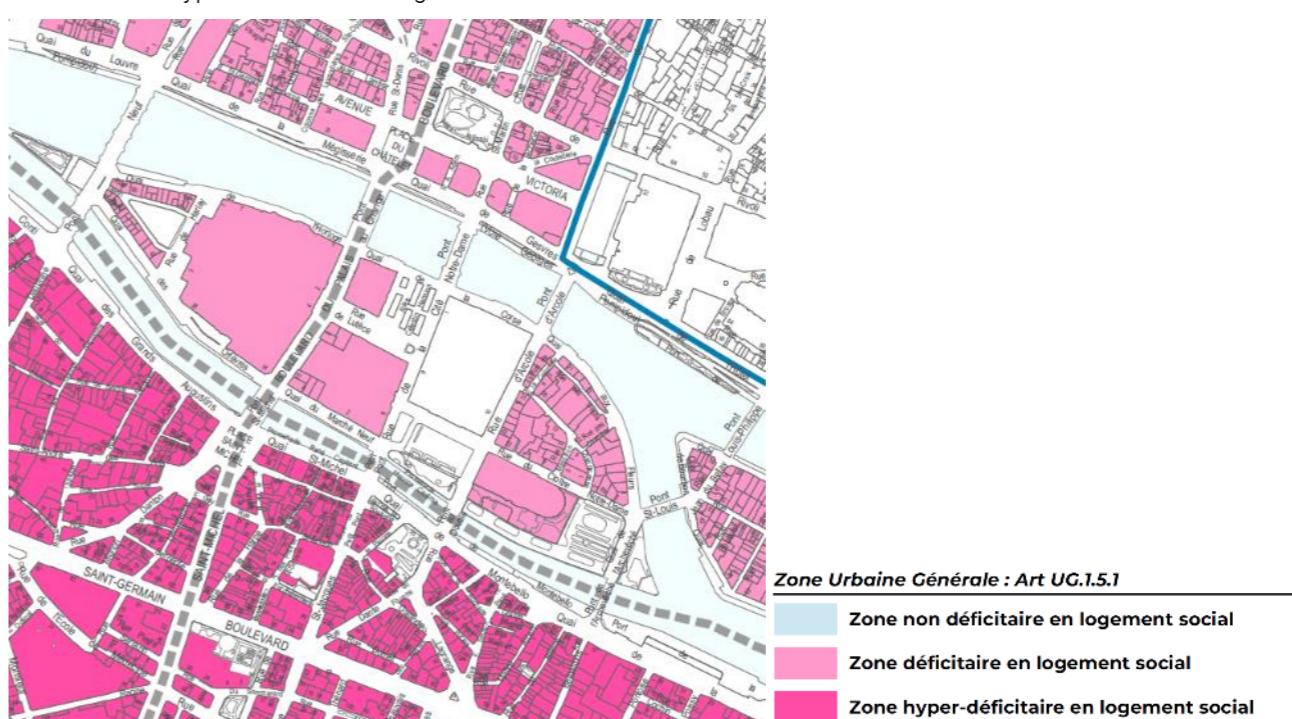
Le projet « Nouvel Hôtel-Dieu » **est conforme aux dispositions de l'article UG.1.4.2**, dans la mesure où :

- Les activités présentes actuellement en rez-de-chaussée de la rue d'Arcole ne correspondent pas aux sous-destinations Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, ou activités médicales et paramédicales de proximité, mais à la sous-destination « Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale », pour laquelle le règlement précise par ailleurs que les dispositions de l'article UG1.4.2 ne s'appliquent pas.
- Le volet « Agora », qui se déploie sur une partie de la rue d'Arcole ne relève pas d'une construction neuve ni d'une restructuration lourde. Il n'a donc pas obligation de prévoir des locaux à destination d'artisanat et commerce de détail et/ou de Restauration et/ou Commerce de gros et/ou activités médicales et paramédicales de proximité.

- Mixité sociale

Le territoire de la zone UG est divisé en trois secteurs :

- Zone non déficitaire en logement social.
- Zone déficitaire en logement social.
- Zone hyper-déficitaire en logement social.



**En cohérence avec les îlots voisins, la partie du site classée en zone UG doit être considérée comme une « zone déficitaire en logement social »**

**La mise en compatibilité du PLU de Paris consiste à classer la partie du site correspondant aux volets « Agora » et « Musée » en tant que « zone déficitaire en logement social »**

L'article UG.1.5.1 fixe des obligations en matière de production de logements sociaux ou assimilés :

*Toute opération de construction neuve, restructuration lourde, extension, surélévation ou changement de destination ou de sous-destination portant sur la réalisation d'un programme d'habitation doit affecter à certaines catégories de logements un pourcentage de la surface de plancher des locaux relevant de la destination\* Habitation créés, restructurés ou objet du changement de destination.*

*Les catégories de logements concernées et les taux minimums applicables dans les différentes zones sont indiqués dans le tableau suivant.*

	<b>Logement locatif social*</b>	<b>Logement en BRS*</b>
Zone non déficitaire en logement social	-	30 %
Zone de déficit en logement social	35 %	-
Zone d'hyper-déficit en logement social	50 %	-

EXTRAIT DU REGLEMENT DE LA ZONE UG DU PLU

Le volet « Agora » prévoit la création **de logements** qui seront tous des **logements sociaux** (représentant environ 2 500m<sup>2</sup>). Le volet « Musée » ne prévoit pas de création de logement.

Le projet apparaît donc **conforme** aux dispositions de l'article UG.1.5.1.

- **Caractéristiques architecturales et urbaines des constructions, aspect extérieur**

L'article UG.2.1 fixe des dispositions relatives à l'insertion urbaine et architecturale des constructions, l'éclairage des pièces, le traitement des rez-de-chaussée sur rue, les devantures commerciales, les clôtures et les saillies.

L'article UG.2.2. s'applique aux constructions neuves : soubassement et rez-de-chaussée ; matériaux et couleur ; couronnement et couverture

L'article UG.2.3 fixe également des règles complémentaires, spécifiquement applicables aux interventions sur les constructions existantes, concernant les soubassements et façades, les travaux de ravalement et d'isolation, les couronnements et les couvertures, ainsi que les extensions et surélévations.

Pour ces articles, il s'agit de règles essentiellement d'ordre qualitatif, dont la conception du projet « Nouvel Hôtel Dieu » tient compte.

**La conception du projet de « Nouvel Hôtel-Dieu » tient compte des articles UG.2.1 à UG.2.3. Cette conception est par ailleurs pensée dans le cadre d'une concertation spécifique avec l'Architecte des Bâtiments de France.**

Le projet apparaît donc **conforme** aux dispositions des articles UG.2.1 à 2.3.

- **Protection patrimoniale**

Le site du projet est identifié comme un « bâtiment protégé ou parcelle comportant un ou des bâtiments protégés », dont la liste est précisée dans le tome 2 du règlement (annexe X). La protection concerne l'ensemble de l'Hôtel-Dieu.

↳ *Nb : sur l'extrait de plan page suivante, la prescription de « bâtiment protégé [...] se superpose à la zone UGSU. L'assemblage des deux figurés ne doit pas être confondu avec la prescription de « volumétrie existante à conserver ».*

L'article UG.2.4 fixe les règles de protection relatives aux différents patrimoines identifiés

**« UG.2.4.1 Bâtiment protégé, Élément particulier protégé**

**1° Bâtiments protégés**

Les bâtiments protégés doivent être conservés, restaurés ou mis en valeur. Ils peuvent, à condition de ne pas altérer les caractéristiques justifiant leur protection, faire l'objet :

- de travaux visant à l'amélioration de leurs caractéristiques environnementales (isolation thermique, production d'énergies renouvelables, confort d'été, végétalisation...);
- de travaux visant à l'amélioration de leurs conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- d'un changement de destination ou de sous-destination.

Leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé doivent :

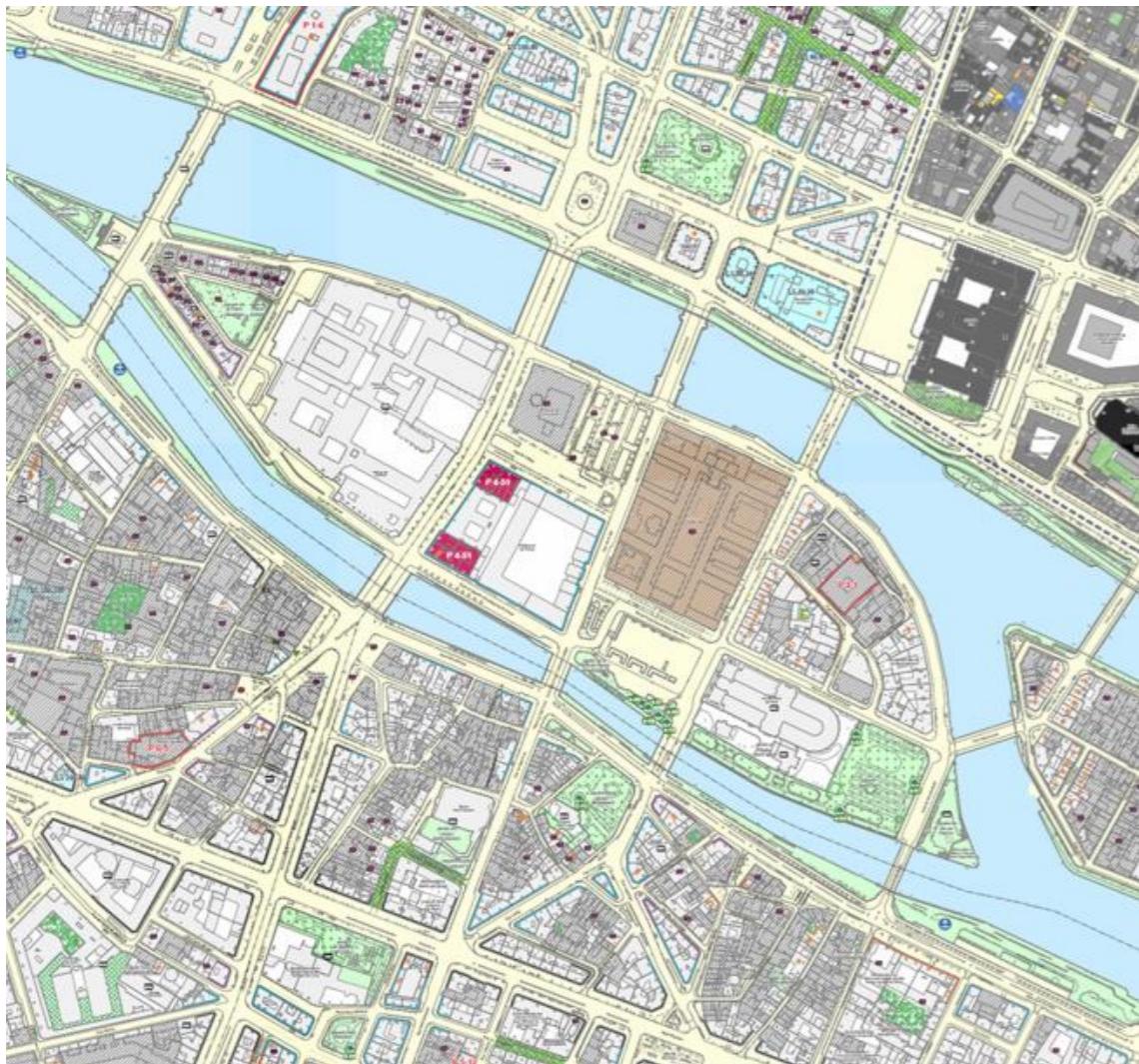
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, mettre en œuvre des matériaux et appliquer des techniques permettant de conserver, restituer ou mettre en valeur son aspect, traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer ses qualités patrimoniales, proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, notamment les supports publicitaires ;
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

*Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de prendre en considération les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier, le cas échéant, aux altérations qu'il a subies ».*

EXTRAIT DU REGLEMENT DE LA ZONE UG DU PLU

**La conception du projet de « Nouvel Hôtel-Dieu » tient compte de l'article UG.2.4. Cette conception est par ailleurs pensée dans le cadre d'une concertation spécifique avec l'Architecte des Bâtiments de France.**

Le projet apparaît donc **conforme** aux dispositions de l'article UG.2.4.



EXTRAIT DE L'ATLAS DES PLANCHES AU 1/2000 DU PLU - ASSEMBLAGE GRAPHIQUE DES FEUILLES G07, H07, G08 ET H08  
(PARCELLE DE L'HÔTEL-DIEU = ZONE UGSU + BATIMENT PROTÉGÉ OU PARCELLE COMPORTANT UN OU DES BATIMENTS PROTÉGÉS)

## Légende des plans au 1/1000, 1/2000 et 1/5000

<b>I. Zonage</b>	Zone urbaine générale	Zone urbaine de grands services urbains	Zone urbaine verte	Zone naturelle et forestière
<b>II. Secteurs soumis à des prescriptions particulières</b>				
Secteurs soumis à des dispositions particulières (Annexe I du règlement)	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées			
Secteurs des bâtiments et ensembles modernes	Périmètre devant faire l'objet d'un projet d'aménagement global (Annexe II du règlement) (L151-41 5°)			
<b>III. Secteurs soumis à des règles particulières relatives aux usages du sol</b>				
Site de protection des activités productives urbaines	Sites de protection de l'agriculture urbaine (Annexe VI du règlement)			
Site de protection des incubateurs, pépinières d'entreprises et hôtels d'activités	Plate-forme de transit en temps partagé des marchandises et déchets acheminés ou évacués par voie d'eau			
Site de protection des activités relevant de l'économie sociale et solidaire	Constructions dont le changement de destination ou de sous-destination peut être autorisé (article N.1.2.2)			
<b>IV. Localisation des équipements et aménagements prévus</b> Le zonage des terrains grevés d'emplacements réservés est visible sur le plan de zonage A				
<b>E 12-01</b> Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général (Annexe III du règlement)	(L151-41 1° et 2°)			
<b>V 12-01</b> Emplacement réservé pour espace vert public au bénéfice de la Ville de Paris (Annexe III du règlement)	(L151-41 3°)			
<b>P 12-01</b> Périmètre de localisation d'équipement, ouvrage, espace vert public ou installation d'intérêt général à réaliser (Annexe IV du règlement)	(L151-41)			
Emplacements réservés en vue de la réalisation de certains types de logements (Annexe V du règlement) (L151-41 4°)				
<b>LS x-y</b> BRS x-y LS * BRS *	Les obligations attachées aux emplacements réservés en vue de la réalisation de certains types de logements figurés sur le plan sont définies par les indications écrites qui accompagnent chaque prescription (LS x-y, Lx-y, LS*, L*) dans les conditions énoncées à l'article UG.15.2.			
<b>V. Aménagement et traitement des voies et espaces réservés à la circulation</b>				
Voie publique ou privée (zone UG)	Voie à conserver, créer ou modifier avec indication éventuelle de largeur			
Aménagement piétonnier végétalisé	Liaison piétonnière à conserver, créer ou modifier			
Emplacement réservé pour élargissement de voie ou création de voie publique communale	Passage piétonnier sous porche à conserver			
Servitude d'alignement (Servitude d'utilité publique)	Axe de voie (zone N)			
Emprise de constructions basses en bordure de voie avec mention éventuelle 'R+1' si un étage est autorisé				
<b>VI. Implantation et hauteur des constructions</b> Gabarits-enveloppes en bordure des voies ou espaces bordés de filets de couleur:				
Hauteur de verticale indiquée par la couleur:	Couronnement indiqué par le type de trait :			
- H = 7 m : Kaki	- Conforme aux dispositions des articles UG 3.24 ou UGSU 3.24 : Continu			
- H = 10 m : Vert	- Horizontal : Pointillé			
- H = 12 m : Orange	- Hachures			
- H = 15 m : Violet	- Tiré court			
- H = 18 m : Bleu clair	- Tiré long			
- H = 20 m : Noir	- Tiré mixte			
- H = 23 m : Gris				
- H = 25 m : Bleu marine				
- Verticale de même hauteur que la façade existante : Marron foncé				
Exemples :  hauteur 18 m, couronnement P = 1/1, h = 4,5 m				
hauteur 10 m, couronnement P = 1/3, h = 2 m				
<b>Implantation :</b>				
Implantation sans retrait imposé				
<b>Hauteur :</b>				
Hauteur maximale des constructions par rapport à la surface de nivellement de l'ilot	Hauteur maximale des constructions par rapport au Nivellement Général de la France			
<b>V. Protection des formes urbaines et du patrimoine architectural</b>				
Bâtiment protégé ou parcelle comportant un ou des bâtiments protégés (Annexe X du règlement)				
Elément particulier protégé (Annexe X du règlement)				
<b>VII. Protection et végétalisation des espaces libres</b>				
Espace vert protégé (EVP) (Annexe VI du règlement)	Espace à libérer (EAL)			
Espace boisé classé (EBC)	Jardin partagé protégé (JPP)			
Espace libre protégé à végétaliser (ELPV)	Arbre remarquable protégé (ARP) (Annexe VIII du règlement)			
<b>IX. Pour information</b>				
Parcellle signalée pour son intérêt patrimonial, culturel ou paysager				
Parcellle comportant un élément protégé au titre des monuments historiques:				
- par un arrêté de classement au titre des monuments historiques	- par un arrêté d'inscription au titre des monuments historiques			
A l'intérieur du périmètre des Sites patrimoniaux remarquables du 7 <sup>e</sup> arrondissement et du Marais, délimités par un tiré violet (  ), une réduction au 1/2000 des documents graphiques des Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) est reportée à titre indicatif. Ces éléments ne présentent aucune valeur réglementaire. Les PSMV du 7 <sup>e</sup> arrondissement et du Marais peuvent être consultés sur le site paris.fr.				

LEGENDE DE L'ATLAS DES PLANCHES AU 1/2000 DU PLU

- Implantation des constructions

L'article UG.3.1 fixe des dispositions relatives à l'implantation des constructions :

- Par rapport aux voies.
- Par rapport aux limites séparatives.
- Entre deux constructions sur un même terrain.

Notamment :

**UG.3.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies**

**1° Dispositions générales**

*En bordure de voie, le nu extérieur de la façade de toute construction doit être implanté à la limite de la voie ou, le cas échéant, à l'emplacement du filet de couleur figurant aux documents graphiques du règlement.*

*Une implantation en retrait peut toutefois être admise, au sol ou en étage, pour maintenir, requalifier ou créer des espaces libres et des espaces végétalisés, pour végétaliser le bâti, pour améliorer l'insertion urbaine et paysagère de la construction ou pour permettre l'expression d'une recherche architecturale.*

*En cas d'implantation en retrait :*

- *la distance entre la limite de la voie et le nu extérieur de la façade de la construction doit être déterminée en prenant en compte le contexte architectural, urbain et paysager (implantation des constructions voisines, largeur de la voie) ;*
- *la surface du retrait doit bénéficier d'un aménagement de qualité et permettre le bon développement des plantations destinées à la végétaliser suivant les modalités prévues à la sous-section UG.4.1.3 (caractéristiques des espaces végétalisés et des plantations) ;*
- *les façades délimitant le retrait doivent bénéficier d'un traitement architectural de qualité, permettant une bonne insertion urbaine et paysagère ;*
- *les fondations et sous-sols des constructions ne doivent comporter aucune saillie par rapport au nu extérieur de la façade ;*
- *une clôture doit être implantée à la limite de la voie, sauf exceptionnellement si la configuration des lieux ou la destination ou sous-destination des locaux en justifie l'absence. Dans ce cas, la limite au sol indiquant la séparation entre la voie et le terrain doit être matérialisée sans ambiguïté (végétalisation, traitement de sol...).*

[...]

**UG.3.1.3 Implantation des constructions en vis-à-vis sur un même terrain**

*Les dispositions de la présente sous-section régissent l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain. Elles s'appliquent également aux façades d'une même construction, notamment lorsque celle-ci se développe autour d'une cour, d'une courette ou d'un patio.*

**1° Façades comportant des baies constituant l'éclairement premier d'une pièce principale**

*Lorsque des façades en vis-à-vis comportent une ou plusieurs baies constituant l'éclairement premier d'une pièce principale, les nus extérieurs de ces façades doivent, au droit de cette baie ou de ces baies, et sur une largeur minimale de 4 mètres, être distants de 6 mètres minimum.*

[...]

EXTRAIT DU REGLEMENT DE LA ZONE UG DU PLU

Le volet « Musée » impliquera des constructions en retrait de l'alignement sur la rue de la Cité, pour des raisons d'insertion urbaine et paysagère et pour permettre l'expression d'une recherche architecturale.

Le retrait sera étudié en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France et sera traité conformément aux règles de l'article UG. 3.1.1. La nouvelle construction respectera les distances d'implantation vis-à-vis des façades historiques de l'Hôtel-Dieu, conformément à l'article UG.3.1.3.

Le volet « Agora », quant à lui, ne prévoit pas de nouvelle implantation.

Le projet apparaît donc **conforme** aux dispositions de l'article UG.2.4.

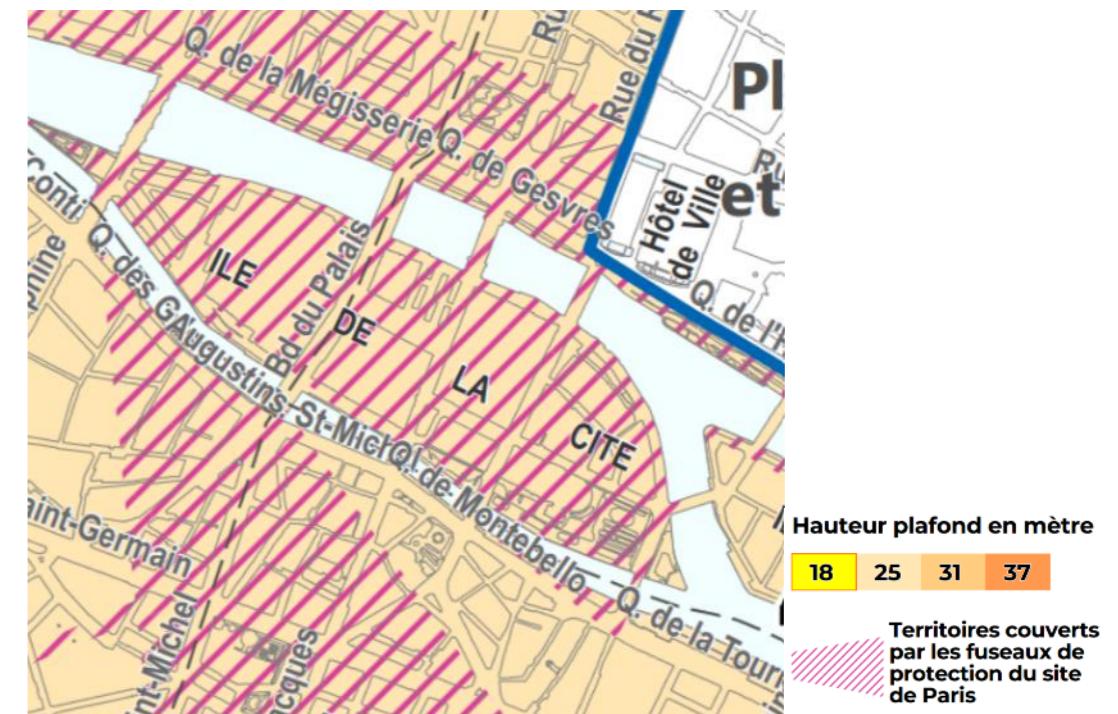
- Hauteur et volumétrie des constructions

L'article UG.3.2 fixe des dispositions relatives à la hauteur et la volumétrie des constructions.

Il est complété par l'article UG.3.3, qui précise les cas dans lesquels des dépassements par rapport à la hauteur et à la volumétrie maximale sont admis.

**Hauteurs Plafond.**

En particulier, le site du projet est concerné par un **secteur de hauteur plafond fixée à 25m**.



EXTRAIT DU PLAN « E – PLAN GENERAL DES HAUTEURS » DU PLU

**UG.3.2.1 Limitation générale des hauteurs**

**1° Plan général des hauteurs**

*Le Plan général des hauteurs des documents graphiques du règlement fixe la hauteur plafond, mesurée à partir de la surface de nivellement de l'ilot, que toute construction doit respecter.*

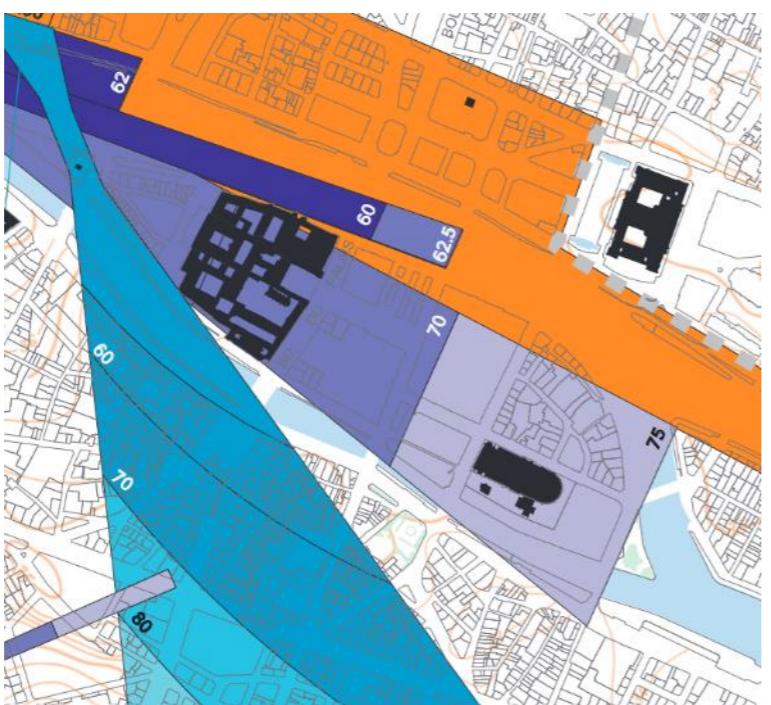
EXTRAIT DU REGLEMENT DE LA ZONE UG DU PLU

Le projet « Nouvel Hôtel-Dieu » s'inscrit en deçà de cette limitation générale.

Le projet est donc **conforme** aux dispositions réglementaires des articles UG.3.2.1.

Hauteurs Plafond.

Le site du projet est également concerné par un **fuseau de protection**.



EXTRAIT DU PLAN « F - FUSEAUX DE PROTECTION » DU PLU

**UG.3.2.3 Fuseaux de protection***1° Dispositions générales*

Les fuseaux de protection sont des prescriptions qui protègent des vues remarquables perceptibles de l'espace public : vues panoramiques, faisceau de vues ou échappées sur un monument. Ils constituent des surfaces ou ensembles de surfaces (plans ou surfaces gauches) que ne peuvent dépasser les constructions neuves.

Leur tracé est indiqué sur le Plan des fuseaux de protection des documents graphiques du règlement. Entre deux côtes rondes de nivellation orthométrique les altitudes sont obtenues par interpolation.

EXTRAIT DU REGLEMENT DE LA ZONE UG DU PLU

Le projet « Nouvel Hôtel-Dieu » s'inscrit en deçà de ces côtes de nivellation.

Le projet est donc **conforme** aux dispositions règlementaires de l'article UG.3.2.3.

Gabarits enveloppe.

Les articles UG 3.2.4, 3.2.5 et 3.2.6 fixent **des règles relatives aux gabarits-enveloppe des constructions**.

Le projet « Nouvel Hôtel-Dieu » s'inscrit dans ces gabarits enveloppe.

Le projet est donc **conforme** aux dispositions règlementaires de l'article UG.3.2.3.

Dépassements admis.

L'article UG 3.3. précise les cas dans lesquels des dépassements par rapport à la hauteur et à la volumétrie maximale sont admis.

Le projet de Nouvel Hôtel-Dieu n'est **pas concerné**.

**• Espaces libres de construction**

L'article UG.4.1.1 fixe des règles relatives aux surfaces d'espaces libres de construction.

**Les espaces libres de construction** désignent les parties du terrain\* libres de toute construction en élévation comme en sous-sol. Toutefois, la présence de réseaux ou d'ouvrages d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des réseaux ne déqualifie pas les parties du terrain concernées en tant qu'espaces libres de construction.

**Les espaces de pleine terre** désignent les espaces libres de construction, végétalisés ou non, permettant l'infiltration des eaux.

EXTRAIT DES DEFINITIONS DU REGLEMENT DU PLU

**UG.4.1.1 Surface des espaces libres de construction***1° Dispositions générales*

Toute construction neuve, extension ou épaisseissement doit réservé sur le terrain une surface minimale d'espaces libres de construction déterminée en fonction de la superficie du terrain sur lequel elle se situe. Les voies ne sont pas prises en compte dans les espaces libres de construction relevant de la présente section UG4.1.

*2° Modalités de calcul*

La surface des espaces libres de construction (SELc) minimale est égale aux valeurs résultant du tableau suivant, arrondies au mètre carré supérieur.

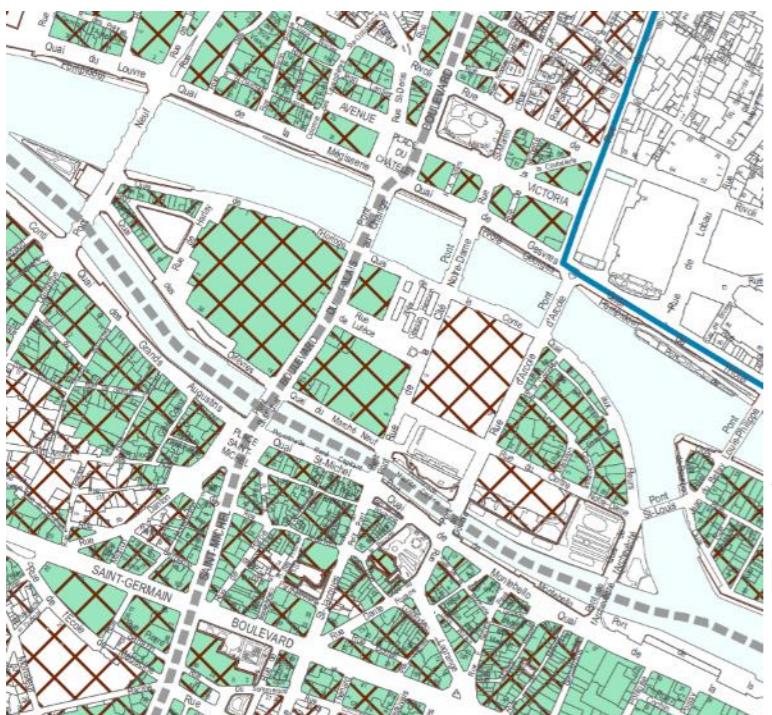
Superficie du terrain* ( $S_T$ )	Hors du secteur de renforcement du végétal et hors du secteur de la ceinture verte et sportive	Dans le secteur de renforcement du végétal et dans le secteur de la ceinture verte et sportive
Inférieure à 150 m <sup>2</sup>	—	—
Supérieure ou égale à 150 m <sup>2</sup> et inférieure à 1 000 m <sup>2</sup>	$S_{ELC\ min} = (S_T \times 0,26) - 10$	$S_{ELC\ min} = (S_T \times 0,32) - 20$
Supérieure ou égale à 1 000 m <sup>2</sup> et inférieure à 3 500 m <sup>2</sup>	$S_{ELC\ min} = (S_T \times 0,67) - 420$	$S_{ELC\ min} = (S_T \times 0,72) - 420$
Supérieure ou égale à 3 500 m <sup>2</sup>	$S_{ELC\ min} = S_T \times 0,55$	$S_{ELC\ min} = S_T \times 0,6$

Une SELC inférieure aux valeurs ci-dessus peut être admise :

- en cas d'impossibilité technique résultant de l'existence de sols artificiels ou de la réalisation sur le terrain de sols artificiels au-dessus d'ouvrages publics d'infrastructure (voies ferrées ou routières) ;
- [...]
- sur les terrains\* où existent ou sont projetés des locaux relevant des sous-destinations Cinéma, Locaux techniques des administrations publiques et assimilés, Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, Salles d'art et de spectacle, Équipements sportifs, lorsque leur programme comprend nécessairement des locaux dont les dimensions sont incompatibles avec l'aménagement d'espaces libres d'une surface répondant aux prescriptions ci-avant. Dans ce cas, la superficie du terrain (ST) prise en compte est diminuée de l'emprise géométrique des locaux susmentionnés, existants ou projetés, situés à rez-de-chaussée et en sous-sol ;
- en cas d'opération conservant la majeure partie du bâti existant, lorsque la SELC finale est supérieure à la SELC initiale et que la surface de plancher\* finale est inférieure à 1,5 fois la surface de plancher\* initiale.

EXTRAIT DU REGLEMENT DE LA ZONE UG DU PLU

En tant que sous-secteur de déficit d'arbres et espaces végétalisés, le site de l'Hôtel-Dieu correspond à un « secteur de renforcement du végétal ».



EXTRAIT DU PLAN « G – SECTORISATION VEGETALE » DU PLU

**Zone Urbaine Générale : Art UG.4 et UG.8**  
**Zone Urbaine de Grands Services Urbains : Art UGSU.4**

#### Secteur de renforcement du végétal

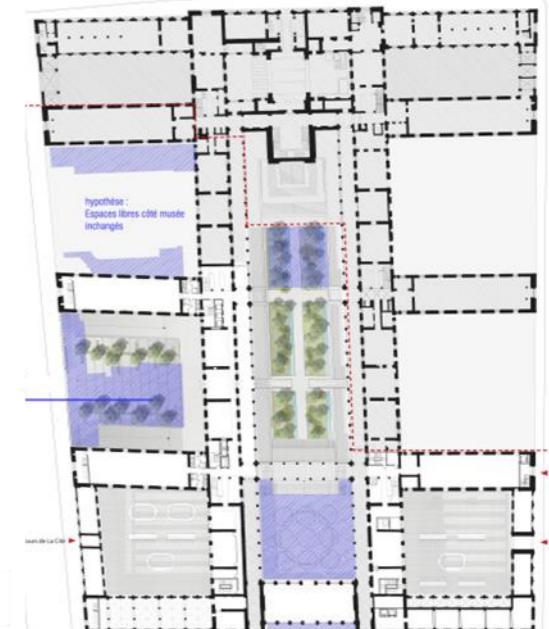
Sous-secteur de maintien des continuités écologiques  
Sous-secteur de déficit d'arbres et espaces végétalisés

#### Ceinture verte et sportive

entre les boulevards des Maréchaux  
et la limite communale ou celle des deux Bois



ESPACES LIBRES DE CONSTRUCTION ACTUELS



ESPACES LIBRES DE CONSTRUCTION PROJETÉS (HYPOTHÈSE BASSE)

	Etat actuel	Etat projeté	Difference
Espaces libres de construction	2 674 m <sup>2</sup>	Hypothèse 1 : 2 373 m <sup>2</sup> Hypothèse 2 : 2 023 m <sup>2</sup>	Hypothèse 1 : - 301 m <sup>2</sup> Hypothèse 2 : - 651 m <sup>2</sup>

ESTIMATION DE L'EVOLUTION DE LA SURFACE DES ESPACES LIBRES DE CONSTRUCTIONS (SELC)

En l'état, compte tenu des composantes « construction neuve » et « extension » du volet « Agora » et du volet « Musée », le projet serait soumis à l'obligation d'intégrer 60% d'espace libre de construction. Or, les espaces libres de construction sont actuellement inférieurs aux exigences du PLU. Ils sont évalués à 2 674m<sup>2</sup>, soit 21% du terrain d'assiette des volets « Agora » et « Musée ». Le respect du PLU nécessiterait d'atteindre 7 553m<sup>2</sup> d'espaces libres de construction, c'est-à-dire de quasiment tripler les espaces actuels, dans un cadre bâti déjà constitué.

Ceci étant, le PLU prévoit une exception à la règle générale de l'article UG 4.1.1.° applicable pour les projets dont la surface d'espaces libres finale est supérieure à la surface d'espaces libres initiale (SELC2 > SELC1) et dont la surface de plancher finale est inférieure à 1,5 fois la surface de plancher initiale. Tel qu'il est connu à date, le projet ne permet pas non plus d'envisager ce cas de figure.

En particulier, la mise en œuvre du volet « Agora » entraînera une diminution de la surface d'espaces libres de construction d'environ 650m<sup>2</sup>. À date, le volet « Musée » envisage une diminution de l'emprise au sol des constructions d'environ 350m<sup>2</sup>, mais cette surface doit être précisée et ne permettrait pas de compenser la diminution de la surface d'espace libre de construction du volet « Agora ».

Au final, la surface des espaces libres de construction sera dégradée d'environ 300m<sup>2</sup> à 650m<sup>2</sup>.

Enfin, le PLU prévoit la possibilité d'une SELC moindre pour les « salles d'art et de spectacle » (destination correspondant aux musées au sens du Code de l'Urbanisme). Toutefois, cette possibilité ne pourra pas bénéficier au volet « Agora », compte tenu de sa programmation et de son autonomie sur le plan des autorisations d'urbanisme (Permis de Construire et temporalités de mise en œuvre distincts notamment).

Les composantes « construction neuve » et « extension » du volet « Agora » et du volet « Musée » constituent des éléments centraux du projet, indispensables pour accueillir toute la diversité des activités prévues.

Si les cours ne pouvaient pas être couvertes, le projet ne pourrait pas atteindre sa pleine ambition programmatique, aux dépens notamment de son intérêt général (dont en particulier le financement du volet hospitalier), ni sa pleine ambition en matière de valorisation patrimoniale (ouverture de ces espaces à de nouveaux usages contemporains).

Parallèlement, les dimensions de la nouvelle construction liée au volet Musée sont nécessaires pour répondre aux besoins du programme muséographique, et en particulier à l'exposition de la grande variété des collections (lapidaire, vestiges divers, sculptures, peintures, dessins, gravures, maquettes, mobilier, objets du culte, archives, manuscrits, photographies, vitraux, tapisseries...). L'emprise au sol de cette construction ne peut donc pas être réduite.

Il apparaît donc que le projet « Nouvel Hôtel-Dieu » ne peut **pas être conforme aux dispositions de l'article UG.4.1.1.**

Dès lors, il apparaît nécessaire, compte tenu des enjeux architecturaux et patrimoniaux du projet, de prévoir une règle spéciale de détermination de la surface minimale d'espace libre de construction pour le secteur Hôtel Dieu.

**Le PLU doit donc évoluer pour prévoir une exception à l'article UG.4.1.1 sur le site.**

**La mise en compatibilité du PLU consiste à énoncer des dispositions particulières, permettant une exception aux dispositions générales de l'article UG .4.1.1. sur la partie du site correspondant aux volets « Agora » et « Musée ».**

- Densité de plantation

L'article UG 4.1.3. précise les caractéristiques des espaces végétalisés et des plantations. Il fixe notamment une densité minimale de plantation à respecter au sein des espaces libres de construction.

#### UG.4.1.3 caractéristiques des espaces végétalisés et des plantations

##### 1° Dispositions générales

Les espaces végétalisés doivent être plantés de différentes strates végétales (arbres de grand, moyen et petit développement, arbustes, plantes herbacées, grimpantes) dès lors que leur configuration et le caractère des espaces le permet.

Les arbres et arbustes nouvellement plantés doivent être composés d'au moins 50 % d'espèces régionales.

Les arbres plantés, nouveaux ou en remplacement d'arbres abattus, doivent au moment de la plantation avoir une force d'au moins 10 centimètres.

La géométrie et la surface des espaces végétalisés doivent permettre le développement des plantations en port libre. Les plantations d'arbres nouveaux doivent respecter les distances aux façades, surfaces et épaisseurs de terres minimales indiquées dans le tableau suivant :

Type de sujet	Distance minimale entre l'axe du tronc et les façades*	Surface et épaisseur de terre minimales
Arbre de grand développement (15 m et plus à maturité)	6 m	20 m <sup>2</sup> de surface de terre et 2 m d'épaisseur de terre
Arbre de moyen développement (8 à 15 m à maturité)	4 m	15 m <sup>2</sup> de surface de terre et 1,50 m d'épaisseur de terre
Arbre de petit développement (5 à 8 m à maturité)	3 m	10 m <sup>2</sup> de surface de terre et 1 m d'épaisseur de terre
Arbuste (1 à 5 m à maturité)	non réglementé	3 m <sup>2</sup> de surface de terre et 0,50 m d'épaisseur de terre

##### 2° Densité de plantation

Les espaces libres de construction doivent présenter une densité minimale de plantation. Cette densité est déterminée par référence à un nombre d'unités de plantation affecté à chaque sujet existant ou nouveau planté sur le terrain, suivant la typologie définie par le tableau suivant.

Type de sujet	Nombre d'unités de plantation, pour un sujet
Arbre de grand développement (15 m et plus à maturité)	48
Arbre de moyen développement (8 à 15 m à maturité)	16
Arbre de petit développement (5 à 8 m à maturité)	6
Arbuste (1 à 5 m à maturité)	3

Sur tout terrain, en cas de construction neuve, extension ou restructuration lourde modifiant l'emprise au sol, il est exigé un nombre minimum d'unités de plantation, défini par l'expression :

$$\text{Nombre minimum d'unités de plantation} = 30 \times (S / 100)$$

Où S est la surface minimale des espaces libres de construction (SELc) minimale définie à la sous-section UG.4.1.1 ci-avant (Surface des espaces libres de construction) diminuée des surfaces affectées aux ouvrages d'infrastructure nécessaire au fonctionnement des réseaux.

En outre, lorsque la surface des espaces libres de construction est comprise entre 100 et 150 mètres carrés, il est exigé au minimum un arbre de moyen développement.

Toutefois, une densité de plantation inférieure à celle prescrite ci-dessus ou un choix de types de sujets différents peuvent être admis :

- en cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain ;
- pour les constructions relevant des sous-destinations\* Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et Équipements sportifs, ou lorsque des enjeux de sûreté ou de sécurité le justifient.

EXTRAIT DU REGLEMENT DE LA ZONE UG DU PLU

Les caractéristiques d'implantation du bâtiment – avec son dessin en « peigne » et son emprise au sol actuelle importante – ainsi que la nécessité de procéder à une augmentation de l'emprise au sol sur le volet « Agora », contraignent fortement les possibilités de planter dans les espaces libres de construction.

Toutefois, compte tenu du fait que la densité minimale de plantation est calculée en référence à la Surface minimale d'espaces libres de construction exigée à l'article UG4.1.1, il convient d'évaluer la compatibilité du projet avec le PLU au regard de l'exception à l'article UG.4.1.1, formulée ci-après, soit un minimum attendu de 15% d'espaces libres de construction (cf. page 34). Ainsi, il est attendu 567 unités de plantation.

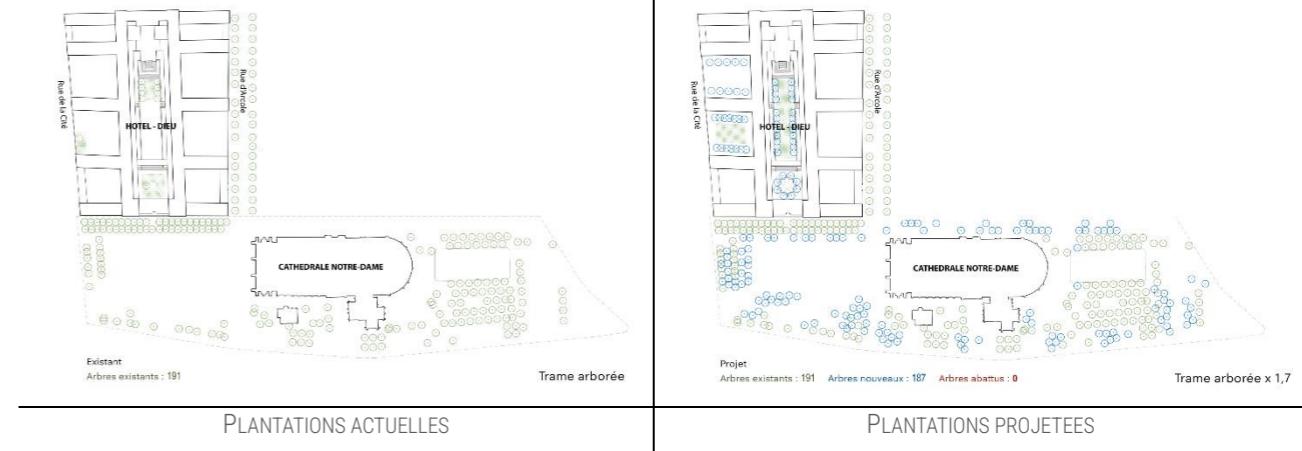
$$Selc^3 = 0,15 \times 12\,588 = 1\,882.$$

$$\text{Nombre minimum d'unités de plantation} = 30 \times (1\,882 / 100) = 566,5$$

Le projet prévoit environ 1 000 unités de plantation.

Il apparaît donc conforme aux dispositions réglementaires de l'article UG.4.1.3 (au regard de la dérogation à l'article UG.4.1.1.).

En complément, il convient de rappeler que le projet « Nouvel Hôtel-Dieu » s'inscrit dans un renouveau plus global de l'île de la Cité, avec le projet de réaménagement du parvis de Notre-Dame, qui prévoit, entre autres, un renforcement de la présence végétale.



<sup>3</sup> Conformément à la jurisprudence, la superficie « St » de 12.588 m<sup>2</sup> prise en compte pour ce calcul est la superficie du terrain correspondant aux emprises des volets « Agora » et « Musée » sur l'unité foncière, le fait que celle-ci soit situé à cheval en zone UG et

UGSU ayant pour effet de diviser cette unité concernant l'application des règles d'urbanisme : CE, 26 février 1988, n° 64507 ; CAA Paris, 20 janvier 1994, n° 93PA00267.

Végétalisation du bâti

L'article UG.4.2 détermine un indice minimal de végétalisation du bâti à atteindre pour les constructions neuves, les restructurations lourdes, les extensions et les surélévations.

Il précise également qu'un indice de végétalisation plus faible peut être admis « en cas d'impossibilité liée à la préservation du patrimoine, à la bonne insertion urbaine et paysagère de la construction ou à la sécurité ».

Le volet « Agora » et le volet Musée prévoient des modalités de végétalisation du bâti adaptée à son caractère patrimonial, pensées dans le cadre d'une concertation spécifique avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Le projet apparait donc **conforme aux dispositions de l'article UG.4.2.**

- Prescription localisée

Les planches au 1/2000 du PLU localise des :

- Espaces Boisés Classés,
- Alignements d'arbres et compositions arborées protégés,
- Arbres remarquables protégés,
- Espaces verts protégés, espaces libres protégés à végétaliser,
- Jardins partagés protégés
- Espaces à libérer,

pour lesquels s'appliquent des règles spécifiques, précisées à l'article UG.4.3.

Le site du projet « Nouvel Hôtel-Dieu » n'accueille **aucun de ces espaces**.

Il n'est donc **pas concerné par les dispositions de l'article UG.4.3.**

- Conception bioclimatique et performances environnementales

L'article UG.5. fixe des règles spécifiques concernant :

- La qualité bioclimatique.
- Les performances énergétiques.
- Le confort d'été.
- Les énergies renouvelables.
- L'impact carbone.

Ces règles sont différenciées selon que le projet porte sur une construction neuve, une extension, une surélévation, une création de locaux en sous-sol ou bien une construction existante.

Le projet « Nouvel Hôtel-Dieu » tient compte de ces dispositions.

Il est donc **conforme aux dispositions de l'article UG.5.**

- Réseaux et assainissement, déchet

L'article UG.6. fixe des règles spécifiques concernant :

- Le raccordement des terrains au réseau d'eau potable.
- L'assainissement.
- La gestion des eaux pluviales.
- Le raccordement aux réseaux de chaleur et de froid.
- Les locaux de stockage des déchets (avec règles différencierées selon que le projet porte sur une construction neuve ou une construction existante).

Le projet « Nouvel Hôtel-Dieu » tient compte de ces dispositions.

Il est donc **conforme aux dispositions de l'article UG.6.**

- Desserte

L'article UG.7.1. fixe des règles spécifiques concernant la desserte des constructions (voies de desserte, accès, emplacements réservés, voies ou passage à conserver...)

Le projet « Nouvel Hôtel-Dieu » tient compte de ces dispositions.

Il est donc **conforme aux dispositions de l'article UG.7.1.**

- Stationnement

L'article UG.7.2. édicte des règles spécifiques en matière de stationnement.

Ces règles concernent plus précisément :

- Les véhicules motorisés (article UG.7.2.1).
- Les aires de livraisons et de dépose (article UG 7.2.2).
- Les vélos (article UG.7.2.3)

Le projet « Nouvel Hôtel-Dieu » tient pleinement compte des dispositions relatives aux véhicules motorisés.

Il est donc **conforme** aux dispositions des articles UG.7.2.1.

Concernant les aires de livraisons et de dépose :

**UG.7.2.2 Aires de livraison et de dépose**

**1° Dispositions générales**

Les constructions doivent réserver sur leur terrain des aires de livraison ou des aires de dépose conformes aux normes et prescriptions énoncées ci-après, sauf si les caractéristiques de la voie qui les dessert ne permettent pas de respecter les dispositions de la sous-section UG.7.1 (desserte des constructions).

Si elles ne sont pas réalisables de plain-pied, les aires de livraison et de dépose peuvent être aménagées en sous-sol.

Les aires de livraison et de dépose, ainsi que leurs accès, doivent présenter des dimensions et des caractéristiques adaptées aux besoins liés à la destination ou sous-destination des locaux.

**2° Normes relatives aux aires de livraisons et de dépose applicables aux constructions neuves**

Il est exigé la réalisation d'aires de livraison et de dépose :

- pour les constructions relevant de la sous-destination Entrepôt, à l'exception des constructions affectées à des équipements de logistique urbaine\* liés à la mise en œuvre d'un périmètre de localisation d'équipement ou mentionnés par une OAP sectorielle (texte ou schéma d'aménagement) ;
- pour les constructions relevant des sous-destinations Artisanat et commerce de détail, Activités de service avec accueil d'une clientèle, Restauration, Commerce de gros, Industrie, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors que la surface de plancher des locaux destinés à l'une ou à plusieurs de ces sous-destinations\* est supérieure à 500 mètres carrés sur un même terrain ;
- pour les constructions relevant des sous-destinations Bureau et Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, dès lors que la surface de plancher des locaux destinés à l'une ou à plusieurs de ces sous-destinations est supérieure à 2 500 mètres carrés sur un même terrain ;
- pour les constructions relevant de la sous-destination Hôtels, lorsqu'elles comportent plus de 100 chambres et sont situées hors des secteurs d'interdiction de circulation fixés par arrêtés. Les espaces aménagés à cet effet doivent comporter une aire de dépose avec des accès présentant une hauteur libre d'au moins 4 mètres, pouvant également être utilisée comme aire de livraison.

**3° Normes relatives aux aires de livraisons et de dépose applicables aux constructions existantes**

Les aires de livraisons et de dépose existantes doivent être conservées ou reconstituées en conformité avec les dispositions des paragraphes 1° et 2° ci-avant.

a) Extensions dont la surface de plancher est supérieure à 250 mètres carrés, restructurations lourdes, changements de destination ou de sous-destinations

La création d'une aire de livraison et de dépose peut être exigée en prenant en compte les besoins liés à la destination ou sous-destination des locaux, lorsque la configuration du terrain le permet.

En cas d'extension dont la surface de plancher est supérieure à 250 mètres carrés ou de restructuration lourde relevant de la sous-destination Entrepôt, ou de changement de destination vers la sous-destination Entrepôt, il est exigé la création d'une aire de livraison et de dépose conforme aux dispositions du paragraphe 1° ci-avant.

Cette disposition ne s'applique pas aux terrains grevés d'un périmètre de localisation pour équipement de logistique urbaine.

b) Autres catégories interventions sur les constructions existantes

Non réglementé.

EXTRAIT DU REGLEMENT DE LA ZONE UG DU PLU

Il existe actuellement un espace de livraison en sous-sol de la cour B0-B1, dite « cours d'Arcole », accessible via une rampe située dans cette même cour (Volet « Agora »).

Il est prévu de déployer des espaces de restauration et lieux de convivialité dans la cour B0-B1, qui seraient incompatibles avec un usage logistique de cet espace. Ceci constitue l'un des éléments centraux du projet. Aussi, il n'est pas envisageable d'y maintenir l'accès à l'espace de livraison en sous-sol. De plus il existe un différentiel entre l'altimétrie de la cour B0-B1 et celle du niveau de la rue d'Arcole.

Toutefois, telle que projetée, la configuration du site permet de prévoir un espace de stationnement, sans mobilisation de l'espace public.

Le projet « Nouvel Hôtel-Dieu » est donc **conforme** aux dispositions de l'article UG.7.2.2.

*Il est précisé que l'aire de livraison de la cour d'Arcole est actuellement utilisée par l'AP-HP dans le cadre de ces activités hospitalières et que le volet hospitalier du projet de « Nouvel Hôtel-Dieu » tient compte de son projet de suppression et réorganise ses livraisons, sur site, en conséquence. Par ailleurs, le volet « Musée » prévoit la création d'un accès livraison dans la cour A2-A3.*

Concernant les vélos :

**UG.7.2.3 Stationnement des vélos**

**1° Dispositions générales**

Les surfaces affectées au stationnement des vélos doivent :

- être facilement accessibles aux usagers de la construction et depuis l'espace public ;
- être aménagés prioritairement à rez-de-chaussée et de plain-pied ou, le cas échéant, en sous-sol ou en étage à condition de bénéficier de conditions d'accessibilité et de sécurité satisfaisantes (rampe d'accès ou ascenseur adaptés, sécurité vis-à-vis des flux des autres véhicules) ;
- être, pour 50 % au moins des surfaces requises au paragraphe 2° ci-après, aménagées dans des locaux clos, couverts et sécurisés situés en-dehors des espaces libres de construction. Le reste des surfaces peut être aménagé sur les espaces libres de construction dans des constructions légères, couvertes et closes par des parois à claire-voie, implantées dans les conditions définies à la sous-section UG.4.1.2 (caractéristiques des espaces libres de construction) ;
- permettre le remisage des poussettes et des autres engins de déplacement personnel relevant des mobilités décarbonées (vélos cargos, trottinettes...).

L'éclairage naturel des locaux doit être recherché.

Pour l'application des normes de stationnement prévues au paragraphe 2° ci-après :

- la surface totale des locaux affectés au stationnement des vélos aménagés en application du paragraphe 2° ci-après ne peut être inférieure à 10 mètres carrés ;
- en cas de fractionnement des surfaces des locaux affectés au stationnement des vélos aménagés en application du 2° ci-après, les locaux d'une surface unitaire inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte.

**2° Normes de stationnement des vélos applicables aux constructions neuves**

Les constructions neuves dont la surface de plancher est supérieure à 150 mètres carrés doivent comporter des locaux affectés au stationnement des vélos, conformément aux dispositions ci-après.

a) Logement

Les locaux affectés au stationnement des vélos doivent :<sup>2</sup>

- soit présenter une surface supérieure ou égale à 7 % de la surface de plancher\* totale ;
- soit comporter des aménagements spécifiques permettant le stationnement d'un nombre de vélos correspondant au minimum à une place par tranche de 25 mètres carrés de surface de plancher, avec un minimum de deux places par logement.

b) Hébergement

Pour les résidences universitaires et les foyers de jeunes travailleurs, la surface des locaux affectés au stationnement des vélos doit correspondre au minimum à une place par résident. Elle doit en outre répondre aux besoins estimés des membres du personnel.

Pour les autres constructions relevant de la sous-destination Hébergement, la surface des locaux affectés au stationnement des vélos doit répondre aux besoins estimés des membres du personnel et des autres utilisateurs en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement, de sa situation géographique et de la desserte par les transports collectifs publics.

c) Bureaux, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

Les locaux affectés au stationnement des vélos doivent :

- soit présenter une surface supérieure ou égale à 7 % de la surface de plancher\* totale ;

- soit comporter des aménagements spécifiques permettant le stationnement d'un nombre de vélos correspondant au minimum à une place par tranche de 20 mètres carrés de surface de plancher\*.

d) Hôtels

La surface des locaux affectés au stationnement des vélos doit être supérieure ou égale à 5 mètres carrés pour 10 chambres. Elle doit en outre répondre aux besoins estimés des membres du personnel.

e) Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activités de service avec accueil d'une clientèle

La surface des locaux affectés au stationnement des vélos doit répondre aux besoins estimés des membres du personnel et des autres utilisateurs en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement, de sa situation géographique et de la desserte par les transports collectifs publics, avec un minimum d'une place pour 10 employés.

Par exception au premier alinéa du présent paragraphe 2°, ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions neuves dont la surface de plancher est inférieure à 500 mètres carrés.

f) Équipements d'intérêt collectif et services publics

La surface des locaux affectés au stationnement des vélos doit répondre aux besoins estimés des membres du personnel et des autres utilisateurs en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement, de sa situation géographique et de la desserte par les transports collectifs publics.

Pour les lycées et établissements d'enseignement supérieur, la surface des locaux affectés au stationnement des vélos doit correspondre au minimum à une place pour 12 élèves ou étudiants.

g) Autres destinations et sous-destinations

La surface des locaux affectés au stationnement des vélos doit répondre aux besoins estimés des membres du personnel et des autres utilisateurs en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement, de sa situation géographique et de la desserte par les transports collectifs publics.

3° Normes de stationnement des vélos applicables aux constructions existantes

Les places de stationnement existantes doivent être maintenues ou reconstituées.

a) Extensions dont la surface de plancher est supérieure à 150 mètres carrés

Les normes prévues au paragraphe 2° ci-dessus s'appliquent à la surface de l'extension.

b) Restructurations lourdes

Des locaux affectés au stationnement des vélos doivent être créés ou le cas échéant agrandis ou améliorés en prenant en compte les besoins des usagers (création de places supplémentaires, amélioration des accès, sécurisation et éclairage des locaux, installation de dispositifs d'accrochage).

c) Extensions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 150 mètres carrés, réhabilitations, surélévations, changements de destination ou de sous-destination,

L'agrandissement ou l'amélioration des locaux affectés au stationnement des vélos doivent, lorsque la configuration de la construction ou du terrain\* le permettent, être recherchés en prenant en compte les besoins des usagers (création de places supplémentaires, amélioration des accès, sécurisation et éclairage des locaux, installation de dispositifs d'accrochage...).

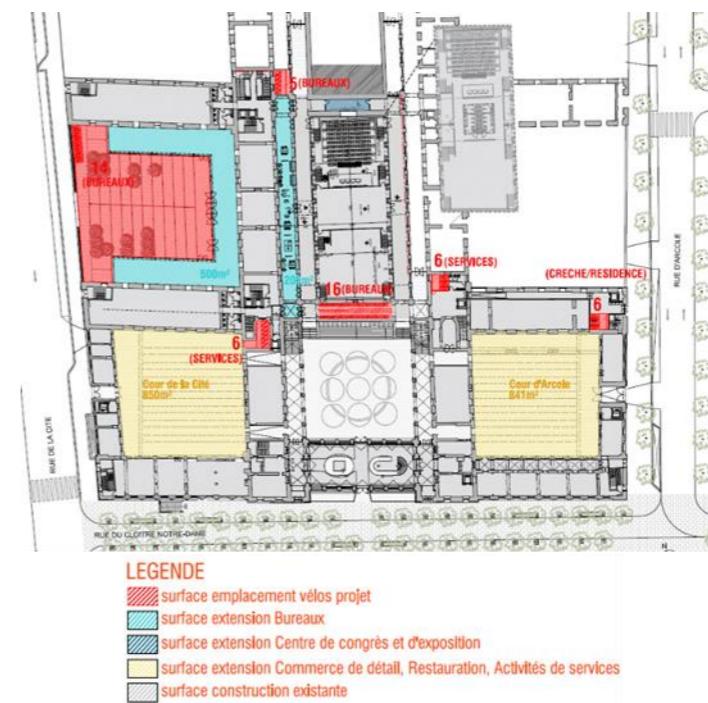
22

En l'état, compte tenu des composantes « construction neuve » du volet « Musée » et « extension » du volet « Agora », le projet serait soumis à l'obligation de prévoir des espaces dédiés au stationnement des vélos : selon les besoins estimés des membres du personnel et des autres utilisateurs pour le volet « Musée » et pour les extensions du volet « Agora » :

- d'un minimum d'une place pour 10 employés des activités relevant des sous destinations Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activités de service avec accueil d'une clientèle
- et 7% de la Surface de Plancher des activités relevant des sous-destinations Bureaux, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ou une place par tranche de 20 mètres carrés de surface de plancher sous réserve d'aménagements spécifiques de type rack à vélo double étage. Le mode de calcul le plus favorable peut être retenu.

Cela représente environ 45 places de stationnement, dont 50% dans des locaux sécurisés pour le volet Agora.

Le projet a la capacité d'accueillir environ 50 places de stationnement vélo, comme ci-après :



Le projet « Nouvel Hôtel-Dieu » est donc conforme aux dispositions de l'article UG.7.2.3.

En complément, il convient de rappeler que le projet « Nouvel Hôtel-Dieu » s'inscrit dans un renouveau plus global de l'île de la Cité, avec le projet de réaménagement du parvis de Notre-Dame, qui prévoit environ 180 emplacements de stationnement vélo supplémentaire sur l'espace public.



ETAT ACTUEL ET PROJETÉ DES STATIONNEMENT VÉLO SUR ESPACE PUBLIC A PROXIMITÉ DE L'HÔTEL-DIEU

- Valorisation des externalités positives des projets

L'article UG.8 vise à obliger les porteurs de projets à être particulièrement vertueux, sur un certain nombre de sujets, afin que les constructions neuves, les extensions et les restructurations lourdes soient sources d'externalités positives pour la ville et ses habitants.

**UG.8 VALORISATION DES EXTERNALITÉS POSITIVES DES PROJETS**

[...]

« Tout projet de construction neuve ou de restructuration lourde, dont la surface de plancher est supérieure à 150 mètres carrés, doit remplir au moins trois critères de performance, relevant au moins de deux thématiques différentes. Toutefois, les constructions neuves non assujetties à la RE 2020 doivent remplir au moins deux critères de performance.

Toute extension ou surélévation, dont la une surface de plancher est supérieure à 150 mètres carrés, doit remplir au moins un critère de performance. Toutefois, les extensions et surélévations, non assujetties à la RE 2020, ne sont pas soumises au présent chapitre UG.8.

Les caractéristiques des projets résultant de la mise en œuvre des obligations édictées aux chapitres UG.1 à UG.7 ci-dessus sont prises en compte pour l'application du présent chapitre.».

EXTRAIT DU REGLEMENT DE LA ZONE UG DU PLU

Les thématiques et critères pris en compte sont les suivants :

- Thématique biodiversité et environnement.
  - o Critère 1 : espaces libres de construction.
  - o Critère 2 : végétalisation du bâti.
  - o Critère 3 : réutilisation des eaux de pluie.
- Thématique programmation.
  - o Critère 4 : mixité sociale.
  - o Critère 5 : diversité des fonctions urbaines.
  - o Critère 6 : animation des rez-de-chaussée.
- Thématique efficacité énergétique et sobriété.
  - o Critère 7 : performances énergétiques du bâti.
  - o Critère 8 : confort d'été.
  - o Critère 9 : réduction de l'impact carbone.

Le projet « Nouvel Hôtel-Dieu » tient compte de ces dispositions.

Il est donc **conforme** aux dispositions de l'article UG.8.

## 2.2.5. Synthèse de l'analyse de la compatibilité du projet avec le PLU

Pièce du PLU		Besoin d'évolution	Commentaire
<b>Rapport de présentation</b>		<b>NON</b>	
<b>Projet d'Aménagement et de développement durables</b>		<b>NON</b>	
Orientations d'Aménagement et de Programmation	OAP thématiques	Biodiversité et adaptation au changement climatique	<b>NON</b>
		Héritage et transformation/réhabilitation	<b>NON</b>
		Construction neuve	<b>NON</b>
		Quartier du quart d'heure	<b>NON</b>
		Espace public	<b>NON</b>
		Liens métropolitains	<b>NON</b>
		Santé publique et environnementale	<b>NON</b>
	OAP sectorielles	Bercy - Charenton	<b>NON</b>
		Gare de Lyon – Daumesnil – Les Messageries	<b>NON</b>
		Portes de l'est parisien	<b>NON</b>
		Bédier – Oudiné	<b>NON</b>
		Olympiades – Villa d'Este – Place de Vénétrie	<b>NON</b>
		Paris – Rive Gauche	<b>NON</b>
		Paul Bourget	<b>NON</b>
		Maine – Montparnasse	<b>NON</b>
		Saint-Vincent de Paul	<b>NON</b>
		Bartholomé – Brancion	<b>NON</b>
		Beaugrenelle – Front de Seine	<b>NON</b>
		Héliport – Suzanne Lenglen – Frères Voisins – Aquaboulevard	<b>NON</b>
		Paris Nord-Est	<b>NON</b>

24

Pièce du PLU		Besoin d'évolution	Commentaire
<b>Partie 1 Modalités d'application du règlement</b>		<b>NON</b>	
<b>Partie 2 Dispositions générales</b>		<b>NON</b>	
Règlement écrit – Tome 1	Art. UG.1	<b>NON</b>	
	Art. UG.2	<b>NON</b>	
	Art. UG.3	<b>NON</b>	
	Art. UG.4	<b>OUI</b>	Ajout d'exceptions pour prendre en compte l'impossibilité de respecter la règle concernant les espaces libres de construction. Cette impossibilité est liée à l'extension de l'emprise au sol prévue par le projet.
	Art. UG.5	<b>NON</b>	
	Art. UG.6	<b>NON</b>	
	Art. UG.7	<b>NON</b>	
	Art. UG.8	<b>NON</b>	
	Art. UGSU.1	<b>NON</b>	
	Art. UGSU.2	<b>NON</b>	
Partie 3 Règlement des zones	Art. UGSU.3	<b>NON</b>	
	Art. UGSU.4	<b>NON</b>	
	Art. UGSU.5	<b>NON</b>	
	Art. UGSU.6	<b>NON</b>	
	Art. UGSU.7	<b>NON</b>	
	Art. UGSU.8	<b>NON</b>	
	Art. UV.1	<b>NON</b>	
	Art. UV.2	<b>NON</b>	
	Art. UV.3	<b>NON</b>	
	Art. UV.4	<b>NON</b>	
Partie 4 Figures	Art. UV.5	<b>NON</b>	
	Art. UV.6	<b>NON</b>	
	Art. UV.7	<b>NON</b>	
	Art. N.1	<b>NON</b>	
	Art. N.2	<b>NON</b>	
	Art. N.3	<b>NON</b>	
	Art. N.4	<b>NON</b>	

Pièce du PLU		Besoin d'évolution	Commentaire
<b>Règlement écrit - Tome 2</b>	Annexe I : Secteurs soumis à des dispositions particulières.	OUI	<i>Inscription de la partie du projet correspondant aux volets « Agora » et « Musée » parmi les « terrains non soumis à l'article UG.1.4.1. », pour permettre l'accueil d'activités économiques dans des locaux actuellement affectés à l'AP-HP, mais non adaptés aux activités hospitalières. Inscription des exceptions prévues aux articles 4.1.1.</i>
	Annexe II : Périmètres devant faire l'objet d'un projet d'aménagement global.	NON	
	Annexe III : Emplacements réservés aux ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.	NON	
	Annexe IV : Périmètres de localisation d'équipements.	OUI	<i>Inscription d'un périmètre de localisation d'équipement.</i>
	Annexe V : Emplacements réservés en vue de la réalisation de logements.	OUI	<i>Inscription d'en emplacement réservé en vue de la réalisation de certains types de logement</i>
	Annexe VI : Espaces végétalisés protégés.	NON	
	Annexe VII : Sites de protection de l'agriculture urbaine.	NON	
	Annexe VIII : Arbres remarquables protégés.	NON	
	Annexe IX : Espèces régionales.	NON	
	Annexe X, première partie : protections patrimoniales, arrondissements n° 1 à 10.	NON	
	Annexe X, deuxième partie : protections patrimoniales, arrondissements n° 11 à 20.	NON	

Pièce du PLU		Besoin d'évolution	Commentaire
<b>Règlements graphique</b>	A. Plan de zonage et des OAP.	OUI	<i>Inscription de la partie du projet correspondant aux volets « Agora » et « Musée » en zone UG pour autoriser les destinations d'habitation, bureau et commerce, ainsi que les musées.</i>
	B. Plan « équilibre entre destinations ».	OUI	<i>Inscription de la partie du projet correspondant aux volets « Agora » et « Musée » parmi les « terrains non soumis à l'article UG.1.4.1. » (cf. supra)</i>
	C. Plan « protections du commerce ».	OUI	<i>Inscription de la partie du projet correspondant aux volets « Agora » et « Musée » en zone UG (cohérence avec la modification du plan A)</i>
	D. Plan « mixité sociale ».	OUI	<i>Inscription de la partie du projet correspondant aux volets « Agora » et « Musée » en zone déficitaire en logement sociale (cohérence avec la modification du plan A et vis-à-vis des îlots voisins actuellement en zone UG)</i>
	E. Plan des hauteurs	NON	
	F. Plan des fuseaux de protection du site de Paris.	NON	
	G. Plan « renforcement du végétal ».	NON	
	H. Plan « Alignements d'arbres et compositions arborées ».	NON	
	I. Plan « Limitation des parcs de stationnement ».	NON	
	J. Plan des secteurs de risques.	NON	
Plans généraux du Bois de Vincennes		NON	
Plans généraux du Bois de Boulogne		NON	
Plans détaillés au 1/2000.		OUI	<i>Inscription de la partie du projet correspondant aux volets « Agora » et « Musée » parmi les « secteurs soumis à des dispositions particulières » (cohérence avec la modification de l'annexe I)</i> <i>Inscription d'un périmètre de localisation d'équipement.</i>
Plans des secteurs de maisons et villas et du secteur de Montmartre.		NON	<i>Inscription d'en emplacement réservé en vue de la réalisation de certains types de logement.</i>
<b>Annexes</b>		NON	

## 2.3. Présentation détaillée des évolutions assurant la compatibilité du PLU avec le projet

### 2.3.1. Rappel des évolutions nécessaires

En cohérence avec l'analyse de la compatibilité du projet avec le PLU de Paris, la Mise En Compatibilité du document porte sur les points suivants :

- Classement de la partie du projet correspondant aux volets « Agora » et « Musée » en **zone Urbaine Générale (UG)**.
  - ⇒ Cette modification implique la modification des pièces suivantes :
    - Plan A – Zonage et OAP sectorielle.
    - Plan C – Protection du commerce.
    - Atlas des planches au 1/2000.
- Inscription de la partie du projet correspondant aux volets « Agora » et « Musée » parmi les « **terrains non soumis à l'article UG.1.4.1.** ».
  - ⇒ Cette modification implique la modification des pièces suivantes :
    - Plan B – Equilibre entre destinations.
    - Atlas des planches au 1/2000.
    - Tome 2 du règlement écrit (annexe I : Liste des secteurs soumis à des dispositions particulières)
- Inscription d'un **périmètre de localisation d'équipement**.
  - ⇒ Cette modification implique la modification des pièces suivantes :
    - Atlas des planches au 1/2000.
    - Tome 2 du règlement écrit (Annexe IV : Périmètres de localisation d'équipements).
- Inscription d'en **emplacement réservé en vue de la réalisation de certains types de logement**
  - ⇒ Cette modification implique la modification des pièces suivantes :
    - Atlas des planches au 1/2000.
    - Tome 2 du règlement écrit (Annexe V : Emplacements réservés en vue de la réalisation de logements).
- Classement de la partie du projet correspondant aux volets « Agora » et « Musée » en tant que « **zone déficitaire en logement social** ».
  - ⇒ Cette modification implique la modification de la pièce suivante :
    - Plan de D – Mixité sociale.
- Ajout d'une disposition particulière permettant une **exception aux dispositions générales de l'article UG.4.1.1.** sur la partie du projet correspondant aux volets « Agora » et « Musée ».
  - Cette modification implique la modification des pièces suivantes :
    - Tome 1 du règlement écrit (article UG.4.1.1).
    - Atlas des planches au 1/2000.
    - Tome 2 du règlement (annexe I : Liste des secteurs soumis à des dispositions particulières).

Les évolutions du PLU sont présentées ci-après, par pièces :

1. Plan A
2. Plan B
3. Plan C
4. Plan D
5. Atlas des planches au 1/2000
6. Tome 1 du Règlement écrit – article UG.4.1.1
7. Tome 2 du règlement (annexe I : Liste des secteurs soumis à des dispositions particulières)
8. Tome 2 du règlement écrit (Annexe IV : Périmètres de localisation d'équipements.)
9. Tome 2 du règlement écrit (Annexe V : Emplacements réservés en vue de la réalisation de logements.)

### 2.3.2. Clé de lecture

Les évolutions sont présentées selon un principe Avant/Après.

- La colonne de gauche présente le PLU dans sa version en vigueur.
- La colonne de droite présente l'évolution envisagée.

Plus précisément pour les textes, un code couleur est utilisé :

- **Texte noir** : texte aujourd'hui en vigueur, ne faisant pas l'objet de modification.
- **Texte rouge** : nouveau texte introduit par l'évolution du PLU.
- **Texte rouge barré** : texte supprimé par l'évolution du PLU.

Nonobstant la précision des évolutions graphiques présentées ci-après, le secteur « Hôtel-Dieu » correspond au périmètre présenté ci-dessous en rouge :

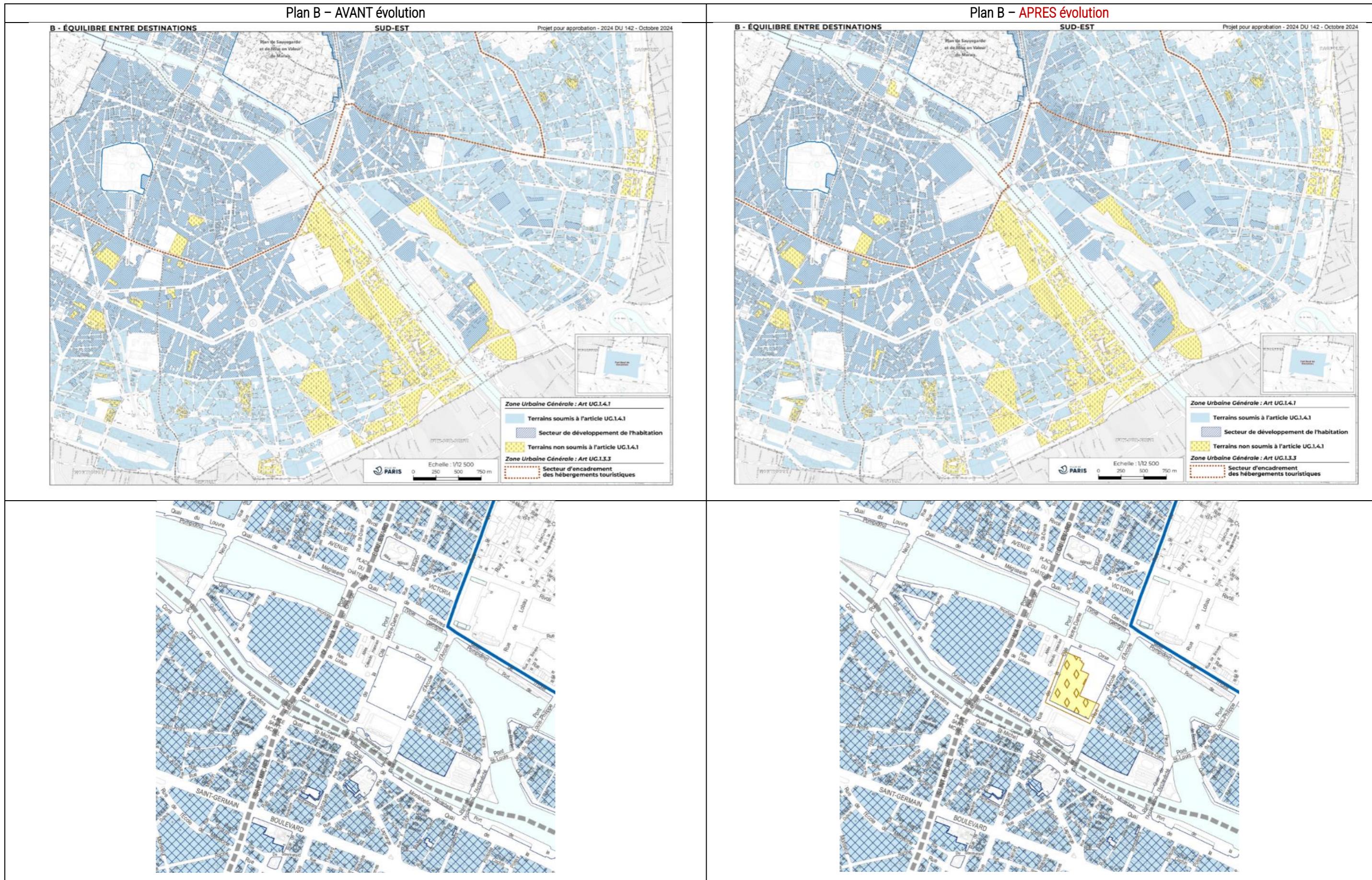


PERIMETRE DU SECTEUR « HOTEL-DIEU »

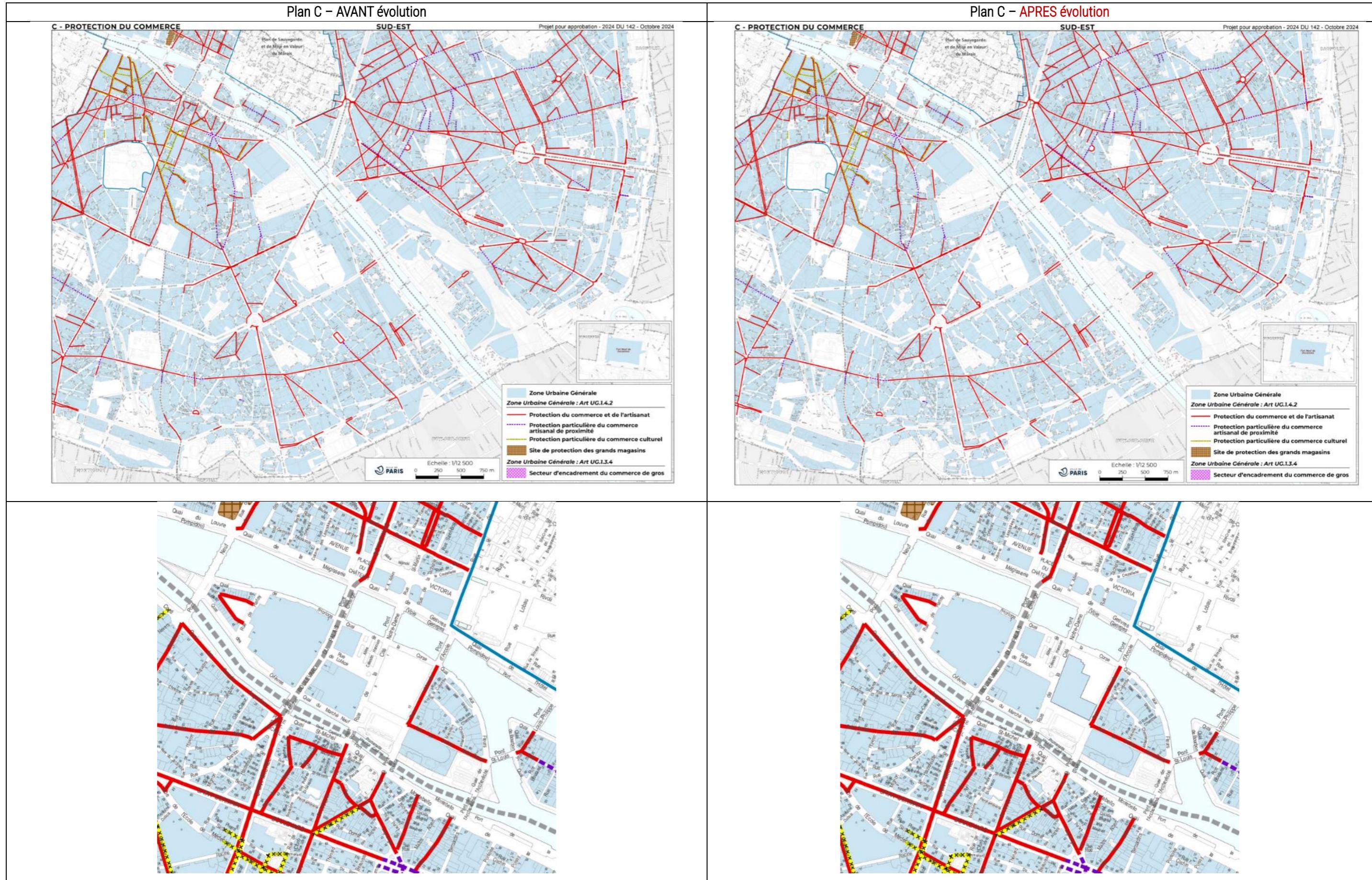
### 2.3.3. Evolution du Plan A



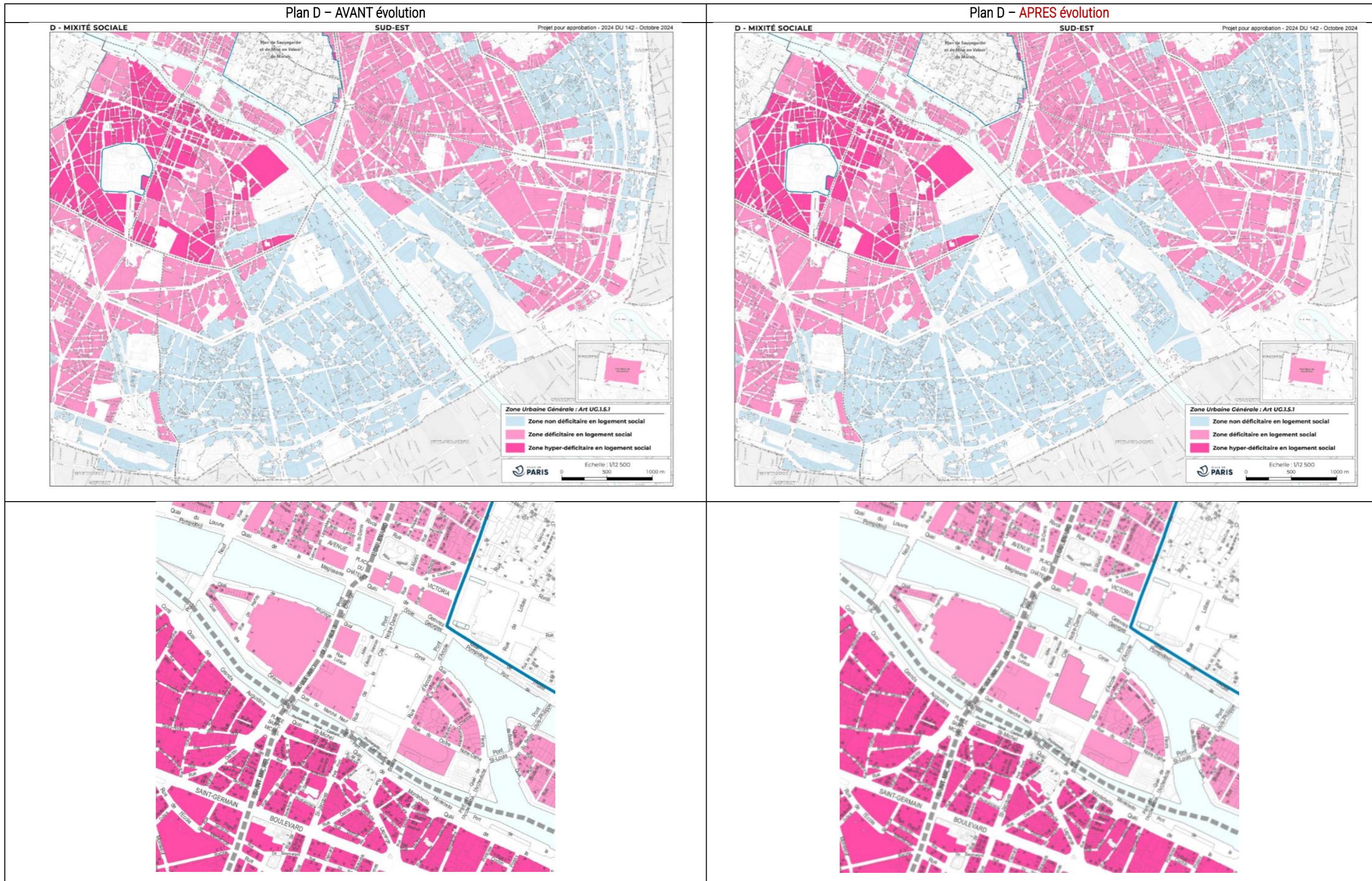
### 2.3.4. Evolution du Plan B



### 2.3.5. Evolution du Plan C

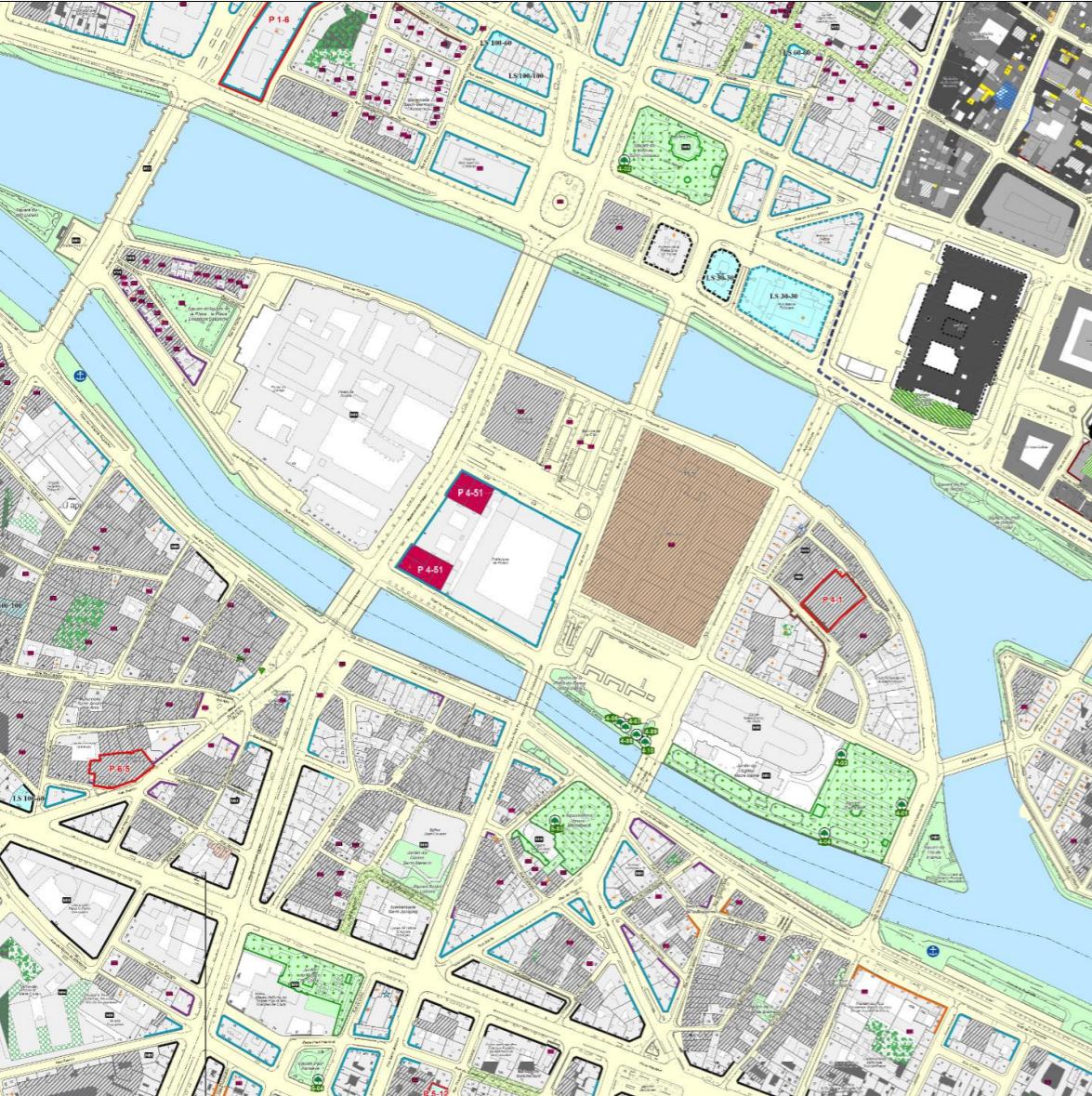


### 2.3.6. Evolution du Plan D

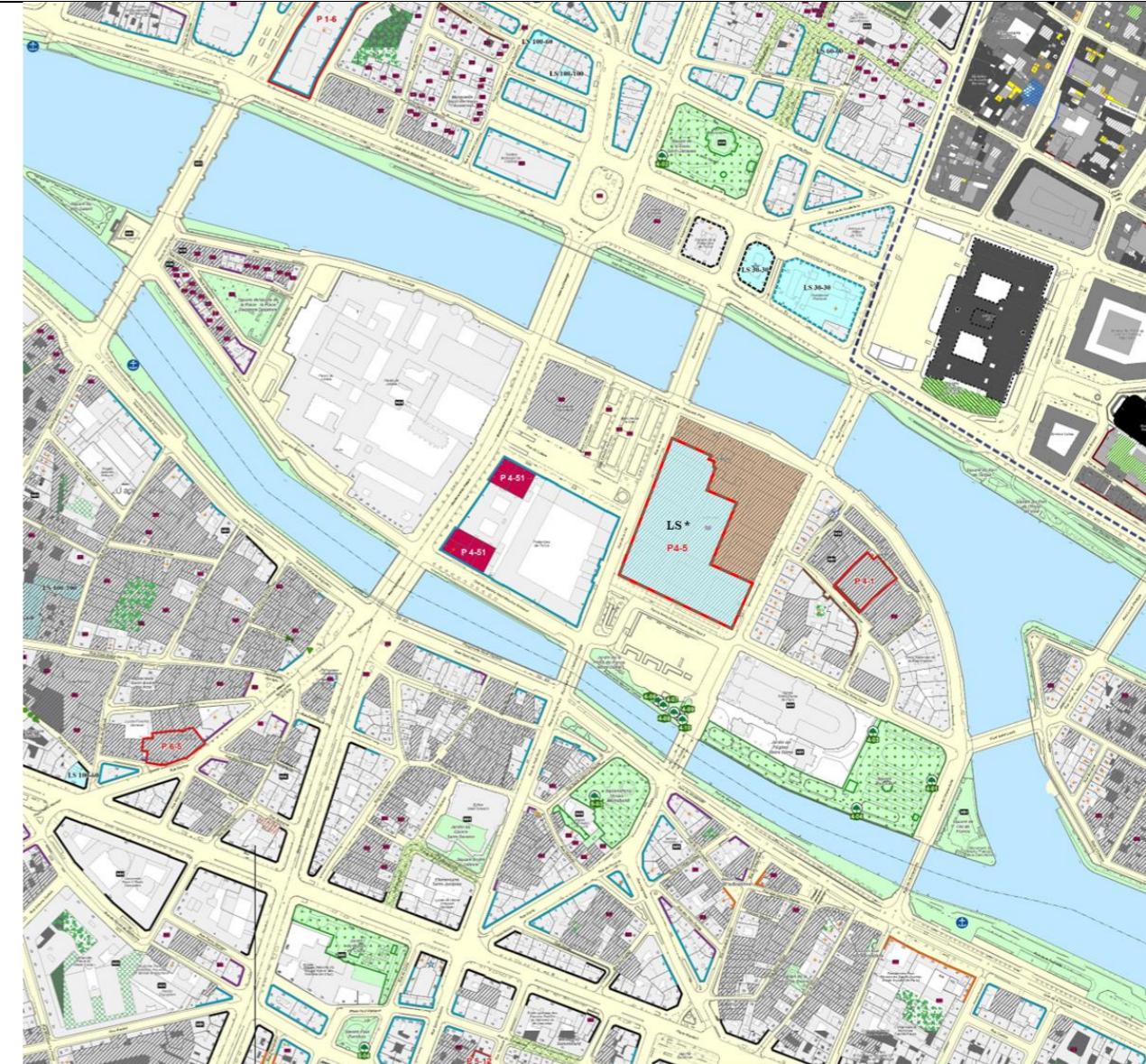


### 2.3.7. Evolution de l'atlas des planches au 1/2000

Atlas des planches au 1/2000 – AVANT évolution



Atlas des planches au 1/2000 – APRES évolution



32

**Légende des plans au 1/1000, 1/2000 et 1/5000 (Extrait)**

<b>I. Zonage</b>	Zone urbaine générale	Zone urbaine de grands services urbains	Zone urbaine verte	Zone naturelle et forestière
<b>II. Secteurs soumis à des prescriptions particulières</b>	Secteurs soumis à des dispositions particulières (Annexe I du règlement)	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées		
	Secteurs des bâtiments et ensembles modernes	Périmètre devant faire l'objet d'un projet d'aménagement global (Annexe II du règlement)		
<b>V. Protection des formes urbaines et du patrimoine architectural</b>	Volumétrie existante à conserver	Bâtiment protégé ou parcelle comportant un ou des bâtiments protégés (Annexe X du règlement)		
	Emprise constructible maximale (éventuellement limitée en hauteur et en emprise au sol)	Elément particulier protégé (Annexe X du règlement)		
<b>P 12-01</b>	Périmètre de localisation d'équipement, ouvrage, espace vert public ou installation d'intérêt général à réaliser (Annexe IV du règlement)	(L151-41)		
Emplacements réservés en vue de la réalisation de certains types de logements (Annexe Vdu règlement)		(L151-41 4*)		
<b>LS x-y</b> <b>BRS x-y</b> <b>LS *</b> <b>BRS *</b>				
Les obligations attachées aux emplacements réservés en vue de la réalisation de certains types de logements figurés sur le plan sont définies par les indications écrites qui accompagnent chaque prescription (LS x-y, L1x-y, LS*, L1*), dans les conditions énoncées à l'article UC.15.2.				
<b>Pas de modification de légende</b>				
(VOLET « AGORA » ET VOLET « MUSEE » = ZONE UG + BATIMENT PROTEGE OU PARCELLE COMPORTANT UN OU DES BATIMENTS PROTEGES + SECTEURS SOUMIS A DES DISPOSITIONS PARTICULIERES)				

### 2.3.8. Evolution du règlement écrit - article UG.4.1.1

#### Article UG.4.1.1 – AVANT évolution

##### UG.4.1.1 Surface des espaces libres de construction

[...]

###### 1° Dispositions générales

Toute construction neuve, extension\* ou épaissement\* doit résérer sur le terrain\* une surface minimale d'espaces libres de construction\*, déterminée en fonction de la superficie du terrain\* sur lequel elle se situe.

Les voies\* ne sont pas prises en compte dans les espaces libres de construction\* relevant de la présente section UG.4.1.

###### 2° Modalités de calcul

La surface des espaces libres de construction\* (SELc) minimale est égale aux valeurs résultant du tableau suivant, arrondies au mètre carré supérieur.

Superficie du terrain* ( $S_T$ )	Hors du secteur de renforcement du végétal et hors du secteur de la ceinture verte et sportive	Dans le secteur de renforcement du végétal et dans le secteur de la ceinture verte et sportive
Inférieure à 150 m <sup>2</sup>	–	–
Supérieure ou égale à 150 m <sup>2</sup> et inférieure à 1 000 m <sup>2</sup>	$SELc_{min} = (S_T \times 0,26) - 10$	$SELc_{min} = (S_T \times 0,32) - 20$
Supérieure ou égale à 1 000 m <sup>2</sup> et inférieure à 3 500 m <sup>2</sup>	$SELc_{min} = (S_T \times 0,67) - 420$	$SELc_{min} = (S_T \times 0,72) - 420$
Supérieure ou égale à 3 500 m <sup>2</sup>	$SELc_{min} = S_T \times 0,55$	$SELc_{min} = S_T \times 0,6$

[...]

###### 5° Dispositions particulières applicables dans certains secteurs

###### a) Secteur Fort Neuf de Vincennes (12<sup>e</sup> arrondissement)

Dans le secteur Fort Neuf de Vincennes, les dispositions des paragraphes 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup> ci-avant ne s'appliquent pas.

###### b) Secteur Olympiades-Villa d'Este-Place de Vénétie (13<sup>e</sup> arrondissement)

Dans le secteur Olympiades-Villa d'Este-Place de Vénétie, les dispositions du paragraphe 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup> ci-avant ne s'appliquent pas.

###### c) Secteur Porte de Versailles (15<sup>e</sup> arrondissement)

Dans le secteur Porte de Versailles, les dispositions du paragraphe 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup> ci-avant ne s'appliquent pas.

###### d) Secteurs de Maisons et villas SMV 16-31 (Villa de Montmorency) et SMV 17-04 (Villa des Ternes)

Dans les secteurs SMV 16-31 et SMV 17-04, les dispositions des paragraphes 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup> ci-avant ne s'appliquent pas.

###### e) Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles exprimant un objectif global d'espaces libres défini à l'échelle du périmètre de l'OAP ou d'un secteur de projet délimité au sein du périmètre de l'OAP

Dans les périmètres d'OAP ou secteurs de projet suivants, les dispositions des paragraphes 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup> ci-avant ne s'appliquent pas :

- secteur de projet délimité au sein de l'OAP Bartholomé-Brancion ;
- secteurs de projet Bédier et Oudiné, délimités au sein de l'OAP Bédier-Oudiné ;
- secteur de projet Lamé-Triangle-Poniatowski, délimité au sein de l'OAP Bercy Charenton ;
- OAP Gare de Lyon-Daumesnil-Les Messageries ;
- secteurs de projet Chapelle Charbon-Cap 18 (Évangile Ney), Gare des Mines, Hébert et Ordener-Poissonniers (dit Jardin des Mécanos), délimités au sein de l'OAP Paris Nord-Est ;
- secteur de projet Allée Paris-Ivry, délimité au sein de l'OAP Paris Rive Gauche ;
- secteurs de projet Porte de Montreuil, Porte de Vincennes et Python-Duvernois, délimités au sein de l'OAP Portes de l'est parisien ;
- OAP Saint-Vincent-de-Paul.

#### Article UG.4.1.1 – APRES évolution

##### UG.4.1.1 Surface des espaces libres de construction

[...]

###### 1° Dispositions générales

Toute construction neuve, extension\* ou épaissement\* doit résérer sur le terrain\* une surface minimale d'espaces libres de construction\*, déterminée en fonction de la superficie du terrain\* sur lequel elle se situe.

Les voies\* ne sont pas prises en compte dans les espaces libres de construction\* relevant de la présente section UG.4.1.

###### 2° Modalités de calcul

La surface des espaces libres de construction\* (SELc) minimale est égale aux valeurs résultant du tableau suivant, arrondies au mètre carré supérieur.

Superficie du terrain* ( $S_T$ )	Hors du secteur de renforcement du végétal et hors du secteur de la ceinture verte et sportive	Dans le secteur de renforcement du végétal et dans le secteur de la ceinture verte et sportive
Inférieure à 150 m <sup>2</sup>	–	–
Supérieure ou égale à 150 m <sup>2</sup> et inférieure à 1 000 m <sup>2</sup>	$SELc_{min} = (S_T \times 0,26) - 10$	$SELc_{min} = (S_T \times 0,32) - 20$
Supérieure ou égale à 1 000 m <sup>2</sup> et inférieure à 3 500 m <sup>2</sup>	$SELc_{min} = (S_T \times 0,67) - 420$	$SELc_{min} = (S_T \times 0,72) - 420$
Supérieure ou égale à 3 500 m <sup>2</sup>	$SELc_{min} = S_T \times 0,55$	$SELc_{min} = S_T \times 0,6$

[...]

###### 5° Dispositions particulières applicables dans certains secteurs

###### a) Secteur Fort Neuf de Vincennes (12<sup>e</sup> arrondissement)

Dans le secteur Fort Neuf de Vincennes, les dispositions des paragraphes 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup> ci-avant ne s'appliquent pas.

###### b) Secteur Olympiades-Villa d'Este-Place de Vénétie (13<sup>e</sup> arrondissement)

Dans le secteur Olympiades-Villa d'Este-Place de Vénétie, les dispositions du paragraphe 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup> ci-avant ne s'appliquent pas.

###### c) Secteur Porte de Versailles (15<sup>e</sup> arrondissement)

Dans le secteur Porte de Versailles, les dispositions du paragraphe 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup> ci-avant ne s'appliquent pas.

###### d) Secteurs de Maisons et villas SMV 16-31 (Villa de Montmorency) et SMV 17-04 (Villa des Ternes)

Dans les secteurs SMV 16-31 et SMV 17-04, les dispositions des paragraphes 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup> ci-avant ne s'appliquent pas.

###### e) Secteur Hôtel-Dieu (4<sup>e</sup> arrondissement)

Dans le secteur Hôtel-Dieu, la surface des espaces libres de construction\* (SELc) minimale est égale à la valeur résultant du calcul suivant, arrondie au mètre carré supérieur :  $SELc_{min} = ST^4 \times 0,15$ .

###### e) f) Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles exprimant un objectif global d'espaces libres défini à l'échelle du périmètre de l'OAP ou d'un secteur de projet délimité au sein du périmètre de l'OAP

Dans les périmètres d'OAP ou secteurs de projet suivants, les dispositions des paragraphes 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup> ci-avant ne s'appliquent pas :

- secteur de projet délimité au sein de l'OAP Bartholomé-Brancion ;
- secteurs de projet Bédier et Oudiné, délimités au sein de l'OAP Bédier-Oudiné ;
- secteur de projet Lamé-Triangle-Poniatowski, délimité au sein de l'OAP Bercy Charenton ;
- OAP Gare de Lyon-Daumesnil-Les Messageries ;
- secteurs de projet Chapelle Charbon-Cap 18 (Évangile Ney), Gare des Mines, Hébert et Ordener-Poissonniers (dit Jardin des Mécanos), délimités au sein de l'OAP Paris Nord-Est ;
- secteur de projet Allée Paris-Ivry, délimité au sein de l'OAP Paris Rive Gauche ;

<sup>4</sup> Conformément à la jurisprudence, la superficie « ST » prise en compte pour ce calcul sera la superficie du terrain correspondant aux emprises des volets « Agora » et « Musée » sur l'unité foncière, le fait que celle-ci soit situé à cheval en zone UG et UGSU ayant pour effet de diviser cette unité concernant l'application des règles d'urbanisme : CE, 26 février 1988, n° 64507 ; CAA Paris, 20 janvier 1994, n° 93PA00267.

- 
- |  |   |
|--|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>• secteurs de projet Porte de Montreuil, Porte de Vincennes et Python-Duvernois, délimités au sein de l'OAP Portes de l'est parisien ;</li><li>• OAP Saint-Vincent-de-Paul.</li></ul> |
|--|---|

### **2.3.9. Evolution du Tome 2 du règlement (annexe I : Liste des secteurs soumis à des dispositions particulières)**

Annexe I du Tome 2 du règlement – AVANT évolution (extrait)

#### Annexe I : Liste des secteurs soumis à des dispositions particulières

Le document graphique au 1/2000ème indique les secteurs de dispositions particulières qui font l'objet d'exceptions. Le tableau ci-après consigne la liste de ces secteurs, leur situation vis-à-vis de la sous-section UG.1.4.1 et les autres sous-sections concernées par les dispositions particulières.

Ces secteurs peuvent être en zone urbaine générale (zone UG), en zone urbaine des grands services urbains (zone UGSU) ou en zone urbaine verte (zone UV). Ils peuvent faire l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles.

Arrondissement	Nom du secteur	Situation vis-à-vis de la sous-section UG.1.4.1	Sous-section énonçant des dispositions particulières (hors UG.1.4.1)	Secteur faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation
1 <sup>er</sup>	Les Halles	non soumis	-	
5 <sup>e</sup>	ESPCI Pierre Brossolette	non soumis	-	
5 <sup>e</sup>	Ancien Hôpital d'Instruction des Armées du Val-de-Grâce	non soumis	-	
12 <sup>e</sup>	Bercy-Charenton	non soumis	UG.3.2.1 ; UG.3.2.4 ; UG.3.2.5	X
[...]				
<b>Abords du boulevard périphérique</b>		Soumis (pour les parties en UG)	UG.3.1.4 ; UGSU.3.1.4 ; UV.3.1.4	

Annexe I du Tome 2 du règlement – APRES évolution (extrait)

#### Annexe I : Liste des secteurs soumis à des dispositions particulières

Le document graphique au 1/2000ème indique les secteurs de dispositions particulières qui font l'objet d'exceptions. Le tableau ci-après consigne la liste de ces secteurs, leur situation vis-à-vis de la sous-section UG.1.4.1 et les autres sous-sections concernées par les dispositions particulières.

Ces secteurs peuvent être en zone urbaine générale (zone UG), en zone urbaine des grands services urbains (zone UGSU) ou en zone urbaine verte (zone UV). Ils peuvent faire l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles

Arrondissement	Nom du secteur	Situation vis-à-vis de la sous-section UG.1.4.1	Sous-section énonçant des dispositions particulières (hors UG.1.4.1)	Secteur faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation
1 <sup>er</sup>	Les Halles	non soumis	-	
4 <sup>e</sup>	Hôtel-Dieu	non soumis	UG.4.1.1	
5 <sup>e</sup>	ESPCI Pierre Brossolette	non soumis	-	
5 <sup>e</sup>	Ancien Hôpital d'Instruction des Armées du Val-de-Grâce	non soumis	-	
12 <sup>e</sup>	Bercy-Charenton	non soumis	UG.3.2.1 ; UG.3.2.4 ; UG.3.2.5	X
[...]				
<b>Abords du boulevard périphérique</b>		Soumis (pour les parties en UG)	UG.3.1.4 ; UGSU.3.1.4 ; UV.3.1.4	

### **2.3.1. Tome 2 du règlement écrit - Annexe IV : Périmètres de localisation d'équipements**

Annexe IV du Tome 2 du règlement – AVANT évolution (extrait)

#### **Annexe IV : Périmètres de localisation d'équipements**

En application de l'article L.151-41, dernier alinéa, du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme inscrit sur des terrains\* des servitudes localisant des équipements, ouvrages, espaces verts publics ou installations d'intérêt général à créer ou à modifier. La sous-section UG.1.6.2 du règlement de la zone UG définit les obligations attachées à ces servitudes.

Conformément à l'article L.152-2 du code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain\* sur lequel est inscrite une servitude de ce type peut mettre en demeure la commune de procéder à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Les périmètres de localisation d'équipements, voies, ouvrages, espaces verts publics ou installations d'intérêt général à réaliser sont indiqués aux documents graphiques du règlement conformément à leur légende. Ils sont énumérés dans la liste ci-après. Certaines de ces localisations peuvent également être concernées par un emplacement réservé en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux ou en bail réel solidaire (Annexe V).

Ardt	Indicatif	Destination	Situation du périmètre
1er	P1-1	Equipement de petite enfance	Partie Nord : îlot délimité par les rues de l'Arbre Sec, de Rivoli, de la Monnaie et Baillet Partie Sud : îlot délimité par les rues Baillet, de la Monnaie, le quai du Louvre, la place de l'Ecole et la rue de l'Arbre Sec (partie Nord)
[...]			
20ème	P20-48	Espace vert public	76-80 rue des prairies

36

Annexe IV du Tome 2 du règlement – APRES évolution (extrait)

#### **Annexe IV : Périmètres de localisation d'équipements**

En application de l'article L.151-41, dernier alinéa, du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme inscrit sur des terrains\* des servitudes localisant des équipements, ouvrages, espaces verts publics ou installations d'intérêt général à créer ou à modifier. La sous-section UG.1.6.2 du règlement de la zone UG définit les obligations attachées à ces servitudes.

Conformément à l'article L.152-2 du code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain\* sur lequel est inscrite une servitude de ce type peut mettre en demeure la commune de procéder à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Les périmètres de localisation d'équipements, voies, ouvrages, espaces verts publics ou installations d'intérêt général à réaliser sont indiqués aux documents graphiques du règlement conformément à leur légende. Ils sont énumérés dans la liste ci-après. Certaines de ces localisations peuvent également être concernées par un emplacement réservé en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux ou en bail réel solidaire (Annexe V).

Ardt	Indicatif	Destination	Situation du périmètre
1er	P1-1	Equipement de petite enfance	Partie Nord : îlot délimité par les rues de l'Arbre Sec, de Rivoli, de la Monnaie et Baillet Partie Sud : îlot délimité par les rues Baillet, de la Monnaie, le quai du Louvre, la place de l'Ecole et la rue de l'Arbre Sec (partie Nord)
[...]			
4ème	P4-5	Equipement de petite enfance de 400m <sup>2</sup> minimum Equipement culturel de 5 000 m <sup>2</sup> minimum	1 Parvis Notre-Dame
[...]			
20ème	P20-48	Espace vert public	76-80 rue des prairies

### **2.3.1. Tome 2 du règlement écrit - Annexe V : Emplacements réservés en vue de la réalisation de logements**

#### Annexe V du Tome 2 du règlement – AVANT évolution (extrait)

##### Annexe V : Liste des emplacements réservés en vue de la réalisation de certains types de logements

En application des articles L.151-41, 4°, et R.151-38, 1°, du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme inscrit sur des terrains\* de la zone urbaine générale des servitudes localisant des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements et de logements locatifs sociaux\* ou en bail réel solidaire\*. La sous-section UG.1.5.2 du règlement de la zone UG définit les obligations attachées à ces servitudes.

Conformément à l'article L.152-2 du code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain\* sur lequel est inscrite une servitude de ce type peut mettre en demeure la Ville de Paris de procéder à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Les emplacements réservés en vue de la réalisation de certains types de logements sont indiqués aux documents graphiques du règlement conformément à leur légende et énumérés dans la liste ci-après. Certains de ces emplacements peuvent également être concernés par une servitude de localisation d'équipement (Annexe IV).

Arrondissement	Adresse	Type de réserve
1er	15 rue d'Argenteuil	LS 100-100
[...]		
20e	15-17 cours de Vincennes	LS 100-100

#### Annexe V du Tome 2 du règlement – APRES évolution (extrait)

##### Annexe V : Liste des emplacements réservés en vue de la réalisation de certains types de logements

En application des articles L.151-41, 4°, et R.151-38, 1°, du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme inscrit sur des terrains\* de la zone urbaine générale des servitudes localisant des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements et de logements locatifs sociaux\* ou en bail réel solidaire\*. La sous-section UG.1.5.2 du règlement de la zone UG définit les obligations attachées à ces servitudes.

Conformément à l'article L.152-2 du code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain\* sur lequel est inscrite une servitude de ce type peut mettre en demeure la Ville de Paris de procéder à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Les emplacements réservés en vue de la réalisation de certains types de logements sont indiqués aux documents graphiques du règlement conformément à leur légende et énumérés dans la liste ci-après. Certains de ces emplacements peuvent également être concernés par une servitude de localisation d'équipement (Annexe IV).

Arrondissement	Adresse	Type de réserve
1er	15 rue d'Argenteuil	LS 100-100
[...]		
4e	1 Parvis Notre-Dame	LS* la surface de plancher soumise à obligation de programme en application des dispositions de la sous-section UG.1.5.2 du règlement devra comporter une surface de plancher minimale de 2 000 m <sup>2</sup> de logement locatif social
[...]		
20e	15-17 cours de Vincennes	LS 100-100

## 4. Articulation avec les documents de rang supra-communaux

Les articles L131-4 et L131-5 du Code de l'Urbanisme précisent les documents avec lesquels les Plans Locaux d'Urbanisme doivent être compatibles.

### Article L131-4

*Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :*

- 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;
- 2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat ;
- 3° Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;
- 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient.

### Article L131-5

*Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont compatibles avec le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement, les plans locaux de mobilité prévus à l'article L. 1214-13-2 du code des transports et les plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Ile-de-France à l'article L. 1214-30 du code des transports.*

### 4.1. Schéma de cohérence territoriale de la Métropole du Grand Paris

Le SCoT de la MGP a été approuvé lors du Conseil de la Métropole du 13 juillet 2023.

Le Document d'Orientation et d'Objectif – qui constitue le document principal du SCoT – s'articule autour de 12 grandes orientations :

1. Conforter une Métropole polycentrique, économe en espaces et équilibrée dans la répartition de ses fonctions.
2. Embellir la Métropole et révéler les paysages, renforcer la présence de la nature et de l'agriculture en ville, renforcer le développement de la biodiversité en restaurant notamment des continuités écologiques telles que les trames vertes et bleues, tout en offrant des îlots de fraîcheur et la rétention de l'eau à la parcelle.
3. Permettre aux quartiers en difficulté de retrouver une dynamique positive de développement.
4. S'appuyer sur les nouvelles technologies et les filières d'avenir pour accélérer le développement économique, la création d'emplois et la transition écologique.
5. Mettre en valeur la singularité culturelle et patrimoniale de la Métropole du Grand Paris au service de ses habitants et de son rayonnement dans le monde.
6. Offrir un parcours résidentiel à tous les Métropolitains.
7. Agir pour la qualité de l'air, transformer les modes de déplacement et rendre l'espace public paisible.
8. Renforcer l'accessibilité de tous à tous les lieux en transports en commun et tisser des liens entre territoires.
9. Confirmer la place de la Métropole comme une première créatrice de richesse en France en confortant les fonctions productives et la diversité économique.
10. Engager le territoire métropolitain dans une stratégie ambitieuse d'économie circulaire et de réduction des déchets
11. Organiser la transition énergétique.
12. Maîtriser les risques et lutter contre les dégradations environnementales, notamment par l'arrêt de la consommation et la reconquête des espaces naturels, boisés et agricoles.

Plus précisément, le projet de Nouvel Hôtel Dieu fait échos à plusieurs prescriptions inscrites dans le DOO et notamment (sans exhaustivité) :

1. Permettre le maintien et le développement des activités économiques, notamment productives, servicielles et artisanales, via des actions foncières et une politique d'aménagement et d'immobilier d'entreprise adaptées. À cette fin, les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement \* concourent à la structuration d'un tissu économique de proximité répondant aux besoins locaux du territoire, notamment en luttant contre l'éviction d'implantations productives et artisanales. Ils permettent également de développer des lieux adaptés aux nouvelles pratiques économiques, commerciales et/ou créatives (coworking, itinérance numérique, FabLab, etc.) à proximité des pôles de transports collectifs.

12. Favoriser le rapprochement territorial entre recherche / universités / entreprises et filières d'avenir pour renforcer leurs synergies.

13. Mailler le territoire métropolitain en lieux d'appui à l'innovation (pépinières, incubateurs, hôtels d'entreprises, Fab-Labs, espaces de coworking, ateliers de fabrication numérique, etc.). Prévoir la création d'espaces de travail partagés notamment dans les quartiers résidentiels.

22. Renforcer l'attractivité touristique métropolitaine, le maillage de l'offre, sa complémentarité et sa diversité en articulant :

- les différentes formes de tourisme (affaires, événementiel, sport, culture, loisirs, gastronomie, etc.) et les nouvelles pratiques (éco-tourisme, tourisme fluvial, cyclotourisme, etc.) ;
- les projets de développement touristique en lien avec les hauts lieux touristiques franciliens (Château de Versailles, de la Malmaison, de Fontainebleau, Marne-la-Vallée, Basilique Saint-Denis...), les grands sites naturels (Seine, Marne, canaux, espaces naturels), et en synergie avec les régions voisines.

26 Multiplier les lieux dédiés aux activités de production, de création, de répétition et de diffusion culturelle et soutenir la mise en place de lieux de travail pour les artistes et les compagnies

31 Révéler, protéger les éléments constitutifs du patrimoine bâti et non bâti (patrimoine archéologique, ensembles urbains et édifices remarquables, éléments ponctuels ou pittoresques, patrimoine industriel, etc.), et les intégrer aux politiques d'aménagement et de revitalisation des villes.

32 Privilégier la reconversion\* et la restauration des éléments patrimoniaux bâties existants plutôt que leur démolition. Adapter les programmes de reconversion aux capacités des bâtiments

41 Renforcer la mixité des tissus urbains sur le territoire métropolitain par des projets qui participent au rééquilibrage des fonctions et à la diversification des usages dans les quartiers monofonctionnels (grands ensembles de logements, pôles tertiaires...).

43. Favoriser la construction de bâtiments capables d'évoluer dans leurs usages, flexibles et aisés à adapter

68. Produire du logement au cœur des villes, dans les tissus mixtes et prioritairement à proximité des transports collectifs\* structurants

83. Créer de nouveaux jardins et parcs publics de proximité, et renforcer leur maillage, pour que tous les métropolitains disposent d'une offre accessible de l'ordre de 10 minutes à pied de son lieu de résidence et de travail, et pour tendre vers 10 m<sup>2</sup> par habitant, conformément aux préconisations de l'OMS.

Par ailleurs, l'analyse des autres orientations ne révèle pas de contrariété.

La Mise En Compatibilité du PLU apparait donc **compatible** avec le SCoT de la MGP.

### 4.2. Schéma de mise en valeur de la mer

Le territoire parisien n'est **pas concerné** par ce type de document.

### 4.3. Plans de déplacements urbains d'Île-de-France

Le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France est le document actuellement en vigueur sur le territoire parisien. Il a été approuvé le 19 juin 2014 par le Conseil Régional d'Île-de-France.

Il fixe 9 défis, déclinés en 34 actions :

- DÉFI 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs
  - o Action 1.1 Agir à l'échelle locale pour une ville plus favorable à l'usage des modes alternatifs à la voiture
- DÉFI 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs
  - o Action 2.1 Un réseau ferroviaire renforcé et plus performant
  - o Action 2.2 Un métro modernisé et étendu
  - o Action 2.3 Tramway et T Zen : une offre de transport structurante
  - o Action 2.4 Un réseau de bus plus attractif
  - o Action 2.5 Aménager des pôles d'échanges multimodaux de qualité
  - o Action 2.6 Améliorer l'information voyageurs dans les transports collectifs
  - o Action 2.7 Faciliter l'achat des titres de transport
  - o Action 2.8 Faire profiter les usagers occasionnels du passe sans contact Navigo
  - o Action 2.9 Améliorer les conditions de circulation des taxis et faciliter leur usage
- DÉFIS 3 et 4 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
  - o Action 3/4.1 Pacifier la voirie pour redonner la priorité aux modes actifs
  - o Action 3/4.2 Résorber les principales coupures urbaines
  - o Action 3.1 Aménager la rue pour le piéton
  - o Action 4.1 Rendre la voirie cyclable
  - o Action 4.2 Favoriser le stationnement des vélos
  - o Action 4.3 Favoriser et promouvoir la pratique du vélo auprès de tous les publics
- DÉFI 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
  - o Action 5.1 Atteindre un objectif ambitieux de sécurité routière
  - o Action 5.2 Mettre en œuvre des politiques de stationnement public au service d'une mobilité durable
  - o Action 5.3 Encadrer le développement du stationnement privé
  - o Action 5.4 Optimiser l'exploitation routière pour limiter la congestion
  - o Action 5.5 Encourager et développer la pratique du covoiturage
  - o Action 5.6 Encourager l'autopartage
- DÉFI 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements
  - o Action 6.1 Rendre la voirie accessible
  - o Action 6.2 Rendre les transports collectifs accessibles
- DÉFI 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train
  - o Action 7.1 Préserver et développer des sites à vocation logistique
  - o Action 7.2 Favoriser l'usage de la voie d'eau
  - o Action 7.3 Améliorer l'offre de transport ferroviaire
  - o Action 7.4 Contribuer à une meilleure efficacité du transport routier de marchandises et optimiser les conditions de livraison
  - o Action 7.5 Améliorer les performances environnementales du transport de marchandises
- DÉFI 8 : Construire un système de gouvernance qui responsabilise les acteurs dans la mise en œuvre du PDUIF
- DÉFI 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements
  - o Action 9.1 Développer les plans de déplacements d'entreprises et d'administrations
  - o Action 9.2 Développer les plans de déplacements d'établissements scolaires
  - o Action 9.3 Donner une information complète, multimodale, accessible à tous et développer le conseil en mobilité
- Actions à caractère environnemental
  - o ENV1 Accompagner le développement de nouveaux véhicules
  - o ENV2 Réduire les nuisances sonores liées aux transports

Il est précisé qu'un Plan Des Mobilités en Île-de-France est actuellement en cours d'élaboration. Il a été arrêté par le Conseil Régional d'Île-de-France le 27 mars 2024. Une fois approuvé, il remplacera le PDU-IF présenté ci-avant.

Le PDM en Île-de-France arrêté s'articule autour de 14 axes, déclinés en 14 actions :

1. Poursuivre le développement de transports collectifs attractifs
  - 1.1 Développer le réseau de mass transit et en conforter la fiabilité et la résilience
  - 1.2 Améliorer la gestion des situations perturbées et des périodes de travaux dans le réseau de mass transit
  - 1.3 Développer les réseaux de surface et en améliorer la performance
  - 1.4 Déployer un nouveau réseau de Cars Express pour relier les bassins de vie
  - 1.5 Renforcer l'offre de transports à la demande dans les territoires peu denses
  - 1.6 Proposer une information voyageurs de qualité dans tous les transports collectifs
  - 1.7 Améliorer la sûreté dans les transports en commun
  - 1.8 Poursuivre la modernisation de la billettique et de la tarification francilienne
  - 1.9 Assurer le suivi des expérimentations de véhicules autonomes collectifs
2. Placer le piéton au cœur des politiques de mobilité
  - 2.1 Planifier l'amélioration de la mobilité piétonne
3. Établir une nouvelle feuille de route pour l'accessibilité de la chaîne de déplacements
  - 3.1 Accélérer la mise en accessibilité de la voirie en agglomération
  - 3.2 Poursuivre la mise en accessibilité du réseau de transports collectifs
4. Conforter la dynamique en faveur de l'usage du vélo
  - 4.1 Développer les infrastructures cyclables
  - 4.2 Accroître et sécuriser l'offre de stationnement vélo
  - 4.3 Promouvoir l'utilisation du vélo et développer les services associés
5. Développer les usages partagés de la voiture
  - 5.1 Faire du covoiturage une véritable alternative de mobilité durable en Île-de-France
  - 5.2 Renforcer les dispositifs d'autopartage
6. Renforcer l'intermodalité et la multimodalité
  - 6.1 Aménager les pôles d'échange multimodaux, lieux pour une intermodalité renforcée
  - 6.2 Créer des pôles d'échanges multimodaux routiers
  - 6.3 Faciliter l'accès aux services de mobilité par le développement de la mobilité servicielle
7. Rendre la route plus multimodale, sûre et durable
  - 7.1 Hiérarchiser et aménager le réseau routier francilien pour une route plus multimodale, sûre et durable
  - 7.2 Améliorer la sécurité routière
  - 7.3 Mettre en œuvre des voies réservées multimodales sur le réseau magistral
  - 7.4 Améliorer la qualité de service pour tous les modes sur le réseau routier
  - 7.5 Améliorer la performance environnementale du réseau routier
8. Mieux partager la voirie urbaine
  - 8.1 Définir et mettre en œuvre des principes de partage de la voirie en milieu urbain
  - 8.2 Pacifier la voirie et résorber les coupures urbaines
9. Adapter les politiques de stationnement aux contextes territoriaux
  - 9.1 Mettre en œuvre des politiques de stationnement globales dans une approche intercommunale
  - 9.2 Repenser les politiques de stationnement public pour un meilleur partage de l'espace public et pour une mobilité plus durable
  - 9.3 Réguler l'offre de stationnement automobile dans le domaine privé
10. Soutenir une activité logistique performante et durable
  - 10.1 Améliorer la performance de l'armature logistique
  - 10.2 Développer l'usage des modes fluvial et ferroviaire
  - 10.3 Améliorer les conditions de distribution des zones urbaines
  - 10.4 Accélérer la transition énergétique des véhicules de transport de marchandises
11. Accélérer la transition énergétique des parcs de véhicules
  - 11.1 Développer le réseau régional d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques
  - 11.2 Développer le réseau d'avitaillement d'accès public en bioGNV à destination des poids lourds
  - 11.3 Développer la mobilité hydrogène bas carbone
  - 11.4 Accompagner la mutation technologique du parc de véhicules
12. Coordonner une politique publique partagée en matière de mobilité solidaire
  - 12.1 Rendre plus inclusifs les services de mobilité
  - 12.2 Définir une politique publique coordonnée dans le cadre de Plans d'actions communs en matière de mobilité solidaire

- 13. Agir en faveur d'une mobilité touristique plus durable
  - 13.1 Faciliter l'accès des touristes au territoire francilien
  - 13.2 Améliorer et promouvoir la desserte des sites touristiques par des modes durables
  - 13.3 Améliorer l'expérience voyageur des touristes et des visiteurs
- 14. Renforcer le management de la mobilité pour faire évoluer les comportements
  - 14.1 Sensibiliser les Franciliens à des pratiques de mobilité plus durables
  - 14.2 Développer l'écomobilité scolaire
  - 14.3 Accompagner les entreprises et les administrations pour une mobilité plus durable de leurs employés

Bien que la Mise En Compatibilité consiste à permettre une exception aux règles relatives aux aires de livraison et de stationnement vélo, **la portée de cette évolution n'est pas de nature à contredire fondamentalement les grandes orientations du PDU-IF ou du projet PDM-IDF.**

La Mise En Compatibilité du PLU apparaît donc **compatible avec le PDU-IF et le projet de PDM-IDF.**

#### 4.4. Programme local de l'habitat

Le dernier Programme de l'Habitat de Paris a été adopté en mars 2011, puis modifié en 2015. Il fixait un programme d'actions sur la période 2011-2016.

Aucun autre PLH n'a été élaboré depuis.

C'est en effet le Plan Métropolitain de l'Hébergement et de l'Habitat qui a vocation à se substituer aux PLH de la Métropole du Grand Paris. Ce document a été arrêté en Conseil Métropolitain le 28 juin 2018. Après cet arrêt, les travaux ont été suspendus. Ils ont repris récemment.

Dans ces conditions, il est difficile de juger de la compatibilité de la Mise En Compatibilité du PLU avec « les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ».

En tout état de cause, la Mise En Compatibilité du PLU ne présente **aucune incompatibilité manifeste.**

#### 4.5. Plan climat-air-énergie de la Métropole du Grand Paris

Le Plan Climat-Air-Energie de la MGP a été adopté le 12 novembre 2018

Il fixe 4 grands objectifs :

1. Poursuivre la reconquête de la qualité de l'air.
2. Réussir la transition énergétique.
3. Viser la neutralité carbone à 2050.
4. Adapter la métropole au changement climatique et renforcer la résilience des citoyens du territoire

La Mise en Compatibilité du PLU n'est pas de nature à contredire ses grands objectifs et apparaît donc **compatible avec le PCAEM.**

#### 4.6. Synthèse

**Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions des documents dits de « de rang supérieur », avec lesquels il doit être compatible.**

**La mise en compatibilité du PLU pour permettre la réalisation du projet « Nouvel Hôtel-Dieu », de par sa portée, n'est pas de nature à modifier l'économie générale du PLU de Paris, ni donc son articulation avec les documents de « rang supérieur » cités aux articles L131-4 et L131-5 du Code de l'Urbanisme.**

Plus précisément, il ressort également de l'analyse ci-dessus que ni la réalisation de projet de Nouvel Hôtel Dieu, ni les adaptations réglementaires résultant de la Mise En Comptabilité du PLU de Paris ne sont de nature à contrarier les dispositions du schéma de cohérence territoriale de la Métropole du Grand Paris, du plan de déplacements urbains d'Île-de-France, du projet de plan de plan des mobilités en Île-de-France , du Programme local de l'habitat et du plan climat-air-énergie de la Métropole du Grand Paris.

À certains égards, le projet s'inscrit même pleinement dans les objectifs poursuivis par ces documents.