

**REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
BIOCLIMATIQUE DE PARIS**
ENQUÊTE PUBLIQUE DU 8 JANVIER AU 29 FEVRIER 2024
A LA DEMANDE DE Mme LA MAIRE DE PARIS



Leaflet IGN BD Ortho

COMMISSION D'ENQUÊTE

Marcel LINET Président

Stéphane du CREST de VILLENEUVE suppléant Président

Jean-Paul BETI membre

Charlotte CAILLAU membre

Alain GILLES membre

Manuel GUILLAMO membre

Jacky HAZAN membre

Katarzyna KMONK membre

Georges SCHEIBER membre

TOME 3/6 EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC
THEMES GENERAUX

Le présent rapport d'enquête est établi sous la forme de 6 tomes correspondants aux 6 parties suivantes en pagination continue.

TOME 1/6 : GENERALITES

TOME 2/6 : AVIS ET OBSERVATIONS RECUEILLIS : MRAe ET PPA

**TOME 3/6 : EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC
THEMES GENERAUX (PRESENT TOME)**

TOME 4/6 : EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC THEMES LOCALISES

TOME 5/6 : AVIS ET CONCLUSIONS DE LA COMMISSION

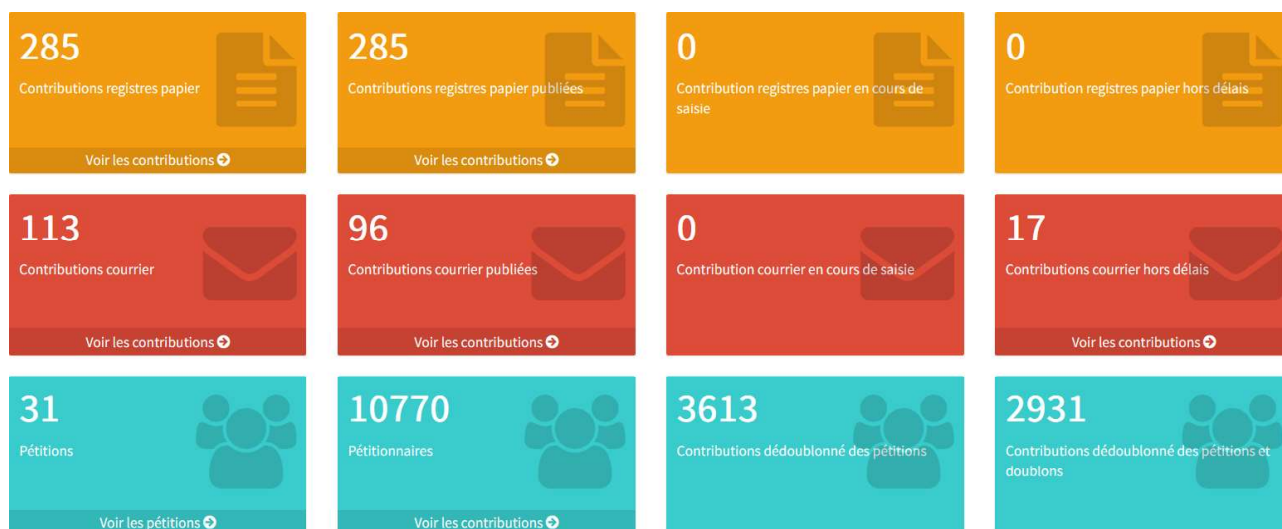
TOME 6/6 : LES ANNEXES

3 EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

LA METHODE DE RECUEIL ET D'ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le nombre de contributions recueillies est de 14352 dont seules 14303 ont été publiées. (La différence soit 49 concerne des spams ou des piratages (32 dont 11 e-contributions et 21 emails) et 17 courriers hors délai.)

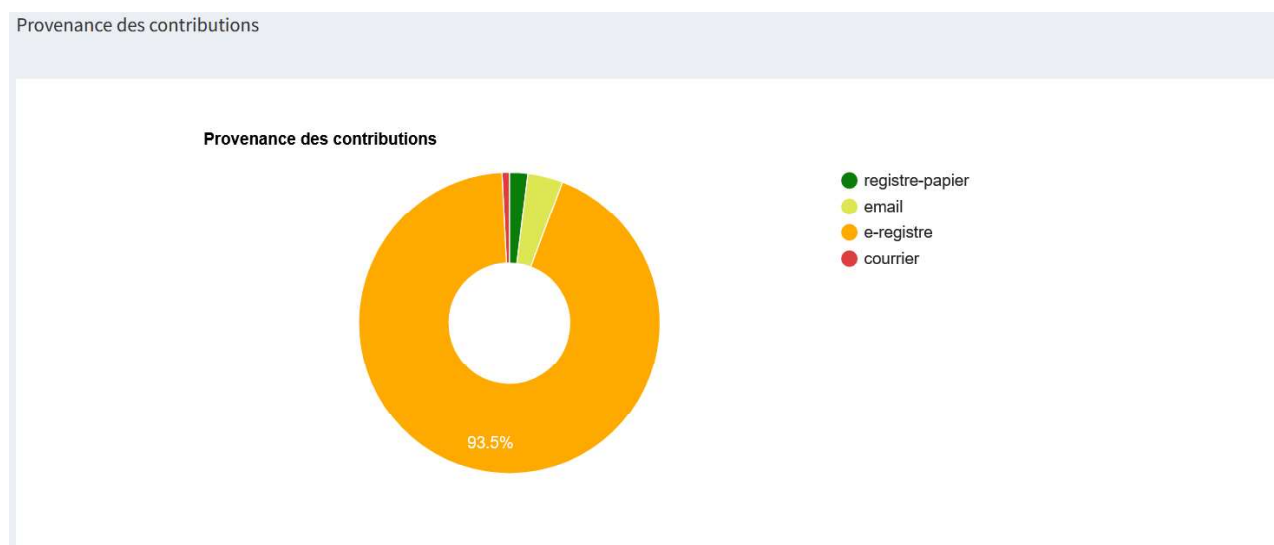




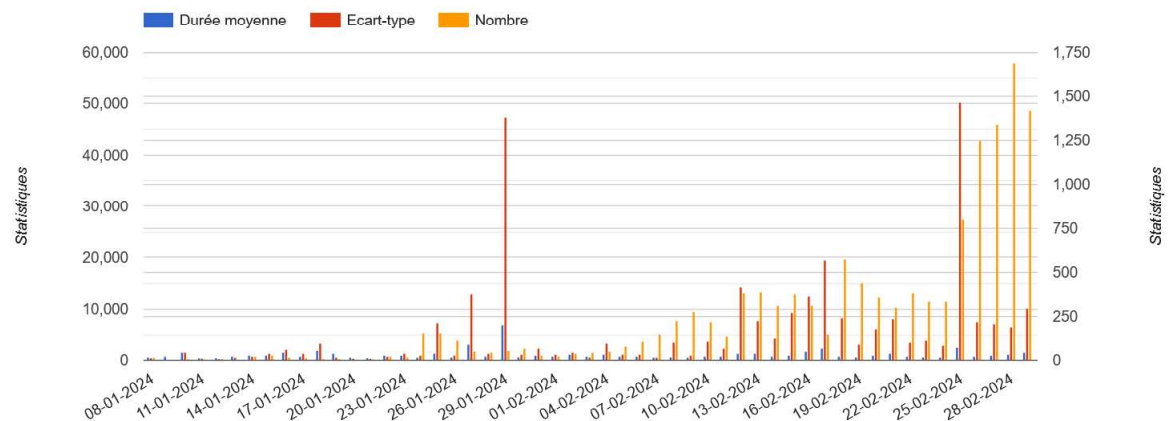
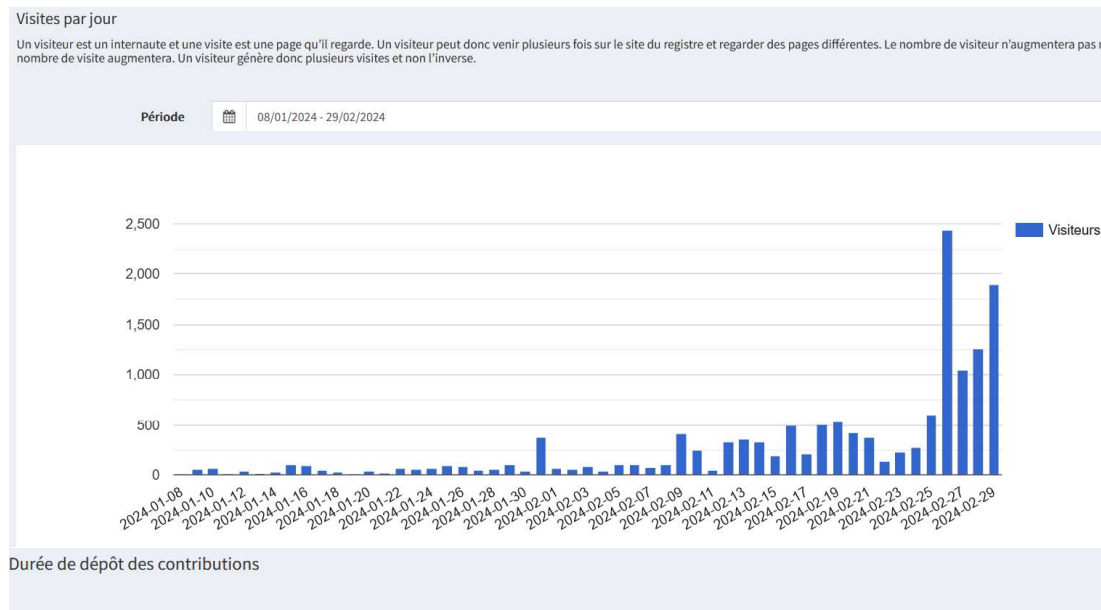
De plus, 94 contributions sont arrivées hors délai (17 courriers, 24 e-contributions et 53 emails) et n'ont donc pas été comptabilisées.

Les 14303 contributions publiées se répartissent ainsi : 13402 sur le registre dématérialisé ouvert sur le site internet dédié au projet auxquelles s'ajoutent 520 emails, 285 contributions sur les registres mis à disposition du public sur les lieux d'enquête et les permanences, ainsi que 96 courriers adressés dans les délais au Président de la commission d'enquête.

A noter que 31 pétitions ont été identifiées avec quelques 10770 pétitionnaires.



La commission d'enquête a dépouillé au plus vite les observations au fur et à mesure de leur dépôt sur chacun des supports (registre dématérialisé, registres lieux d'enquête, courriers), compte tenu de leur nombre important et du calendrier très contraint, et ceci en dépit de dépôts concentrés en fin d'enquête publique, comme le démontrent les schémas suivants :



La commission d'enquête a donc organisé la répartition du travail entre ses membres et le classement des observations par thème.

Ainsi, les observations ont été répertoriées :

- par l'identifiant E - X (Numéro chronologique) pour les contributions reçues sur le registre dématérialisé ;
- par l'identifiant R- X (Numéro chronologique de l'observation) / (Paris numéro arrondissement) pour celles inscrites sur les registres papier des lieux d'enquête.
- par l'identifiant @- X (Numéro chronologique) pour les contributions reçues par e-mail (mels)
- par l'identifiant C - X (numéro chronologique) - (C PARIS Numéro du courrier) pour les contributions adressées par courrier au Président de la commission d'enquête.

Chaque observation a donc été numérotée, synthétisée et décomposée par thème et par sujet

Deux commissaires-enquêteurs analysaient quotidiennement les observations qui étaient déposées sur le registre électronique ou sur les registres papiers ou envoyées par courrier à l'attention du président. Ils les découpaient par item et les distribuaient aux 9 commissaires-enquêteurs selon les thèmes qui leur avaient été affectés.

Ceux-ci procédaient alors à l'instruction détaillée de chacune des observations.

Une synthèse de ces observations pour l'essentiel anonymisées a été remise au représentant de la maire de Paris le 25 mars 2024 (**ANNEXE N°11**) sous forme d'un procès-verbal de 405 pages

Il convient de préciser que les 14303 observations publiées ont représenté plus de 50000 items, ce qui a induit un travail colossal qui a obligé la commission d'enquête à s'investir à plein temps entre le 8 janvier 2024 date de début de l'enquête et le 25 mars date de remise du procès-verbal de synthèse afin de produire une analyse exhaustive.

La ville de Paris a répondu au procès-verbal de synthèse sous la signature du directeur de l'urbanisme par un courrier du 12 juin 2024 (**ANNEXE N°12**)

Tous ces éléments ont été rassemblés dans les tomes 3 et 4 du présent rapport par thèmes.

Au total 37 thèmes ont été répertoriés (19 portants sur des sujets généraux, 18 portants sur des sujets plus localisés ou particuliers.)

La commission a décidé de ranger les observations selon les thèmes suivants :

THEMES GENERAUX ETUDIES DANS LE PRESENT TOME 3

1. PARTICIPATION DU PUBLIC
2. LOGEMENT
3. ACTIVITES ECONOMIQUES
4. CONSTRUIRE
5. ESPACES PUBLICS ET MOBILITES
6. BOIS ET AMENAGEMENTS
7. LE QUARTIER DU QUART D'HEURE
8. NATURE EN VILLE
9. BIODIVERSITE
10. ENERGIE
11. EAU
12. NUISANCES
13. EQUIPEMENTS PUBLICS
14. PATRIMOINE
15. LIENS METROPOLITAINS
16. ACTEURS SPECIFIQUES
17. DIVERS ASPECTS FORMELS ET MATERIELS DU PLU
18. HORS PLU
19. EVALUATION DU PLU

THEMES LOCALISES ETUDIES DANS LE TOME 4

THEMES 20 à 36 par arrondissement

THEME 37 : projets particuliers

Chacun de ces thèmes pouvaient être divisés en sous thèmes si l'importance numérique de ces derniers le justifiait.

Pour éviter d'alourdir inutilement le présent rapport, il a été décidé de fusionner le procès-verbal de synthèse de la commission et la réponse de la Ville. Ceci en facilite en outre la lecture, mais il convient de préciser que tous ces éléments sont publiés ici dans leur intégralité.

THEMES GENERAUX

Avertissement :

- Les observations exprimées par le public sont synthétisées pour chaque thème *en italique noire* dans un premier paragraphe ;
- La commission d'enquête a ajouté ses propres questions complémentaires en bleu dans un second paragraphe.
- Les services techniques de la Ville de Paris ont répondu à ces différentes questions en vert indifféremment soit en se rapportant aux questions du public soit en se rapportant aux questions de la commission
- La commission d'enquête émet pour chaque thème, dans un 4 - ème paragraphe, des commentaires en rouge suite aux réponses des services.
-

3.1 THEME 1 PARTICIPATION DU PUBLIC

3.1.1 Observations exprimées

Quelques personnes ont estimé que l'information du public sur l'enquête publique n'avait pas été suffisante notamment : « Le dossier d'enquête publique ne me semble pas disponible sur internet, ce que je trouve regrettable. » : @5 déposée le 8 janvier 2024 à 10h13.

D'autres demandent de participer à une réunion publique (E28) ou être auditionnées. D'autres encore demandent qu'on leur envoie des informations E178.

Au sujet des permanences en mairies, certaines personnes regrettent qu'il n'y en ait que 3 par mairie @219.

D'autres estiment que sur un sujet aussi important il aurait fallu faire voter les gens. @677

La mairie semble très attachée aux votations citoyennes, pourquoi ne pas demander l'avis des parisiens sur ce sujet ? L'impact sur notre ville me semble plus important que les trottinettes et le SUV. E10094

Certaines personnes n'ont pas compris le principe de l'enquête publique et attendaient qu'on prenne contact avec elles ou qu'on leur adresse des éléments du dossier.

D'autres sont impressionnées par l'importance du dossier : « Je suis venu consulter le PLU...combien de jours faut-il pour lire ces volumes correspondant à un travail considérable.... R 1587.

Une personne a constaté une erreur de date sur l'affiche jaune R 894.

La présentation des documents pourrait être parfois améliorée ; Les documents graphiques du PLU ne tiennent pas suffisamment compte du daltonisme, handicap visuel qui touche 8% des hommes et 0,5% des femmes. Il serait donc utile de retravailler le choix de certaines couleurs afin d'améliorer l'accessibilité de ces documents E 799, R 894.

Ou encore : « je ne parviens pas à trouver la déclinaison du projet de PLU dans mon arrondissement E352 »

Certaines personnes se déclarent « contre le nouveau PLU » sans autres explications @ 8447.

Ou encore « Je considère que ce plan d'urbanisme n'améliorera pas la vie des parisiens, bien au contraire » @ 11765.

Mais d'autres sont favorables : « Je soutiens le projet de PLU bioclimatique, le premier en France à ma connaissance à partir de l'idée qu'il faut adapter la ville au dérèglement climatique afin qu'elle reste vivable » (@ 24) ou « Notre quartier du XIIe autour de Dugommier est site pilote, je trouve magnifiques les nouveaux aménagements » E 26.

Pour certains, il faut renforcer le dialogue et la concertation avec les habitants et l'ensemble des acteurs partenaires de la Ville, le besoin d'assurer une participation représentative de la population Parisienne (âgé, groupe, revenus, etc.) @7213

« C'est une concertation menée à la hussarde, peu de parisiens sont informés ». @9782

Plusieurs dizaines de personnes se déclarent opposées à ce projet sans justification : par exemple : @10660, @ 11647...

La consultation du public a résulté en un simulacre de consultation malgré le coût considérable et les moyens mis en œuvre. Par exemple dans le 8e arrondissement, moins de 20 personnes ont participé aux débats préparatoires faute de moyens de communications adaptés. Quelques affichettes papier autour de la Mairie d'arrondissement, et non un mailing sur les adresses mail dont dispose la mairie. Le procédé permet de se donner bonne conscience mais pas d'affirmer que le travail de consultation a été effectué. @ 9972

Densification excessive : Le nouveau PLU encourage une densification excessive de certaines zones, ce qui pourrait entraîner une surpopulation, une augmentation de la congestion et une d Manque de consultation publique adéquate : le processus d'élaboration du nouveau PLU n'a pas été suffisamment transparent et inclusif, et que les avis des citoyens n'ont pas été correctement pris en compte. Détérioration de la qualité de vie des habitants @6301

« Au moment où les étés en ville vont devenir insupportables ce projet obsolète digne des années 60 / Artificialisation / bétonisation des sols ... » @10774

« En tant qu'habitante de Paris, je suis choquée par l'anarchie qui semble régner dans le traitement des pieds d'immeuble. Beaucoup de boutiques ont de belles façades avec des menuiseries soignées, mais certains locaux commerciaux défigurent leur quartier... » @10775

Je trouve l'idée très actuelle et intéressante. La recherche d'amélioration des conditions de vie à Paris doit être une préoccupation majeure des pouvoirs publics et des administrateurs de notre capitale. Cependant : voici mes remarques :

« Dans la Commission d'enquête : pourquoi n'y a-t-il pas de représentants des usagers (résidents qu'ils soient propriétaires ou locataires, commerçants, etc...) » @ 9970.

Après une très longue analyse critique des propositions du PLU tant sur la forme que sur le fond, un commentateur conclut : « Dans le cadre d'une procédure dans laquelle l'avis des citoyens est demandé, il faudrait au minimum que le texte soit compréhensible par les non-spécialistes. Ce n'est pas le cas. C'est aux commissaires enquêteurs de faire leur analyse, sans avis réel de la population, sinon de spécialistes. Ce n'est pas le nombre d'affichettes dans Paris qui doit être pris en compte, pour dire que les parisiens qui n'émettent pas d'avis, acquiescent. » E9905.

Cette révision est un potentiel viol de propriété et il mérite d'être mieux encadré et redéfini pour poursuivre son but, sans créer des spoliations arbitraires et sectaires 9549.

Paris ne peut pas être constitué uniquement de logements sociaux ou qui paiera les dépenses somptuaires de la mairie ? @8197

Etablissements catholiques. Exiger au minimum une réunion avec les propriétaires des locaux concernés qui ont contribué depuis plus d'un siècle à l'éducation des enfants parisiens dans les meilleures conditions et avec les meilleurs résultats. Les congrégations religieuses, propriétaires majoritaires ont payé très cher la majorité des coûts engendrés par leur mission d'enseignement. @ 7979

Respecter la propriété privée, comme le stipule la Constitution Française. Il est nécessaire d'informer les propriétaires concernés par lettre recommandée avec accusé de réception de

la décision de préemption sur leurs biens immobiliers, en plus des affichages administratifs @7949

Il est très difficile, sauf à se référer constamment à l'actuel PLU, de déterminer avec précision les changements opérés. Cette lacune importante, même s'il n'y a pas d'obligation réglementaire, nuit gravement à l'information du public. @7866

L'Association CC14 estime, exemples à l'appui : « il convient de mentionner que la concertation proposée dans le processus d'élaboration de ce projet de texte n'a en rien respecté les conditions permettant, pour des questions aussi complexes et critiques, de donner aux citoyens l'opportunité d'une implication dont elle affichait la prétention. » @10301
Quelques personnes demandent le report de la fin de l'enquête l'avant dernier jour, notamment : « Nous sollicitons le report immédiat de la date butoir du 29 février 2024 pour le dépôt d'une contribution relative à l'enquête publique du PLU de la Ville de Paris relative à notre quartier Place Nationale (75013) (ouvert le 8 janvier 2024 à 8 heures 30, ce registre sera clos le 29 février 2024 à 17 heures). Aucune information n'a été faite sur la voie publique durant cette période et c'est seulement aujourd'hui (28 février 2024 dans la soirée) que nous découvrons cette enquête par une contribution d'un riverain. Dans la mesure où notre requête ne serait pas prise en considération nous alerterons le journal Le Parisien afin de lui signaler ce déni de justice dans le 13ème arrondissement. » @ 11973 @12049 @12259 @13082 @13622

Dans les villes du sud de l'Europe, le linge sèche aux fenêtres, ce qui contribue à la protection solaire, et au rafraîchissement par évaporation. Ce mode de séchage naturel ne fait pas partie du patrimoine de Paris, mais l'OAP pourrait autoriser son arrivée. @10564

« je viens de lire les lignes directrices et les axes du PLU. On y parle beaucoup d'urbanisme, mais pas de la possibilité de vivre convenablement pour les personnes à mobilité limitée, je pense aux mamans avec de jeunes enfants, aux personnes âgées, aux handicapés etc...

Je crains donc que le PLU ne soit qu'une vision d'architecte urbaniste et qu'on oublie de penser à toutes les catégories d'habitants... » @11801.

Bien que nous partagions l'objectif, de répondre aux défis du logement et aux enjeux du climat, fixé par le projet de PLU soumis à l'enquête publique nous nous voyons contraint d'émettre un AVIS DEFAVORABLE en raison de la traduction réglementaire des orientations, focalisée sur une surélévation/épaississement généralisée des constructions existantes, de manière insuffisamment justifiée et différenciée selon les cas de figure @11822.

Mauvaise idée, ne correspondant pas aux besoins réels des Parisiens, encore moins à la préservation du Paris Haussmannien, héritier du classicisme XVIIIème, image de la France dans le Monde @ 12007.

Une observatrice regrette que le public ait eu aussi peu de temps pour s'imprégner d'un sujet aussi difficile et elle considère notamment que la pédagogie est essentielle dans les processus apprenants (consultations, concertations). Amener les populations à niveau des enjeux, des questionnements est central pour que la vie citoyenne soit autre chose qu'un nième exercice de communication. Pour contribuer sérieusement il faut être outillé, armé, enseigné sur les enjeux. Or, les sujets liés aux questions ET d'urbanisme ET de biodiversité ne peuvent être abordés avec un tout petit vernis de connaissance -ce qui est mon cas (et c'est cette portion congrue que nous a laissée cette concertation organisée entre le 8 janvier et le 29 février) c'est-à-dire sur 1,5 mois. Ce n'est pas sérieux ! ...@ 12675

La FNE Paris s'exprime largement dans un document de 5 pages pour demander moins de bétonisation, arrêter d'intensifier, réduire le taux de logements sociaux. @ 14210

En pensant valider le dépôt d'une contribution on constate qu'en consultant son courrier électronique cette contribution n'est pas enregistrée et il faut faire une nouvelle validation (voir pj) cela me paraît non conforme au fonctionnement de cette enquête publique @14115

Pourquoi ne pas travailler main dans la main avec le Groupe inter-CdQ du 14ème qui a fait un travail remarquable - voire exemplaire - d'analyses des documents PLU, d'études des situations, et de propositions cohérentes par rapport aux attendus et aux promesses « officiels » E 13270 ?

Lors de la permanence à l'annexe de la mairie du 14ème le 17 janvier à 10 h 30, j'ai interrogé le délégué présent du Commissaire enquêteur sur la portée du pastillage LS 100 % d'un

emplacement réservé. Il m'a expliqué de manière détaillée que la contrainte qui en résulte ne concerne que les bâtiments existants (en cas de changement d'affectation ou de restructuration) et non le terrain proprement dit. Il m'a assuré que ce pastillage serait inopérant en cas de construction d'un bâtiment supplémentaire sur la parcelle, et pour confirmation il a téléphoné à la Mairie de Paris.@11599

Je prends acte de cette information importante, et il me semble que la rédaction du règlement du PLU mériterait d'être plus explicite sur ce point.

Vous trouverez ci-joint la délibération n°2024-022 en date du 15 février 2024 relatif au vœu du Conseil Municipal concernant l'avis de la ville du Kremlin-Bicêtre sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Paris.@9891

Bonjour, je suis contre le Plan local d'Urbanisme de la ville de Paris. De quel droit vous autorisez-vous à spolier les biens des parisiens pour construire encore des logements sociaux dans des lieux inadaptés (école etc...) @8447

3.1.2 Questions de la commission d'enquête

Les questions de la commission d'enquête apparaissent en bleu dans le texte qui suit et les réponses des services techniques de la Ville de Paris apparaissent en vert soit au fil du texte précédent paragraphe 3.1.1 soit dans le texte du paragraphe 3.1.3

Les services de la mairie voudront bien rappeler les dispositions prises pour informer le public dans le cadre réglementaire.

Ils voudront bien également indiquer les dispositions complémentaires mises en œuvre en dehors de ce cadre voire, lorsqu'ils en ont eu connaissance, les articles de presse qui ont évoqué le sujet tout au long de l'enquête.

Ils rappelleront aussi les dispositions mises en œuvre lors de période de concertation souvent critiquée.

La Ville de Paris pourrait également expliquer sa méthodologie pour échanger avec le public pour mettre en œuvre le nouveau PLU.

Que répond la Ville aux nombreuses contributions qui font état de l'absence de prise en compte lors de la concertation préalable ?

3.1.3 Réponses des services techniques de la Ville de Paris

Les services de la mairie voudront bien rappeler les dispositions prises pour informer le public dans le cadre réglementaire.

Les mesures de publicité réglementaires effectuées en vue d'informer le public de la tenue de l'enquête publique ont été les suivantes :

L'arrêté d'ouverture d'enquête publique a été signé le 15 novembre 2023 et a été transmis au contrôle de légalité le 15 novembre 2023. Il a été publié au Portail des Publications Administratives de la Ville de Paris le 17 novembre 2023. Un arrêté rectificatif a été signé le 4 janvier 2024 suite au changement d'adresse de la réunion publique du 31 janvier 2024 (15 rue de Chaligny au lieu de 78 avenue du Général Bizot). Il a été publié au Portail des Publications Administratives de la Ville de Paris le 4 janvier 2024. Ces arrêtés ont été affichés à l'Hôtel de

Ville de Paris ainsi que dans l'ensemble des mairies d'arrondissement et transmis à la Préfecture de Paris et au Tribunal Administratif. Ils ont été mis en ligne sur paris.fr le 19 décembre 2023 et le 5 janvier 2024.

Des insertions presse de l'avis d'ouverture d'enquête publique ont été effectuées dans :

La Croix : le 13 décembre 2023, le 20 décembre 2023, le 8 janvier 2024 et le 9 janvier 2024
Libération : le 15 décembre 2023, le 20 décembre 2023, le 8 janvier 2024 et le 10 janvier 2024
Le Parisien 75 : le 19 décembre 2023, le 9 janvier 2024 et le 11 janvier 2024
Le Parisien 77 : le 19 décembre 2023, le 8 janvier 2024, le 11 janvier 2024 et le 12 janvier 2024
Le Parisien 78 : le 19 décembre 2023, le 8 janvier 2024 et le 11 janvier 2024
Le Parisien 91 : le 19 décembre 2023, le 8 janvier 2024, le 11 janvier 2024 et le 12 janvier 2024
Le Parisien 92 : le 19 décembre 2023, le 8 janvier 2024 et le 11 janvier 2024
Le Parisien 93 : le 19 décembre 2023, le 8 janvier 2024 et le 11 janvier 2024
Le Parisien 94 : le 19 décembre 2023, le 8 janvier 2024 et le 11 janvier 2024
Le Parisien 95 : le 19 décembre 2023, le 8 janvier 2024 et le 11 janvier 2024.

L'affichage sur le terrain s'est déroulé de la manière suivante : l'avis d'ouverture d'enquête publique et une affiche communicante ont été affichés de manière simultanée entre le 20 novembre (date de début de la campagne de mise en place) et le 11 décembre 2023 (date de fin de la mise en place), dans les 17 mairies d'arrondissement, à l'Hôtel de Ville, à la direction de l'Urbanisme et en **1 195 points répartis sur l'ensemble du territoire parisien**.

Par ailleurs, 2 affiches communicantes ont été adressées à chacune des 29 communes limitrophes ainsi que la copie de l'affiche réglementaire. Ces collectivités pouvaient ainsi informer leurs habitants sur le déroulement de l'enquête, si elles le souhaitaient.

L'avis et l'arrêté ont été mis en ligne sur paris.fr le 19 décembre 2023, soit J-19 avant le début de l'enquête publique.

Ils voudront bien également indiquer les dispositions complémentaires mises en œuvre en dehors de ce cadre voire, lorsqu'ils en ont eu connaissance, les articles de presse qui ont évoqué le sujet tout au long de l'enquête.

La Ville de Paris a mis en place un important dispositif de communication afin d'informer de la tenue de l'enquête publique. Ainsi, des mesures d'information complémentaires aux dispositions précitées ont été mises en œuvre dans tous les arrondissements afin de donner davantage de visibilité à l'enquête publique. Elles sont détaillées ci-dessous :

Les supports imprimés :

- Dépliants d'information (distribués à 12 000 exemplaires) dans les mairies d'arrondissement et dans les MVAC (maisons de la vie associative et citoyenne)
- Kakémonos (jeu de 5 kakémonos) : un par mairie d'arrondissement ; un pour les réunions publiques ; un pour l'accueil à la Direction de l'urbanisme
- Des affiches communicantes accompagnant l'affiche réglementaire
- **Magazine A Paris** : brève dans le numéro 83 (pages 22 – 23) accessible également sur paris.fr

Les supports numériques :

- **Site internet paris.fr**
 - o Les pages concernées :

- <https://www.paris.fr/pages/la-revision-du-plan-local-d-urbanisme-plu-17018>
 - <https://www.paris.fr/pages/le-plan-local-d-urbanisme-plu-2329>
 - <https://www.paris.fr/dossiers/avec-le-plan-local-d-urbanisme-bioclimatique-paris-devient-plus-verte-et-solidaire-71>
 - <https://www.paris.fr/pages/plan-local-d-urbanisme-bioclimatique-vers-un-paris-plus-vert-et-plus-solidaire-23805>
- Une du site paris.fr lors des deux premières semaines de l'enquête et lors de la dernière semaine de l'enquête
- **Les sites internet des mairies d'arrondissement :**
- MA Centre : <https://mairiepariscentre.paris.fr/pages/enquete-publique-plan-local-d-urbanisme-bioclimatique-donnez-votre-avis-25951>
 - MA 5 : <https://mairie05.paris.fr/pages/enquete-publique-sur-le-projet-du-plan-local-d-urbanisme-de-paris-plu-25904>
 - MA 6 : <https://mairie06.paris.fr/pages/enquete-publique-plan-local-d-urbanisme-bioclimatique-25929>
 - MA 7 : <https://mairie07.paris.fr/pages/le-plan-local-d-urbanisme-plu-15521>
 - MA 8 : <https://mairie08.paris.fr/pages/enquete-publique-plu-bioclimatique-25905>
 - MA 9 : pas de publication numérique
 - MA 10 : <https://mairie10.paris.fr/pages/revision-du-plan-local-d-urbanisme-la-parole-est-a-vous-du-8-janvier-au-29-fevrier-2024-25747>
 - MA 11 : <https://mairie11.paris.fr/pages/une-enquete-publique-pour-le-plan-local-d-urbanisme-bioclimatique-25758>
 - MA 12 : <https://mairie12.paris.fr/pages/revision-du-plan-local-d-urbanisme-quelle-traduction-du-plu-bioclimatique-dans-le-12e-arrondissement-24046>
 - MA 13 : <https://mairie13.paris.fr/pages/tout-savoir-sur-l-enquete-publique-sur-le-projet-de-plu-bioclimatique-25921>
 - MA 14 : <https://mairie14.paris.fr/pages/le-plan-local-d-urbanisme-plu-16672>
 - MA 15 : pas de publication numérique
 - MA 16 : <https://mairie16.paris.fr/pages/tout-savoir-sur-l-enquete-publique-sur-le-projet-de-plu-bioclimatique-25875>
 - MA 17 : <https://mairie17.paris.fr/pages/enquete-publique-sur-le-projet-de-plan-local-d-urbanisme-bioclimatique-25927>
 - MA 18 : <https://mairie18.paris.fr/pages/plan-local-d-urbanisme-12263>
 - MA 19 : <https://mairie19.paris.fr/pages/revision-du-plan-local-d-urbanisme-quel-visage-pour-paris-en-2030-25900>
 - MA 20 : <https://mairie20.paris.fr/pages/plan-local-d-urbanisme-bioclimatique-donnez-votre-avis-jusqu-au-29-fevrier-25986>
- **Les newsletters « Paris »**
- Le 12 janvier
 - Le 19 janvier
 - Le 2 février
- **Les JEI (Journaux électroniques d'information) sur tout le territoire parisien :**

- 105 JEI ont diffusé l'information
- Diffusion d'informations : date de l'enquête, site dédié, réunions publiques.
- Du 15 décembre au 29 février

- **Linkedin – Paris Urbanisme** (géré par la Direction de l'urbanisme)
 - Un post à l'ouverture de l'enquête publique :
 - Des post avant chaque réunion publique :
 - Pour la réunion du 23 janvier ;
 - Pour la réunion du 31 janvier ;
 - Pour la réunion du 13 février ;
 - Pour la réunion du 21 février ;
 - Un post une semaine avant la fin de l'enquête publique

- La campagne media sur les **réseaux sociaux** :
 - Du 29 janvier au 22 février
 - Carrousel d'images sur facebook et story sur Instagram
 - Ciblage géographique sur tout Paris

Au travers de ces actions, les publics ciblés couvraient un vaste panel :

- **Le grand public** :
 - Via les mairies d'arrondissement
 - Via les affiches dans l'espace public
 - Via les insertions presse
 - Via la campagne media sur les réseaux sociaux

- Au sein du grand public, des actions spécifiques ont été engagées à destination :
 - **Des personnes porteuses de handicap** :
 - Lors des réunions publiques :
 - Mise en place d'un interprétariat langue des signes pour les 4 réunions
 - Mise en place d'une vélotypie (sous-titrage en direct) pour la réunion du 21 février
 - Lors des permanences en mairies d'arrondissement :
 - Salles accessibles PMR
 - Mise en place d'une adresse mail accessibilite-enquete-publique-plu@paris.fr
 - Mise à disposition de documents pdf accessibles sur le site dédié
 - Des **conseils de quartier**, via les mairies d'arrondissement
 - Des **associations**, via des newsletters de la Direction de la Démocratie, des Citoyen.ne.s et des Territoires (DDCT)
 - Des **Volontaires de Paris et des détenteurs de la carte citoyenne**, via des newsletters de la Direction de la Démocratie, des Citoyen.ne.s et des Territoires (DDCT)
 - Des **instances participatives parisiennes mobilisées** :
 - Le conseil parisien de la jeunesse
 - Le conseil des générations futures
 - Le conseil parisien des associations

- Le conseil de la nuit
- L'assemblée citoyenne
- Des **professionnels de l'urbanisme et de l'immobilier**, via LinkedIn
- Des **directions et agent.e.s**, via la communication interne

Par ailleurs, les services de la Ville ont identifié les articles de presse suivants évoquant la tenue de l'enquête publique. Cette liste n'est pas nécessairement exhaustive :

Articles de presse écrite

09/01/2024 : Le Parisien - Participez dès maintenant à l'enquête publique

26/01/2024 : Le Moniteur des Travaux Publics - Urbanisme : PLU bioclimatique parisien : les acteurs de l'immobilier peuvent encore donner de la voix

30/01/2024 : Le Parisien - Conseil de Paris 75 : Le nouveau plan local

15/02/2024 : Challenges - L'enseignement privé perd des points à Paris

15/02/2024 : Le Figaro - Plan local d'urbanisme : « Quand Anne Hidalgo veut mettre des HLM dans des écoles privées catholiques »

15/02/2024 : Le Figaro - « C'est une chasse aux sorcières » : l'enseignement catholique vent debout contre le nouveau plan d'urbanisme parisien »

16/02/2024 : Le Parisien - Des HLM à la place d'écoles privées catholiques ?

16/02/2024 : Le Moniteur des Travaux Publics - Urbanisme : emplacements réservés : point trop n'en faut

16/02/2024 : Europe 1 - Des HLM à la place d'écoles privées catholiques ?

20/02/2024 : Le Figaro - Logements sociaux : êtes-vous concerné par les emplacements réservés par la Ville de Paris ?

21/02/2024 : 20 MINUTES - Des écoles privées rem placées par des HLM ? C'est un peu plus compliqué (et surtout, ce n'est pas fait)

22/02/2024 : Le Figaro - Logement social : les élus locaux désemparés face au « désastre » / À Montpellier, une brigade de « sûreté résidentielle » effectue des patrouilles pour sécuriser les immeubles / Modification de la loi SRU : un impact positif pour la promotion, mais pas la fin de la crise / Ces « pastillages » d'immeubles qui scandalisent les propriétaires parisiens

27/02/2024 : Le Parisien- Les cimetières bientôt comptés dans les espaces verts ?

28/02/2024 : Le Parisien - A quoi ressemblera l'Ile-de-France en 2040 ?

28/02/2024 : Causeur - Tribune - Le secteur privé est-il encore le bienvenu à Paris ?

13/03/2024 : Le Parisien - À quoi ressemblera Paris dans 20 ans ? (Interview d'Emmanuel Grégoire)

14/03/2024 : Le Parisien - Paris s'agrandit vers le haut / Recours : Les voisins peuvent-ils s'y opposer ?

18/03/2024 : Le Parisien – Série 1/4 - Des logements sociaux sur les Champs, vraiment ?

18/03/2024 : Le Parisien Internet - Série 2/4 - Paris repense son avenir : jardins, presbytère, écoles privées... Quand la Ville lorgne les biens religieux

19/03/2024 : Le Parisien Internet – Série 3 /4 - Paris repense son avenir : les rues secrètes bientôt menacées par la « bétonisation » ?

20/03/2024 : Le Parisien Internet - Série (4/4) - Paris repense son avenir : la fragile préservation des bois parisiens, « poumons verts » de la ville

17/04/2024 : Le Monde : La Ville de Paris veut accélérer sur la mixité sociale en augmentant le « pastillage »

19/04/2024 : La Tribune - Plan d'urbanisme à Paris : les professionnels dénoncent « une aberration », le premier adjoint d'Hidalgo leur répond

Newsletters, blogs

Le 23 décembre 2023 - Futur PLU bioclimatique : 53 jours d'enquête publique du 8 janvier au 29 février 2024 - ADRAQH

Le 29 décembre 2023 : <https://www.lemoniteur.fr/article/paris-enquete-publique-sur-le-plu-b.2322221> 29/12 - Paris : enquête publique sur le PLU-B

Dès le 8 janvier, soyez acteur du PLU pour limiter le bruit à Paris ! | Droit au sommeil PARIS

Plan Local d'Urbanisme bioclimatique (PLUb) de Paris : ouverture de l'enquête publique le 8 janvier 2024 - Martin & Associés (martin-associes.com)

Le 8 janvier 2024 : <https://www.notre-territoire.com/enquete/319885> Projet de révision du Plan local d'urbanisme (PLU) | Courcouronnes (notre-territoire.com)

Le 8 janvier 2024 : https://actu.fr/ile-de-france/paris_75056/plan-local-d-urbanisme-a-paris-lancement-d-une-grande-enquete-publique_60533311.html

Le 8 janvier 2024 : <https://www.lemoniteur.fr/article/futur-plu-bioclimatique-de-paris-acteurs-de-l-immobilier-faites-entendre-votre-voix.2322638> du 8 janvier 2024 - Futur PLU bioclimatique de Paris : acteurs de l'immobilier, faites entendre votre voix !

Janvier 2024 : <https://www.cpgp.paris/plan-local-d-urbanisme-de-la-ville-de-paris-2024> Chambre des propriétaires du Grand Paris – Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Paris – La chambre vous informe...

Le 8 janvier 2024 : Plan Local d'Urbanisme bioclimatique. Début de l'enquête publique : Le Quartier Bel-Air Sud (blogspirit.com)

Le 8 janvier 2024 : <https://www.gide-realestate.com/plu-bioclimatique-de-paris-lenquete-publique-est-ouverte/> <https://www.notre-territoire.com/enquete/319885>

Le 23 janvier 2024 : <https://fne-paris.fr/2024/01/23/enquete-plu-la-contribution-generale-de-fne-paris/>

Le 23 janvier 2024 : Adaptation de la ville au changement climatique et biodiversité | Conférences - débats | Pavillon de l'Arsenal (pavillon-arsenal.com)

Le 31 janvier 2024 : <https://www.architectes-idf.org/mag/sdrif-e-et-plu-bioclimatique-de-la-ville-de-paris-enquetes-publiques-en-cours> SDRIF-E et PLU bioclimatique de la Ville de Paris : enquêtes publiques en cours

Le 29 février 2024 : <https://fr.aleteia.org/2024/02/29/ecoles-paroisses-des-parisiens-se-mobilisent-pour-faire-echec-a-un-plu-qui-les-inquiete/>

Le 6 février 2024 : <https://www.ec75.org/recommandations/plu/> Révision du Plan local d'urbanisme - Enseignement catholique de Paris (ec75.org)

Février 2024 : PLU bioclimatique de Paris : donnez votre avis jusqu'au 29 février ! – Adden le blog (adden-leblog.com)

Le 7 février 2024 : RÉVISION DU PLU : PARTICIPEZ À L'ENQUÊTE PUBLIQUE JUSQU'AU 29 FÉVRIER | Amis du Champ de Mars

Le 20 février 2024 : Révision du PLU : une étape majeure dans la sauvegarde de la TEP Ménilmontant - Ménilmontant, par Ménil Info, l'actualité de Paris 20e (menil.info)

Ils rappelleront aussi les dispositions mises en œuvre lors de période de concertation souvent critiquée.

La Ville de Paris pourrait également expliquer sa méthodologie pour échanger avec le public pour mettre en œuvre le nouveau PLU.

La délibération prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme de décembre 2020 a défini les objectifs et les modalités de la concertation. Une démarche de concertation a été mise en œuvre à chaque grande étape de la procédure de révision, soit entre janvier 2021 et novembre 2022.

La Ville de Paris a accompagné le dispositif de concertation dit « réglementaire » d'un dispositif complémentaire dit « élargi » pour associer, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, tous types de publics (habitant.es, usager.e, professionnels, etc.) et renforcer le caractère ludique et inclusif de la concertation afin d'intéresser un maximum de parties prenantes :

- Janvier 2021 : phase d'informations préalable
- Du 12 janvier au 16 juillet 2021 : durant la 1ère phase de concertation sur le Diagnostic, les Parisien·ne·s ont pu prendre connaissance du diagnostic territorial, partager leur expérience et donner leur ressenti du territoire, sur la base de l'état des lieux proposé.
- Du 21 janvier au 1^{er} avril 2022 : lors de la 2e étape de concertation sur l'avant-projet d'aménagement et de développement durables, le public était invité à formuler des propositions sur les grandes orientations du document
- Du 5 septembre au 4 novembre 2022 : lors de la 3e étape de concertation sur le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, les Parisien·ne·s ont pu donner leur avis sur les actions-clés et les grandes évolutions proposées dans l'avant-projet de règlement, localiser leurs prescriptions localisées, s'exprimer sur les OAP et le mécanisme d'externalités positives proposé.

De nombreuses rencontres ont été organisées sur le territoire parisien, offrant différents formats d'échange à destination de tous les publics : habitant·e·s, associations, quartiers politique de la Ville, enfants, conseils de quartier, entreprises, professionnels, etc.

Au total, plus de 285 actions de concertation ont été organisées entre janvier 2021 et novembre 2022 :

- 51 réunions publiques
- 78 maisons du PLU (tous les arrondissements et secteur) animés par des ambassadeurs lors de l'étape du diagnostic et PADD pour s'informer et participer
- 34 marches exploratoires organisées par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Paris (CAUE) lors de l'étape PADD et règlement auxquelles

s'ajoutent des marches en autonomie lors de l'étape Diagnostic, pour arpenter et comprendre le territoire

- 6 ateliers de formation pour les conseils de quartier pour comprendre les enjeux et les relayer
- 10 rencontres de proximité dans les Quartiers Politique de la Ville lors des étapes PADD et Règlement pour s'informer et participer
- 3 temps forts : après-midis thématiques en phase PADD
- 31 ateliers participatifs en présentiel et en distanciel pour débattre et proposer des idées lors de l'étape PADD ainsi qu'en phase OAP et règlement (6 ateliers thématiques lors de la phase PADD et 25 en phase OAP et règlement)
- La plateforme numérique à chaque étape (idee.paris dont les données sont désormais sur l'opendata)
- Plus de 600 cahiers d'acteurs de 161 contributeurs : associations, professionnels, conseils de quartier, particuliers
- 51 ateliers du « PLU des enfants » organisés par le CAUE
- 4 controverses urbaines avec les étudiants en urbanisme, architecture et sciences politiques
- 3 conférences pédagogiques réalisées par le CAUE pour informer et sensibiliser
- Des réunions avec les professionnels, les conseils de quartiers et les associations pour informer et participer
- 10 vidéos pédagogiques réalisées par le CAUE pour comprendre les enjeux
- Des registres dans chaque mairie d'arrondissement ou de secteur

Plusieurs documents ont permis de restituer la démarche de concertation à chaque étape pour l'ensemble des publics :

- Diagnostic territorial : une synthèse de la concertation publiée
- PADD : une synthèse de la concertation publiée
- OAP et règlement : une synthèse de la concertation publiée
- Le bilan de la concertation allant de la prescription de la révision du PLU à l'arrêt du projet a été soumis au Conseil de Paris lors de sa séance du 6, 7, 8 et 9 juin 2023

Sur l'ensemble de la procédure, la concertation a impliqué près de 8 000 participant.e.s différent.e.s et suscité 53 138 participations. La participation a augmenté au fur et à mesure des étapes alors que le nombre de participant.e.s par étape a varié dans une moindre ampleur entre les phases (phase diagnostic : 6 306 participations pour 2 387 participant.e.s ; phase PADD : 15 647 participations pour 2 947 participant.e.s ; phase règlement : 31 185 participations pour 2 621 participant.e.s).

L'ensemble de ces documents sont publiés sur le site [Paris.fr](https://paris.fr) dans la rubrique consacrée à la concertation.

Une réunion de restitution de la concertation a également été proposée aux conseils de quartier le 6 mars 2023.

Le dispositif d'information a donc été très large afin de toucher l'ensemble des publics concernés et le niveau de participation a été important.

[Que répond la Ville aux nombreuses contributions qui font état de l'absence de prise en compte lors de la concertation préalable ?](#)

Le bilan de la concertation qui a été joint au dossier d'enquête comprend une partie relative aux apports de la concertation. Au travers de ce bilan et des synthèses intermédiaires mentionnées ci-dessus, les évolutions du document peuvent être retracées. A l'issue de chaque étape de concertation, toutes les contributions ont été analysées et classées selon les thématiques auxquelles elles se rapportaient. Pour chaque étape, les contributions se référant explicitement à la pièce du PLU concernée ont fait l'objet d'une attention particulière afin d'être prises en compte dans l'élaboration des pièces finales. En particulier, les propositions de prescriptions localisées ont été analysées spécifiquement et ont fait l'objet d'un traitement en parallèle des nouvelles prescriptions localisées proposées par les services et les mairies d'arrondissement.

Dans la partie du bilan consacrée aux apports de la concertation sont mentionnées les évolutions ainsi que les propositions qui ont été intégrées au projet de révision. Sont notamment indiquées les évolutions des différentes composantes du PLU issues de la concertation. Par exemple, le thème de la nature en ville a été le plus largement abordé par les participantes et participants lors des trois étapes de concertation. Il en est ressorti de nombreuses demandes de « sanctuariser » les espaces verts existants et d'en créer de nouveaux. Ces propositions ont été intégrées au projet de PLU, notamment par l'introduction de nouvelles prescriptions localisées. Un second exemple concerne les hauteurs autorisées et surélévations. De nombreuses contributions ont critiqué le développement d'immeubles de grandes hauteurs et la volonté du PLU de permettre certaines surélévations (dans le cadre de création de logement en particulier). Le projet de PLU bioclimatique tient compte de ces attentes en ajoutant dans le PADD la fin des immeubles de grande hauteur, à l'exception des projets déjà engagés, et le retour au plafond des hauteurs historiques qui a guidé le développement de Paris pendant plusieurs siècles.

Il ressort ainsi de ce bilan que la Ville a récolté de très nombreuses contributions qui ont enrichi les composantes du projet en cours d'élaboration. S'il n'a pas été possible d'intégrer l'ensemble des contributions formulées au cours de la concertation, notamment celles sans rapport avec l'objet d'un PLU et celles en contradiction avec les objectifs de la révision tels qu'ils ont été approuvés par le Conseil de Paris en décembre 2020, la Ville de Paris a veillé à tenir compte de toutes les contributions chaque fois que cela était juridiquement possible.

Pour chaque phase de concertation, d'avril 2021 à novembre 2022, la démarche de concertation a été l'occasion de :

- Sensibiliser aux enjeux de l'urbanisme et de la qualité de vie à Paris, acculturant les publics aux indicateurs et aspects réglementaires.
- Mobiliser les conseils de quartier pour formaliser une réponse collective.
- Confronter les chefs de projet à l'expertise d'usage et aux attentes des participants
- Impliquer très largement les équipes projet de la direction de l'urbanisme, du CAUE et de l'APUR (Atelier parisien d'urbanisme), et des mairies d'arrondissement dans la formation des participants
- Amender les avant-projets de documents au regard des résultats collectés.

Ainsi, compte tenu du nombre important de contributions, la Ville a adopté un projet qui faisait la synthèse des propositions et aboutissait à un équilibre entre des demandes parfois contradictoires. Si bien sur toutes les demandes n'ont pas été satisfaites, il convient cependant de signaler que le projet s'est adapté au fil du temps pour tenir compte des contributions mentionnées dans le bilan présenté au conseil (espaces verts- hauteur- meublés- santé-périphérique, etc....).

3.1.4 Commentaires de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend bonne note de l'effort important qu'a mené la Ville de Paris pour informer, échanger et recueillir les remarques du public tout au long de la période de concertation ;

Elle note qu'il a été tenu compte de ces échanges pour amender le dossier.

Concernant la période de l'enquête publique et sans revenir en détail sur les dispositions rappelées ci-dessus, la publicité a été conduite en accord avec la commission d'enquête.

La ville n'a pas hésité à renforcer le dispositif dès lors que la commission le lui demandait.

Il est indéniable que la Ville est allée bien au-delà des dispositions réglementaires.

Il pourrait être intéressant de connaître le dispositif qui sera mis en place pour rendre compte périodiquement de la concrétisation des nouvelles dispositions de ce PLU révisé.

3.2 THEME 2 LE LOGEMENT

3.2.1 Les objectifs logement et population

La Capitale traverse une crise du logement sans précédent. Pour lutter également contre les phénomènes de gentrification, de raréfaction de l'offre, notamment en raison du développement des résidences secondaires et des meublés touristiques, alors que l'attractivité de la Capitale ne faiblit pas, le PLU met en place un certain nombre d'outils en faveur du logement et mise, dans un contexte de foncier très contraint et cher, sur la transformation des bâtis existants.

Le PLU propose d'atteindre un objectif à 2035 de 30% de logements sociaux dans le parc des résidences principales, avec l'ambition de le rééquilibrer sur le territoire en ciblant les quartiers les plus déficitaires, ainsi que les quartiers dominés par la présence de bureaux. En complément, la Ville inscrit un objectif de 10% de création de logements abordables pour porter le logement public à 40% à l'horizon 2035.

Pour cela, le PLU :

- étend le secteur de protection de l'habitation par rapport au PLU actuel ;
- ne permet plus l'augmentation des surfaces d'activité lorsque des travaux sur un immeuble tertiaire ou d'activité sont effectués ;
- crée un secteur d'interdiction des meublés touristiques et interdit les changements de destination de bureaux en meublés touristiques ;
- instaure une servitude de mixité fonctionnelle obligeant à la création d'un certain nombre de logements dans les restructurations d'immeubles d'activité ou changement de destination afin de mobiliser les transformations du parc de bureaux existant au profit du logement ;
- favorise également les surélévations d'immeubles en faveur du logement, avec des règles tout particulièrement favorables dans le nouveau secteur des ensembles de bâtiments modernes ;

- alourdit la servitude de mixité sociale existant dans le PLU actuel en affinant la règle sur trois secteurs distincts au lieu de deux et baisse le seuil de déclenchement de 800m² à 500m² ;
- introduit le logement en bail réel solidaire dans les quartiers très pourvus en logements sociaux pour créer du logement abordable ;
- inscrit un nombre bien plus important d'emplacements réservés en faveur du logement à des fins de mixité sociale, tout particulièrement dans les arrondissements déficitaires et/ou à dominante tertiaire.

Ces règles doivent permettre de créer 1,9 millions m² de surfaces plancher nouvelles d'habitation d'ici 2035 et produire de l'ordre de 42 600 logements, dont environ 36 100 logements sociaux, soit 85% des logements (contre 77% des créations avec le PLU actuel sur la période précédente), répartis de la manière suivante :

- Règle de mixité sociale : environ 4 500 logements
- Règle de mixité fonctionnelle : environ 600 logements
- Emplacements réservés : environ 12 000 logements
- Opérations d'aménagement : environ 12 500 logements
- Constructions dans le diffus (extensions, surélévations) : 6 600 logements

La Ville de Paris continuera également de s'appuyer sur la politique d'acquisition et de conventionnement d'immeubles à hauteur de 22 500 logements.

Ces règles doivent également permettre de limiter l'expansion des logements dit inoccupés (résidences secondaires, logements vacants et hébergements touristiques), qui devraient encore progresser à 21% des résidences principales.

3.2.1.1 Contributions exprimées par le public sur le logement

Besoins en logements et logements sociaux

Beaucoup d'observations s'inquiètent de la mutation de la population parisienne avec quelques familles très riches et des gens de plus en plus pauvres. Toutes soulignent l'importance des classes moyennes et populaires pour le tissu social local (v. @35 @102 @3404 @7193), que la mixité sociale est essentielle pour toute ville (@7071). Ce qui rend la ville prospère, vivante et vivable, c'est le maintien de cette couche de population, qui garde les petits commerçants vivants (v. @255 @1123). Une contribution regrette la disparition des ouvriers à Paris et critique la gentrification de la ville (@13352).

Un certain nombre d'observations souligne la paupérisation de Paris (v. @199 @10617 E11759 @13106 @14151) et les difficultés de logement d'un nombre croissant de parisiens (v. @2324 @9818) ou pour une famille qui gagne correctement sa vie mais ne peut plus rester dans le quartier où elle habitait pourtant auparavant (v. R150), pour la classe moyenne contemporaine qui devient plus difficilement propriétaire que la génération précédente (@7193).

Une observation souligne le caractère révoltant de voir des enfants et des adultes dormir dans la rue. Elle fustige l'absence de mobilisation du foncier public pour accueillir en urgence ces personnes et la priorité donnée par la Ville au financement de travaux pharaoniques au lieu de l'hébergement d'urgence (v. @542 @4353 @3617 @7139), que les immeubles pastillés c'est bien, mais trop cher, qu'il vaudrait mieux mobiliser le foncier de l'Etat qui pourrait utilement être transformé en logements sociaux (@6394 E4284 immeubles repérés dans le 15^{ème} par ex). Une autre propose d'installer des cabanes ou des espaces pouvant accueillir les

sans-abris (@1021), une enfin, de gérer globalement un parc d'habitation (type algéco) sans fondations, à placer/déplacer sur les friches et terrains en attente de chantier (R14221).

Beaucoup d'observations ne partagent pas la même vision du logement social, que certains espèrent destinés à loger les familles et les classes moyennes (v. @R9024) quand d'autres n'y voient que de la misère (v. @340). La plupart des observations sont favorables au logement social pour loger tout le monde selon ses possibilités (v. ex E1687 @2633 @3187 @4007 E4284 @6738 @6740 @8639), mais fustigent également la politique d'attribution des logements par la Mairie de Paris au bénéfice exclusif de familles très défavorisées (@5077 @2011 @4633 @7602 @E12422 @12429 @13106). Un certain nombre de contributions s'opposent au logement social (v. ex @2965 @2563 @6327 @5817).

Quelques observations critiquent l'objectif de faire une telle proportion de logements publics (@7164), qu'elles trouvent cet objectif fallacieux, la ville devrait en effet souhaiter aux parisiens émancipation et enrichissement, et non une mise sous tutelle par la puissance publique (@3967 @3769), que la nationalisation de l'immobilier parisien renforce la fracture entre ceux qui disposent d'un logement subventionné et les autres (@7164 @9818), que la demande sociale ne cessera d'augmenter pour des raisons à rechercher dans d'autres politiques (@3967). Une contribution apporte un témoignage sur la fracture que le logement social est en train de créer entre les bénéficiaires et les autres : « j'ai trente ans, et malgré une rémunération confortable, j'habite dans 15m2, pendant que vous logez des milliers d'assistés dans des trois pièces avec notre argent. Est-ce là votre conception de l'égalité, de la justice sociale et de la démocratie ? Nous sommes nombreux à avoir l'impression de vivre sous un système bolchévique » (@7932 @11003). L'UNPI Paris Métropole souligne qu'un tel taux de logement public serait perçu dans n'importe quel autre secteur comme une nationalisation déguisée. Il lui semble important de rechercher des solutions qui concilient les besoins de la ville avec les droits des individus (E11825).

Des observations rappellent que de grands efforts ont été faits ces dix dernières années pour augmenter l'offre de logements sociaux et l'accueil des touristes et que ce PLU devrait être davantage axé sur l'amélioration de la qualité de vie des parisiens (@3882 @5958 @7208 @5817), que la ville fasse passer les parisiens avant les migrants (@10584).

Un certain nombre d'observations critique la volonté de la Ville de dépasser les obligations de la loi SRU qui impose de parvenir à 25% en 2025 (v. ex @2965 @3711 E3706 @3652 @3646 R4083 @4368 @6377 @6473 @6016 @6682 @8005 @8382 @13795), surtout que Paris ne comptabilise pas les HBM (habitations bon marché) qui sont des logements sociaux depuis toujours et viennent encore grossir le parc existant (@14120), mais d'autres approuvent ces objectifs (2^{ème} réunion publique). Le MEDEF pense que le taux de 40% pose un problème de légitimité qui n'est inscrit dans aucun texte applicable (SRU, SCoT, SDRIF), que la ville prône en modèle généralisable la situation du 19^{ème} arrondissement (@6050).

Beaucoup demandent comment les taux de 30% et 10% ont été choisis au regard des besoins des parisiens (@3787), que Paris a surtout besoin de logements abordables (@5662 @12394 @12429), si c'est légal (v. @1690), si ce n'est qu'un objectif idéologique (v. @340, @1180 @2644 @6397 @6523) et si cela ne va pas déséquilibrer la mixité sociale, en excluant toute une partie de la population (v. @1131, E1915 @3787 @6300 @6306), si on ne va pas aboutir à l'effet inverse, une trop grande concentration de population étrangère ou défavorisée et pas de mixité (@4466 @6792), une transformation sociologique majeure de la population parisienne (@4368 @6523 @6797 @11126). Une contribution s'étonne que Paris sache mieux que les autres éduquer et intégrer une telle quantité de personnes en difficulté (@8977), qu'il suffit de regarder l'impact que cela a sur des villes ayant atteint ce niveau (@10617), qu'il faut d'abord intégrer les populations en place avant d'imaginer construire encore plus de logements sociaux (@10924), que vu le taux de logements voulu par la Mairie, les habitants

méritent d'être informés de façon précise sur la répartition et les destinataires de ces logements sociaux (@9953).

Une étude de l'APUR de février 2023 souligne que les quartiers les plus équilibrés sur le plan social sont ceux où environ 25% des ménages résident dans des logements sociaux, 36% dans des logements locatifs privés et 39% sont propriétaires occupants (@13866), que la ville devrait commencer par rechercher cet équilibre dans les opérations d'aménagement, et s'imposer cet équilibre à l'échelle de tous les arrondissements (@13866).

Beaucoup trouvent le taux global de 40% excessif (v. ex @4072 @6323 @6383 @6130 @9222). Le FNE (Fédération Nationale pour l'Environnement) demande également la réduction du taux de logements sociaux (v. R2545). Quelqu'un propose un taux plafonné définitivement à 30% (@4466 @7922 @11376). S'il est important d'avoir un taux minimum de logements sociaux, le parc privé ou intermédiaire doit aussi être protégé (@9518 @13866), que rien dans le PLU ne traite du logement des classes moyennes, que ces personnes ne ressortent dans aucune statistique, alors qu'elles non plus n'ont pas les ressources suffisantes pour se loger à Paris (E13490). Le MEDEF souhaiterait que la ville affiche la part des logements intermédiaires dont les classes moyennes ont réellement besoin dans le volume global de logements programmés (@6050).

Des observations rappellent que Paris est une capitale, qu'elle se doit d'être à la hauteur et montrer le meilleur de notre pays, qu'en augmentant la part de logements sociaux, on appauvrit les parisiens, on appauvrit la capitale (v. @199 @3667 @7265), que les touristes étrangers seront peu enclins à contempler une ville où les logements sociaux prédominent (@11391). Une contribution en revanche préférerait payer un loyer à la ville qui pourrait utiliser ces ressources dans l'intérêt général, plutôt qu'à un propriétaire privé (@12509). Certains soulignent que la mixité passe aussi par l'existence de la gentrification. Son pouvoir d'achat supérieur fait vivre un certain nombre de commerces et de services (v. @2459), que promouvoir la mixité sociale passe aussi par une typologie diversifiée des logements au sein d'une même construction pour permettre la cohabitation de voisins divers (typologie, âge, revenus) (@7151 @7217), qu'il faut créer énormément de F1 et F2, la demande de logements sociaux étant particulièrement forte pour les personnes seules (@9518), qu'on peut s'étonner que la ville ne parle que de la création de logements familiaux (@13489) alors que la pyramide des âges montre qu'il y a un turn-over de jeunes adultes qui viennent loger à Paris durant 5 à 10 ans et qui ont besoin de trouver tout de suite un logement (@14139).

D'autres s'inquiètent, en revanche, qu'on mette encore plus de logements sociaux dans leur quartier déjà très pourvu (v. R150, @1182 @6792 @9823), pensent qu'il ne faut pas de BRS (qui reste du logement social) dans les quartiers non déficitaires (@5540), souhaitent que le taux de 30% s'apprécie par quartier (@4110 @6792), que la trop forte concentration de logements sociaux jusqu'à 60% donne une image négative de ces logements (@9386), et voudraient qu'on force les arrondissements les plus riches à accueillir aussi des logements sociaux (v. @723 @1180 @2112 @2126 @673 @5539 @11755), sans distinction de richesse, sans les concentrer dans une infime partie du quartier déficitaire (@9328). Une contribution propose la création d'une « zone d'accélération de la solidarité » dans les secteurs en déficit (@9386).

Certains pensent qu'il faut aussi développer l'accès à la propriété pour les plus modestes, que les propriétaires ne sont que dans les quartiers huppés de la capitale (2^{ème} réunion publique).

Des observations font remarquer néanmoins que loger des personnes modestes dans des quartiers aisés n'a pas de sens, que ces personnes ne pourront pas vivre sereinement car aucun commerce de proximité ne leur sera accessible (v. @1905 @4171 E12590), qu'elles devront aller faire leurs courses en périphérie (@3686), que les prix de l'alimentation sont bien

plus élevés à Paris qu'ailleurs (@3793 @13662) Cette politique pénalise les personnes qu'elle est supposée aider (@3793), que c'est trahir leurs besoins ou ne pas les comprendre (@6397), que ce n'est pas en juxtaposant d'autorité des existences parfaitement hétérogènes qu'on force les gens à s'estimer, qu'on n'obtient rien de bon par la contrainte et en forçant une mixité artificielle (@5076), que la mixité sociale est une idéologie de technocrates (R14193).

Beaucoup d'observations pensent que le développement des logements publics va se faire au détriment du logement privé et accentuer leur pénurie dans un marché tendu aussi bien à la location qu'à la vente (v. @1690 @3646 @3787 @6252 @6280 @6792 @12465) que le logement social prend une part beaucoup trop grande dans le marché immobilier favorisant la hausse des loyers du logement privé (@4171 @4724 @7164 @7398 @7949 @12465 @13866), que le logement social de luxe est un fléau, que le secteur privé n'a plus de biens disponibles à cause de la préemption systématique des immeubles par la Ville (@6811), que le logement « non social » n'est pas du tout traité par la ville (@3080 @4385 @13866). Plusieurs observations soulignent que d'autres dispositifs ont déjà porté atteinte à l'offre de logements privés à la location et aux petits propriétaires, comme l'encadrement des loyers, l'augmentation de la taxe foncière et le DPE (v. @1690 @1562 @2011 @6580). Une observation suggère qu'une baisse des taxes permettrait de remettre sur le marché de la location des logements vides (@3669 @6580).

Un certain nombre pense que Paris n'a pas les moyens de développer autant de logements sociaux (dette excessive), ni les bailleurs sociaux (déjà trop endettés également), que cela se fera au détriment de la rénovation des logements existants (@3646 @3652 R4083 @6377 @6792 @13663 R14193) que les bailleurs sociaux gèrent mal leurs logements qui se dégradent et dégradent l'environnement, qu'il faut arrêter de construire des logements sociaux si on ne sait pas gérer l'existant (@4608), que la ville devrait cesser de ponctionner l'argent des loyers des bailleurs sociaux (pour couvrir ses dettes) et leur laisser leurs ressources pour rénover leur parc (E12590).

La plupart des personnes qui se sont exprimées sur ce sujet pensent que le développement du logement social à tout crin se fera au détriment des classes moyennes et qu'il ne restera plus que des HLM et des ultra-riches à Paris (@102 @6422 @6465 @6523 @12429), que se préoccuper des logements sociaux est une chose, se préoccuper des logements des classes moyennes en est une autre, qu'une ville saine a une majorité de classes moyennes et des classes hautes ou basses en minorité (@3080 @3579). Le logement social n'est pas synonyme de mixité sociale (@7193), qu'en trop grand nombre, il dégrade un quartier, où l'école publique n'assimile plus, le quartier n'intègre plus (@7859 @4652 @6323 @6448 @6856 @5817 @10924), que la constitution de ghettos (au sens du SDRIF) n'est pas la mixité sociale (@9517 E13866).

Plusieurs observations ne croient pas que les logements abordables et les immeubles préemptés et rénovés à grands frais dans les beaux quartiers serviront à loger des ménages à faible revenus, mais plutôt des fonctionnaires de la ville de Paris ou des politiciens (@199 @3769 @4912 @5958 @8618 @13663 R14193). Beaucoup demandent à ce que les logements sociaux soient affectés en priorité aux travailleurs parisiens pour éviter des trajets inutiles, priorité aux soignants, aux enseignants, aux policiers, fonctionnaires et commerçants notamment (@4112 @5958 @9704 @E12422), aux professions intermédiaires (@9358), priorité aux classes moyennes avec enfants (R9024), que 70% des parisiens sont éligibles au logement social (@11869), mais qu'il est utopique de penser que chaque personne travaillant à Paris pourra y habiter (plus d'emplois à Paris que d'habitants) (@7398)

Plusieurs observations trouvent que le PLU est assez pauvre en outils en faveur du logement abordable, qu'il faut renforcer le BRS là où il y a beaucoup de logements sociaux, et que le logement abordable a toute sa place dans les quartiers plus chics, d'où sont progressivement

exclus les ménages de la classe moyenne (@3187 @3686 @4724 @9953 E12590), qu'il faudrait fixer un objectif global de 10% de logements abordables sans distinction de secteur géographique (R13218 @11178), Certains proposent de développer les logements conventionnés avec l'ANAH, qui permet d'offrir un loyer moins cher que le marché (@3187 @5539)

Le MEDEF souligne que le logement des salariés (du 4^{ème} au 7^{ème} décile) est complètement absent des politiques publiques, alors que la masse salariale de ces actifs finance directement le logement social (Action-Logement), que les politiques locales du logement sont concentrées sur le logement social alors que seulement un salarié sur 5 est potentiellement attributaire d'un logement social, que 4 salariés sur 5 sont confrontés à des difficultés de plus en plus importantes d'articulation de leur logement et de leur emploi (allongement de la durée de trajet journalier, dégradation de l'offre de transport...) (@6050).

Le MEDEF demande que le logement des salariés appartenant aux 4^{ème} à 7^{ème} décile fasse l'objet d'une véritable stratégie de développement de l'offre de logements intermédiaires, à hauteur des besoins et qu'une part conséquente de ces logements soient intégrée dans les arrondissements en situation de dépassement SRU, c'est-à-dire dans les 12^{ème}, 13^{ème}, 14^{ème}, 18^{ème}, 19^{ème}, 20^{ème} (@6050).

Des observations soulignent que la pénurie de logements sociaux est entretenue par l'occupation d'un certain nombre de logements sociaux par des personnes n'ayant plus ou pas vocation à y rester (v. R940 @6351 @6441 E12590), que le surloyer n'est qu'un accommodement qui évince les plus modestes et qu'il faut faire partir ceux qui ont les moyens de se loger dans le privé (@6961), qu'il faut virer du logement social ce qui dépassent les plafonds de revenus et réduire les m2 des familles dont les enfants sont partis (@9341). Le logement social n'est pas un droit pour la vie (@9341).

Des communes limitrophes s'inquiètent également de la capacité de Paris à proposer un parc de logements adapté et accessible à tous les ménages en termes de prix et de taille, car elles subissent directement la pression foncière parisienne qui provoque l'arrivée de nouveaux habitants chassés de Paris, dont il faut couvrir les besoins (v. @143)

Des observations soulignent qu'il vaudrait mieux, pour résoudre la question du logement, élargir la réflexion à la région et aider les communes périphériques à s'améliorer, leur offrir de se transformer et accueillir plus de monde en mettant l'accent sur les échanges, les transferts, les déplacements entre Paris et sa banlieue (@4518 @13106), que le développement des structures de transport en Ile de France autorise à penser un développement horizontal de la Capitale sur les communes limitrophes, correspondant davantage aux attentes des populations (maison avec jardin) et éviterait de transformer le vieux Paris en ville dortoir (@7612 @11103). Que Paris ne peut pas à elle-seule satisfaire aux besoins de logements, compte tenu de sa densité (@13106 @12945).

Enfin, plusieurs observations remarquent que le logement étudiant n'est presque pas cité dans le PLU, que Paris accueille près de 400 000 étudiants qu'il faut pouvoir loger à coût abordable, notamment dans le quartier latin. Une contribution demande si la création de nouvelles résidences étudiantes peut rentrer dans les objectifs de logements sociaux. Elle demande que le logement de cette population fasse l'objet d'objectifs propres et d'indicateurs de suivi spécifiques. Une autre témoigne de l'importance d'offrir des logements dignes, centraux, à coût abordable (500€/mois) aux étudiants pour qu'ils ne renoncent pas à venir faire leurs études à Paris (nombreuses contributions).

Baisse de la population

De nombreuses observations soulignent la fuite inexorable de la population parisienne, qu'une ville qui perd ses habitants n'est pas une ville qui va bien (E12590), mais lui attribuent des causes très différentes que le coût du logement, notamment la difficulté de vivre à Paris et la perte de la qualité de vie (nombreuses contributions) :

- Incapacité des parisiens à acheter un logement (@3404)
- Assèchement du marché privé de la location (@2459) et publicisation du logement par la Ville (@6811 E10049),
- Le développement du logement social à 40% (nombreuses contributions) et la ghettoïsation de certains quartiers (@13266)
- Le développement des bureaux et autres activités économiques (@5012)
- La menace d'une fermeture des collèges, socle de la vie du quartier (nombreuses contributions qui lient collège de proximité de qualité et habitation (nombreuses contributions)
- Le manque d'équipements pour les familles (@3635)
- Le télétravail qui permet aux familles de vivre ailleurs pour se loger plus grand (@7142)
- La difficulté de se déplacer à Paris (@3655 @8049 @11124@13663) et les contraintes grandissantes pour les familles, notamment avec de jeunes enfants (@12293), les personnes âgées, les travailleurs en horaire décalé, les ouvriers travaillant sur des sites non accessibles en transport en commun, interdiction des voitures familiales (v. ex R894, @7268 @8277 @9440 @10546 @10554)
- Le développement du tourisme et des locations meublées touristiques (perte des commerces au profit des habitants, nuisances) (v. ex @998 @35)
- La prolifération des restaurants et des bars (nombreuses contributions) (v. @2578 @3171 E6436 @7184)
- Les conditions d'habitabilité de la ville (@3655 logts sociaux non rénovés @3683 sale, non sécurisée)
- La densification (v. @2002 @5497 @5890 @8049)
- Le manque de considération de la ville envers ses habitants (v. @1110 @2404 @2684 @3683 @4205 @4345 @4837 @7142 @9737@13662)
- Les projets absurdes (@4837)
- La non application de la loi (@7289)

Dans l'ensemble, les observations qui abordent le sujet, soulignent autant la fuite des familles (@3683 @3828 @4286 @7143 @8277), que des classes moyennes (v. @998 @658). Beaucoup, en revanche, ont la crainte de voir Paris devenir une ville musée (v. @182 @1123)

L'association Les amis de la Terre rappellent que les phénomènes de décohabitation qui expliquaient une large part des baisses de population dans les grandes villes au cours de la période 1950-1990 n'ont plus cours et que l'attractivité de Paris n'est pas non plus en cause puisque la demande de logements continue d'être très importante (@13954).

Trouver de nouveaux logements

Toutes les observations émanant des habitants sont d'accord pour que la priorité soit donnée au logement à Paris sur les activités de bureaux et centres commerciaux (v. ex @4553), mais que le développement du logement ne doit pas se faire au détriment des espaces verts et de la vivabilité de la ville (@13106), qu'il faudrait s'attaquer à la propriété privée spéculative (@6048). L'association Les amis de la Terre estiment que la réponse à la crise du logement à Paris ne peut pas passer par la construction de nouveaux logements alors que la période précédente a montré que cette construction était vaine puisqu'en parallèle le taux de logements vacants a continué de progresser. Depuis 2006, la ville a perdu environ 100 000

habitants et a gagné 3,86 millions de m2 dont 68% pour les logements, sans aucun effet sur la population parisienne (@13954)

Une idée répandue est qu'il existe à Paris de nombreux immeubles inhabités/délabrés qui pourraient être convertis en logement (@2913 @5944 E12590). Un participant demande comment le PLU peut lutter contre l'arrivée (ou le retour) des investisseurs institutionnels privés, tels que les fonds de pension, qui contribuent à la spéculation ? (2^{ème} réunion publique).

Une contribution demande comment lutter dans les copropriétés contre le changement d'usage, qui permet à des bureaux de grignoter petit à petit les logements (v. R252), alors que le règlement de copropriété n'autorise pas d'activité professionnelle ou commerciale dans l'immeuble (R5747)

L'association Les Amis de la Terre rappelle que la transformation de logements en bureaux, hôtels, commerces ou ateliers est régie par un règlement municipal et s'effectue avec compensation des m2 de logements supprimés, par l'achat de droit de commercialité, que les régies immobilières de la ville en sont les principales bénéficiaires (2000-3000 euros/m2). Ce mécanisme fait diminuer le nombre de logements disponibles dans le parc privé (@13954).

La lutte contre les locaux inoccupés

Certains soulignent que le gisement de nouveaux logements est à trouver dans la limitation des résidences secondaires et des logements inoccupés et non dans la construction de nouveaux logements (E12590). L'évolution de la part des logements inoccupés est directement corrélée à la baisse de la population (courbes en miroir) (@1354)

Une contribution émet des réserves sur le nombre de logements vacants, dans lequel, semble-t-il, figure un certain nombre de logements de moins 9m2 donc non louables (R14263)

Paris est le premier marché au monde pour Airbnb avec 50 000 logements proposés (@4226 E13468). Toutes les contributions de parisiens qui abordent le sujet fustigent les locations meublées touristiques, et les nuisances qu'elles apportent aux habitants (@4545 @E6061 @6737 @10584 E13468), approuvent toute mesure restrictive et demandent également un contrôle accru (v. R532 @3538). Des contributions demandent que les locations meublées touristiques soient limitées à la résidence principale, 60 jours par an maximum, que la location de logements entiers soit interdite ou que le nombre d'appartements par propriétaire soit limité (E13468 E14225 (R14224), d'autres, que ce type de locations soient purement et simplement interdites (2^{ème} réunion publique).

Néanmoins, une contribution s'insurge contre une demande de changement d'affectation de bureaux en hébergement hôtelier dans un immeuble du 8^{ème}, acceptée par la Ville en moins de 15 jours en avril 2023, sans opposer de sursis à statuer (v. R895).

Les professionnels de la location meublée de courte durée rappellent que cette activité est légale. Ceux qui se sont exprimés dans l'enquête estiment que la location touristique ne porte qu'une part marginale de responsabilité dans l'augmentation des locaux inoccupés à Paris. Ils contestent la délimitation du secteur d'interdiction et les justifications apportées par la Ville (argumentations détaillées en PJ des observations) :

- 66 rue d'Assas 75006 Paris (@243)
- 14 bd Saint Martin 75010 Paris (@933)
- 23 Quai Saint-Michel 75005 Paris (@6267)
- 11 rue de Lincoln 75008 Paris (@5669)

Une contribution demande la suppression du secteur d'interdiction des autres hébergements touristiques, qu'elle estime entaché d'illégalité. De la même manière, elle demande l'abandon de l'interdiction de la transformation des bureaux en locations meublés touristiques (argumentation détaillée en PJ @13603)

Une contribution se pose la question du contrôle des hôtels dans le secteur d'interdiction des hébergements touristiques (@13976), demande que l'interdiction concerne aussi les hôtels dans le secteur de Montmartre (@13976). Certains demandent que les créations d'hôtels soient compensées par la création de logements (R14225)

Trois contributions souhaiteraient que le quartier de la Butte-aux-Cailles soit intégré au secteur d'interdiction des locations touristiques meublées, plus précisément le secteur délimité par la Place d'Italie et les rues Bobillot, Vergniaud, de Tolbiac et le bd Auguste Blanqui (v. @2787 @1374 @2787 @3176), une autre, tous les endroits où il est difficile de se loger (v. @998), une troisième, que le quartier Beaugrenelle soit également intégré (@3978), une, enfin, que l'interdiction des meublés touristiques concerne tout Paris pour éviter l'effet report sur les autres quartiers (2ème réunion publique).

L'Etat, dans son avis, demande à ce que la Ville de Paris justifie l'intégration de la Butte Montmartre dans le secteur d'interdiction.

Plusieurs contributions demandent qu'on s'attaque aux transformations de locaux à usage mixte. Les RDC, 1^{er} et 2^{ème} étage basculent vers la location de courte durée. Qu'aujourd'hui, il suffit de monter une société pour dédier légalement ces locaux mixtes à la location de courte durée. Cette contribution demande des mesures qui sanctuarisent l'habitat classique et permettent aux copropriétés de modifier sans frais et sans majorité (droit de veto accordé à chaque copropriétaire) leur règlement de copropriété pour interdire la location meublée dans leur immeuble. Elle cite le cas de professionnels de la location de courte durée, rodés aux montages fiscaux et immobiliers, qui contournent toutes les dispositions protégeant les particuliers (@4322 @13799). D'autres demandent d'interdire la transformation de commerces en meublés de tourisme, lorsqu'il y a de l'habitation dans l'immeuble (@7216). Une autre montre à quel point les copropriétés sont démunies face au phénomène (@4545 E6061).

De nombreuses contributions soulignent le lien entre tourisme de masse, prolifération des bars/restaurants, et le développement inexorable des meublés touristiques (v. @111 « le combo gagnant » @1153 @4586). Certains soulignent le cercle vicieux qu'instaure les locations meublées touristiques en tuant à petit feu la vie d'un quartier, le commerce local de proximité, où l'on ne trouve plus que des articles pour touristes et des supérettes sans intérêt (@35), rendant le quartier inhabitable.

Une observation se demande si tous les moyens ne vont pas être mis sur la construction de logements nouveaux, compte tenu des objectifs ambitieux que la Ville s'est fixée, et délaissier les actions sur la vacance, les résidences secondaires et les locations touristiques. Elle souhaiterait une OAP thématique sur ce sujet et connaître les moyens réels que la Ville peut déployer sur le sujet (@3404).

3.2.1.2 Questions de la commission d'enquête

La Ville de Paris voudra bien répondre aux différentes observations. La commission souhaite des précisions complémentaires :

[Le logement à Paris](#)

La ville voudra bien expliquer comment ont été choisis et déterminés les objectifs du PLU en matière de logements sociaux et de logements abordables. Ces taux reposent-ils sur des études menées sur le besoin réel de la population parisienne ?

Que pense la ville de la proposition du MEDEF de s'engager sur un volume de logements intermédiaires dans le volume global des logements sociaux à créer ? de développer massivement les logements intermédiaires à Paris, surtout dans les quartiers dépassant les objectifs de la loi SRU comme le 12^{ème}, 13^{ème}, 18^{ème}, 19^{ème}, 20^{ème} ?

Quels sont les objectifs de la ville en matière de répartition sociologique de la population ? Vers quel équilibre sociologique veut tendre la Ville ? Vers quelle mixité sociale ?

Quelles sont les populations que la ville souhaite favoriser (jeunes / vieux, défavorisées / moyennes, salariés du privé / fonctionnaires, familles / célibataires / familles monoparentales...) par le développement du logement public (social et intermédiaire) ?

Dans une ville entièrement bâtie comme Paris, est-ce que la Ville ne craint pas d'assécher le marché privé (location/achat) poussant un certain nombre de parisiens à chercher un logement plus éloigné à l'extérieur de Paris ?

Que répond la Ville aux nombreuses observations sur les modalités d'attribution des logements sociaux et abordables ?

Les objectifs du PLU en matière de logements sociaux et de logement abordables ont été déterminés dans le droit fil de la politique que la Ville de Paris mène dans le domaine du logement et de l'habitat depuis de nombreuses années et s'appuient bien entendu sur une connaissance fine et constamment renouvelée des enjeux démographiques et résidentiels, issue des travaux de l'APUR et de la Direction du Logement et de l'Habitat, en lien avec les services de l'État. Outre les éléments de réponses apportées ci-dessous, la Commission d'Enquête pourra à ce titre utilement consulter la Stratégie « Logement 2035 » approuvée par le Conseil de Paris en novembre 2022, dernier document en date avant le PLU qui présente de manière globale les enjeux identifiés, les objectifs poursuivis et les dispositifs et outils mis en place par la Ville.

Pour répondre de la manière la plus précise possible aux interrogations de la Commission d'Enquête, il est important de rappeler ici ces enjeux et comment la Ville entend y répondre au travers d'une politique globale, dont le PLU est une composante au même titre que d'autres outils plus spécifiques des politiques de l'habitat (action sur l'offre quantitative dont le logement social, action sur la qualité et la diversité de l'offre, action sur les prix, en distinguant le parc existant et l'offre nouvelle).

Une crise durable du logement à Paris, liée à l'inefficacité du marché privé pour produire des logements abordables

Comme le rappelle le diagnostic du PLU (chapitre 3.1 Évolution du parc de logements et des résidences principales), la Ville a accompli des efforts très significatifs depuis de nombreuses années en matière de développement de l'offre de logement, le parc total ayant augmenté de près de 55 000 logements supplémentaires depuis 2006, augmentation portée principalement par le développement du parc social, 117 479 logements sociaux ayant été financés entre 2001 et 2021, dont 45% dans le neuf (52 931 logements).

Malgré cela, des dysfonctionnements notoires du marché immobilier demeurent : les prix à la location (31€/m² en moyenne en mars 2024 : source baromètre *seloger*) et à la vente (9 400€/m² en moyenne en mars 2024 après avoir dépassé les 10 000€/m²) s'établissent à des niveaux très élevés et sont désormais déconnectés des capacités financières de la majeure partie de la population. Le revenu médian à Paris en 2020 s'établit en effet à 28 790€/an/Unité de consommation : plus de la moitié des ménages sont sous plafond de logement social (plafond de ressources de 33 857€ pour une personne seule en PLS en 2024), le nombre de logements inoccupés augmente (262 000 en 2020, source APUR) et la population baisse (2 133 111 en 2021 contre 2 206 000 en 2015). Paris et ses habitants subissent les conséquences de ces dysfonctionnements : le taux de renouvellement de la population y est plus important qu'ailleurs, les familles y sont sous-représentées, le nombre de demandeurs de logement sociaux n'a cessé de croître (plus de 250 000 demandeurs actuellement, soit plus du double qu'en 2006). Paris fait, en outre, face à un risque de polarisation sociale, caractérisée d'une part, par une forte proportion de cadres (46% en 2017 contre 17 % en France) avec une part en hausse, des niveaux de revenus plus haut à Paris qu'en Ile-de-France, et, d'autre part, par une forte précarité de certaines populations et des écarts importants entre arrondissements. Dans les arrondissements de l'est (2e, 10e, 11e, 13e, 18e, 19e et 20e), la part des ménages pauvres varie entre 16 % et 25 % contre seulement 7 % à 14 % dans les arrondissements de l'ouest.

Le diagnostic du PLU bioclimatique présente de manière précise l'ensemble de ces dynamiques et décrit la logique systémique à l'origine de cette crise. Malgré l'augmentation quantitative du parc et la résorption de 2 200 immeubles et près de 56 000 logements en situation d'insalubrité entre 2002 et 2018, la situation globale est très insatisfaisante, due au fait que :

- 1/3 des ménages seulement sont propriétaires de leur logement, ce qui fait peser un poids prépondérant au parc locatif ;
- Le parc ancien est composé en majorité de petits logements, entraînant des problématiques de suroccupation et des besoins de réhabilitation ;
- Le taux d'inoccupation des logements croît fortement, la dernière étude de l'APUR datée de décembre 2023 ayant permis d'actualiser les chiffres du diagnostic et indiquant que le taux d'inoccupation (catégorie qui regroupe les logements vacants, les résidences secondaires et les logements occasionnels, ces deux dernières catégories de logements ne sont pas à proprement parler « inoccupés » toute l'année, mais entrent dans cette définition de l'Insee) atteint presque 19% du parc de résidences. Ce phénomène observé depuis 2013 et marqué par le développement des meublés touristiques, entraîne mécaniquement la diminution du nombre de logements disponibles pour les habitants et des tensions sur les prix de l'immobilier et le niveau des loyers ;
- La forte hausse des prix immobiliers depuis 2006 jusqu'à 2022 (+89% pour les prix de vente) et des loyers (+40% pour les loyers à la relocation sur la même période) contraint l'accessibilité des ménages au marché privé. La hausse des prix en accession sur la période est principalement le résultat de facteurs exogènes, en particulier des taux d'intérêt historiquement faibles à la suite de la crise des *subprimes* de 2008 et de l'attractivité du marché parisien dans un contexte de mondialisation des marchés financiers et immobiliers ;
- La faible rotation dans le parc social (du fait du caractère inabordable du parc privé pour la très grande majorité de ses locataires) s'ajoute à l'accroissement du nombre de demandeurs déjà évoqué.

→ **A Paris, faute d'une régulation suffisante, le marché privé amène donc de manière constante depuis plus de 20 ans à exclure une part croissante de ménages d'un parcours résidentiel souhaitable et à pousser ceux qui ne peuvent plus s'y loger à quitter la capitale. Il s'agit donc de le réguler et en aucun cas de « l'assécher », 77% des ménages parisiens en étant dépendants (33% de propriétaires occupants et 44% de locataires du parc privé).**

Une réponse globale dont le PLU bioclimatique est l'une des composantes

Depuis 2001, la Ville de Paris s'est résolument engagée dans une politique publique d'intervention sur le fonctionnement du marché de l'habitat parisien. La palette des outils et leviers à sa disposition s'est étoffée au fil du temps, sous l'effet notamment des évolutions législatives, bien souvent soutenues, voire impulsées, par la municipalité parisienne. La politique parisienne du logement s'articule autour de trois volets en forte interaction les uns avec les autres :

1. **Encadrer et réguler le marché privé** pour maîtriser les prix, maintenir le parc résidentiel et garantir des conditions de vie digne dans les logements, grâce aux dispositifs de régulation des meublés touristiques, à l'encadrement des loyers, à l'exercice de la police de lutte contre l'habitat indigne, à l'action ferme conduite contre les marchands de sommeil ou loueurs peu scrupuleux, dont les publics les plus vulnérables sont les victimes.
2. **Accompagner le développement d'une offre sociale et abordable, diversifiée et adaptée** aux besoins de tous, bien répartie à l'échelle du territoire parisien, ainsi que la réhabilitation du parc public et privé (éradication de l'insalubrité, amélioration du confort de vie et transition environnementale du parc social et privé). Ces actions sont guidées à la fois par un objectif de solidarité et par un objectif de mixité sociale, socle du bien vivre-ensemble et garante du bon fonctionnement de la Ville.
3. **Gérer ces logements au plus près des besoins des résidents** et garantir un cadre d'attribution toujours plus transparent.

Ces trois volets se déclinent au sein de la « Stratégie Logement 2035 » en 5 axes :

1. Renforcer les efforts en matière de préservation du parc privé de logements, afin de contribuer au développement d'une offre abordable dans le parc privé au moyen de l'encadrement des loyers (1.1) et de la régulation des meublés touristiques (1.2) ;
2. Poursuivre le développement massif de l'offre sociale et abordable pour assurer la stabilité démographique et atteindre 40 % de logements publics dont 30 % de logement locatifs sociaux à l'échéance de 2035, en donnant la priorité au logement dans la politique d'aménagement de la Ville (2.1), en intervenant sur le marché immobilier (par le biais de l'EPFIF, de la politique de préemption, de conventionnement avec l'ANAH, etc.) ;
3. Répondre à la diversité des besoins par l'offre nouvelle et l'adaptation du parc existant, pour construire une réponse adaptée aux besoins de chaque public (ménages très modestes à classes moyennes, publics avec difficultés particulières, ...), en renforçant l'accueil des publics spécifiques -ménages fragiles, adaptation au vieillissement, jeunes et étudiants, etc. (3.1), en mettant en place une gouvernance dédiée sur cette thématique (3.2) et en poursuivant le rééquilibrage territoriale à l'échelle de Paris (3.3) ;
4. Rénover massivement le parc résidentiel pour faire de Paris une ville durable et résiliente et agir sur les charges des locataires ;

5. Mettre en place un nouveau laboratoire dédié à l'habitat et aux politiques du logement pour mieux observer et mieux connaître le marché local de l'habitat afin d'améliorer l'efficacité des politiques.

La Stratégie « Logement 2035 » a guidé l'élaboration du PLU, les trois volets précités portant des orientations politiques en faveur de la mixité sociale traduits par ailleurs dans le PADD, pour les 2 premiers (la gestion des logements ne relevant pas du PLU). La Commission d'Enquête trouvera dans le chapitre « Le logement, premier moteur de l'inclusion » et les orientations 17, 18 et 19 les objectifs en matière démographique et résidentielle. La Ville de Paris se refuse à définir des objectifs chiffrés de développement, de maintien ou de réduction de tel ou tel décile de revenus ou telle ou telle catégorie socio-professionnelle, ce qui serait d'ailleurs discriminatoire et illégal. On rappelle ici ces grandes orientations :

En accord avec le programme local de l'habitat (PLH), le plan Seniors et le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) élaboré par l'Etat et avec la volonté d'endiguer cette conjugaison de facteurs d'exclusion, la Ville de Paris **souhaite faciliter le maintien des populations résidentes, notamment des familles avec enfants, des jeunes ménages et des ménages modestes**. Cette orientation porte donc l'ambition de **ne pas reléguer les travailleurs-clés et les ménages aux ressources modestes et moyennes au-delà de ses murs et souvent loin de leur lieu de travail**. Le PADD porte la volonté de fluidifier et accompagner les parcours résidentiels de ces ménages et **développer différentes typologies de logements qui permettront à chacun de trouver une réponse adaptée à ses besoins**. Le PADD souhaite également donner corps aux politiques sociales inscrites dans le PLH, SRHH, le plan d'accueil des réfugiés et le pacte contre la grande exclusion et **accompagner le déploiement de structures d'accueil, d'hébergement et de logements adaptés aux personnes les plus fragiles, notamment les femmes seules avec enfants, les réfugiés et les sans-abris**. Et pour structurer une politique complète en faveur du logement pour toutes et tous, le PADD insiste enfin sur le déploiement de mesures ambitieuses en faveur de la **production de logements inclusifs pour les personnes en situation de handicap et les personnes âgées**.

Sur la base de l'analyse de la structure de la population parisienne en termes de composition des ménages, de revenus, et sur les disparités géographiques au sein du territoire parisien, le PADD a fixé dans les orientations 20 et 21 pour développer un parc de logements qualitatif et non excluant et endiguer les dynamiques d'exclusion et de spéculation immobilière. Les objectifs chiffrés ont été déterminés également en fonction des obligations législatives et de la spécificité de la situation parisienne rappelée ci-avant :

- **40% de logement public :**

Au 1er janvier 2023, Paris comptait 23,7% de logements sociaux soit 269 080 logements locatifs sociaux. L'objectif de 25% de logements sociaux fixé par la loi SRU sera bientôt atteint. Toutefois avec plus de 250 000 demandeurs de logement social (dont 132 259 demandeurs parisiens), et plus de la moitié des ménages parisiens éligibles, et un écart de loyer particulièrement marqué entre le parc privé et le parc public, il semble plus qu'indispensable de poursuivre les efforts en matière de développement de l'offre sociale.

C'est pourquoi, la Ville de Paris va au-delà en visant un taux de 40% de logement public, dont 30% de logements sociaux¹ (+ 5 points) et 10 % de logement abordable (+5 points par rapport au nombre de logements abordables² estimés), à l'échéance de 2035.

Ces objectifs s'inscrivent par ailleurs dans le respect des documents cadres et des objectifs fixés par l'État.

En effet, pour rappel l'objectif de 30% de logements sociaux est fixé par le Schéma directeur régional d'Ile-de-France (SDRIF) afin de renforcer et rééquilibrer l'offre locative sociale au sein de la région. Le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) élaboré par l'Etat et révisé récemment fixe un objectif de construction de 70 000 logements (sociaux et privés) par an pour la période 2024-2030 en Ile-de-France dont 3 988 à Paris. De plus, le SRHH vise à produire et rééquilibrer une offre sociale à la hauteur des besoins avec pour objectif cible entre 31 500 (atteinte des 25% de logement social) et 38 500 logements locatifs sociaux agréés chaque année (atteinte des 30% fixés par le Sdrif). Les objectifs à l'échelle de Paris se situent entre 3 781 et 4 281 logements locatifs sociaux à agréer par an sur la période.

L'Etat a par ailleurs renouvelé la délégation de la gestion de la compétence des aides à la pierre à la Ville. Ainsi, la convention de Délégation d'Aides à la Pierre 2023-2028, document signé entre la Ville et l'État et qui engage juridiquement les deux parties, fixe un objectif de 22 500 logements sociaux agréés sur la période soit 3 750 par an, auxquels s'ajoutent 3 000 conventionnements de parc existant (au total sur 2023-2028). La production de l'offre se répartit entre 70% de logements familiaux, 15% de logements étudiants et 15% de logements à destination des publics spécifiques autres (publics précaires, jeunes, en perte d'autonomie).

→ L'enjeu est bien de reconquérir le marché pour loger davantage les familles et les classes moyennes qui sont évincées naturellement du fait de la tension sur le parc privé.

Il est par ailleurs nécessaire que cette offre publique couvre un large spectre de loyers, allant du très bas niveau de quittance, financé en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration, au loyer de 5,97€/m²), aux loyers abordables (plafond loyer logement locatif intermédiaire au 1er janvier 2024 : 18,89€/m²), permettant l'accueil non seulement des catégories les plus modestes mais aussi de la classe moyenne, qui rencontre elle aussi des difficultés à se loger dans le parc privé.

À cette fin, et en application de la convention de délégation des aides à la pierre signée avec l'État, la Ville s'attache à un équilibre entre les différents modes de financement du logement, afin de couvrir l'ensemble des ménages éligibles :

- Entre 2017 et 2022, sur 29 423 logements financés, 32% de PLAI, 35 de PLUS (Prêt Locatif à usage social) et 33% de PLS (Prêt local social) ;
- Pour la programmation 2023-2028n les objectifs sont de 22500 logements dont 35% de PLAI, 35% de PLUS et 30% de PLS.

Il est aussi important de préciser la nature des programmes :

¹ Ensemble des logements construits avec l'aide de l'État, soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises. Les loyers sont également réglementés et l'accès au logement conditionné à des ressources maximales.

² Cette notion recouvre à la fois les logements locatifs intermédiaires (LLI au sens du CGI) et les logements non conventionnés des bailleurs sociaux qui présentent des loyers maîtrisés et sont attribués sous plafonds de ressource.

- 2017-2022 : 76% de logements familiaux, 11% de logements étudiants, 13% de logements en structure collective (foyers, résidences sociales, pensions de famille, etc.)
- Pour 2023-2028 : l'objectif est de 70% de logements familiaux, 15% de logements étudiants, 15% de structures collectives.

À cet égard, la Ville de Paris comprend mal l'affirmation du MEDEF concernant « un lien emploi-logement malmené, le logement des salariés (4^{ème} au 7^{ème} décile) [étant] absent des politiques publiques » puisque l'offre développée en PLUS et en PLS soit près de 70% de l'offre nouvelle, s'adresse précisément à ces ménages dont le revenu est inférieur aux plafonds du logement locatif social. En ce qui concerne le logement intermédiaire, ce type de logement est effectivement déployé dans les arrondissements du nord et de l'est parisien par des investisseurs (près de 2500 LLI ont été agréés à Paris entre la création de ce dispositif en 2014 et 2021). S'ils constituent une offre supplémentaire sur un segment abordable, la Ville de Paris considère qu'elle ne peut constituer une réponse complètement satisfaisante au besoin des classes moyennes. En effet, cette offre n'est pas durable, puisque les loyers n'étant plafonnés que pour 15 ans, ils reviennent à ce terme à des loyers de marché, malgré un financement public.

En parallèle au développement massif d'un parc public, il convient également de développer au sein du parc privé une offre sociale et abordable et ce, dans un contexte, où il est désormais plus facile pour les bailleurs privés de contribuer à l'effort de solidarité. Le dispositif fiscal « Loc'avantage », qui rénove le conventionnement avec l'Agence nationale de l'habitat, en application depuis avril 2022, impose le respect de loyers plafonds mieux corrélés aux réalités du marché.

- **Le rééquilibrage territorial et la mixité sociale :**

La mixité sociale s'entend comme un équilibre dans la répartition de la population sur le territoire en fonction de ses caractéristiques sociales. Elle est inscrite comme un objectif des politiques nationales du logement et de l'urbanisme, au titre de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme et de l'article L.411 du Code de la Construction et de l'Habitation. A Paris, l'objectif de mixité sociale porté par la Ville vient répondre à un déséquilibre historique entre l'Est et l'Ouest et à des exigences portées depuis des décennies par l'Etat dans ses documents de planification. Les objectifs chiffrés et les seuils déterminés dans le règlement du PLU bioclimatique résultent des cartes réalisées à l'IRIS du taux de logements sociaux définis au sens de la loi SRU.

- **La politique d'attribution de la Ville de Paris**

En réponse à la question de la Commission d'Enquête, bien que le PLU soit sans incidence sur la gestion des attributions de logements sociaux qui relève d'un autre domaine que l'urbanisme, les éléments suivants expliquent à titre informatif la politique d'attribution de la Ville de Paris.

Il convient de rappeler en premier lieu que la Ville, en tant que réservataire, n'est à l'origine que d'un tiers des attributions de logements sociaux qui se libèrent chaque année à Paris pour environ 4 000 ménages par an. Les autres réservataires (c'est-à-dire les institutions pouvant proposer des candidats aux bailleurs sociaux) sont principalement l'État et Action Logement.

Indépendamment de toute obligation législative ou réglementaire, la Ville de Paris a mis en place sur son contingent, dès juin 2001, une commission de désignation chargée de choisir les candidatures présélectionnées par les services de la Direction du Logement et de l'Habitat (DLH) sur la base de critères explicites (définis dans une communication du 18 mai 2001 et

réaffirmés le 21 avril 2008). 5 dossiers sont présentés aux membres de la commission de désignation qui en classent 3 par ordre de priorité. Ces candidatures sont ensuite adressées aux bailleurs pour examen par leur commission d'attribution interne, seule habilitée à attribuer les logements sociaux et indépendante de la Ville de Paris.

Les mairies d'arrondissement ont également mis en place de telles procédures totalement objectives et indépendantes sur leur contingent.

La Ville de Paris a mis en place en 2014, avant même l'obligation légale de la loi Elan, un système de cotation pour prioriser les demandeurs de logements sociaux, sur la base d'une expérimentation permise par la loi ALUR. Cette grille de cotation s'est appuyée sur les critères retenus par la loi (art. L.441- 1 du code de la construction et de l'habitation) pour définir les publics prioritaires, qui valorisent notamment les situations d'absence de logement, de mal logement, de sur- occupation, les situations d'expulsions, le handicap, etc., ainsi que le lien avec Paris (travailler et/ou vivre à Paris) et l'ancienneté de la demande de logement social.

La loi ELAN est venue rendre obligatoire l'utilisation d'une cotation comme aide à la décision pour le choix des candidats à l'attribution harmonisée à tous les réservataires sur un même territoire. Une nouvelle grille de cotation concertée avec l'ensemble des réservataires et acteurs a donc été travaillée à partir de la première grille de cotation de la Ville de Paris, puis adoptée par la Conférence parisienne du logement qui réunit l'État, Action logement, la Ville dont l'ensemble des maires d'arrondissement, les bailleurs sociaux et des associations d'usagers, locataires et de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement

La grille de cotation est publique et disponible en ligne ; chaque demandeur connaît sa cotation et peut être accueilli en mairie d'arrondissement pour actualiser son dossier et être accompagné dans ses démarches.

La nouvelle grille, entrée en vigueur au 1er janvier 2024, a intégré pour l'essentiel les critères existants et proposée 6 nouveaux critères valorisant les situations suivantes :

- Les jeunes sortant de l'Aide sociale à l'Enfance de moins de 30 ans ;
- Les critères professionnels couplés avec la condition d'exercer comme agent public : éloignement domicile travail ou/et horaires décalés ;
- La perte d'un logement de fonction ;
- Les ménages appartenant au premier quartile de ressources des demandeurs inscrits, dont le seuil est fixé par arrêté é du ministre chargé du logement ;
- Les ménages reconnus prioritaire s au titre du Droit au logement opposable.

Concrètement, suite à une première étape consistant à définir des filtres de sélection qui correspondent au logement disponible (nombre de personnes au regard de la surface et de la typologie, ressources des ménages et plafonds de ressources au regard du loyer), la cotation permet de classer, par ordre de notes décroissantes, des demandeurs compatibles avec le logement. Elle constitue ainsi un outil d'aide à la pré-sélection, le choix final restant de la compétence des commissions de désignation, qui choisissent 3 candidats parmi 5 et à les classer par ordre de priorité.

Par ailleurs, avec l'État, la Ville a créé le dispositif Accompagner et Reloger les Publics Prioritaires (ARPP) pour le logement des ménages les plus précaires. Il s'agit d'apporter une solution de relogement dans les meilleurs délais aux ménages susceptibles d'accéder à un logement autonome et confrontés aux difficultés sociales et de logement les plus aiguës et identifiés comme tels par la conférence parisienne du logement dans le cadre des orientations stratégiques et précisés dans un guide pratique / règlement intérieur.

Enfin, la Ville a également décidé de réserver une partie des logements de son contingent pour le personnel des hôpitaux parisiens (AP-HP) (500 logements sur cinq ans) de manière à favoriser l'accès au logement de proximité pour le personnel soignant, à travers une convention adoptée au Conseil de Paris de novembre 2023 (après une première convention intervenue en 2017).

L'ensemble des dispositifs décrits ci-dessus témoignent de la transparence et de l'objectivité des attributions à Paris. Ils ont fait l'objet de délibérations de Conseil de Paris après des travaux de concertation menés avec l'ensemble des réservataires, au premier rang desquels, l'État. Les documents cadres et délibérations afférentes sont tenues à la disposition de la Commission d'enquête, ainsi que les bilans actés chaque année par la Conférence parisienne du logement.

En outre, l'APUR publie chaque année depuis 2004 une analyse des attributions réalisées, la dernière étude datant de septembre 2023 proposant un regard sur les attributions de l'année 2021 : [État des lieux sur le logement social à Paris en 2021 | Apur](#). Cette analyse est faite au regard des orientations que se donnent les principaux désignataires et des obligations récentes fixées par la loi Égalité et Citoyenneté pour favoriser les attributions de logement social aux ménages les plus modestes en dehors des quartiers de la politique de la ville, et ainsi concourir à la mixité sociale. Elle présente en détail le nombre de logements attribués par catégorie de réservataire, la Ville de Paris (central + mairies d'arrondissements) disposant en 2021 de droits de réservations sur 33% des 251 862 logements soumis à réservation. En 2021, 12 822 nouveaux baux ont été signés. À noter que le PLS couvre plus de 57% de ces nouveaux baux (contre 19% de PLAI et 18% de PLUS).

Cette étude permet également d'avoir un regard sur les caractéristiques des ménages attributaires. Loin d'une homogénéité dénoncée dans un certain nombre de contributions, la combinaison des politiques d'attribution des différents réservataires aboutissait en 2021 à l'attribution de 26,6% des logements à des ménages prioritaires DALO et à une forte proportion de ménages au-dessus de la médiane en termes de ressources financières (24,8% dans le 3^{ème} quartile – entre 14 820 et 19 932€ par unité de consommation par an – et 42,8% dans le 4^{ème} quartile – plus de 19 932€/UC/an).

Enfin, pour répondre à des contributions qui laissaient entendre que le développement du logement social visait à répondre à des besoins de personnes provenant d'autres communes et non aux besoins des Parisiens, il faut noter que les Parisiens représentent plus de la moitié des 250 000 demandeurs de logements sociaux et que les bénéficiaires des attributions de logements sociaux de 2021 sont majoritairement des ménages qui étaient déjà parisiens auparavant (78,8 %). Près de la moitié des ménages parisiens relogés dans un logement social au cours de l'année 2021, l'ont été dans leur arrondissement d'origine.

Baisse de la population

Comment la Ville réagit-elle aux contributions nombreuses qui lient la progression de l'inoccupation des logements à la prolifération des restaurants-bars, et les nuisances occasionnées dans certains quartiers, rendant les appartements inhabitables par les propriétaires ou les locataires pérennes et les vouant à la location saisonnière ?

Comment la ville réagit-elle aux nombreuses observations qui lient le départ des parisiens, surtout des familles, à la faible qualité de vie à Paris et à l'augmentation des contraintes (circulation, stationnement, voitures autorisées, bruit...) ?

Précisons tout d'abord que la baisse de la population parisienne est un mouvement historique illustré dans le diagnostic du PLU bioclimatique par le graphique page 32 : la population parisienne, qui a atteint son pic en 1920 avec près de 3 millions d'habitants, a régulièrement

baissé depuis 1968 jusqu'à 1999, période au cours de laquelle la ville a perdu près de 700.000 habitants soit un quart de sa population, avant de réaugmenter légèrement jusqu'en 2010. Cette baisse importante est liée à un mécanisme global de desserrement et d'extension de la métropole francilienne et à la diminution de la taille des ménages. La forte production de logements et le maintien de loyers et de prix abordables a permis à Paris de regagner de la population entre 1999 et 2010, avant que la courbe ne se réinverse. La perception que peuvent avoir les personnes qui se sont exprimées à l'occasion de l'enquête publique sur le lien entre baisse de la population et une supposée « faible qualité de vie à Paris et à l'augmentation des contraintes » mérite donc d'être largement relativisée par cette évolution historique qui se constate dans le centre de la plupart des grandes villes : Paris a certes perdu des habitants depuis 1 siècle, mais compte encore une densité de population au km² parmi les plus élevées des grandes métropoles mondiales. Il est de plus intéressant de noter que la Ville a perdu des habitants alors que la politique du "tout automobile" régnait (ouverture des voies sur berges à la circulation dans les années 1970, aménagement des axes rouges dans les années 1990 dans les grandes artères), mais en a regagné alors que les premières mesures de rééquilibrage de la voirie en faveur des transports collectifs et du vélo étaient mises en œuvre dans les années 2000.

Le diagnostic du PLU présente les grands facteurs explicatifs de l'évolution de la population parisienne sur cette dernière période : la baisse des naissances, la hausse du nombre de logements inoccupés (conséquence de l'essor des résidences secondaires et des meublés de tourisme), la diminution de la taille des ménages et un solde migratoire négatif. Il est à noter que sur la période 2014-2020, la carte d'évolution moyenne par arrondissement page 33 montre que la baisse de la population est un phénomène général, à l'exception du 4^{ème} arrondissement et du 9^{ème} arrondissement qui gagnent des habitants – et qui ne sont pas les moins concernés par la dynamique touristique et l'attractivité nocturne, alors que des arrondissements nettement moins marqués par les activités festives comme le 7^{ème} arrondissement sont ceux qui en perdent relativement le plus.

Les causalités précises du départ des Parisiens durant les années récentes sont multiples. Si la perception de nuisances croissantes dans certains quartiers frappés par le phénomène de sur-tourisme contribue probablement à certains départs, les analyses et les enquêtes de l'INSEE tendent à montrer que le facteur principal est l'évolution à la hausse des prix du logement parisien et les mécanismes d'exclusion engendrés par une hausse continue des prix de l'immobilier. D'autres facteurs entrent également en ligne de compte : 40% des départs ont lieu hors de la région Ile-de-France, ce qui traduit des projets de vie ou d'opportunités liés à l'attractivité d'autres régions qui diffèrent de la grande métropole mondialisée qu'est Paris ; 50% des ménages quittant Paris s'installent à moins de 20Km, de manière classique, pour un logement plus grand. Selon l'INSEE, « du fait des prix élevés de l'immobilier dans la capitale, quitter Paris permet très souvent de disposer d'un logement plus spacieux, et ce, quel que soit le nouveau lieu de résidence. En effet, la surface médiane du nouveau logement est de 100 m² pour les Parisiens emménageant dans une commune rurale et de 59 m² pour ceux faisant le choix d'une commune urbaine, contre respectivement 52 et 44 m² dans leur ancien logement à Paris »³. On retrouve là un phénomène fréquent dans les grandes agglomérations où une partie de la population – notamment les familles avec enfants - privilégient l'habitat en maison individuelle avec jardin en périphérie plutôt que la vie en appartement dans le coeur de la métropole.

Malgré ces phénomènes, la perception de la baisse d'attractivité de Paris et la tendance pessimiste exprimée par certaines contributions à l'enquête publique méritent assurément

³ INSEE Analyse Ile-de-France 22/11/2021

d'être relativisées, sans méconnaître les arguments mis en avant, qui sont bien entendu le reflet d'une partie de l'opinion. Ainsi, dans une étude très récente du cabinet de conseil canadien Resonance Consultancy (<https://www.worldsbestcities.com/rankings/europes-best-cities/>), réalisant un classement des villes de plus de 500 000 habitants les plus agréables à vivre en Europe, Paris se classe 2^{ème} derrière Londres et devant Berlin. Pour établir ce classement, plusieurs critères ont été pris en compte, comme les innovations urbaines, les différents aménagements pour faire face aux nouveaux enjeux climatiques, la place faite aux piétons et aux mobilités douces, la diversité de l'offre culturelle ou encore son image à l'international.

La protection de la destination habitation

La Ville a-t-elle des données plus récentes que le diagnostic de l'APUR fourni dans l'enquête sur la part et la typologie des logements réputés inoccupés et vacants à Paris ?

Depuis la réalisation du diagnostic, qui présentait des données de 2019, l'APUR a publié en décembre 2023 une étude intitulée « Les logements inoccupés à Paris » qui permet de disposer des données de 2020. Elle révèle une augmentation continue sur cette dernière année du taux de logements inoccupés, passé de 18,1% à 19% du parc de logements de la capitale. Les logements inoccupés regroupent à la fois les résidences secondaires et logements occasionnels (10%) et les logements vacants (9% dont 1,3% sont durablement vacants depuis plus de 2 ans). En termes de vacance, il faut rappeler que l'on distingue classiquement la vacance frictionnelle, de courte durée (-2 ans) qui résulte principalement du temps nécessaire entre deux locations, à la réalisation de travaux, etc. et la vacance structurelle, qui regroupe des situations variées (obsolescence, retrait du marché pour un désintérêt économique ou en attendant une reprise par le propriétaire pour une occupation propre...). L'étude révèle le nombre important de logements vacants de manière frictionnelle (plus de 110 000 logements) mais aussi la part croissante de la vacance structurelle (18 600 logements).

L'étude révèle que les logements inoccupés se concentrent en grande partie dans les arrondissements du centre et l'ouest parisien (Paris Centre, 6^o, 7^o, 8^o arrondissement). Dans ces arrondissements, le taux de logements inoccupés dépasse les 25%, et atteint même 36% dans le 8^o arrondissement.

Les logements inoccupés sont plutôt de petite taille : 72% d'entre eux sont des logements d'une ou deux pièces, alors que ces derniers représentent 55% des résidences principales à Paris. Cette proportion atteint 78% pour les logements occasionnels et 68% pour les résidences secondaires. Les logements inoccupés ont tendance à être plus anciens : la moitié d'entre eux ont été construits avant 1919.

Quels sont les critères que la Ville a retenus pour fixer les limites du secteur d'interdiction des hébergements touristiques ? Comment la Ville répond-elle aux professionnels de la location meublée touristique demandant le déplacement de la limite du secteur d'interdiction ?

Que pense la Ville d'étendre le secteur d'interdiction des nouveaux meublés touristiques au quartier de la Butte-aux-Cailles dans le 13^{ème}, et plus généralement à tous les quartiers très touristiques ou festifs qui ne seraient pas inclus dans le périmètre actuel ?

Comme précisé dans le rapport de présentation du PLU (p. 88 de la Justification des choix), le secteur a été défini en retenant les arrondissements qui incluent des IRIS comportant une densité de numéros d'enregistrements délivrés pour effectuer de la location meublée

touristique (plus de 75 numéros d'enregistrement pour 1000 résidences principales au 1er juillet 2021). A également été ajouté le secteur de la butte Montmartre dans le 18^e arrondissement, qui présentait une densité d'enregistrements particulièrement forte dans les IRIS de ce quartier même si le reste de l'arrondissement n'était pas concerné.

Ce découpage a été réalisé en étant très attentif à un principe de proportionnalité, et couvre de fait les secteurs les plus touristiques et festifs de Paris. À cet égard, le quartier de la Butte aux Cailles, dans le 13^e arrondissement, ne fait pas apparaître de concentration plus élevée que dans les autres quartiers du même arrondissement avec moins de 25 numéros d'enregistrement pour 1000 résidences principales. Au regard des données statistiques, la situation de la Butte aux Cailles n'est ainsi pas similaire à celle de la butte Montmartre.

Le PLU permet la sous-destination « hôtel » ou « autre hébergement touristique » sur un terrain comportant de l'habitation, alors qu'il n'hésite pas à interdire un certain nombre d'autres sous-destinations (industrie, entrepôts...). Pourquoi la ville a-t-elle fait le choix de ne pas interdire dans les immeubles d'habitation les sous-destinations « hôtels » et « autres hébergements touristiques », alors que cette activité est dénoncée unanimement par les habitants comme apportant bien plus de nuisances qu'un artisan du bâtiment (menuisier, plombier, électricien...) pourtant interdit dans un immeuble d'habitation ?

De même, le PLU interdit les constructions neuves, extensions et surélévations relevant de la sous-destination « autres hébergements touristiques », mais n'interdit pas le changement de destination vers cette sous-destination. La ville peut-elle justifier son choix ?

L'article UG.1.3.3 précise que les constructions neuves, extensions et surélévations relevant de la sous-destination « Autres hébergements touristiques » ainsi que le changement de sous-destination des locaux relevant de la sous-destination « Bureau » vers la sous-destination « Autres hébergements touristiques » sont interdits sur les terrains comportant des locaux relevant de la destination Habitation. De même, dans le secteur d'encadrement des hébergements touristiques délimité aux documents graphiques du règlement, la création de locaux relevant de la sous-destination « Autres hébergements touristiques » est interdite.

La Ville a donc bien fait le choix d'interdire de la manière la plus pertinente possible la destination « Autres hébergements touristiques » dans les immeubles d'habitation. En ce qui concerne le développement des meublés touristiques au sein des locaux d'habitation, celui-ci est géré au travers du mécanisme de déclaration préalable soumis à enregistrement, opposable depuis le 1^{er} décembre 2017, au travers du mécanisme de changement d'usage avec compensation et du règlement municipal encadrant la location de locaux commerciaux en meublés de tourisme. Règlementairement, au niveau national, la location d'une résidence principale en meublé touristique est possible dans la limite de 120 jours par an, après avoir déposé une déclaration de meublé de tourisme en ligne. La Ville, en plein accord avec d'autres territoires soumis à une forte pression touristique (Pays basque, Saint-Malo,) plaide d'ailleurs pour donner la possibilité aux collectivités qui le souhaitent d'abaisser cette limite à 60 jours. La location d'un logement non-résidence principale nécessite l'obtention d'une autorisation avec compensation, celle-ci consistant à transformer des surfaces commerciales en logements, pour compenser la perte de surfaces d'habitation du local transformé. En fonction de la localisation, cette compensation peut-être au double ou au triple.

En ce qui concerne la sous-destination « Hôtels », celle-ci ne se développe que très rarement dans des immeubles comportant du logement. L'étude de l'APUR réalisée en octobre 2019, intitulée Les hôtels dans la métropole du Grand Paris, indique que les hôtels de 3 étoiles et plus concernent plus de 62% de l'offre métropolitaine et 79% dans Paris intramuros, les contraintes d'exploitation de ces établissements le rendant difficilement compatibles avec la présence de logements, sauf dans le cas de cours communes, l'hôtel étant toutefois installé

dans un bâtiment aux accès indépendants. Il faut par ailleurs noter que le développement d'une offre hôtelière diversifiée, notamment à l'attention des familles (Appart-hotels par exemple) constitue également une réponse pour limiter l'essor des meublés de tourisme qui sont très prisés des familles.

Quelle est la position de la Ville sur les changements d'usage de logements en bureaux ? Peut-elle préciser pour le public la différence entre le changement d'usage et le changement de destination soumis à l'obtention d'un agrément et d'une compensation ?

De manière générale, il faut rappeler à destination du public qu'à Paris, les logements font l'objet de mesures de protection particulières afin de répondre à la nécessité de ne pas aggraver le manque de logements, en prenant en compte les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre habitat et emploi, dans les différents quartiers parisiens. Ainsi, aux règles de changement de destination et de sous-destination relevant du code de l'urbanisme et gérées dans le règlement du PLU, s'ajoute une seconde réglementation : le règlement municipal sur les changements d'usage. Ce règlement qui relève de l'article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation permet aux communes de plus de 200 000 habitants et à celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne de soumettre à autorisation préalable le changement d'usage des locaux d'habitation dans les conditions fixées par l'article L. 631-7-1 du même code.

Il est effectivement important de bien distinguer l'usage de la destination. L'usage s'apparente à l'occupation effective d'un bien, tandis que la destination, qui relève du Code de l'urbanisme, désigne l'objet pour lequel le bâtiment est construit, parmi une liste de destinations principales et de destinations secondaires (les sous-destinations) établies par décret et précisées par arrêté du ministre en charge de l'urbanisme.

Ainsi, le changement d'usage de logements en bureaux est traité par le règlement parisien du changement d'usage, qui fixe des règles strictes pour le changement d'usage de locaux d'habitation en bureaux, avec l'obligation de réaliser une compensation au moins à surface équivalente et jusqu'au triple selon les cas (sauf quelques exceptions comme les professions libérales).

L'exercice d'une activité professionnelle ou commerciale dans la totalité ou partie d'un local d'habitation nécessite ainsi une autorisation préalable délivrée quant à elle par la Ville de Paris, la transformation d'un logement en local commercial devant faire l'objet d'une demande de changement d'usage associée à une proposition de compensation (transformation en habitation de locaux affectés à un autre usage) selon des modalités variables dépendant de la nature de l'activité, du statut du demandeur et de la localisation du local considéré. Le règlement municipal favorise dans les faits l'installation de toutes les professions libérales dans les locaux situés en rez-de-chaussée ; celle des professions libérales réglementées en étages (sauf dans les 19 quartiers parisiens dits à prédominance des surfaces de bureaux par rapport aux surfaces de logements) et l'exercice de son activité professionnelle dans sa résidence principale sur tout le territoire.

Au titre des changements de destination, la transformation de logements en bureaux est par ailleurs encadrée par le chapitre UG 1.4.1 du règlement du PLU au moyen de la règle de protection de l'habitation (2°) et par les dispositions particulières applicables dans le secteur de développement de l'habitation (3°). Le principe général est à la préservation des surfaces de logements existantes. Dans le secteur de développement de l'habitation, où la mixité fonctionnelle est insuffisante, la nouvelle règle de mixité fonctionnelle prévoit des exceptions, si l'ensemble immobilier concerné a l'objet d'une décision de changement d'usage, prise après compensation réelle sur le fondement du quatrième alinéa de l'article L. 631-7 du code de la

construction et de l'habitation, obtenue depuis moins de dix ans et portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à la surface de plancher minimale des locaux relevant de la destination Habitation ou lorsque peut être prise en compte la transformation de SPE en Habitation de tout ou partie d'un autre immeuble situé à proximité, également dans le secteur de développement de l'habitation, portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à la surface de plancher minimale des locaux relevant de la destination Habitation.

Enfin, du fait de la situation particulière de l'Île-de-France, un troisième régime d'autorisation administrative s'applique à la production de bureaux sur l'ensemble de la région, relevant de la compétence de l'État : il s'agit de la procédure d'agrément bureaux, définie à l'article L.510-1 et suivants du code de l'urbanisme. L'ensemble des projets franciliens de construction, reconstruction, réhabilitation ou extension de locaux à usage industriel, professionnel, administratif, technique, scientifique ou d'enseignement doivent recevoir un agrément de l'État. Cette procédure, spécifique à l'Île-de-France, permet d'orienter les choix de localisation des bureaux afin de favoriser l'équilibre entre l'offre de logements et celle de bureaux. L'agrément est préalable à la demande de permis de construire, et constitue une pièce nécessaire à la recevabilité de ce dernier.

De nombreuses contributions de propriétaires se plaignent des autorisations de changement d'usage et de destination accordées par la Ville alors que les activités concernées ne sont pas permises dans l'immeuble. Il appartient alors à l'immeuble d'obtenir gain de cause par la voie contentieuse. Comment la Ville peut-elle mieux aider les copropriétés à lutter contre ces changements ? S'agissant du changement d'usage de logements en bureaux ou activités, est-ce que le changement d'usage est ou pourrait être subordonné à la production d'un document prouvant que la copropriété autorise l'activité en question (règlement de copropriété ou décision d'AG) ?

Le respect des règles de la copropriété relève du droit privé, sur lequel la Ville n'a pas de compétence. La loi ne permet pas à une commune de subordonner l'autorisation de changement d'usage à la production d'un document d'autorisation de la copropriété. Le règlement du changement d'usage de la ville de Nice a ainsi été tout récemment partiellement annulé sur ce fondement (TA Nice, 31 janvier 2024). Néanmoins, la Ville de Paris rappelle sur son site internet le cadre légal.

On peut espérer que ce cadre change prochainement puisque la Ville de Paris porte un amendement en ce sens dans le cadre de la proposition de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif actuellement examinée au Parlement.

S'agissant des demandes d'enregistrement d'une location meublée touristique, est-ce qu'un document de même nature pourrait être exigé par la Ville avant obtention du numéro d'enregistrement ?

À ce jour, la loi ne permet pas à la Ville de demander des justificatifs lors de l'enregistrement des loueurs, le n° d'enregistrement doit être immédiatement délivré sur la base des seules déclarations du loueur. Toutefois, le règlement européen définitivement adopté le 18 mars 2024 prévoit que les états membres pourront désormais soumettre l'enregistrement à justificatifs. Les états membres disposent d'un délai de 2 ans pour mettre en place ces nouvelles mesures au niveau national. La proposition de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif actuellement examinée au Parlement prévoit un nouveau système d'enregistrement national soumis à justificatifs, qui entrerait en vigueur à compter du 1er janvier 2026.

Que pense la Ville d'une OAP thématique qui traiterait du sujet des logements inoccupés, comme le propose une observation ?

Les OAP thématiques visent à définir des orientations qualitatives relatives à un champ thématique particulier relevant du PLU. La Ville a déterminé une liste de 7 OAP thématiques, au regard d'enjeux transversaux, centrés sur les domaines circonscrits par le Code de l'urbanisme et amenant à développer des orientations complémentaires au règlement, de manière à mettre en œuvre le PADD. La Ville considère qu'une OAP thématique n'est ni nécessaire ni vraiment utile sur un tel sujet. En effet, comme précisé dans les réponses aux questions précédentes, le nombre de logements inoccupés intègre les résidences secondaires et a été marqué par la progression des meublés de tourisme. S'agissant des meublés de tourisme, comme indiqué plus haut, ce sujet relève davantage du régime de gestion des destinations et sous-destinations qui est du ressort du règlement du PLU, en complément de la réglementation au titre du code de la construction et de l'habitation. S'agissant des résidences secondaires et autres motifs d'inoccupation, le Code de l'urbanisme ne permet pas d'agir sur la question de l'occupation ou non d'un local. Il semble donc plus pertinent de poursuivre les actions engagées dans le cadre de la Stratégie « Logement 2035 ».

3.2.1.3 Réponses des services techniques de la Ville de Paris

(Celles-ci ont été intégrées dans le paragraphe précédent 3.2.1.2)

3.2.1.4 Commentaires de la commission

La Ville apporte une argumentation détaillée et convaincante pour justifier le développement du logement public à Paris à un taux de 40%. Il convient de noter que les taux retenus sont conformes aux documents cadres d'Ile de France (SDRIF et SRHH). Il est logique que l'Ile de France, compte tenu de son attractivité et de l'important bassin d'emploi qu'elle représente, se fixe des objectifs qui vont au-delà de la réglementation nationale (SRU).

Il convient de rappeler que les taux de 30% de logements sociaux et 10% de logements abordables s'apprécient par rapport au nombre de résidences principales à Paris. Or ce nombre n'englobe pas une part importante (20%) de logements, ceux dits inoccupés (résidences secondaires, logements occasionnels et appartements vides).

Sur l'attribution des logements sociaux à Paris

La commission apprécie que la Ville explique de manière détaillée au public dans un souci de transparence le fonctionnement des attributions de logements sociaux à Paris, les différents réservataires, et rappelle clairement les phases de sélection des dossiers de candidature. Compte tenu de l'importance que va prendre le logement public à Paris, il est en effet légitime pour le public de se poser la question de l'attribution des futurs logements créés dans le cadre et grâce aux dispositions du PLU, même si la question de l'attribution ne relève pas du PLU.

En réponse aux nombreuses observations doutant sérieusement de la transparence du système d'attribution, la Ville, qui n'est réservataire que pour un tiers des logements sociaux parisiens, souligne les efforts importants qui ont été faits pour objectiver et unifier les critères d'attribution entre les différents acteurs du logement social à Paris.

La distorsion de perception de la situation « emploi-logement » entre le MEDEF - suivi par une part importante du public qui s'est exprimé - et la Ville provient de l'écart qui existe entre les choix opérés au moment du financement du logement social et les critères prépondérants lors de l'attribution des logements. En effet, la Ville s'attache réellement à équilibrer les différents modes de financement du logement social afin d'obtenir une typologie de logements qui couvre l'ensemble des ménages éligibles, c'est-à-dire plus de 60% des Parisiens – ciblant ainsi largement les classes moyennes - et en cela, la Ville répond bien aux inquiétudes formulées par le public.

Mais dans la réalité, compte tenu de la faible rotation du parc social et du nombre toujours croissant de demandeurs de logements sociaux, les critères de cotation élaborés pour classer les dossiers de demande de logement social valorisent surtout l'urgence (expulsion, surpopulation, violence, rupture, handicap, sortie d'hébergement aidé, durée d'attente...). En outre, les délais d'obtention d'un logement social, en moyenne de 6 à 9 ans à Paris, ne sont pas adaptés à la réalité du monde du travail, qui suppose de trouver rapidement un logement au fur et à mesure des emplois occupés, surtout lorsqu'il s'agit d'emplois peu rémunérés rendant pour les personnes concernées le parc locatif privé inaccessible. Ce constat va dans le sens des justifications apportées par la Ville pour développer davantage le logement public, afin de mieux couvrir les besoins de logements de l'ensemble des Parisiens.

Il convient de noter que les différentes catégories du logement social (PLAi, PLUS et PLS) sont soumises à des plafonds de revenus, mais n'ont pas de plancher de revenus. Les logements peuvent donc être attribués à des personnes à plus faibles revenus, quelle que soit la catégorie. Selon la note de l'APUR citée par la Ville, 70% des demandeurs de logements sociaux ont des revenus inférieurs aux plafonds de la catégorie la plus faible (PLAi) et seulement 9% ont des revenus les situant dans la catégorie la plus haute du logement social (PLS). 24% des demandeurs bénéficient déjà d'un logement social et attendent de pouvoir changer de logement dans le social, généralement pour un logement plus grand.

La Ville souligne dans sa contribution le travail qu'elle mène afin de faire évoluer les critères de cotation pour mieux prendre en compte la réalité des situations (horaires décalés, service public, jeunes...), comme le montre les nouveaux critères rajoutés en 2024.

La commission invite les personnes intéressées par cette question à consulter sur le site internet de la Mairie - paris.fr - la grille de cotation utilisée pour classer les dossiers de demande de logement, afin de se faire une idée plus précise des publics privilégiés dans l'attribution des logements sociaux.

Sur le secteur d'interdiction des meublés touristiques

La Ville choisit dans sa réponse de ne pas faire évoluer le périmètre du secteur d'interdiction, malgré des demandes d'extension ou de réduction présentées par le public. L'argumentaire de la Ville fondé sur un découpage à l'IRIS, qui est un découpage très fin, en fonction du nombre d'enregistrements de meublés touristiques pour 1000 habitations, critère objectif, paraît une justification pertinente, même si la situation peut être perçue différemment selon les quartiers par les habitants et les professionnels.

Néanmoins, le secteur d'interdiction a été établi sur la base d'une photographie de Paris à un instant T, déjà relativement ancienne (2021 soit il y a 3 ans). Le nombre d'enregistrements de meublés touristiques pourrait varier de façon importante à l'avenir et/ou se développer dans de nouveaux quartiers, rendant les limites du secteur d'interdiction rapidement obsolètes, alors qu'un PLU est prévu pour couvrir une période longue.

Rien que le nombre de nouvelles autorisations demandées entre 2021 et 2024 dans la perspective des Jeux Olympiques à Paris serait sans doute de nature à modifier le périmètre choisi sur la base des données de 2021.

La commission estime que la Ville gagnerait à étoffer ce critère par une réflexion plus générale qui tienne compte :

- du développement de nouvelles zones piétonnes à Paris lorsqu'elles ne sont pas déjà localisées dans le secteur d'interdiction proposé ;
- de l'augmentation du nombre de restaurants et de bars à l'IRIS qui donne une bonne indication du développement probable de locations touristiques, festivité et tourisme étant souvent connexes ;
- de l'évolution par quartier des autres modes d'hébergement à destination des touristes (hôtels, appart-hôtels, auberges de jeunesse...), les locations de meublés touristiques obéissant aux mêmes ressorts de localisation ; rapprocher de l'évolution du nombre de changements de destination vers l'hôtellerie ;
- de l'évolution de la part la plus représentative des locaux dits inoccupés si des données récentes peuvent être utilisées ;
- d'une vision plus prospective en choisissant d'apprécier également la courbe d'évolution des critères retenus (par exemple entre 2021 et 2024) et non simplement une photographie à un instant T, ce qui permettrait d'identifier les quartiers en pleine évolution de la structure de leurs logements ;
- De lier le secteur d'interdiction à une réflexion plus générale sur la maîtrise des flux touristiques, qui sans contrôle, aboutissent au développement exponentiel des locations meublés touristiques : Paris compte deux fois plus de meublés touristiques que New York.

3.2.2 Les emplacements réservés pour les logements sociaux

Le PLU actuel comportait 416 emplacements réservés en vue de la réalisation de logements. 130 emplacements ont pu être mobilisés (25% des emplacements) au cours de la période passée et ont conduit à la création de près de 11 000 logements, dont 8 300 logements sociaux.

Le PLU b comporte 611 nouveaux emplacements réservés, majoritairement situés dans les arrondissements les plus déficitaires en logements sociaux (8^{ème}, 16^{ème}, 17^{ème}, 9^{ème} et 15^{ème}), dont pour la première fois, plus de 300 immeubles de bureaux. Dans les arrondissements ayant dépassé les objectifs de la loi SRU, les emplacements réservés ciblés privilégient le BRS. Le nombre d'emplacements est porté à un total de 947, dans le PLU b.

La Ville espère mobiliser 25% de ces emplacements d'ici 2040 et mise sur la réalisation d'environ 250 opérations pour produire de 11 000 à 12 000 logements très majoritairement sociaux.

3.2.2.1 Contributions exprimées par le public sur les emplacements réservés

La mobilisation du public sur les emplacements réservés pour la création de logements sociaux ou d'équipement a été extrêmement importante et constitue l'un des points importants de contestation du PLU. La question a intéressé aussi bien les propriétaires ou occupants concernés, que les habitants. La possibilité de grever des parcelles privées d'un tel emplacement apparaît pour certains liberticide et attentatoire au droit de propriété (très nombreuses contributions), contraire à la Constitution (@10410), entraîne une rupture d'égalité devant les charges publiques (@6282 @8444), car il crée une discrimination entre les parcelles en rendant les règles applicables en fonction de la parcelle (@9958), car il réduit de facto la valeur du bien pour le propriétaire concerné en limitant les possibilités de modification et d'amélioration, ce que ne supporte pas les autres biens non concernés (@4401), surtout si la ville ne peut pas les acquérir (quel est l'efficiace alors de la contrepartie octroyée au propriétaire par le droit de délaissement ?) (@3706). Il est perçu comme une expropriation déguisée, qui touche également des petits propriétaires (@8495 R8646). La loi devrait mieux encadrer cet outil pour qu'il poursuive son but sans créer de spoliations arbitraires et sectaires (@9549). Le PLU fait du pastillage une règle habituelle alors qu'il devrait être exceptionnel, (E9816 professeur de droit public).

Une contribution rappelle que, contrairement à ce qui est annoncé, la majorité des bâtiments ciblés ne sont pas des logements vacants ou insalubres, comme on pouvait s'y attendre, mais des logements occupés et en bon état (@13697 @5077 @5950 @11484). Certains s'interrogent sur l'intérêt de pastiller des locaux artisanaux ou industriels pour les transformer en logements, alors que la Ville veut développer les activités productives à Paris (@1489). cela va permettre en toute légalité de dénaturer des immeubles prestigieux caractéristiques de Paris (@12643).

En revanche, d'autres contributions se félicitent du recours massif au pastillage, que justifie la crise du logement (@11989 @12509 @12547) avec son parc privé trop cher, sous-dimensionné et soumis à la cupidité et la malhonnêteté (non-respect des normes environnementales et énergétiques) des propriétaires particuliers (@9728), que les petites maisons et les beaux appartements ne doivent pas être exclusivement réservés à une élite financière, que l'émancipation individuelle et collective passe par un environnement urbain qui favorise l'inclusion, où chacun peut s'épanouir pleinement, indépendamment de son patrimoine financier (@13689).

Une contribution souligne que les opérations de logement social, pour certaines d'entre elles, ont permis de résorber l'habitat privé insalubre (@11869). Une autre demande à ce que des immeubles isolés, pastillés LS100-100 soient dévolus à des collectifs portant des projets d'habitat coopératif (@11629).

Beaucoup pensent que le pastillage conduit sciemment à exclure de la ville de Paris les entreprises et les particuliers qui contribuent à l'activité économique de Paris (@9782) Au vu de son impact sur le pays, la décision de cette mise en place devrait être confiée à la Région ou à l'Etat (v. ex @7846, @7875).

Une autre estime que l'effet réputationnel pour Paris sera très négatif avec une future grande prudence pour les investisseurs avant d'investir dans l'immobilier à Paris, qu'il est étonnant de vouloir envoyer ce message alors que la concurrence est très importante entre les villes européennes (@8005). Une contribution regrette que la ville n'ait pas évalué l'atteinte économique portée au patrimoine des propriétaires et donc à la pérennité du financement de leurs activités. La transformation de bureaux en logements entraîne une dévaluation des actifs concernés de 70% à 90%, une perte de loyers et une perte de surface valorisable (@13516)

Plusieurs contributions pensent que si la Ville veut créer des logements sociaux, elle doit le faire sur ses propres bâtiments (@6847 @7938 @10450 @11035). Quelques contributions soulignent néanmoins le besoin en logement social, dont la production s'effondre au niveau régional, ce qui justifie de pastiller encore davantage de monopropriétés de petites copropriétés étiquetées F et G pour en faire des logements décents conventionnés (@8427).

Une personne ayant renoncé à vivre à Paris souligne l'insécurité juridique que représente le droit de préemption lorsqu'on veut acheter son logement à Paris après dix ans de location, la mairie peut le préempter pour vous remplacer par une autre population (@3655), que les personnes qui habitent dans ces quartiers ne sont pas des rentiers, mais des gens qui ont travaillé dur pour acquérir un appartement (@13662 @6626). Ils se demandent quelle logique il y a à préempter autant d'immeubles sur le même pâté de maisons (@8045).

De nombreuses personnes sont venues rencontrer les commissaires enquêteurs à ce sujet lors des permanences. Toutes les personnes concernées par un pastillage se sont plaintes de ne pas avoir été informées et de découvrir par hasard à la lecture du dossier d'enquête l'existence de ces emplacements (v. ex @3840 @8081). que la ville devrait être tenue d'envoyer une lettre RAR à chaque propriétaire concerné, que chaque propriétaire aurait dû être informé personnellement (@9940)

Une contribution rappelle que dans la pratique, la politique de préemption et les opérations d'aménagement ont été depuis le début du siècle les principaux vecteurs de la politique en faveur du logement social à Paris (E1280).

Certains ne comprennent pas que le PLU ait pu pastiller des immeubles sans tenir compte de la nature et de l'usage des bâtiments (@1672), des réalités locales (@6850), que certains pastillages sont des aberrations, comme celui des établissements scolaires (plus de 8600 contributions @6882 UROGEC IDF), celui de services publics, d'hôpitaux et de maisons pour personnes âgées qui ont une utilité sociale pour les parisiens (@6708 @7680 @11699 @14047), celui des caisses de retraite (allemandes en particulier) (@4791 @6422), celui d'un nombre important de lieux culturels (@13148), que certains pastillages condamnent ceux qui pourtant font de Paris une ville inclusive et solidaire comme les maisons de retraite des Petites Sœurs des Pauvres qui n'accueillent que des personnes à faible ressources et isolées (@5465 @5690 @6599) ou un centre de soins en addictologie qui souhaite s'agrandir et est bien inséré dans le quartier (@822). Pourquoi s'acharner à déconstruire ce qui fonctionne bien ? Où est la cohérence de la démarche ? (@5497 @5690).

Plus de 60% des contributions se sont ainsi attachés à défendre des établissements d'enseignement privés, des presbytères ou autres institutions catholiques pastillés en nombre dans le futur PLU. Une observation émanant d'un irlandais venu vivre en France résume bien la situation : « Etant donné le nombre d'écoles ainsi identifiés, le hasard est exclu. Je vous prie de réfléchir et de vous pencher sur les principes qui rendent la France belle, réunie, et égale. Paris n'est pas Belfast 1969 » (@8919).

Pour certains, le pastillage est déséquilibré, dénote un manque de vision à long terme, va à l'encontre du bon sens et d'un développement de la mixité sociale apaisée (@ 337), tourne à l'obsession (@14151), qu'il est arbitraire et idéologique et n'a rien à faire dans un document d'urbanisme (@3813 @5837 @13765 R14193 @13866) bien souvent en contradiction avec les objectifs affichés (maintenir les familles, ville inclusive et solidaire) (@4386 @5465 @6599 @822). Une contribution se demande comment on peut cibler des emplacements réservés aussi mal définis, inadaptés et surtout déclencheur de rejets massifs (@5240 @6917). Une autre se demande quel est l'efficacité du recours à un pastillage massif d'immeubles de bureaux qui n'est pas concerté, qui n'est pas financé, qui ne va produire aucun logement, mais

complexifier et bloquer les permis de construire (R14191), une autre qu'il faut arrêter de convertir tout et n'importe quoi en logements, que nous avons détruit l'industrie à Paris de manière catastrophique, que ce qui n'est pas une habitation dans Paris est un lieu qui permet la vie (@10289).

Plusieurs contributions demandent quels ont été les critères du pastillage (R2816 @12643), regrettent que les habitants, via les conseils de quartier et les associations, n'aient pas été associés à ces choix car ils avaient des propositions de bâtiments plus adéquats (E13490)

Certains se demandent quel est le sens de transformer des bureaux en logements, lorsque ces immeubles sont éloignés des écoles, des commerces de proximité et services dédiés à du résidentiel pour les publics destinataires, quelle ville du ¼ heure pour eux (@8037), d'autres si la ville a été voir chaque immeuble pastillé pour s'assurer que les immeubles étaient adaptés à une transformation en logements (@9940).

Un certain nombre de contributions ne comprend pas qu'il y ait quand même des immeubles pastillés dans leur quartier, qui fait déjà l'objet d'une mixité sociale importante qui le fragilise (quartiers du 18^{ème}, 13^{ème}, 15^{ème}, 20^{ème} par exemple) (@10400 @13106 @13266 @14132).

Certains pensent qu'il serait utile que la ville cesse de préempter (@2965), surtout aux prix les plus chers de la capitale (@3686 @6422 @9358), supprime le droit de préemption renforcé (@7627) et consacre cet argent à rénover ce qui existe déjà (@1905 @6792 @6961 @9245) ou à améliorer les services privés ou publics au service de la collectivité (santé, école, recyclage...) (@4466), que s'agissant des garages, pour qu'ils mutent en logements, il faudrait laisser la possibilité de faire du logement libre pour équilibrer financièrement l'opération, sinon ces parcelles ne muteront jamais (@11044).

De nombreuses observations n'acceptent pas que la Ville ait choisi les plus beaux immeubles de Paris pour les transformer en logement social, alors que les classes moyennes triment et se saignent pour avoir un logement décent à Paris (v. ex @3811 @3828 @6333), qu'on veuille réserver des bâtiments pour du logement social dans des quartiers où les parisiens eux-mêmes ne trouvent pas de logements (@8977), que certains des immeubles pastillés devraient être protégés au titre des monuments historiques (@9940). Ils estiment que la Ville se sert du PLU pour expulser des établissements scolaires, des propriétaires ou des locataires du marché privé, que c'est significatif d'une idéologie aberrante et destructrice, faite au détriment des parisiens. Que les parisiens attendent du PLU qu'il rende la ville agréable, compétitive sur le plan économique, où il est facile de se loger (et pas dans le parc social), où il est facile de se déplacer, et non l'inverse (@4385 @13697).

De nombreuses contributions sont interrogatives sur la capacité de la ville à pouvoir acquérir les propriétés concernées, compte tenu de la dette de la ville et de celle des bailleurs sociaux, qu'il n'est pas pertinent d'acheter à prix d'or des actifs avec l'argent public pour faire du logement social (v. ex @199 @1123 @2011 R2816 @3711 E4210), qu'à force de sortir du marché privé de nombreux immeubles, la ville va perdre une source de financement importante représentée par les droits de mutation, quelle est la soutenabilité d'une telle politique de préemption ? (@8024). Une contribution se demande comment les immeubles ont été évalués, sachant qu'une réserve doit être réalisée dans un délai raisonnable (de 20 à 30 ans selon la jurisprudence). Elle se demande si c'est juste un effet d'annonce (v. E1280). E4210 @9939). Beaucoup demandent l'arrêt de ces préemptions en raison du coût prohibitif qu'il va représenter pour les parisiens (v. ex @9358), que les mesures proposées soient évaluées au regard de leur impact attendu, afin d'éliminer celles présentant le plus mauvais ratio/impact (@6452).

Plusieurs contributions de professionnels se sont adonnées à l'exercice de chiffrer la transformation d'un immeuble de bureaux de l'ouest parisien pour le transformer partiellement en logements sociaux (LS45-45 par exemple) : Il en ressort des coûts de 2M d'euros par appartement ou 40 000 euros/m² de logement créé (@11249 @11827). France Assureurs fournit également des simulations du coût de transformation d'immeubles de bureaux en logements dans l'ouest parisien (@11827 @11249).

Une contribution relève que les travaux de rénovation réalisés sur des immeubles tertiaires ont pour effet de rendre plus difficile la transformation ultérieure de ces immeubles en logements, compte tenu de l'inadéquation entre la configuration technique des immeubles de logements et la configuration technique des immeubles tertiaires (réelle contradiction entre les exigences réglementaires imposées à l'un ou à l'autre) (@14099 E13764)

Beaucoup pensent que le pastillage d'un nombre trop important d'immeubles va détériorer de façon pérenne la qualité des bâtiments parisiens en gelant les projets de rénovation (v. ex @9694 @12394)

Plusieurs observations soulignent que préempter un si grand nombre d'immeubles dans le quartier central des affaires parisien porte atteinte au tissu économique et commercial de ce secteur, qu'il n'est pas dans l'intérêt général d'attenter à l'attractivité économique de la capitale (v. ex @11353 @12394), que ce quartier dispose d'une grande densité de transports en commun reliant les communes limitrophes de Paris (@12394)

En résumé, les professionnels critiquent le fléchage des immeubles de bureaux sans aucune étude des possibilités de reconversion en logement, l'atteinte disproportionnée à leur droit de propriété, les erreurs manifestes dans le choix des immeubles, l'absence d'effectivité du droit de délaissement accordé en contrepartie, et demandent :

- De réduire drastiquement le nombre d'emplacements réservés ;
- De modifier régulièrement le PLU pour supprimer les emplacements pour lesquels elle aurait renoncé à acquérir les immeubles concernés, après mise en demeure des propriétaires (E4210 @9939) ;
- Délivrer dans des délais courts, sur simple demande et de façon expresse, des courriers attestant qu'elle a renoncé à faire usage de son droit de délaissement et en conséquence qu'elle entend supprimer l'emplacement réservé ;
- La suppression de la règle de l'article UG1.5.2 prévoyant d'affecter le reste de la part minimale de SDP des locaux destinés à l'habitation en BRS, LLI ou LLS, à l'exclusion du logement libre ;
- Que l'article UG 1.5.2 prévoit explicitement que le recours au mécanisme du BRS demeure facultatif ;
- Qu'il ne soit plus fait référence aux changements de destination dans la catégorie des projets déclenchant l'obligation de mettre en œuvre l'emplacement réservé. A tout le moins, la ville devra préciser que le changement de destination n'implique d'obligation que si le changement concerne la totalité des surfaces de l'immeuble (@5539 @9939 e de nombreuses contributions) ;
- Prévoir une exception à la mise en œuvre de l'emplacement lorsque l'obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait des contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ;
- Revoir les répartitions logement/logement social pour tenir compte des parcelles particulièrement complexes et contraintes (@8633 @9939)
- Suppression des doubles pastillages.

Organismes professionnels

Les acteurs économiques ne remettent pas en cause le droit de la Ville de se constituer une réserve foncière au profit de la création de logements sociaux, mais soulignent l'absence de

réalisation d'une étude d'impact économique qui aurait sans doute permis d'anticiper le risque de gel des actifs parisiens. Ils rappellent que le PLU doit justifier les choix retenus et, pour ce faire, s'appuyer sur un diagnostic établi notamment au regard des prévisions économiques et des biens répertoriés en matière de développement économique, qu'en l'absence de justifications solides, la ville doit réduire le nombre d'immeubles concernés (argumentation détaillée en PJ E4210 @9939).

La Fédération des Entreprises Immobilières (FEI) représente les opérateurs immobiliers qui construisent, rénovent, louent, exploitent ou commercialisent des bureaux, commerces, logements (argumentation détaillée en PJ @3812) et demande une réduction significative du nombre d'emplacements réservés au motif que la Ville fait un recours excessif au pastillage, que la ville n'a besoin que d'un quart des emplacements pour atteindre les objectifs qu'elle s'est fixés, que l'outil est prévu pour répondre à un besoin précis (favoriser la mixité sociale) et non aboutir à la transformation à marche forcée d'une partie significative du parc immobilier tertiaire de l'Ouest parisien, que la ville n'a absolument pas la capacité financière d'acquiescer les 947 immeubles pastillés, ni le propriétaire de transformer son immeuble en logement, que le pastillage aura pour conséquence de « geler » le parc de bureaux, que l'accroissement important des emplacements réservés, allié au processus d'instruction (pré-instruction non fondée juridiquement) et au pouvoir d'appréciation octroyé à la ville par les mesures du PLU (exigences au-delà du code de l'urbanisme, dispositions très subjectives...) va aboutir à institutionnaliser un « urbanisme négocié » et au final, une insécurité juridique pour les propriétaires.

L'ASPIM (Association française des sociétés de placement immobilier) représente les sociétés de gestion de portefeuilles immobiliers qui gèrent pour des institutionnels et des épargnants des fonds de type SPCI, OPCI et sociétés civiles. En 2023, ce secteur gère plus de 310 milliards d'euros et représente 3,8 millions de m² de bureaux dans Paris. L'ASPIM apporte également sa contribution à l'appui de la défense de ses membres et rejoint en tout point les arguments développés par la FEI (argumentation détaillée en PJ de @1988). Le nouveau PLU, par la radicalité et la portée de ses mesures inédites dans les grandes métropoles européennes, comporte à ses yeux le risque de conduire à une paralysie des interventions sur les immeubles tertiaires et d'attenter directement à l'attractivité économique de la capitale (@1988)

FRANCE ASSUREURS rassemble l'ensemble des entreprises d'assurance et de réassurance opérant en France et relevant du code des assurances. Les assurances détiennent 4,9 millions de m² du bâti parisien et 2,8 millions de m² de bureaux principalement localisés dans le secteur ouest parisien et rejoint en tous points la FEI et l'ASPIM (@9870).

Le MEDEF rappelle que les taux de vacance des bureaux sont très disparates en Ile de France : 15% à Paris-La Défense, 20% à la Plaine Saint-Denis, mais seulement 2,8% dans Paris intramuros, alors même que la vacance des logements et des commerces se situent aux alentours de 10% (@6050)

Le MEDEF rappelle qu'on peut comprendre qu'une dépréciation puisse exister sur un actif obsolète, rendant celui-ci achetable sur fonds publics, autant il devient économiquement incompréhensible qu'une collectivité prenne la décision de déclasser réglementairement des actifs en parfait état d'entretien et porteurs d'activité.

Le MEDEF demande :

- que tous les types de bureaux et d'équipements publics soient concernés par le pastillage logement social car cette responsabilité ne saurait être exercée uniquement par des personnes physiques ou morales appartenant au secteur privé. Les constructions de bureaux les plus imposantes à Paris de ces dernières années ont été

le fait d'administrations : le MEDEF propose 1/3 personnes morales, 1/3 personnes publiques, 1/3 personnes physiques ;

- que la Ville procède à un appel à manifestation d'intérêt auprès de l'ensemble des propriétaires pour définir ces emplacements réservés et bénéficier ainsi d'adresses pour lesquelles la mutation serait opportunément envisageable (@6050) ;
- que le pastillage s'applique exclusivement sur des actifs obsolètes, selon des critères à objectiver avec les fédérations professionnelles liées à l'immobilier, et non sur des biens de prestige dans des artères renommées de la capitale, ni sur des sièges sociaux d'entreprises ;
- que le nombre de logements effectivement réalisables sur l'emplacement soit précisé ;
- que le nombre de pastillage soit drastiquement revu à 216 emplacements maximum ;
- que dans les arrondissements dépassant le 25% de logements sociaux, les emplacements soient exclusivement affectés à du logement intermédiaire et que tous les emplacements en QPV et périmètres de veille politique de la ville soient supprimés ;

La Fédération Française du Bâtiment (FFB de Grand Paris IDF) souligne que face à la diminution de la demande de bureaux, la transformation de ces derniers en logements devient un enjeu réel pour répondre aux besoins des parisiens, que ce concept reste financièrement (problème de rentabilité de la transformation) et techniquement compliqué à mettre en œuvre. Le pastillage de plus de 400 immeubles de bureaux dans l'ouest de Paris pour transformation en logements sociaux ne doit pas tendre vers un déclassement total du marché de bureaux (@12963)

La FFB propose d'actualiser les normes actuelles des bureaux qui sont souvent anciennes et rendent quasi impossible la réhabilitation de ces bâtiments en logements et d'expérimenter des normes sanitaires et sécuritaires moins restrictives au niveau du futur PLU afin de faciliter la transformation du bâti actuel et donc de prévoir la réversibilité du bâtiment dès sa conception (@12963).

Le dispositif des emplacements réservés paraît en outre inutile à beaucoup de contributeurs, dans la mesure où la ville dispose d'ores et déjà du droit de préemption urbain. Ce droit aboutit au même résultat, mais ne déprécie pas la valeur des ensembles immobiliers (@1988 @6004)

Personnes publiques associées

L'Etat souligne que les 611 nouveaux emplacements réservés pour du logement portent à 947 le nombre d'emplacement réservés, représentent une augmentation importante de (+112%). Toutefois, ces emplacements ne génèrent qu'une augmentation des surfaces concernées assez limitées (+21%) en raison de la petitesse des emplacements ajoutés. L'Etat souhaite que la Ville justifie le choix des emplacements réservés sur de petites surfaces et suive dans le temps la concrétisation de ce dispositif.

La Chambre de Commerce et d'Industrie s'interroge sur les critères retenus pour pastiller les immeubles et les capacités de la ville à acquérir les immeubles en cas d'usage du droit de délaissement par les propriétaires.

Emplacements supplémentaires proposés

Plusieurs contributions proposent à la Ville d'instituer des emplacements supplémentaires :

- des emplacements LS à hauteur de 50% sur toutes les parcelles des rues Sainte-Marthe et Jean-et-Marie-Moinon actuellement soumises au DPUR (2-22 et 3-31 de la rue Sainte-Marthe et les 2, 3-8, 5-15 et 19-25 de la rue Jean et Marie-Moinon) (@2509)

- un emplacement LS sur le 7 rue du Fer à Moulin 75005 Paris. Ce terrain, proposé par les habitants, devrait être vendu prochainement et serait tout à fait adapté pour de futurs logements dans un quartier hyper déficitaire (@6869 @5927 @9279 @11888 @11977 @11933 @11994 @12038 @12043 @12052 @12149 @12385 @12624 @13376)
- une liste proposée par les élus communistes parisiens de 79 nouvelles adresses possibles dans l'ouest parisien (@6740 @6744 @6758 @8781 @6795 @8639 @9621 @9626 @9731 @10849 @11095 @11372 @11556 @11739 @11773 @11830 @11936 @14107 @13676)
- un emplacement LS sur le 2-18 rue Cacheux 75013 Paris et 92-94 bd Kellermann 75013 Paris (@6854)
- un terrain situé 4 et 6 rue Censier 75005 Paris resté inoccupé ou partiellement utilisé comme parking, qui paraît intéressant pour la construction d'un immeuble de logements sociaux (@6876)
- L'immeuble situé 61 rue de la Réunion 75020 Paris : la Ville a pastillé BRS l'immeuble situé 59 rue de la Réunion, alors qu'il s'agit de logements populaires et d'un café, tous bien entretenus. Le BRS, outre mettre à la porte les gens modestes qui occupent actuellement les logements, pour les remplacer par des gens aux plus hauts revenus, ne crée pas de nouveaux logements. Or, le 61 rue de la Réunion est un immeuble appartenant à un propriétaire unique presque exclusivement consacré à des locations Airbnb. Demande des habitants de pastiller en BRS ou en LS cet immeuble ou/et déplacement de l'emplacement (@5715 @6220 @5210 @360 @6744 R8649 @12997).
- L'association Collectif Logement Paris 14 propose de pastiller LS100-100 l'ensemble immobilier d'un seul tenant situé 26 rue des Plantes / 23-24 rue Bénard / 29 rue Hippolyte Maindron 74014 Paris, qui semble être une monopropriété (R5753)
- 179A rue Saint Jacques 75005 Paris, 26 rue d'Ulm 75005 Paris, 26 rue de Pontoise 75005 Paris (@10561)
- Ancien bâtiment de la CAF situé 10-12-14-16 rue Viala 75015 Paris (@13788)

Demandes de suppression d'un emplacement réservé

301 immeubles font l'objet dans la présente enquête d'une demande de suppression pure et simple de l'emplacement réservé pour la réalisation de logements sociaux et du périmètre localisé pour équipements dont ils étaient grevés :

- Trois immeubles à usage mixte habitation et bureaux appartenant à la CRPN (Caisse de Retraite du Personnel Navigant) et entièrement occupés (argumentation détaillée en PJ de la contribution @98/99)

22 rue du Général Foy 75008 Paris, parcelle cadastrée BX n°8 (LS100-60)
35 avenue Mac Mahon 75017 Paris, parcelle cadastrée AH n°70 (LS100-60)
10 rue Thenard 75005 Paris, parcelle cadastrée BO n°75 (LS100-100)

- Une maison individuelle située 135 rue de Castagnary 75015 Paris, cadastrée AR 03 et pastillée LS100-100 dans le PLU actuel comme dans le nouveau. La maison, en très bon état, est détenue par deux sœurs en indivision et actuellement occupée par une famille en vertu d'un bail emphytéotique de longue durée. Un important projet de logements sociaux conduit par la RIVP sur la parcelle voisine au 135 bis, elle aussi pastillée LS, va être réalisé, sans inclure la maison du 135. Le pastillage résiduel sur cette maison n'est donc plus justifié (@2484).

- *Deux maisons d'habitation occupées, pastillées LS100-100, situées 4 et 6 avenue Delecourt 75015 Paris, sur des parcelles contiguës, en fond de voie privée, bordée d'immeubles modernes. L'une des parcelles est bordée à l'arrière par un filet de hauteur de 23m. Ces maisons ont une très belle architecture, sont situées en face de l'ancienne mairie de Grenelle, appelée aujourd'hui « maison Violette », classée Monument Historique. Les maisons possèdent un très beau jardin arboré, qui participe au charme de la place du commerce et des immeubles environnants (dont 2 EPHAD) avec le square Yvette Chauviré, entourée de deux rangées de marronniers. Les habitants du quartier ont été nombreux à se mobiliser pour préserver ces maisons. Demande à la place la création d'un EVP (50 contributions) Sauvegarde du jardin si un immeuble est construit (@4451)*
- *Une maison individuelle située 13 rue Olivier de Serres 75015 Paris, cadastrée AE n° 67 pour une pastille LS100-100, appartenant à une personne physique, laquelle maison est dans sa famille depuis plus de cinquante ans. Courant 2023, il a donné cette maison à ses enfants, troisième génération à y habiter. La maison a fait l'objet d'un dépôt de permis de construire en décembre 2023 pour agrandir la maison par surélévation et permettre de créer un étage par enfant. Le permis de construire est toujours en instruction, mais la ville prévoit de grever la parcelle d'un emplacement réservé pour logement social (photos de l'arbre et du jardin en pleine terre qui serait supprimé en PJ de la contribution E202, C905) (Argumentation (avocat) détaillée en PJ de la contribution E207)*
- *Deux maisons mitoyennes familiales identiques, situées 129 bis et 131 rue Blomet 75015 Paris, pastillés LS 100-100 appartenant à des familles différentes. Chaque maison est construite sur une parcelle de 171m², dont 100m² de jardins, qui participent avec un ensemble de jardins avoisinants à tout un écosystème tout à fait singulier et rare (flore et faune). Les deux maisons sont jumelles, caractéristique de l'ancien village de Vaugirard. La commission du Vieux Paris a reconnu la valeur d'une maison similaire située aussi rue Blomet. Des visites sont organisées dans cette rue pour montrer ces maisons. Demande de protection patrimoniale dans le cadre du PLU (argumentation détaillée en PJ PCC2 p6 C906, photo et argumentation détaillée en PJ de E1369)*
- *Une maison située 3 rue des Jardiniers 75012 Paris, pastillée BRS100-100, édifée sur une parcelle de 206m² et résidence principale de la personne qui l'habite depuis 1979 (@5999 @6729)*
- *Une maison située 71 rue l'Abbé Groult 75015 Paris, cadastrée BT1, pastillé LS100-100, qui présente une constructibilité maximale de 443m² et qui a été pastillé récemment, peut-être à la suite de la présentation du projet patrimonial et familial de surélévation de la maison, dont le propriétaire a discuté avec les services de la Mairie en janvier 2023. (argumentation détaillée @8444)*
- *Un certain nombre d'établissements scolaires privés (plus de 8600 contributions et E13520 diocèse) :*

Le collège Saint-Michel des Batignolles situé 27 à 35 avenue de Saint-Ouen 75017 Paris, appartenant à la SA des immeubles de l'avenue de Saint-Ouen et du passage Moncey, pastillé LS100-100. Il a été créé en 1879 (détail des travaux envisagés en PJ E12950)

L'école privée Saint-Eloi située 99 ter rue de Reuilly 75012 Paris C'est l'ensemble de bâtiments modernes situé du 99 au 103bis rue de Reuilly qui a été pastillé LS60-60. Cet ensemble compte également le collège privé Sainte-Clotilde.

Le collège Sainte-Clothilde (établissement d'enseignement privé sous contrat) situé 103 bis rue de Reuilly 75012 Paris, pastillé LS60-60, collège qui comprend une classe ULIS (@7064)

Collège Saint Michel de Picpus, 51 à 55 rue de la Gare de Reuilly 75012 Paris, pastillé LS60-60

Groupe scolaire Saint-Vincent de Paul situé 49A rue Bobillot 75012 Paris, pastillé BRS35-35

Groupe scolaire Notre-Dame de France, situé 63 à 75 rue de la Santé et 155 à 161 rue Nordmann 75013 Paris, pastillé LS100-100

Collège Saint-Jean Gabriel situé 6 et 8 rue du Cloître Saint-Merri 75004 Paris, pastillé LS100-60 (C14237)

Ecole Sainte-Marie de Sion et son Foyer pour étudiantes mineures, situé 91 rue Notre Dame des Champs 75006 Paris, pastillé LS35-35

Le Lycée privé Lavoisier situé 44 rue Henri Barbusse 75005 Paris, pastillé LS60-30

L'école et collège Ohr Kitov, qui comprend également une synagogue, situé 9 rue Jacques Ibert 75017 Paris, pastillé BRS100-60 (R14242)

- Un immeuble situé au 9 rue Jacques Ibert 75017 Paris, pastillé BRS-100-60. L'immeuble abrite une école et un collège privé Ohr Kitov. Un habitant trouve malvenu de prévoir une réserve de logements sociaux sur une parcelle immédiatement contigüe au bd périphérique et exposée à toutes les nuisances générées par cette autoroute, alors que le PLU met en avant la santé environnementale (@1446)*
- La maison LANVIN qui occupe un immeuble de 8 étages situé 22 rue du Faubourg Saint Honoré 75008 Paris appartenant à la SCI Boissy Saint-Honoré. Six étages pour les commerces et deux pour les bureaux et siège de la Maison Lanvin. La maison Lanvin occupe cet immeuble depuis plus de 150 ans. La Ville lui a accordé un permis de construire il y a cinq ans pour refaire sa boutique. Comment comprendre que la Ville veuille aujourd'hui transformer l'immeuble en logements sociaux (contribution R214) L'immeuble a fait l'objet d'une restructuration majeure en 2021 (argumentation détaillée en PJ @11569)*
- L'hôpital Rothschild dépendant de l'assistance publique et la fondation Rothschild (maison de retraite et de gériatrie) situés dans le 12^{ème} arrondissement et pastillés LS100-100 : demande émanant des habitants (@2504 R5795). L'hôpital fait également l'objet d'un emplacement pour équipement de santé et éducation.*
- Un immeuble de bureaux situé au 2 et 4 rue de Lisbonne, à l'angle du 15 rue du Général Foy 75008 Paris, parcelle cadastrée CH58, appartenant à la société civile immobilière de la Caisse d'Assurance Vieillesse des Experts Comptables et des Commissaires aux Comptes (CAVEC) et pastillé LS100-60. Cet immeuble est à usage de bureaux depuis des changements de destination datant de 2005, 2007, 2009. La CAVEC est l'une des sections professionnelles de la CNAV des professions libérales (argumentation détaillée (avocat) en PJ de la contribution @888, E890)*
- Un immeuble situé 89-91 bd Gouvion Saint Cyr 75016 Paris, cadastrée section AD n°6 pastillé LS 100-100 dans le PLU actuel et ayant déjà exercé son droit de délaissement. La SCI propriétaire de l'immeuble a fait valoir son droit de délaissement par courrier du 17*

février 2022. Mise en demeure, la Ville de Paris a fait savoir en octobre 2022 qu'elle n'envisageait pas d'acquérir l'immeuble au vu des études de faisabilité menées sur cette parcelle (argumentation détaillée (avocat) en PJ de la contribution E871 @13912)

- Un immeuble de 5600m² affecté à des activités d'enseignement supérieur privé, situé au 95 avenue Parmentier 75011 Paris, cadastré AM n°104 et 105, appartenant à MATA CAPITAL et pastillé LS35-35. L'immeuble a fait l'objet d'une réhabilitation complète en 2016 en vue de l'aménagement d'une école d'enseignement supérieur en remplacement d'une ancienne clinique (argumentation détaillée en PJ contribution E848).
- Un immeuble situé 61 rue Pajol 75018 Paris, parcelle DA 064, exploité en centre de soins d'accompagnement et de prévention en addictologie par le GROUPE SOS SOLIDARITES, propriétaire, et doublement pastillé pour du BRS100-100 et pour un équipement (argumentation détaillée (avocat) en PJ de la contribution @822 R4109)
- Les maisons de retraite des Petites Sœurs des Pauvres situées 62 avenue de Breteuil 75007 Paris et 23 avenue de Saxe 75007 Paris, qui remplissent une mission sociale, en accueillant exclusivement des personnes isolées aux faibles ressources, qui n'ont pas les moyens d'aller dans un EHPAD classique (@5690 @5465 @12033)
- Un immeuble de bureaux, situé 2 rue de Thann 75017 Paris, cadastré BO n°70, propriété de la société OPCI BVK-FRENCH-IMMOBILIEN. L'immeuble est entièrement loué et pastillé LS100-60 (argumentation détaillée en PJ de la contribution @1012)
- Un immeuble mixte commerce et bureaux, situé 37 rue des Champs-Élysées et 43 rue Marbeuf 75008 Paris, cadastré AK n°1, propriété de la société OPCI BVK-FRENCH-IMMOBILIEN. L'immeuble est entièrement loué et pastillé LS100-100 (argumentation détaillée en PJ de la contribution @1013).
- Un hôtel et bar-restaurant, situé 42 rue Saint-Sébastien 75011 Paris, parcelle cadastrée section BD n°38 LS100-100. L'immeuble a toujours été à usage de Bar-Brasserie et d'Hôtel et valorisé comme tel lorsqu'il a été acquis par la société RICHEMOND SARL en octobre 2022, pour y continuer la même activité. L'immeuble non rénové depuis une cinquantaine d'années est dans un état vétuste et a fait l'objet d'un dépôt de permis de construire comportant une part de surélévation et d'extension. La ville a choisi de surseoir à statuer sur ce permis de construire. Un contentieux est en cours devant le TA de Paris pour le sursis à statuer (argumentation (avocat) détaillée en PJ de la contribution @140)
- Un hôtel, situé 9 rue Moret 75011 Paris, parcelle cadastrée AK n°28, appartenant à la SCI la GERCHE, propriétaire des murs depuis 2023 et exploitant du fonds au travers de la SAS LE GLOBE depuis 2016. L'immeuble était déjà pastillé LS 100-100 dans le PLU actuel. Ce pastillage est reconduit dans le nouveau PLU. Lors de l'achat des murs en décembre 2023, dans le cadre d'une DIA (Déclaration d'Intention d'Aliéner), les services de l'urbanisme, l'AEF (étude technique de faisabilité et potentiel de transformation en logements sociaux) et les services fonciers DRFIP (évaluation du coût de rachat) se sont déplacés pour visiter l'immeuble en vue d'une préemption. La Ville a choisi de renoncer à préempter (argumentation détaillée et courriers échangés avec les services d'urbanisme en PJ de la contribution @1049)
- Un immeuble de bureaux situé 127 rue de Saussure 75017 Paris, appartenant pour moitié à la SNC Saussure Paris 17. L'immeuble, occupé par les services de l'Etat, en tant que propriétaire et en tant que locataire de la SNC, est pastillé LS100-60 (@1225)
- Un ancien garage Citroën, situé 62 avenue de la République 75011 Paris, pastillé LS60-60 : De nombreux habitants demande à ce que le site soit protégé non pas pour du

logement social mais pour des activités productives urbaines, des incubateurs, pépinières d'entreprises et hôtels d'activités (@1489 et une vingtaine de contributions)

- *Un immeuble 32 bis rue de la Folie Regnault pastillé LS100-100. La parcelle a été pastillée dans sa totalité alors qu'elle abrite, outre un petit immeuble d'habitation sur rue, un bâtiment industriel important sur cour avec petit accès à la rue : une habitante demande de faire de l'immeuble sur cour, conformément à son usage actuel, un site de protection des activités productives urbaines, des incubateurs, pépinières d'entreprises et hôtels d'activités, ESS. Il est absurde de démolir un bâtiment tout à fait adapté aux activités pour en faire des logements (@1647 avec photo)*
- *Un immeuble de petite hauteur situé 18 rue Guenot 75011 Paris, pastillé LS100-100 : plusieurs riverains demandent de conserver la hauteur pour préserver la diversité architecturale et classer la parcelle en BRS au lieu de LS pour qu'il soit aussi possible à des gens défavorisés de devenir propriétaire près d'un parc (@1661, @1667)*
- *Un immeuble composé d'un bâtiment de bureaux, d'un bâtiment mixte commerce, bureaux et logements, deux hangars de stockage, situés 33 à 37 rue de Chanzy 75011 Paris, pastillés LS100-60, appartenant à la société INTERJOS, dont c'est l'unique immeuble en France. L'immeuble est occupé par plusieurs locataires. L'immeuble a une structure en bois qui rend sa transformation en logements complexe. (argumentation détaillée en PJ PCC2 p18).
Demande des habitants de suppression de l'emplacement réservé pour conserver une mixité fonctionnelle dans le quartier, et compte tenu de la forte concentration de logements sociaux dans cette rue et dans la rue Titon (@1544, @1648, @1663)*
- *Un commerce entre deux immeubles (dent creuse) situé au 19 avenue Perrichon 75016 Paris, pastillé LS100-100 : des habitants demandent la suppression de cet emplacement au motif que cet espace est le seul à apporter un peu de lumière à cette petite rue sombre et étroite (une construction boucherait l'orientation sud). Actuellement la parcelle est occupée par un commerce essentiel à la vie du quartier (@1956), parce que, pour des raisons de tranquillité publique, se trouve juste à proximité, 29 rue Félicien David, l'OHT, centre d'accueil pour 140 malades en handicaps psychiques (schizophrénie lourde) avec un atelier protégé, établissement très sensible dont les usagers présentent des risques importants. Le 16^{ème} sud ne manque pas de logements sociaux (@8323 E9648)*
- *Trois immeubles de bureaux ou mixte habitation/bureaux appartenant à la SCI LES COLLINES sur les six immeubles dont elle est propriétaire à Paris (photos et argumentation détaillée en PJ de la contribution @1978)*
 - 20 rue de Chazelles 75017 Paris pastillé LS100-60, à usage de bureaux, occupé par un locataire unique en place depuis de nombreuses années,*
 - 29-31 rue Cardinet 75017 Paris pastillé LS100-60, à usage mixte, 3 premiers étages à usage de bureaux occupée par un locataire unique, 4 étages suivants à usage d'habitation depuis sa création en 1962. Il offre donc depuis plus de 60 ans une mixité fonctionnelle*
 - 44 rue de Prony 75017 Paris pastillé LS100-100, à usage exclusif de bureaux. Il a fait l'objet d'une restructuration complète il y a seulement 10 ans et donc des coûts financiers importants pour le propriétaire. Il est aux normes et ne fera pas l'objet à nouveau d'une restructuration lourde.*
- *L'ensemble des immeubles de bureaux à Paris de la Caisse Centrale de Réassurance (CCR), qui a pour actionnaire unique l'Etat et propose des couvertures contre les risques de catastrophes naturelles (sinistralité en hausse, par ex en ce moment les inondations*

des Hauts de France) et les risques non assurables (attentats...) aux compagnies d'assurances opérant en France (argumentation détaillée en PJ de @2562)

83 bd Exelmans 75016 Paris, cadastré AY 59 et pastillé LS100-60 et périmètre de localisation P16-23 pour équipement de santé, à usage de bureaux

65 bis rue Lafayette 75009 Paris, cadastré AX 4 et pastillé LS100-100, à usage de bureaux, acquis par la CCR en 2022 en VEFA après la réalisation de lourds travaux de rénovation et de mise aux normes. Cet immeuble est loué et est complété au RDC par deux lots en copropriété dans l'immeuble voisin (le RDC et le RDJ sont ouverts au public).

- Immeuble de commerce (anciennement ébénistes, marchands de meubles et aujourd'hui Sephora), situé 28-28bis rue du Faubourg Saint Antoine/ 27 rue de Charenton 75012 Paris, cadastrée ER 30, pastillée LS100-100, appartenant en indivision à deux personnes physiques (argumentation avocat en PJ @2808 @2937)
- Un immeuble de bureaux de situé au 48/50 rue Taitbout 75009 Paris, cadastrée AO 21/22, pastillé LS100-100 sur la parcelle 22 et un périmètre de localisation P9-14 pour la réalisation d'un équipement de santé, détenu juridiquement par la société de gestion DEKA au nom et pour le compte d'un Fond immobilier allemand qui n'a pas la personnalité juridique. Ce sont en réalité 11 caisses d'épargne allemandes qui détiennent en indivision l'immeuble (en droit allemand, les caisses d'épargne sont des établissements bancaires de droit public émanant de villes, communes ou Länder allemands). Le pastillage ne couvre que le n°48, alors que l'immeuble, indivisible, est implanté sur les deux parcelles, le 48 et le 50. L'immeuble se situe en zone bleu clair du PPRI (argumentation détaillée en PJ@2809,@2938)
- Un immeuble de bureaux situé au 20 rue de la Victoire 75009 Paris, cadastrée AY 171, pastillé LS100-60, appartenant à la SNC 20 VICTOIRE, qui a obtenu un permis de construire en 2023 (devenu définitif en avril 2023) pour la restructuration complète de l'immeuble en bureaux, les travaux étant sur le point de commencer (argumentation (avocat), en PJ@3131,E3136)
- 7 immeubles de bureaux appartenant à la société MONCEAU ASSURANCES, fédération de mutuelles indépendantes, par le truchement de deux sociétés civiles (SCCM et MII), tous donnés à bail à différentes sociétés commerciales, sauf un qui est en travaux actuellement. Cette fédération est un propriétaire « contraint » de différents biens immobiliers, qui lui permettent de garantir la représentation de ses engagements réglementés auprès de ses sociétaires (argumentation détaillée avocat en PJ E3149)

36 rue de l'Arcade 75008 Paris (MII)

65 rue de Monceau 75008 Paris (SCCM)

4 rue Cambacérès 75008 Paris (SCCM)

6 rue Hamelin/14 rue Lubeck 75116 Paris (SCCM)

75 rue de Tocqueville 75017 Paris (MII)

8 rue de la Terrasse 75017 Paris (MII)

75 rue Mogador 75009 Paris (SCCM)

- Immeuble situé 3 rue Leon Bonnat 75016 Paris, demandé par des habitants (@3667 R4086 @14012). Hôtel particulier, actuellement utilisé en bureaux. Il se situe à proximité immédiate des Apprentis orphelins d'Auteuil, qui ont le projet de construire 300 logements sociaux. Un immeuble rue de la Source vient d'être transformé en logements sociaux. Ce pastillage supplémentaire est excessif, préjudiciable à la mixité sociale du quartier et va détruire le cachet particulier du village d'Auteuil.

- Immeuble 7 rue Joseph Dijon 75018 Paris : l'immeuble n'est pas pastillé mais ferait l'objet d'un classement B7 dans le PLH. Demande de suppression de cette inscription. A quoi correspond cette inscription ? (@4035 @4031 @14166)
- 10 immeubles de bureaux appartenant au groupe GENERALI (argumentation détaillée en PJ @4080 E4088). Beaucoup de ces immeubles ont subi de grosses restructurations dans les 5 dernières années.

3 rue Saint Denis/2 rue Jean Lantier 75001 Paris, pastillé LS100-60

45 rue de Rivoli 75001 Paris, pastillé LS100-60

1 rue de La Paix 75002 Paris, pastillé LS100-60

8 rue Michodière 72002 Paris, LS100-60

40 rue Notre Dame des Victoires 75002 Paris, pastillé LS100-60

60 rue de Londres 75008 Paris, pastillé LS100-60

146 bd Haussmann 75008 Paris, pastillé LS100-60

13/15 rue Taitbout 75009 Paris, pastillé BRS-100-60

40ter av de Suffren 75015 Paris, pastillé LS35-35

11 avenue d'Iéna 75016 Paris, pastillé LS100-60

- Un petit immeuble et une maison située 28/30 rue Raffet 75016 Paris sur deux parcelles situées en partie dans un secteur de maison et villas (SMV16-27) et bordées côté rue Raffet d'un filet de hauteur vert (10m). L'immeuble appartenant anciennement à l'ambassade du Portugal se situe en fait au 26 rue Raffet. Il a été vendu en 2014 et transformé en chambres d'hôtes. Une habitante demande la suppression de l'emplacement réservé, compte tenu de la proximité de la villa Le Corbusier et de sa situation dans un secteur de maisons et villas, qui limitent la hauteur et la surface constructible (R4083).
- Un immeuble de la Direction des journaux officiels, situé 9 à 13 rue Saint-Saens/24-26 rue Desaix 75015 Paris, pastillé LS30-30 : Le PLU peut-il empêcher que l'immeuble s'il est transformé en logements sociaux, ouvre sur l'impasse Desaix, sachant qu'il est traversant et dispose déjà d'accès à deux rues (R4101)
- Un immeuble de bureaux situé 3 square Desaix 75015 Paris, pastillé LS100-100 : une habitante pense qu'il vaudrait mieux réduire le % de logements sociaux sur cet immeuble pour introduire une meilleure mixité sociale dans l'immeuble. L'architecture de l'immeuble ne lui paraît pas adapté à du logement social (@7696).
- Immeuble de parkings et box de stockage, situé 48-50 rue du Château des Rentiers 75013 Paris appartenant à la SCI Box-Auto (28 associés), pastillé BRS 100-60. L'immeuble est en cours de vente et le projet de l'acquéreur n'est pas en phase avec le pastillage. L'immeuble est situé dans le 13^e qui fait partie des arrondissements les mieux pourvus en logements sociaux (argumentation détaillée E4118 @4135 @4257).
- 7 immeubles de bureaux appartenant à la société COVEA IMMOBILIER, chargé du patrimoine du groupe COVEA, dont beaucoup ont fait l'objet de restructurations importantes, notamment de mise aux normes thermiques. COVEA rappelle que 64% de son parc immobilier est composé d'immeubles d'habitation, qu'elle participe au développement du logement sur le territoire parisien et notamment la réalisation de logements sociaux (argumentation détaillée par immeuble en PJ E4210)

187-189 avenue Daumesnil/

108-112 avenue de Reuilly 75012 Paris, pastillé BRS35-35

6 rue d'Amsterdam 75008 Paris, pastillé LS100-100

28 boulevard Haussmann 75008 Paris, pastillé LS100-100

6 rue de Téhéran 75008 Paris, pastillé LS100-100

48-40 boulevard des Batignolles 75017 Paris, pastillé LS100-60

24 rue de Prony 75017 Paris, pastillé LS100-60

76 rue de Prony 75017 Paris, pastillé LS35-35

- Un immeuble de commerces et bureaux situé 63 boulevard Haussmann 75008 Paris, appartenant à DWS Alternatives GmbH, pastillé LS100-60, qui comporte deux coques commerciales au RDC et, en étage, des bureaux, loués actuellement à différents locataires (plans et argumentation détaillée en PJ E5183).
- Un immeuble de commerces et bureaux situé 125 avenue des Champs Elysées / 24 rue Vernet 75008 Paris, appartenant à DWS Grundbesitz GmbH, pastillé LS100-60, qui a fait l'objet d'une compensation réelle en 1976 dans le cadre d'un changement d'usage. Il est composé de 2 bâtiments, comportant deux coques commerciales au RDC et des bureaux en étage. Il est actuellement loué à divers locataires (plans et argumentation détaillée en PJ E5186).
- Un immeuble d'habitation sur rue et des bureaux/locaux commerciaux installés dans les locaux d'une ancienne usine et les bâtiments attenants en fond de cour, situé 15/17 avenue de Ségur 75007 Paris, cadastré BL16, pastillé LS100-60 et d'un périmètre de localisation pour la réalisation d'un équipement de santé P7-4, appartenant à une SCI familiale (2 personnes). L'immeuble a fait l'objet de nombreux travaux de restauration sur plusieurs générations. La SCI souhaite préserver ce bien familial, l'entretenir et le transmettre (argumentation détaillée (avocat) et photos de l'immeuble @6413). L'immeuble est situé très près de nombreux établissements de santé, dont Necker.
- Un immeuble d'habitation sur rue et un garage-parking en silo en fond de parcelle de 120 pour véhicules légers, situé 8/10 impasse Gaîté 75014 Paris, cadastré AJ39, pastillé LS100-100, appartenant à une SCI (argumentation détaillée (avocat) en PJ E6463 @6480). Hormis l'immeuble d'habitation, le reste de la parcelle, comportant des parkings, ne pourrait pas être construite (zone de carrières profondes, impossibilité d'accès chantier, pas d'accès incendie pour un immeuble à l'arrière). Si l'emplacement doit être maintenu, il ne peut l'être que sur l'immeuble sur rue (plan annoté en R5743). Une habitante s'oppose à toute construction sur cette parcelle qui modifierait le volume et l'implantation existante (@11245)
- Un immeuble d'habitation sur rue et de constructions à usage industriel en fond de parcelle en cœur d'îlot, situé 204/206 avenue de Versailles 75016 Paris, cadastré AS 61, pastillé LS100-100 et d'un périmètre pour un équipement de santé P16-22, appartenant à un particulier. Ces emplacements réservés ont été rajouté après la concertation et le propriétaire n'a donc pas pu les contester à ce moment-là (argumentation détaillée (avocat) en PJ E6464 @6478)
- Un immeuble d'habitation/commerce en RDC sur rue et un immeuble en fond de cour occupé par un garage automobile construit dans les années 1860, situé 73 rue Marguerite de Rochechouart 75009 Paris, pastillé LS100-60. Le bâtiment en fond de cour occupe presque toute la parcelle, il ne reçoit que très peu de lumière naturelle. L'ensemble des façades, hormis celle de faible largeur donnant sur rue, sont aveugles en limite de propriété pratiquement toutes mitoyennes avec les immeubles voisins (argumentation détaillée @6476)
- 5 immeubles appartenant à la caisse de retraite et de prévoyance des notaires (CPRN) qui exerce une mission de service publique qui lui est dévolu par la loi. Son patrimoine est

destiné à garantir le paiement des prestations et retraites. La diminution de la valeur des immeubles a pour conséquence l'augmentation des cotisations et la revalorisation de la valeur de service du point (argumentation détaillée en PJ @6566).

156 bd Haussmann 75008 Paris

43 avenue Hoche 75008 Paris

28 avenue de Messine 75008 Paris

64 avenue de Miromesnil 75008 Paris

20 rue de Saint-Pétersbourg 75008 Paris, un habitant rajouté que de nombreux logements sociaux ont été construits à proximité et que le quartier manque surtout d'équipements et d'activités économiques (@7403 @7168)

- Un immeuble situé 46 rue de la Boétie 75008 Paris, cadastrée CK31, pastillé LS100-60, unique immeuble parisien appartenant à Property SARL et qui a fait l'objet de travaux très importants comportant une extension, le ravalement et la végétalisation des terrasses. La morphologie ne permet pas la réalisation de logements de taille adaptée (argumentation détaillée en PJ E6587)
- Un hôtel situé 3-5 passage Alexandre 75015 Paris, pastillé LS100-100 depuis plus de vingt ans. En raison de la faible surface de la parcelle (140m²), aucune réalisation n'a pu voir le jour. A ce jour, demande d'extension de l'hôtel (dent creuse) exposée dans le cadre de la concertation mais non suivie de réponse, qui permettrait de valoriser les alignements de façades particulièrement exposées du bd Pasteur. Demande les intentions de la Mairie sur cette parcelle et la suppression de cet emplacement non efficient (@6594).
- Un immeuble situé 54-56 rue d'Aboukir 75002 Paris, pastillé LS35-35, périmètre de localisation pour la création d'un équipement de logistique urbaine (ELU) de 500m² P2-2 et la création d'un équipement de petite enfance P2-2 appartenant à la filiale immobilière de La Poste. La poste demande à ce que le périmètre soit revu pour intégrer les dernières opérations de cession et découpages en volume intervenues. Elle demande la suppression du pastillage pour du logement social et réalisation de la crèche, car 44 logements sociaux viennent d'être réalisés dans l'un des volumes cédés, répondant à l'objectif du pastillage. La coexistence de quatre formes d'infrastructures (bureaux, logistique, crèche, logements) n'est pas réalisable (argumentation détaillée en PJ @6610)
- Un ensemble immobilier composé de deux corps de bâtiments, situé 18-20 rue Navarin 75009 Paris, cadastrée AF56, pastillée LS100-30, appartenant à la société Value Invest Immo #2. L'immeuble a fait l'objet d'une division en volume suite à sa cession par la société Orange, qui continue d'y exploiter des installations techniques de téléphonie et de fibre optique (CINASPIC). L'ensemble immobilier a fait l'objet d'une restructuration complète (les travaux sont toujours en cours pour l'un des volumes) et d'une mise en conformité énergétique exemplaire avec certification. Les étages qui pouvaient être transformés en logements, l'ont d'ores et déjà été (argumentation détaillée @6047).
- Immeuble situé 43 bd Malesherbes/20 rue Lavoisier 75008 Paris, appartenant à l'îlot Saint-Augustin composé de six bâtiments, cadastrées BL46 48 49 et 50. Seul le bâtiment situé 43 Bd Malesherbes est pastillé LS100-60. L'îlot Saint Augustin satisfait déjà aux objectifs de mixité fonctionnelle et de mixité sociale de la Ville, puisqu'y est maintenu un équilibre rationnel entre les différentes fonctions de commerce, bureaux et habitation sociale et non sociale. L'îlot vient de faire l'objet d'une restructuration globale se conformant en tout point aux objectifs de mixité de la ville (argumentation détaillée E6201)
- Un îlot de 4 immeubles, faisant déjà l'objet d'une mixité d'usage, pastillés LS100-60, appartenant à la SCI 35-39 Rome et situé (argumentation détaillée et estimation de la perte

de valeur que représente la transformation d'un immeuble de bureaux en logements sociaux en PJ @E6203 E6844) :

35-37 rue de Rome et 2 rue de Stockholm, à usage de bureaux, résultant d'un changement d'usage subordonnés à des compensations réelles dans Paris réalisées par le propriétaire pour des surfaces supérieures à celles transformées, 16-18 rue de Vienne 75008 Paris, principalement à usage d'habitation

- Un immeuble situé 5 place Tristan Bernard 75017 Paris, pastillé LS100-100 appartenant à une SCPI, agréée par l'AMF. Les SCPI sont des propriétaires spécifiques qui font appel à une épargne publique et populaire. Attire l'attention sur la perte de valeur (-66% approximativement) disproportionnée pour la SCPI que représente le pastillage (argumentation détaillée en PJ E6210)
- Un immeuble de bureaux situé 62 rue de la Chaussée d'Antin 75009 Paris, pastillé LS100-60 appartenant à la société de droit allemand RABW EUROPA III FONDS, sur les deux immeubles de surface équivalente que détient cette société à Paris, et même en France. L'immeuble est occupé par 7 locataires différents qui bénéficient de baux pour de nombreuses années (argumentation détaillée en PJ E6211)
- Un immeuble de bureaux et commerces, situé 8 rue Danielle Casanova 75002 Paris, pastillé LS100-100, appartenant à la SCI 8 D Casanova, qui offre des plateaux de bureaux de 200m² parfaits pour accueillir de petites entreprises de services tertiaires et comprend déjà de la mixité d'usage (argumentation détaillée en PJ E6212)
- Un immeuble de bureaux situé 3 rue de Longchamp 75016 Paris, pastillé LS100-100, appartenant à une SCPI. La SCPI n'est que copropriétaire. (argumentation détaillée en PJ E6223)
- Un immeuble de bureaux situé 12 rue du Mail 75002 Paris, pastillé LS100-100, appartenant à la société de droit allemand BAYER ENSIONS VEHIKEL FONDS, dont c'est l'unique immeuble à Paris. La ville a autorisé en 2007 la réalisation de surfaces de bureaux, au prix d'une restructuration profonde avec création de patio et d'escalier. Revenir à du logement serait très difficile et pas cohérent avec la décision de la ville (argumentation détaillée en PJ E6253)
- Un garage automobile situé 184 rue du Faubourg Saint Martin 75010 Paris, cadastré BS12, pastillé BRS100-100, appartenant à une SCI familiale, qui possède un autre immeuble lui aussi pastillé. Ce garage n'est transformable qu'au prix d'une démolition et de la perte de 40% du bâtiment pur permettre de ménager des vues et respecter les vis-à-vis. Il est en train d'être reloué à un exploitant de salle de sport (argumentation détaillée en PJ @10487 @6767).
- 4 presbytères et locaux de paroisses parisiennes (E13520 diocèse, 1150 contributions) :

Le presbytère de la paroisse Sainte Jeanne de Chantal, situé 1 rue du Lieutenant-Colonel Déport 75016 Paris, pastillé LS60-30 qui abrite actuellement des logements, des bureaux et salles nécessaires au culte de la paroisse et ses activités sociales (l'hiver solidaire qui héberge des personnes de la rue de décembre à mars, la distribution alimentaire chaque semaine qui aide 80 familles, l'association Aux captifs de la Libération qui suit plus de 50 personnes de la rue, L'Oasis Baby Café qui crée du lien social...) (@6423)

Le presbytère de la paroisse Notre Dame d'Auteuil, situé 4 rue Corot / 11-15 rue Antoine Roucher 75016 Paris, pastillé LS100-100 et le 64 avenue Théophile Gautier 75016 Paris, pastillé LS60-30 et d'un emplacement réservé pour équipement culturel P16-20, nécessaires à l'activité de la paroisse et à ses activités d'entraide, de solidarité pour le quartier. Entre 1880 et 1914, de nombreuses lois anticléricales ont été prises. Il a été décidé dans un souci d'apaisement que les bâtiments annexes aux édifices dédiés au culte seraient la propriété d'associations dont le président de droit est l'évêque. Ces bâtiments sont à titre accessoire destinés à l'habitation, des prêtres et aussi de personnes en grande nécessité. Le but de ces associations n'est pas de développer un patrimoine d'immeubles à usage de logements (détail @6771 @8428)

Le presbytère de la paroisse Saint Léon situé 1 place du Cardinal Amette 75015 Paris, pastillé LS100-100 (@13839 @14054)

Un immeuble situé 6 et 8 rue Notre Dame des Victoires 75002 Paris, AJ12 et 13, pastillé LS60-30 correspondant aux salles paroissiales de l'Eglise Notre Dame des Victoires (E100057)

- *La compagnie des Filles de la Charité de Saint Vincent de Paul (congrégation religieuse légalement reconnue) demande la suppression d'un certain nombre d'emplacements réservés, qui sont occupés par la congrégation dans le cadre de ses missions :*

Un petit immeuble actuellement à usage commercial et d'habitation, situé 69 rue de Sèvres 75006 Paris, cadastré BE3, pastillé LS100-100. Chaque étage faisant environ 40m², la possibilité de créer des logements est très contrainte. La congrégation propose un assouplissement du pastillage et s'est engagé à créer un logement social (accord donné par courrier du 15 février 2024 adressé à la sous-direction de la politique du logement en PJ E11517 @11515)

Un immeuble de logements attenant au collège Saint Gabriel, situé 4-6 rue du Cloître Saint Merri / 8 rue Brisemiche 74004 Paris, cadastré AC33 et 37, pastillé LS100-60 (argumentation @11511 E11513)

Un immeuble situé 67 rue de Sèvres 75006 Paris, cadastré BE24, pastillé LS100-60, demande la suppression ou la réduction du pastillage au ratio minimum (argumentation @11520 E11522)

Un immeuble situé 43 rue Vandrezanne 75013 Paris, cadastré EA87, pastillé BRS100-100, qui abrite une crèche de la Croix Rouge, et est contigu au Collège Saint-Vincent de Paul 49 rue Bobillot 75013 Paris, dont la congrégation est également propriétaire (argumentation @11525 E11526 E13520 diocèse)

- *L'immeuble de la mission gréco-catholique roumaine située 38-36 rue Ribera 75016 Paris, rattaché au diocèse de Paris, mission créée pour accueillir une communauté roumaine persécutée en Roumanie, très importante aujourd'hui depuis le rattachement de la Roumanie à l'Union européenne. Suppression demandée par des habitants (@3667 @14012 @14092)*
- *Un garage automobile, situé 32-34 avenue Simon Bolivar 75019 Paris, cadastré EC31, pastillé LS100-60 et d'un emplacement pour équipement culturel (P19-33). L'immeuble est situé dans un arrondissement qui comprend plus de 42% de logements sociaux (argumentation détaillée @6851)*
- *Deux immeubles de bureaux appartenant à la société Foncière Médicale (FM1) situés :*

23-25 avenue de la Grande Armée 75016 Paris, cadastré FB02, pastillé LS100-60, et occupé par un locataire unique pour lequel des aménagements spécifiques ont été réalisés dans l'immeuble (banque) (argumentation détaillée en PJ @6865)

42-44 avenue de la Grande Armée 75017 Paris, cadastré AF67, pastillé LS100-60 et occupé par plusieurs locataires, dont les baux ont des échéances différentes, et présentant une morphologie peu adaptée (argumentation détaillée @6867)

- Un garage automobile situé 4-6 rue de l'Essai 75005 Paris, cadastré AR54 et 55. Seule la parcelle AR54 est pastillé LS100-100. La réalisation de logements suppose de découper le garage. La parcelle est morphologiquement inadaptée pour sa transformation en logements sociaux (argumentation détaillée @6926 @10100)
- L'hôpital Sainte-Perrine-Chardon Lagache-Fondation Rossini 75016 Paris, pastillé LS, demande émanant des habitants (E6936 @7082 @7105 @7351 @7473 @7476)
- Terrain 25 rue de Constantinople / 78 rue du Rocher 75008 Paris, demande d'habitants de supprimer les pastillage LS, le quartier subissant déjà une détérioration des commerces par l'installation de commerces sans valeur ajoutée (bars à ongles, massages...) (@7112)
- Un ensemble immobilier situé 73 rue de Richelieu 75002 Paris, pastillé LS100-60 et d'un emplacement pour réalisation d'un équipement de santé (P2-4), appartenant à la SCCV 73 Richelieu. L'immeuble fait l'objet d'un certificat d'urbanisme et d'un permis de construire accordés en juillet 2023 portant sur un projet de transformation de cet ensemble immobilier actuellement à usage de bureaux en un immeuble mixte à usage de bureaux et d'habitation, dont 35% de logements sociaux. Ce projet a été longuement discuté avec la Ville, adapté pour se conformer aux exigences du futur PLU, et accepté. Par conséquent, les deux emplacements relèvent d'une erreur (argumentation détaillée en PJ @6937).
- Immeubles situés 32 rue de Saint-Pétersbourg 75008 Paris, 1-5 rue de Berne / 3 rue de Saint-Pétersbourg 75008 Paris, à la demande d'habitants qui rappellent que le quartier Europe, très fortement résidentiel, a surtout besoin d'une plus grande mixité d'usage, d'activités économiques et d'équipements (@7168 @7403) Immeubles situés 56 et 60 rue de Londres, 35-37 rue de Rome et 3 rue d'Edimbourg 75008 Paris, ne se prêtent pas à du logement en raison des très fortes nuisances induites par le faisceau Saint-Lazare, du trafic de la rue de Rome et la proximité de la gare (@7403)
- Le dépôt de bus RATP Croix-Nivert, situé 2-18 rue Charles Lecocq 75015 Paris, pastillé LS100-50 : très gros travaux en cours de finalisation pour pérenniser ce dépôt et le passer à l'électrique. Non cohérent que la ville en fasse une réserve foncière pour construire des logements sociaux. Si la RATP devait partir, il faudrait en faire un jardin, c'est ce dont les parisiens ont le plus besoin (@5542)
- Un immeuble comprenant une boutique, deux appartements, des bureaux et des parkings, situé 11 rue de Lincoln 75008 Paris, cadastré AR5, pastillé LS100-100, géré par la société DAUCHEZ, administrateur de biens (argumentation détaillée (avocat) en PJ @5669)
- Un immeuble de bureaux, situé 12 rue Jacquemont 75017 Paris, qui abrite une crèche au RDC, défendue par un certain nombre de contributions d'habitants du quartier. L'immeuble vient d'être entièrement rénové à neuf (@5705 @14148)
- Un immeuble situé 54 avenue Victor Hugo / 2 rue Leroux 75016 Paris, cadastré FD28, pastillé LS100-60 et appartenant à la SNC Follow depuis 2020. Historiquement, l'immeuble était à usage d'habitation et de commerce. Deux étages ont été affectés à usage

commercial contre compensation en 2001, puis les trois étages restants encore à usage d'habitation ont bénéficié également d'un changement d'usage grâce à une convention de commercialité passé avec la RIVP en 2019, qui a donné lieu à un paiement de 3 millions d'euros permettant à la RIVP de réaliser une opération de logements sociaux au 42 rue du Docteur Blanche dans le 16^e. A l'heure actuelle, l'autorisation de changement d'usage est provisoire, le temps que la RIVP termine l'opération rue du Docteur Blanche. (argumentation détaillée en PJ @5710 @13815 @13867 @13876)

- Un petit immeuble situé 10 rue Paul Féval 75018 Paris, pastillé LS 100-100, assis sur une parcelle de 80m² et comprenant 5 niveaux représentant donc moins de 500m² de surface plancher, le reste de la parcelle est un jardin de pleine terre comportant également un pavillon de 60m². Ce bien se trouve dans un arrondissement qui n'est pas déficitaire (argumentation détaillée (avocat) en PJ @5766)
- Un immeuble situé 3 rue de la Brosse / 11 rue Jussieu 75005 Paris, pastillé LS100-100 : un habitant demande que la proportion de logements sociaux soit réduit au profit de logements intermédiaires (R5788).
- Un garage automobile, situé 31A avenue Junot 75018 Paris, cadastré AT68 et AT56, pastillé LS100-60 et d'un emplacement pour équipement de santé P18-38. Le garage est enclavé au sein d'un îlot d'immeubles entre l'avenue Junot et la rue de Caulaincourt. Le passage se fait sous l'immeuble situé 31 rue de Caulaincourt, unique accès. Il comporte deux niveaux en sous-sol et deux niveaux au-dessus (argumentation détaillée (avocat) en PJ @5768 (argumentation détaillée @6512 @6514)
- Un immeuble de bureaux situé 18 rue Catherine de la Rochefoucauld 75009 Paris, cadastré AH36 pastillé LS100-60, appartenant à la Caisse Régionale Crédit Mutuel IDF. L'immeuble a été entièrement libéré pour permettre une rénovation d'ampleur. Il est aujourd'hui inoccupé. Il fait l'objet d'un permis de construire accordé le 9 février 2023 portant sur la réhabilitation complète de l'immeuble en vue de le mettre en conformité avec le dispositif du décret tertiaire. Le propriétaire compte l'occuper après les travaux. (Argumentation détaillée en PJ @5771)
- Un ensemble immobilier de 6 bâtiments à usage de bureaux situé 28 avenue de l'Opéra / 4-12 rue Gaillon / 48 rue des Petits Champs / 5-9 rue Marsollier 75002 Paris, cadastré AD32 35 36 37 38 39 et 40, pastillé LS35-35, et appartenant au CIC depuis presque un siècle. Les immeubles sont occupés par une agence bancaire et le CIC. Compte tenu de l'obsolescence de l'immeuble, le CIC a développé un projet de rénovation dans le but de réduire son emprise foncière à Paris de 20% et de rassembler ses collaborateurs dans cet ensemble immobilier. La morphologie des bâtiments et leur caractère patrimonial (très bel hôtel particulier du XVIII^{ème} siècle) ne permet pas la création de 35% de logements (argumentation détaillée en PJ @5773)
- Un immeuble de bureaux situé 44 bd de la Bastille / 15 rue Biscornet 75012 Paris, cadastré EP3, pastillé LS100-60, récemment acquis par la société KERRIA. Une division parcellaire est en cours et sera effective avant l'approbation du PLU. La société Kerria a le projet de diviser le terrain en deux lots, pour réaliser un programme hôtelier côté 44 bd de la Bastille, et un immeuble d'habitation, côté rue Biscornet, qui comporterait 35% de logements sociaux en application de la servitude de mixité sociale. La société demande la suppression de l'emplacement réservé, ou à défaut qu'il soit mis sur la parcelle à usage d'habitation en LS100-35 (argumentation détaillée en PJ @5815 E5848)
- Un immeuble situé 139 bd de Sébastopol 75002 Paris, cadastré AP32, pastillé LS100-100, appartenant à la SARL TER, dont c'est l'unique immeuble à Paris (argumentation détaillée en PJ E5852)

- Un immeuble situé 38 bd de la Tour Maubourg / 71 rue Saint Dominique 75007 Paris, pastillé LS100-100, alors qu'il appartient à la Ville de Paris et qu'il est en cours de transformation en logement social. (@7605)
- Un immeuble de bureaux situé 25 rue de Courcelles 75008 Paris, cadastré BE19, pastillé LS100-60, appartenant à CCR RE, société de réassurance, et donné en location. La CCR RE est un propriétaire patrimonial qui détient ses actifs sur le long terme. Le pastillage impacte directement la valorisation de son patrimoine et donc le financement de la société et sa capacité à faire face à ses obligations d'indemnisation (argumentation détaillée en PJ @8247 @9020 @9521)
- Un immeuble situé 6 rue du Regard 75006 Paris, cadastrée BF63, pastillé LS60-35, appartenant à la Compagnie des prêtres de Saint-Sulpice, occupée par la Maison Provinciale de la Compagnie, qui accueille chaque année des séminaristes et des prêtres étudiants du monde entier, faisant de ce site un haut lieu de formation, de recherche et de culture au rayonnement international (E8289 @8294).
- Un immeuble de bureau situé 14 avenue Hoche 75008 Paris, pastillé LS100-100, pris en crédit-bail par une SCI, filiale du groupe UTOPIK COLLECTION, qui bénéficie d'une option d'achat. L'immeuble est occupé pour de longues années. Le bâtiment a été entièrement rénové, le dossier de permis de construire ayant été coconstruit avec les ABF (valorisation du hall d'origine double hauteur, obligation de conserver l'escalier monumental qui n'est pas aux normes), pour être aux normes incendie, accès des PMR, rénovation thermique. Etude de faisabilité menée par un architecte (argumentation détaillées et plans en PJ @8301 E8302)
- Une maison située 6 rue Thiboumery 75015 Paris, pastillée LS100-100, appartenant à un particulier, compte tenu de sa taille largement inférieure aux seuils réglementaires, des possibilités de surélévation limitée, de l'irrationalité économique de ce projet qui viendrait spolier le propriétaire. De nombreux logements sociaux (80) situés à proximité (@8331 @8707)
- Une concession/atelier automobile, exploité par la société BAUER, situé 21 et 23/25 rue Cardinet 75017 Paris, implanté sur deux parcelles cadastrées BM14 et 15, pastillé LS100-100 et d'un emplacement réservé pour un équipement petite enfance P17-35. La parcelle BM15 est détenue en indivision de 15 personnes et 2 sociétés (argumentation détaillée en PJ @8464 E8465)
- Un immeuble situé 82 rue Saint Lazare 75009 Paris, pastillé LS100-60, propriété de la SCI 82SL depuis juin 2020. Il est composé de deux bâtiments et d'un pavillon central surmonté d'une verrière. La SCI vient de réaliser une rénovation exemplaire pour plus de 9 millions d'euros et est en règle avec le dispositif tertiaire. L'immeuble a été donné à bail pour 12 ans à la maison d'édition Flammarion. Un changement de destination de surfaces d'habitation en surface de bureaux pour une petite partie a été octroyé après compensation définitivement en avril 2023 (argumentation détaillée en PJ @8515)
- Un immeuble en travaux, situé 13-17 rue de Salneuve 75017 Paris, cadastré CH37 et CH67, pastillé LS100-100 et d'un emplacement pour équipement de santé P17-15, acquis par la SCI d'une association Loi 1901 GAPAVE sans but lucratif, pour se doter de revenus pérennes destinés à financer son activité. Le bien a été acquis par la SCI, dont c'est l'unique bien, par adjudication en juin 2023. Le bien fait actuellement l'objet de coûteux travaux de restructuration pour 31 millions d'euros pour en faire un immeuble de bureaux sur trois niveaux de parkings (agrément bureaux 2021, PC 2021, transféré 2023), qui se

termineront mi 2024. L'immeuble est à cheval sur deux parcelles dont seule la CH37 fait l'objet d'un pastillage. Déclaration de chantier commencé (argumentation détaillée en PJ @8552 @8741@13239)

- Un immeuble, situé 287-293 bd Raspail 75014 Paris, pastillé LS100-100 et d'un emplacement pour équipement P14-22, appartenant au CNC (Centre National du Cinéma) chargé de concevoir et mettre en œuvre la politique de l'Etat dans les secteurs du cinéma, de l'audiovisuel et de l'image animée, depuis 2014, et qui lui a permis de regrouper toutes ses activités. Le bâtiment a fait l'objet de lourds travaux de rénovation et de remise aux normes entre 2015 et 2018 pour un coût d'environ 25 millions d'euros et prévoit de remplacer en 2024/25 l'ensemble de ses 750 fenêtres pour un coût de 5 millions d'euros (argumentation détaillée en PJ @8584 @13916)
- Immeuble situé 25 rue du Commerce 75015 Paris, cadastré DF7, pastillé LS100-100, appartenant à la société B. HARISSON, dont c'est l'unique bien. La société a développé sur la parcelle un projet de commerces et d'habitation, en concertation avec la direction de l'urbanisme et les ABF, qui a donné lieu au dépôt d'un permis de construire en mars 2023. Au moment de la concertation, l'immeuble ne figurait pas parmi les emplacements réservés, celui-ci a été rajouté en juin 2023 et dès lors, la ville a opposé un sursis à statuer sur le permis de construire (argumentation détaillée en PJ @E8628)
- Un immeuble situé 3 rue Sainte Félicité 75015 Paris, pastillé LS100-100 demandé par un habitant. Cet immeuble est entouré dans une proximité de moins de 200m de trois immeubles de logements sociaux pour plus de 150 logements (@8655 @8743).
- Deux ensembles immobiliers situés 122-128 rue de la Croix Nivert 75015 Paris, pastillé LS35-35 et d'un emplacement pour équipement P15-39 et 125-139 rue de la Croix Nivert 75015 Paris, pastillé LS100-50 demandé par un habitant (@8882)
- Un immeuble à usage de bureaux et activités situé 10 rue Varet 75015 Paris, pastillé BRS100-60 et d'un emplacement réservé pour un équipement de santé P15-44, appartenant à la société COGIFRANCE. L'immeuble est loué à France Télévision (argumentation détaillée (avocat) en PJ @9010)
- Un immeuble situé 5 cité Paradis 75010 Paris, pastillé LS100-100, correspondant à l'Hôtel des Impôts, pour maintenir des points d'accueil du public sur des problématiques fiscales dans la ville du ¼ heure. Ne pas transformer un quartier déficitaire en ghetto de logements sociaux en les concentrant sur quelques immeubles (@8990 @9038 @9043 @9046 @9513)
- Deux immeubles situés 19 rue Martel et 34 rue Paradis 75010 Paris : le quartier fait déjà l'objet d'une belle mixité. Demande émanant des habitants (@9513)
- Un immeuble de bureaux situé 51 rue de la Chaussée d'Antin / 28 rue de Mogador 75009 Paris, pastillé LS100-60, géré par une société allemande, agissant pour le compte du fonds ouvert réglementé allemand Europe Select. L'immeuble a fait l'objet d'un changement d'usage et d'un agrément pour création de bureau en IDF (argumentation détaillée (avocat) en PJ E9098).
- Un immeuble partiellement à usage de bureaux situé 8 rue de Hanovre / 16 rue de la Michodière 75002 Paris, pastillé LS100-60, géré par une société de droit allemand, agissant pour le compte du fonds ouvert réglementé allemand HUK-Coburg Immobilien JV Fonds II (argumentation détaillée (avocat) en PJ E9098)

- Un immeuble de bureaux situé 35 rue Marbeuf 75008 Paris, pastillé LS100-60, géré par une société de droit allemand, agissant pour le compte du fonds ouvert réglementé allemand KANAM GRUND EUROPEAN CITIES HP. L'immeuble a fait l'objet d'un important projet de réhabilitation en 2022 incluant un changement de destination qui a donné lieu à d'importantes compensation financière pour l'obtention de la commercialité, sans que la ville manifeste la moindre intention de réaliser à cet emplacement un programme de logements sociaux. De même pour obtenir l'agrément nécessaire pour la création de bureaux en IDF. La ville n'a pas sursis à statuer et accordé le permis de construire pour les travaux de rénovation (argumentation détaillée en PJ E9098)
- Un hôtel situé 27 rue du Poteau 75017 Paris, pastillé LS100-100, un habitant souhaite que l'hôtel soit réhabilité en hôtel 3 étoiles plutôt que consacré à du logement social, qui ne serait pas en adéquation avec le développement du quartier (@10004 @11111 E11123 @11392)
- Un petit immeuble situé 191 Quai de Valmy 75010 Paris, pastillé LS100-100, appartenant à la SCI DE LA MARGUERITE. Le PLU maintient cet emplacement réservé qui couvre également partiellement la parcelle voisine appartenant à l'ensemble immobilier de l'église Saint Joseph Artisan, qui semble-t-il envisageait à une époque de vendre les locaux, mais qui vient de terminer des travaux de rénovation. Leur pastillage n'a plus d'intérêt pour la Ville. La SCI demande que son pastillage soit également supprimé car il est très ancien et ni la ville, ni aucun bailleur social, n'a jamais pris contact avec la SCI pour un quelconque projet de logements sociaux. La SCI rappelle que faute de projet pendant de nombreuses années, le pastillage doit être supprimé (argumentation détaillée en PJ @9983)
- Un parc de stationnement pour véhicules de grande hauteur et grand volume (6, 12, 18m3) situé 48-54 rue Nationale 75013 Paris, pastillé BRS100-100 et d'un emplacement pour réalisation d'un équipement de santé P13- . Demande de suppression des deux emplacements. Seul parc du quartier à offrir ce type de stationnement. Il y a un projet actuellement sur la parcelle de logement et hébergement de personnes en situation de handicap ou fragile (argumentation détaillée @7173 @9042 @9469 E11027).
- Un immeuble de bureaux et commerce situé 21 rue Gambey 75011 Paris, pastillé LS100-60. L'immeuble appartient à deux copropriétaires dont une indivision dont c'est l'unique bien. L'accès piétons et le showroom du RDC s'effectue par l'immeuble voisin qui relie le 1- étage par un ascenseur. A partir du 3- étage, une partie d'un immeuble tiers empiète sur la surface de l'immeuble pastillé. L'immeuble est inadapté à une transformation car chaque plateau représente 500m2 avec seulement une façade en premier jour, sauf à en démolir une partie importante (argumentation détaillée plan et photos en PJ @9256 @9574)
- Un ensemble immobilier situé 60 rue du Faubourg Poissonnière 75010 Paris, cadastré AS9, pastillé LS100-60, composé d'un immeuble sur rue et d'un immeuble en fond de cour occupés par des commerces et des bureaux. L'immeuble fait l'objet d'une protection Ville de Paris (PVP) et est inscrit à l'inventaire des monuments historiques (Annexe X p420). Les possibilités de mutation du bâtiment sont extrêmement limitées, voire impossible au regard des contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural. Vient d'obtenir le changement de destination pour la surface d'habitation résiduelle restant dans l'immeuble (argumentation détaillée en PJ PCC1 p3 @9550)
- Un ensemble de deux bâtiments situé 33 rue de Chateaudun 75009 Paris, cadastré AN59, pastillé LS100-100. L'immeuble est occupé par un locataire unique pour encore de nombreuses années, le bail venant d'être conclu. La réfection globale de l'immeuble a été effectuée en 2022. La morphologie de l'immeuble et les règles de prospect ne permettent pas de faire du logement dans cet immeuble sans en démolir une bonne

partie (argumentation détaillée (avocat) en PJ PCC1 p4 @9553).

- Un ensemble de deux bâtiments, l'un à usage d'habitation sur rue et l'autre beaucoup plus important à usage de bureaux occupant tout le reste de la parcelle, situé 73 rue de Vaugirard 75006 Paris, cadastré AY45, pastillé LS100-60, appartenant à la SCI HEXAPIERRE pour le compte de l'Etablissement de Retraite Additionnelle de la Fonction Publique (ERAFFP). L'ensemble est déjà à usage mixte. L'ensemble de bureaux vient de faire l'objet d'une restructuration très importante pour la mise en conformité du bâtiment avec le décret tertiaire. L'ensemble est loué depuis cette date à un locataire unique pour de nombreuses années. La situation de l'immeuble de bureaux, construit lors de la démolition d'un ancien garage, est inadaptée à la création de logements (argumentation détaillée, photos, plans en PJ @9563 E9566)
- Un immeuble de bureaux situé 18 rue Jean Giraudoux 75008 Paris, pastillé LS100-60, appartenant à UFIFRANCE IMMOBILIER occupé par plusieurs locataires, l'immeuble vient de faire l'objet d'un changement d'usage en 2023, devenue inopposable en février 2024. La morphologie de l'immeuble est inadaptée à du logement (dont le coût de revient a été estimé à 1,8M par logement) et heurte le bon sens (argumentation détaillée en PJ E9568)
- Un immeuble mixte de bureaux et d'habitation situé 120 bd Saint-Germain 75006 Paris, pastillé LS100-60, appartenant à la société UFIFRANCE IMMOBILIER loué depuis plus de 20ans au Syndicat des Eaux d'IDF. Les appartements sont occupés. L'immeuble n'est pas adapté pour faire du logement social (hauteur sous plafond 4m). Le coût d'acquisition et de transformation en appartement reviendrait à 2M par logement aidé (argumentation détaillée PJ E9568)
- Un hôtel particulier à usage mixte de bureaux, ateliers et logements, situé 30, 30 bis rue Copernic 75016 Paris, cadastré FE46, pastillé LS100-100, appartenant à la SAS D&O. L'ensemble est composé d'un bâtiment sur rue comprenant un RDC surélevé et trois étages, d'un atelier sous verrière en milieu de parcelle et d'un bâtiment en équerre de deux niveaux. Il s'agit d'un bel hôtel particulier du XIXème siècle, surélevé en 1949, présentant un intérêt architectural (une demande de démolition/surélévation pour créer du logement avait été refusé par les ABF en 2018 au précédent propriétaire). Le propriétaire a un projet en cours de réhabilitation qui conserve les aspects patrimoniaux. (argumentation détaillée en PJ 9597 C14288)
- Un garage situé 43 rue Laborde 75008 Paris, pastillé LS100-60. Un projet est en cours, validé par les services de l'habitat, et prévoit la création de 60% de logements sociaux et 40% de logements intermédiaires. Le propriétaire, un bailleur social, n'est en mesure d'intégrer du BRS comme le demande le futur PLU. Cette proposition ne permet pas de maintenir un équilibre favorable à la réalisation de cette opération. En effet, elle se trouverait altérée par la diminution du nombre de lots en gestion (coût fixe d'exploitation rapporté au nombre de lots produits). La multiplication des intervenants gestionnaires (bailleur social/OFS de la ville) viendrait également complexifier une opération de transformation déjà délicate (@9599 FTI).
- Un garage situé 62 avenue de la République 75011 Paris, pastillé LS60-60, qui contraint l'opération de transformation du garage en logements, lancé dans le cadre de « Réinventer Paris 3 ». Le projet en cours prévoit de créer des logements sociaux et des logements intermédiaires. Ces derniers ne peuvent être remplacés par du BRS pour des raisons qui tiennent à l'équilibre économique de l'opération pour le bailleur social (@9610 FTI).
- Un garage situé 129 rue Javel 75015 Paris, pastillé LS100-60, qui contraint l'opération de transformation du garage en logements, en imposant du BRS à la place du logement intermédiaire (@9614 FTI)

- Un immeuble situé 77 rue de la Plaine 75020 Paris, pastillé BRS100-100 qui contraint l'opération de transformation de ce site d'activités en logements. Le projet initial prévoyait 25% de logements sociaux et 75% de logements intermédiaires. Le BRS ne permet pas de mixité programmatique et supprime la création de logements sociaux (@9638 FTI).
- Un immeuble situé 28 rue Leriche 75015 Paris, pastillé LS100-100, qui contraint l'opération en court. Validation par la mairie d'un EICSP en RDC et R+1 qui est indispensable à l'équilibre de l'opération (@9669 FTI)
- Un garage situé 42 cours de Vincennes 75012 Paris, pastillé LS100-60, qui contraint l'opération de transformation du garage en logements. La modification des logements intermédiaires en BRS ne permet pas d'assurer l'équilibre économique de l'opération (@9673 FTI)
- Un immeuble situé 42-46 avenue Philippe Auguste 75011 Paris, pastillé LS35-35, appartenant pour un volume à la société TECHNICAL SAS, l'autre volume étant la propriété de ORANGE (sous-sol et RDC, qui accueille des infrastructures essentielles de télécommunication). TECHNICAL loue son volume à ORANGE qui l'occupe en bureaux pour ses activités de téléphonie. TECHNICAL a acquis son volume dans le cadre de la privatisation des activités de France Telecom (2001) et versé à cette époque une compensation pour changement d'usage. Impossible d'envisager une transformation sans réunir les deux volumétries, hauteur entre dalles incompatibles avec du logement (5m) (argumentation détaillée en PJ E9712)
- Un immeuble de bureaux situé 5 rue Darcet 75017 Paris, pastillé LS100-100 datant du précédent PLU, appartenant à un particulier depuis le décès de sa mère. Le pastillage représente une perte de valeur de 65% de la valeur du bien (calculé par un promoteur intéressé par la parcelle qui a fait une offre avant et après avoir vu le pastillage). Demande la suppression ou un allègement de cette servitude (@9765)
- 8 immeubles appartenant à GROUPEAMA immobilier, qui contribue déjà de manière importante à la production de logements sur le territoire parisien (46% de son patrimoine est constitué d'immeubles d'habitation). Certains ont fait l'objet d'importants travaux, voir des changements d'usage (argumentation détaillée pour chaque immeuble en PJ @9924) :

25 rue de la Ville l'Evêque 75008 Paris, cadastré BN3, pastillé LS35-35 correspondant au siège de la société Groupama Asset Management ;

129 bd Saint Germain 75006 Paris, cadastré AH92, pastillé LS100-100, immeuble à usage mixte de logements, bureaux et commerces ;

133 bd Haussmann 75008 Paris, cadastré CK20, pastille LS100-100, deux immeubles à usage mixte de logements, bureaux et commerces ;

21 rue du Mont Thabor 75001 Paris, cadastré BD43, pastillé LS100-100, immeuble à usage mixte de logements, bureaux et commerces ;

7 rue de la Boétie 75008 Paris, cadastré BL40, pastillé LS100-60, deux immeubles à usage mixte de logements, bureaux et commerces ;

11bis/13 bd Haussmann 75009 Paris, cadastré AT32 et 34, pastillé BRS35-35, deux immeubles accolés à usage mixte de logements, bureaux et commerces

10 rue Chauchat 75009 Paris, cadastré AU105, pastillé LS100-60, immeuble à usage de bureaux et commerces ;

44 rue Louis Blanc 75010 Paris, cadastré AF75, pastillé LS100-100, un immeuble de bureaux loué entièrement à la SNCF

- Des immeubles situés 20, 22, 24C rue des Fossés Saint-Jacques / 14 A rue Pierre et Marie Curie 75005 Paris, pastillé LS100-100, Les trois immeubles sont hétéroclites (début XXème, 1950 et 1993), mais sont occupés par un locataire unique (UNIVERSAL MUSIC) depuis plus de trente ans, qui a procédé à des aménagements permettant quasiment à chaque étage la communication entre tous les bâtiments et organisé dans l'optique d'une utilisation fonctionnelle de bureaux (argumentation détaillée en PJ @9973)
- Un garage situé 51 rue Lemercier 75017 Paris, cadastrée CP150, pastillé LS100-100 et d'un emplacement pour équipement de santé P17-13, et appartenant à la société GARAGE LEMERCIER. Depuis 2019, la propriétaire est en relation avec la ville, la préfecture et les ABF pour un projet de transformation en bureaux. Elle a obtenu un agrément préfectoral de création de bureaux. L'immeuble est impropre à la création de logements pour plus de 90% de sa surface (démonstré par l'architecte du projet). Le projet a intégré les 10% de logements en co-living à la demande des services de la Mairie. Le projet bénéficie d'un permis de construire de 2021. Le pastillage est en contradiction (argumentation détaillée en PJ @10059 E11965)
- Un immeuble situé 21bis-23 rue Jonquoy 75014 Paris, cadastré CU74 et 38, pastillé LS appartenant à la société PHARCOR (PJ non lisible E10075)
- Un hôtel particulier avec RDC surélevé situé 90 avenue de Wagram 75017 Paris, cadastré BJ92, pastillé LS100-100, appartenant à la SCI Le Val Fleury. L'immeuble a une surface plancher de 460m2 et est à usage de bureaux depuis 1965 (argumentation détaillée (avocat) en PJ E10078 @10079)
- Un ensemble de deux immeubles de bureaux situé 52-54 rue de Chateaudun 75009 Paris, pastillé LS35-35, appartenant à la SCPI Ellysées Pierre et la SCI HSBC, représentées par HSBC. Les deux immeubles sont reliés par un unique escalier et un atrium, qui rend difficile une transformation en logements. L'immeuble possède de nombreux éléments architecturaux restaurés en 2010 qui témoigne l'histoire de l'immeuble (argumentation détaillée en PJ E10084 @10089)
- Un ensemble immobilier composé de 3 bâtiments à usage mixte de commerce, bureaux et logements (17%), situé 12-14 avenue de la Grande Armée 75017 Paris, cadastré AI54 et 57, pastillé LS35-35, appartenant à ATIM UNIVERSITE (argumentation détaillée en PJ E10113)
- Un immeuble à usage mixte de bureaux, logements et commerces situé 31 rue Marbeuf 75008 Paris, cadastré AR59, pastillé LS100-100, appartenant à société Swiss Life Assurance et Patrimoine (argumentation détaillée en PJ E10120)
- Un immeuble à usage commercial situé 83 rue du Général Leclerc 75014 Paris, cadastrée BU6, pastillé LS100-100, appartenant à deux propriétaires différents, dont l'un, la société High Street Retail, demande la suppression du pastillage. L'immeuble est composé de deux commerces en RDC et de locaux commerciaux au 1- étage (argumentation détaillée (avocat) en PJ @10155 E10164)
- Un immeuble de bureaux situé 4-6 rue aux ours 75003 Paris, cadastré AV122, pastillé LS100-60 et d'un emplacement pour équipement de santé P, appartenant à la société Bercy Champs de Mars argumentation détaillée (avocat) en PJ @10318)
- Un garage transformé depuis en box à louer, situé 3 rue de Dunkerque 75010 Paris, pastillé LS100-100 et d'un emplacement pour équipement de santé P10-20., appartenant à une

SCI familiale qui possède un autre immeuble lui aussi pastillé (argumentation détaillée en PJ 10478)

- Un immeuble de bureaux et commerce, situé 17 rue Saulnier 75009 Paris, pastillé LS100-100. Il fait l'objet d'un permis de construire de janvier 2024 autorisant sa réhabilitation (argumentation détaillée en PJ @10490)
- Immeubles situés au 28, 28bis et 22 rue du docteur Finlay 75015 Paris, pastillés LS100-60 et LS60-60, demande émanant des habitants qui trouvent qu'il y a déjà beaucoup trop de circulation, d'habitants dans cette partie du 15^{ème} arrondissement et de personnes présentes dans la journée en raison des nombreux événements organisés sur le Champs de Mars. Sont d'accord pour des équipements (@10859)
- Un ensemble immobilier composé de deux bâtiments, un à usage de bureaux occupé par un cabinet d'avocat, et un à usage d'habitation, situé 57 avenue d'Iéna /32 rue Dumont d'Urville /34 rue Jean Giraudoux 74016 Paris, pastillé LS35-35, appartenant à une société familiale. Côté avenue d'Iéna, le bâtiment remarquable est un hôtel particulier en pierre de taille, avec un escalier monumental. Côté rue Jean Giraudoux et Dumont d'Urville, le bâtiment est un des premiers immeubles à façade rideaux construit en France, il est inscrit à l'inventaire des monuments historiques et fait l'objet d'une protection PVP de la ville de Paris, répertorié comme caractéristique de l'organisation des espaces de travail de cette époque. L'ensemble immobilier est déjà mixte puisqu'il intègre 11 appartements (argumentation détaillée (avocat) en PJ @11028 E11054)
- Un immeuble d'habitation sur rue et un garage-parking, situé 7 rue Parent de Rosan 75016 Paris, cadastré AS50, pastillé LS100-100, appartenant à une SCI (argumentation détaillée (avocat) en PJ E13932 C14232). Un habitant demande à ce que le taux passe à 30% (@11044)
- Un commerce d'alimentation, comportant une réserve, des locaux techniques et un bureau à l'étage, situé 12 rue Duban 75016 Paris, pastillé LS100-100, appartenant à la SCI DUBAN. La ville de Paris n'a pas souhaité préempter ce bien lors de sa vente en 2021. Sa transformation en logement suppose de le démolir. Le bail pour l'exploitation de la supérette a été renouvelé pour 9 ans (argumentation détaillée en PJ @8937 @11275)
- Un immeuble mixte commerces (3 niveaux) et bureaux situé 22 place de la Madeleine / 5 rue Vignon 75008 Paris, BR15, pastillé LS100-100, appartenant à la SAS Madeleine Immo. Les bureaux sont occupés par de multiples locataires. L'immeuble appartient à une entité réglementée (organisme d'assurance) et vient en garantie de contrats d'assurance vie, de prévoyance, de dépendance et de retraite, permettant à l'organisme de tenir ses engagements. Il a été entièrement remis à neuf en 2012 et ne fera l'objet d'aucun travaux sur les vingt prochaines années (argumentation détaillée en PJ @11353)
- Un immeuble situé 24 rue Feydeau 75002 Paris, pastillé LS100-60, appartenant à la société Foncier Métropolitain de la Bourse. L'immeuble art déco avec façade en accordéon, est protégé par la ville (PVP) et comporte une salle de sport au sous-sol, deux restaurants au RDC dont un chef étoilé, 3 niveaux de bureaux loués à de multiples locataires (TPE, professions libérales), 2 niveaux de logements (argumentation détaillée en PJ E11354)
- Un immeuble de commerce, salle de sport et bureaux situé 142 avenue de Malakoff 75016 Paris, pastillé LS100-100, appartenant à une indivision (argumentation détaillée en PJ E11355)

- Un immeuble situé 93 bd Malesherbes / 10 rue Vezelay 75008 Paris, cadastré CH38 et 29, pastillé LS100-60, appartenant au Groupe STEF leader du transport et de la logistique sous températures dirigées de produits alimentaires, dont c'est le siège social. L'entreprise est indépendante et appartient aux 2/3 à ses salariés, toutes catégories socioprofessionnelles confondues. Le groupe envisage une restructuration importante (notamment, normes accessibilité et rénovation thermique) (argumentation détaillée @11406)
- Un immeuble situé 15 rue Milan 75009 Paris, pastillé LS100-60 et d'un emplacement pour équipement de santé P9-13 appartenant à une SCPI. L'immeuble est occupé par une Star up et un espace de coworking, il a fait l'objet d'une réhabilitation lourde en 2018 (argumentation détaillée en PJ @11462)
- 4 immeubles appartenant au Groupe des Assurances Crédit Mutuel (GACM), dont 55% du patrimoine immobilier est à Paris. Le pastillage a un impact très important sur la valorisation des immeubles et des conséquences financières certaines pour les assurés. Ils sont situés :

28-32 bd de Grenelle 75015 Paris, pastillé LS35-35, un immeuble tertiaire de grande hauteur (IGH) composé de deux ailes, qui a fait l'objet de restructurations en 2007/2010 pour améliorer l'ergonomie intérieure, les ascenseurs et la liaison des deux ailes, et qui est en cours de rénovation énergétique. La société fournit des études de l'impact carbone et de mise en conformité incendie de la transformation de l'immeuble en logements (argumentation détaillée en PJ @11495 remplacé par @13529)

8 bis rue de Chateaudun 75009 Paris, pastillé LS100-100, un immeuble de bureaux avec commerce au RDC. Une étude confirme le peu de possibilités offertes par l'immeuble pour une transformation en logements (argumentation en PJ @11512)

31-33 rue Mogador et 77 rue Saint-Lazare 75009 Paris, pastillé LS35-35, deux immeubles de bureaux et commerce en pied d'immeuble (agence bancaire) qui ont été issus d'une restructuration dans les années 90, dont l'objectif était de réunir les deux immeubles et de ne créer qu'une seule entrée. Seules les façades ont été conservées. Il subsiste une différence d'altimétrie entre les deux immeubles. Sont en cours des travaux de rénovation énergétique. (argumentation détaillée en PJ @11530)

174-176 bd Saint-Germain / 20-20bis rue Saint Benoît 75006 Paris, pastillé LS35-35 et d'un emplacement pour équipement de santé P6-7. L'immeuble est majoritairement à usage d'habitation (51 logements) et comporte également 5 locaux à usage de bureaux et 6 commerces en pied d'immeuble. L'immeuble et les appartements sont régulièrement entretenus. La GACM avait le projet en récupérant petit à petit les chambres de service encore rattachées aux appartements, de créer de l'habitation pour plus de 1100m². L'opération est contrainte financièrement (chassis de toit, isolation, ascenseur...) et ne peut être amortie que sur le très long terme, elle devient déficitaire avec du logement social. L'opération a été chiffrée à 12M euros. Le pastillage contraint la GACM à abandonner ce projet. (Argumentation détaillée en PJ @11534 @11538 @11545)

- Un immeuble à usage mixte de bureaux et d'habitation, situé 89 rue de Monceau 75008 Paris, cadastré CG43, pastillé LS100-1000, appartenant à la société MICHELIS. Les deux derniers étages sont affectés à des appartements de prestige de 265m² et de 150m², les autres étages sont occupés par des activités commerciales ou des professions libérales (argumentation détaillée (avocat) en PJ @11543)

- 6 immeubles de la société AIK, société de droit allemand de gestion d'actifs immobiliers, qui détient 9 immeubles à Paris au nom et pour le compte de fonds de pension professionnels. Ces immeubles sont situés (argumentation détaillée en PJ E11561 @14042)

21 rue des Pyramides 75001 Paris, pastillé LS100-100

7 avenue de l'Opéra 75001 Paris, pastillé LS100-100

11 rue de Mogador 75009 Paris, pastillé LS100-100

13 rue Lafayette 75009 Paris, pastillé BRS100-60

76 rue Taitbout / 39 rue Saint-Lazare 75009 Paris, pastillé 100-100

12-12bis rue Torricelli 75017 Paris, pastillé LS100-60

- Un immeuble mixte de commerces et bureaux situé 38 rue du Sentier / 5bis-7 bd Poissonnière 75002 Paris, appartenant à la SCI 38 SENTIER qui fait l'objet en ce moment d'une restructuration lourde selon un permis de construire délivré en 2022 en voie d'achèvement avec un haut niveau environnemental (argumentation détaillée (notaire) en PJ @11651)
- Un immeuble à usage de bureaux et commerce situé 21 Place de la Madeleine 75008 Paris, cadastré BR81, pastillé LS100-60, appartenant à la SIPM, dont c'est le seul immeuble (argumentation détaillée en PJ E11660)
- Un immeuble mixte commerces et bureaux situé 25 rue Jean Giraudoux 75016 Paris, pastillé 100-100, appartenant à la société ELYSEES PEGASE. L'immeuble comporte un restaurant, bar boîte de nuit au RDC et sous-sol et des bureaux dans les étages, tous occupés par de multiples locataires. L'immeuble a été construit dans les années 70 et n'a jamais accueilli de logements (argumentation détaillée en PJ E11698)
- Un immeuble de bureaux situé 9 rue du Helder 75009 Paris, pastillé BRS100-100, appartenant à la CIPAV (caisse de retraite des professions libérales). L'immeuble comporte un patio couvert d'une verrière qui constitue le hall de l'immeuble et le seul point d'éclairage des premiers niveaux (argumentation détaillée en PJ @11706 E11711)
- 8 immeubles gérés par la société OFI Invest, gestionnaire d'actifs immobiliers pour le compte de ses mandants, principalement des sociétés d'assurance. Ces propriétés sont adossées à des contrats en unité de compte, qui sont des produits d'épargne pour les particuliers, dont l'épargne moyenne s'élève entre 2500 et 16000 euros (en-dessous du plafond du livret A) ; Les immeubles sont situés (argumentation détaillée en PJ @11736) :

11 rue de l'Echelle / 4 rue d'Argenteuil 75001 Paris, pastillé LS100-60

3 rue Gramont 75002 Paris, pastillé LS100-100

39 bd de la Tour Maubourg 75007 Paris, pastillé LS100-100

10 rue de Rome 75008 Paris, pastillé LS100-60

54/56 rue Laffitte 75009 Paris, pastillé LS60-60

44 rue Lafayette 75009 Paris, pastillé LS100-60

17/21 Place Etienne Pernet 75015 Paris, pastillé LS35-35

92 avenue de Wagram / 71 rue de Prony 75017 Paris, pastillé LS100-60

- Un immeuble situé 3 rue Scribe 75009 Paris, cadastré AR15, pastillé LS, géré par OFI Invest pour le compte d'un investisseur institutionnel, la société Croissance Pierre II, qui est une unité de compte (produit de placement). L'immeuble a fait l'objet d'une restructuration lourde et d'une rénovation thermique autorisée par permis de construire et ne fera pas l'objet de travaux avant de très nombreuses années (argumentation détaillée en PJ @11747)

- Plusieurs hôtels appartenant au groupe SLAMA qui gère des hôtels à taille humaine et principalement pour de l'aide d'hébergement d'urgence, et représentent 40% de son patrimoine. Le groupe SLAMA propose de transformer certains de ses sites en logements à vocation sociale conformément au pastillage en contrepartie de l'abandon du pastillage sur les autres hôtels, que le groupe veut rénover et faire monter en gamme (argumentation détaillée en PJ @11785). Les hôtels sont situés :

Hôtel St Ambroise 5 rue Asile Popincourt 75011 Paris, pastillé LS100-100. Le site est composé d'un hôtel en activité et d'un entrepôt en désuétude en fond de parcelle.

Hôtel Porte de Vincennes 100 Cours de Vincennes 75012 Paris, pastillé S12-1 pour la réalisation d'un équipement social au profit de la Ville de Paris,

Hôtel Orillon et Hôtel Beauséjour 6-8 rue de l'Orillon 75001 Paris, pastillé LS100-100

Hôtel de Bourgogne 60 rue Sedaine 75011 Paris, pastillé LS100-100

- Un immeuble situé 5 rue Alfred de Vigny 75008 Paris, pastillé LS100-60, appartenant à la SCPI NOTAPIERRE. L'immeuble a fait l'objet de travaux importants en 2016 et 2022 (argumentation détaillée en PJ E11812 @11853)
- Deux immeubles de bureaux appartenant à la SCI UNOFI-GALVANI, soit l'intégralité des immeubles dont elle est propriétaire à Paris. Les immeubles sont situés :

81 rue Taitbout / 40 rue Saint Lazare 75009 Paris, cadastré AH24, pastillé LS100-100. L'immeuble a été entièrement restructuré en 2023 pour plus de 12 millions dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière (permis de construire accordés) et a fait l'objet d'une autorisation de changement d'usage en décembre 2023 avec compensation à hauteur de 2m² d'habitation créés pour 1m² supprimé. (argumentation détaillée en PJ E11814 @11850)

7/7bis rue Galvani 75017 Paris, pastillé LS100-100 et d'un emplacement pour équipement de santé P17-16. L'immeuble est entièrement occupé par de multiples locataires et a été rénové en 2022 (argumentation détaillée en PJ E11818 @11844)

- Un immeuble situé 51 avenue Kléber / 1bis rue Galilée 75016 Paris, pastillé LS35-35, appartenant à BNP Paribas. L'immeuble est un hôtel particulier, de très belle qualité architecturale, l'un des derniers conservés dans cette avenue, et est occupé par la BNP (argumentation détaillée en PJ @11996)
- Un immeuble situé 293 rue Lecourbe 75015 Paris, cadastré BK9, pastillé LS100-100, appartenant à la SARL PILE PHOS. La parcelle fait l'objet d'une limitation des hauteurs que les autres immeubles similaires dans la rue n'ont pas. La parcelle fait l'objet d'un certificat d'urbanisme qui garantit les droits de construction sur la parcelle aux conditions du PLU actuel. Un projet de demande de permis de construire était en cours en concertation avec la mairie et les services de ville. Le projet consistait à transférer des locaux commerciaux afin d'ériger sur son service d'assiette un immeuble de logements, dont 35% de logements sociaux et d'un commerce (argumentation détaillée en PJ @12076)
- Un immeuble situé 28 rue Violet / 29 rue Fondary 75015 Paris, cadastré DX9, pastillé LS100-100, appartenant à une famille. Un projet familial de rénovation et de surélévation était en cours de finalisation, et vise à créer des logements supplémentaires, outre la résidence principale des propriétaires (argumentation détaillée en PJ @12112)
- Un immeuble situé 4 avenue Recteur Poincaré 75016 Paris, pastillé LS100/100, occupé par le CSTB. Des habitants s'insurgent contre la transformation possible de cet immeuble en logements sociaux, car contribuerait à l'appauvrissement de la diversité d'activités du

village d'Auteuil, renforçant la transformation générale de Paris en dortoir (@12124 @13801).

- *Un ensemble d'immeubles situés 4, 6, 6bis, 6ter et 8 rue Albert de Lapparent 75007 Paris, pastillés LS . Cet ensemble correspond à deux immeubles qui sont déjà constitués de logements, et les 6, 6bis et 6ter correspondent au Bon Conseil, patronage d'enfants (accueil collectif de mineurs). Cette activité est implantée depuis plus de 120 ans, qui a besoin de pouvoir se développer sans autre contrainte que les règles applicables à tout bâti parisien. Suppression des éléments particuliers protégés au titre de la protection de la ville, qui ne sont pas appropriés (@12688)*
- *Un immeuble de bureaux situé 6 rue Christophe Colomb/5 rue Magellan 75008 Paris, pastillé LS100-60, appartenant à la SCI Nina, dont c'est l'unique immeuble et qui est entièrement loué. (argumentation détaillée en PJ @12927)*
- *Un immeuble à usage principal de bureaux, situé 47 rue de Liège 75008 Paris, pastillé LS100-60, appartenant à une indivision familiale. Historiquement, les deux immeubles contigus (47 et 45) étaient sur la même parcelle et consistait en une seule et unique propriété. Située contre les voies ferrées de Saint-Lazare, les bureaux ont été placés au 47, contre les voies, et les habitations au 45, plus éloigné des voies. Cet équilibre d'usage existe toujours aujourd'hui. L'immeuble pastillé comporte des éléments patrimoniaux remarquables (boiseries, plafonds richement décorés, escalier d'honneur...) (argumentation détaillée et étude vibratoire montrant que l'immeuble est impropre à une destination de logements en PJ @12909 E12980)*
- *Un immeuble principal à usage de bureaux et un bâtiment annexe de 2 étages, situé 42 rue de Bassano 75008 Paris, cadastré AS43, pastillé LS100-100, détenu par le fonds DEFO, fonds porté majoritairement par l'église protestante allemande. N'ayant pas la personnalité juridique, l'immeuble est détenu en indivision par les différents investisseurs du fonds (argumentation détaillée en PJ @13447)*
- *Un immeuble de bureaux situé 11 rue d'Uzes 75002 Paris, pastillé LS 100-100, appartenant au Conseil de la Protection sociale des Travailleurs Indépendants. L'immeuble a été entièrement restructuré en 2022 (DP) et est entièrement occupé (argumentation détaillée en PJ @13369)*
- *Un immeuble à usage de garage, de bureaux, de commerces et d'habitation situé 25 bis rue Boulard 75014 Paris, pastillé LS1006100, dont l'indivision LACAZE-BERGES détient un lot de copropriété. La ville ne s'est jamais porté acquéreur des lots de copropriété qui ont déjà été vendus. La ville s'est toujours opposée à tout travaux sur cet immeuble (argumentation détaillée en PJ de @13247)*
- *Un immeuble composé de 3 bâtiments, situé 21 avenue Kléber 75016 Paris, pastillé LS100-60, appartenant à la SNC 21 AVENUE KLEBER. Les bâtiments ont fait l'objet d'une restructuration totale en 2017, notamment sur le plan énergétique. L'immeuble est composé de deux commerces (maison de vente aux enchères Pierre Bergé et un magasin de vêtements) et de bureaux occupés par un locataire unique. Il a fait partiellement l'objet d'un changement d'usage obtenu après compensation (argumentation détaillée en PJ E13241)*
- *Un hôtel situé 152 avenue Ledru Rollin / 31 rue Basfroi 75011 Paris, cadastré BX1, pastillé BRS100-100. L'immeuble comporte deux commerces au RDC (restaurant, café PMU). L'hôtel est plein en moyenne à 80% et devrait fermer s'il était transformé en logements (argumentation détaillée @13214)*

- Un ancien garage situé 93 rue Petit 75019 Paris, cadastrée CY33, pastillé LS100-60 dans le PLU actuel depuis 2016, transformé en un pastillage BRS100-60, appartenant à la SCI GPI RUE PETIT. L'immeuble vient d'être transformé notamment en 168 logements, livrés en avril 2023 à la suite de permis de construire délivrés par la Ville (argumentation détaillée en PJ @13681)
- Quatre immeubles d'habitation et commerces, appartenant à la Foncière Triangle d'Or, dont le bénéficiaire effectif est une société danoise, correspondant à l'intégralité de son patrimoine. Tous les immeubles ont fait l'objet de permis de construire entre 2020 et 2022, antérieurement à la publication des emplacements réservés, et en septembre 2022, pour le 7 rue du Boccador. La ville n'a pas choisi de sursoir à statuer et tous les travaux sont en cours actuellement pour agrandir et réaménager les logements existants. Pour information, le prix moyen d'acquisition de ces appartements a été de 20 000 euros/m² et de 40M euros de travaux. Les appartements font entre 135 et 300 m² chacun (argumentation détaillée en PJ @13635)

12 rue Clément Marot 75008 Paris, pastillé LS100-60 (E13791)
1 rue de Cerisoles 75008 Paris, pastillé LS100-100 (@13626 E13782)
7 rue du Boccador 75008 Paris, pastillé LS100/60 (@13640 E13776)
9 rue du Boccador 75008 Paris, pastillé LS100-60 (PJ E13757 @13612)

- Un immeuble d'habitation, auquel est accolé à l'arrière un garage, situé 18 rue du Général Delestraint 75016 Paris, cadastré AV17, pastillé LS100-100 et d'un emplacement pour équipement de santé P16-21, appartenant à la SCI Delestraint (argumentation détaillée en PJ E13633 C14231)
- Un immeuble de bureaux situé 3 rue de Stockholm 75008 Paris, cadastré BV5, pastillé LS100-60, appartenant à trois sociétés regroupant 10 personnes, et est le seul bien qu'elles détiennent et qui n'entendent pas s'en séparer. L'immeuble a fait l'objet d'importants travaux de rénovation. L'immeuble est entièrement loué et utilisé comme espace de coworking (argumentation détaillée en PJ E13631 @13571 C14236)
- 9 immeubles gérés par la société AEW pour le compte de ses clients, situés (argumentation détaillée en PJ de trois observations @13557 @13531@13568) :

43 rue de Vineuse 75016 Paris, cadastré DS20, pastillé LS100-60 et d'un emplacement pour équipement de santé, à usage de bureaux, ayant fait l'objet d'importants travaux de rénovation entre 2022 et 2023, et inadapté à la transformation en logements (@13557)

69 bd Malesherbes 75008 Paris, cadastré CI36, pastillé LS100-100, à usage mixte de bureaux et commerces, entièrement occupés, inadapté à la transformation en logements (@13557)

19 bd Malesherbes 75008 Paris, cadastré BM62, pastillé LS100-60, à usage de bureaux, qui a fait l'objet de 6 autorisations de changement d'usage en 2011 et 2013, entièrement occupé, inadapté à la transformation en logements (@13557)

4 rue de Longchamp 75016 Paris, cadastré FN50, pastillé LS100-100, à usage de bureaux, dont seulement deux étages sont gérés par AEW pour le compte d'une SCPI, dont les statuts lui interdisent de détenir du logement (@13531 E6223)

103 bd Haussmann 75008 Paris, cadastré CJ77, pastillé LS100-60, à usage exclusif de bureaux, notamment à la suite d'un changement d'usage en 2020 (@13531)

14-16 rue de Budapest 75009 Paris, cadastré AK 115, pastillé LS100-60 et d'un emplacement pour équipement de santé, à usage de bureaux, géré pour le compte d'une SCPI (@13531)

17 rue de Surène 75008 Paris, cadastré BN15, pastillé LS100-60, ayant fait l'objet de travaux importants en 2023 soumis à autorisation d'urbanisme (@13568) ;

19 rue de Provence 75009 Paris, cadastré AU24, pastillé LS100-100, a fait l'objet d'un changement d'usage partiel en 2016, réhabilitation complète en 2017, trois murs mitoyens aveugles (@13568) ;

14 rue Gourgaud 75017 Paris, cadastré BE72, pastillé LS100-100 et d'un emplacement pour équipement de jeunesse. Hôtel particulier indépendant : changement d'usage partiel et de destination en 2023 (@13568).

- *Un parc de stationnement public et un commerce (location de voitures), situé 10 rue Jean-Baptiste Pigalle 75009 Paris, cadastré AI34, pastillé LS100-50, appartenant à la société BEREPF. L'immeuble est en cours de préemption par la ville de Paris depuis 2019. Le propriétaire avait trouvé un acheteur pour 56M euros et la ville a souhaité préempter pour 27M d'euros. Le juge d'expropriation a estimé par jugement en 2022 le bien à 56M d'euros, confirmé par la Cour d'Appel de Paris. La Ville dispose donc de la possibilité juridique d'acquérir l'immeuble au prix fixé par le juge et de mettre en œuvre le programme de logements qu'elle souhaite (argumentation détaillée en PJ @13717 @13749 @13726 @13934). Un habitant trouve que le projet de la ville sur cette parcelle est une aberration pour le quartier (@10924).*
- *Une maison située 45 rue de la Chapelle 75018 Paris, pastillée LS100-100, dernier vestige du faubourg Saint-Denis, témoin des convois funéraires des souverains français depuis les origines de la monarchie. Suppression demandée par un habitant (@13769)*
- *Un immeuble de bureaux situé 32-34 rue de Galilée 75016 Paris, cadastrée FI9, pastillé LS100-100, appartenant à une SCI et entièrement occupé par un locataire unique (argumentation détaillée en PJ @13787 E13806)*
- *Un immeuble de bureaux situé 19 rue de Calais 75009 Paris, cadastré AA63, pastillé LS100-100, appartenant à la société 19 Calais occupé par un unique locataire, pour lequel des travaux importants ont été réalisés en 2019 argumentation détaillée en PJ @13849 E13870)*
- *Un immeuble situé 46 avenue Kléber 75016 Paris, pastillé LS100-60, appartenant à la SAS 46 Kleber. L'immeuble est occupé depuis plus de 20ans par un célèbre créateur de parfums et d'arômes qui a réalisé des investissements importants en matière d'aménagements et d'équipements techniques, notamment un laboratoire, en 2016. L'immeuble a fait l'objet de plusieurs changements d'usage qui ont donné lieu à compensation (argumentation détaillée en PJ @13853 E13995)*
- *Deux immeubles de bureaux situés 42/44 bd de la Bastille 75012 Paris, pastillé, appartenant à la CNAM. Un immeuble (42) constitué de divers lots de copropriété et un autre immeuble mitoyen accessible par le premier et appartenant à la CNAM en monopropriété. La CNAM a récupéré ces immeubles à la suite de la dissolution du RSI et souhaite vendre les bâtiments actuellement inoccupés. L'appel d'offre a désigné un acheteur, la Ville a renoncé à son droit de préemption en février 2023. L'immeuble a fait l'objet d'un emplacement réservé quelques jours avant le vote du PLU en conseil de Paris. Un deuxième appel d'offres a été effectué sur la base d'un programme de logements conforme à la réserve, mais les offres ont été inférieures de 85% notamment en raison des difficultés à transformer un immeuble de bureaux en logements. A l'heure actuelle, aucune*

vente n'est possible. Le pastillage peut s'analyser comme un transfert de financement non prévu de la ville à la CNAM (argumentation détaillée en PJ E13855)

Un immeuble, cadastré EP3, pastillé LS100-60, a été récemment acquis par la société KERRIA. Une division parcellaire est en cours et sera effective avant l'approbation du PLU. La société Kerria a le projet de diviser le terrain en deux lots, pour réaliser un programme hôtelier côté 44 bd de la Bastille, et un immeuble d'habitation, côté rue Biscornet, qui comporterait 35% de logements sociaux en application de la servitude de mixité sociale. La société demande la suppression de l'emplacement réservé, ou à défaut qu'il soit mis sur la parcelle à usage d'habitation en LS100-35 (argumentation détaillée en PJ @5815 E5848)

- Un immeuble mixte d'habitation, bureaux et deux commerces situé 62 rue de la Boétie 75008 Paris, pastillé LS100-60, appartenant à une OPCI. La société a chiffré le coût d'acquisition et de transformation en logements sociaux qui s'élèverait à 23000/m2 (argumentation détaillée en PJ @13889 E13991)
- Un immeuble de bureaux situé 11-13 rue des Petites Hôtels 75010 Paris, appartenant à un particulier et représente une perte de la valeur de son bien très importante, les travaux pour transformer un immeuble en logements ayant un coût très important. Le pastillage fige tout travaux sur l'existant (@13929)
- Un immeuble de parkings aérien situé 5 rue d'Abbeville 75010 Paris, pastillé LS100-60, appartenant à la SCI MOPARC et entièrement loué à un exploitant (argumentation détaillée en PJ @13933)
- Un immeuble de bureaux situé 28-32 avenue Victor Hugo 75016 Paris, pastillé LS35-35, appartenant à deux sociétés, intégralement occupé par plusieurs locataires. A la construction de l'immeuble en 1957, le propriétaire s'est engagé à construire 500 logements en sus de son immeuble de bureaux (argumentation détaillée en PJ E13993 @13872)
- Un hôtel situé 7 rue Eugène Varlin / 17 rue Robert Blache 75010 Paris, cadastré BS25, pastillé LS, appartenant à la SCI SAMLA. L'hôtel Le robinet d'Or est un hôtel familial classé 3 étoiles ouvert en 2012, typiquement parisien reprenant les codes de l'activité artisanale historique de fabrication de robinets dans les années 1930. Problématique de pollution des sols (argumentation détaillée en PJ E14001)
- Un immeuble mixte de bureaux et habitations (sur cour), situé 25 bd des Italiens 75002 Paris, pastillé LS100-60, appartenant à Allianz Invest Pierre, véhicule financier distribué auprès de particuliers comme support d'unités de comptes adossées à des contrats d'assurance-vie (argumentation détaillée en PJ @13099)
- Deux immeubles commerciaux, un hôtel-restaurant et une station-service, situé 131 bd Exelmans/7-7bis bd Murat 75016 Paris, cadastré AZ15, pastillé LS100-100. La parcelle est très petite et de profondeur réduite. Le respect des règles d'espaces libre conduirait à supprimer tout commerce sur la parcelle. L'exploitant du restaurant porte le projet de développement d'une grande brasserie parisienne et d'un hébergement hôtelier sur cette parcelle (argumentation détaillée E13033)
- Un immeuble situé 1 rue d'Etex 75018 Paris, pastillé LS100-100 et d'un emplacement réservé P18-37, demandé par habitant qui estime qu'il y a déjà de nombreux logements sociaux dans le quartier, que la proximité immédiate de la Villa ETEX, lieu trop fréquent de

rendez-vous nocturne des bandes du quartier (argumentation détaillée E13718 @13017)

- 5 immeubles appartenant à ALLIANZ IARD. Sur les 13 immeubles de la société, 5 font l'objet d'un pastillage (argumentation détaillée en PJ E13296) et sont situés :

22 rue de Capucines 75002 Paris, pastillé LS100-60. Immeuble de bureaux / deux commerces (restaurants) et occupés par plusieurs locataires. L'immeuble a fait l'objet d'un changement d'usage en 2018 ayant donné lieu à une compensation par la création de 4 logements ;

15 rue Auber 75009 Paris, pastillé LS100-60. Immeuble de bureaux et commerces (un magasin de prêt-à-porter sur deux niveaux et un restaurant). L'immeuble présente des contraintes de façades aveugles ;

10-12 rue Lincoln 75008 Paris, pastillé LS100-60 et d'un emplacement pour équipement de santé P8-13. Ensemble immobilier composé de deux immeubles, comportant chacun deux bâtiments. L'ensemble est à usage mixte de bureaux et d'habitation. Deux des bâtiments vont faire l'objet d'une restructuration lourde pour les mettre en conformité avec le décret tertiaire. Permis de construire et déclarations préalables obtenus en 2023 ;

6 rue Lincoln 75008 Paris, pastillé LS100-100, un immeuble de bureaux et d'habitation, occupés par plusieurs locataires ;

2 rue de la Paix 75002 Paris, pastillé LS100-60, un immeuble de bureaux et commerces (notamment horlogerie de luxe). L'emplacement réservé n'est pas cohérent avec la singularité de la rue de la Paix et de la place Vendôme, haut lieu de la joaillerie et de l'horlogerie, qui font la renommée internationale de cette place, l'un des quartiers les visités au monde (6 immeubles pastillés dans ces rues). L'immeuble fait l'objet de travaux de réhabilitation des espaces de commerces (notamment 1. étage) après accord des ABF, permis de construire accordé.

- Un immeuble de bureaux situé 158 rue de l'Université /11-13 avenue Robert Schuman 75007 Paris, pastillé LS100-60 appartenant à la SCI ORSAY UNIVERSITE, entièrement occupé. L'immeuble construit dans les années 60 pour un usage de bureaux a 3 étages et ne présente pas du tout les standards de l'habitation et se situe en zone bleu foncé du PPRI (argumentation détaillée en PJ E13308 E13578)
- Un immeuble mixte de bureaux et habitation, situé 147 avenue de Malakoff 75016 Paris, cadastré EW72, pastillé LS100-60 et d'un emplacement pour équipement de santé P16-26, appartenant à la société Malakoff Propco. L'immeuble a fait l'objet de travaux d'envergure et de plusieurs changements d'usage, ayant permis par compensation et l'achat de droits de commercialité la création de plus de 850m2 de logements, au cours des cinq dernières années. L'immeuble a fait l'objet d'un rescrit fiscal en 2023, qui valide la qualification d'immeuble neuf au sens du CGI (argumentation détaillée en PJ @13394 E13628)
- Un immeuble de commerces et bureaux situé 10 rue Lafayette 75009 Paris, pastillé LS100-100, appartenant à la société MALLARME (argumentation détaillée en PJ @13420)
- Un immeuble situé 42-42b-44-46-48 rue de Picpus 75012 Paris, cadastré CH19 et 20, pastillé LS60-60 dans le PLU actuel et maintenu, faisant l'objet d'un contrat de réservation donné à la société GPI PICPUS Logement (filiale de la Caisse des Dépôts). Le programme est en cours de réalisation (permis de construire accordé) (argumentation détaillée @13666)
- Un immeuble jouxtant l'hôtel Peninsula situé 21 avenue Kleber 75008 Paris. L'hôtel Peninsula est le plus grand palace parisien et accueille une clientèle internationale de tourisme très exigeante, des personnalités politiques du monde entier... Avec la

dégradation de la sécurité des personnes connues ou riches, l'exploitant actuel de l'hôtel a racheté l'immeuble du 21 avenue Kléber, seul immeuble à donner sur la cour de l'hôtel Peninsula, pour des raisons de sécurité. La propriété de cet immeuble lui permet de maîtriser la sécurité de l'hôtel. Le pastillage de cet immeuble en logements sociaux n'est pas adapté (argumentation détaillée en PJ E13692)

- 4 immeubles de bureaux appartenant à la société GECINA (argumentation détaillée en PJ E13764) situés :

18-20 place de la Madeleine / 3 rue Vignon 75008 Paris, pastillé LS100-60, entièrement occupé, dont un logement ;

169 bd Haussmann 75008 Paris, pastillé LS100-100, immeuble mixte bureaux et habitation, entièrement occupé ;

3 rue Moncey 75009 Paris, pastillé LS100-100 et emplacement pour équipement de santé P9-12, entièrement occupé par plusieurs locataires ;

58-60 avenue Kléber 75016 Paris, pastillé LS35-35, bâtiment protégé PVP, rénové récemment. Entièrement occupé.

- 2 immeubles appartenant à des sociétés détenues elles-mêmes par des fonds immobiliers détenus par de petits porteurs, situés (argumentation détaillée en PJ E13900) :

53 Quai d'Orsay 75007 Paris, pastillé LS35-35, l'ensemble immobilier a été construit pour le siège social de la SEITA et a fait l'objet en 2001 d'une importante restructuration qui a permis de créer un immeuble neuf de logement et transformer un hôtel particulier à usage de bureaux en logements. Immeuble remarquable sur le plan architectural ;

86-90 rue Notre Dame de Nazareth 75003 Paris, pastillé LS100-100, immeuble de bureaux de style architectural industriel début XXème ayant fait l'objet de travaux importants en 2006 et 2018.

- Un immeuble de commerces et bureaux, situé 80 avenue de la Grande Armée 75017 Paris, pastillé LS100-60 appartenant à la société AXA INVESTMENT MANAGERS DEUTSCHLAND. L'immeuble a été mis en conformité avec le décret tertiaire en 2023 (argumentation détaillée en PJ @13904 E13992)

- Un immeuble d'habitation situé 1bis rue Eugène Flachet 75017 Paris, pastillé LS100-100 dans lequel est domiciliée la société de Monsieur Marco TORTORICI, architecte (BOSCOGRANDE), soutien de Mme Hidalgo : demandé par un habitant (E14110)

- Un garage situé 162 rue Lamarck 75018 Paris, pastillé BRS35-35 et d'un emplacement pour équipement de logistique urbaine. L'immeuble est en cours de réhabilitation, permis de construire accordé en 2023 pour des commerces, bureaux et logements, dont une partie consacrée au BRS (argumentation détaillée @6147)

- 11 immeubles pastillés dans le quartier Georges Brassens : demande d'un habitant qui rappelle que ce quartier du 15^e a plus de 80% de logements sociaux et que ceux qui existent déjà ont besoin de rénovation et d'entretien (@9928)

- 2 immeubles situés 136 avenue de Suffren 75015 Paris, pastillé LS35-35 et d'un emplacement P15-46, et la Poste rue François Bonvin 75015 Paris, pastillé LS40-40 et d'un emplacement réservé P15-12 : demande d'un habitant (@8889)

- Un immeuble à usage mixte de bureaux et d'habitation situé 9 rue Notre Dame des Victoires 75002 Paris, cadastré AF41, pastillé LS100-60 acquis par la SNC du 9 rue Notre Dame des Victoires en mars 2023. Historiquement, l'immeuble formait un ensemble unique

avec le 22 rue Paul Lelong et 16 rue de la Banque (également pastillés) mais sont aujourd'hui séparés. (Argumentation détaillée en PJ PCC1 p12)

- Un immeuble R+2 situé 61 rue de Servan et 24 Cité du pont 75011 pastillé LS100-100 et d'un emplacement pour création d'un espace vert P11-18 (MA-6-11-6).
- Une contribution demande que tous les emplacements réservés pour logements sociaux grevant des immeubles situés dans un IRIS (données Opendata de l'APUR) ayant plus de 25% de logements sociaux en 2023 soient supprimés (@13866)

3.2.2.2 Questions de la commission d'enquête

La Ville de Paris voudra bien s'exprimer sur tous ces sujets ; la commission d'enquête souhaite solliciter des précisions complémentaires

La Ville voudra bien répondre à chacune des demandes de suppression d'emplacements réservés en faveur du logement social, en prenant soin de bien étudier les arguments, plans et photos, les études de simulations de transformation en logements sociaux et de coûts invoqués par les demandeurs en pièce jointe de leur observation.

La Ville peut-elle rappeler succinctement pour le public comment fonctionne l'outil des emplacements réservés en vue de la réalisation d'un programme de mixité sociale ? quel est son fondement légal ?

Comme le précise le rapport de présentation du PLU bioclimatique (6^e partie Justification des choix), les articles L.151-41 et R.151-38 du Code de l'urbanisme prévoient la possibilité d'établir des « emplacements réservés » (ER) en vue de la réalisation de programmes de logements, inscrits dans les PLU dans les zones urbaines ou à urbaniser, dans un objectif de mixité sociale. Ces emplacements réservés doivent être repérés sur les documents graphiques du règlement qui définit la nature de ces programmes.

Ces emplacements réservés traduisent notamment les orientations 18, 20 et 21 du PADD en matière d'effort de production de logements, en particulier de logements locatifs sociaux, locatifs intermédiaires ou en bail réel solidaire, dans un contexte de renforcement des objectifs en matière de la mixité sociale et de raréfaction des disponibilités foncières.

C'est pourquoi le règlement identifie des terrains sur lesquels, du fait de leur emplacement, un autre projet de construction ou une utilisation du sol différente pourrait compromettre la mise en œuvre des orientations du PADD.

L'emprise et la destination de l'emplacement réservé s'appliquent dans un rapport de stricte conformité à toute demande d'autorisation d'occupation du sol. En contrepartie de cette prérogative de la collectivité motivée par l'intérêt général, les propriétaires des terrains concernés bénéficient d'un droit de délaissement fixé par l'article L.152-2 du Code de l'urbanisme (droit de demander au bénéficiaire de l'emplacement réservé de procéder à l'acquisition de leur terrain), dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants du même code.

Sur les terrains concernés par un emplacement réservé, le choix retenu pour le projet de PLU de Paris est que tous les projets de construction neuve, restructuration lourde, extension, surélévation ou changement de destination doivent destiner une part de la surface de plancher

à la destination Habitation. Cette part est définie en fonction de l'indication portée au règlement graphique dans la référence de chaque emplacement réservé. En outre, ces projets doivent comporter selon les cas une proportion minimale de logement locatif social (légende "LS") ou de logement en bail réel solidaire (légende "BRS").

La lecture de la référence d'un emplacement réservé figurant sur les planches au 1/2.000^e de l'atlas général et dans l'annexe V du règlement, ainsi que les dispositions qui s'appliquent à ces emplacements réservés, sont détaillées au paragraphe UG.1.5.2 du règlement. C'est également au paragraphe UG.1.5.2 du règlement que sont indiquées les différentes exceptions ou surfaces exclues de l'obligation d'affectation à la destination Habitation (notamment les surfaces en rez-de-chaussée dans la bande de constructibilité principale et en sous-sol, ou encore certaines surfaces relevant de la destination Equipements d'intérêt collectif et services publics).

La Ville peut-elle indiquer précisément selon quels critères ont été choisis les emplacements réservés ?

De quelle façon l'activité exercée dans l'immeuble a-t-elle été prise en compte par la Ville ou bien n'a-t-elle pas été un critère de choix ?

La Ville précise dans le rapport de présentation que des études ont été menées pour choisir les immeubles à pastiller. De quel type d'étude s'agit-il ? Ont-elles été spécifiques à chaque immeuble ? Ces études sont-elles consultables par les immeubles pastillés ?

Les emplacements réservés inscrits dans le projet de PLU bioclimatique arrêté par le Conseil de Paris de juin 2023 ont été définis au moyen d'une analyse multicritères réalisée sur l'ensemble des 73 000 parcelles parisiennes, qui a permis de dresser une première liste de 3 000 parcelles potentielles, et de retenir in fine environ 600 nouveaux emplacements, soit 0,8% des parcelles parisiennes. Cette analyse a reposé sur les critères suivants, qui ont constitué un faisceau d'indices permettant d'évaluer la faisabilité de la transformation en logement :

- Trois critères cumulatifs, qui concernent l'ensemble des parcelles retenues :
 - Une superficie de terrain au moins égale à 100m² ;
 - Une capacité de réalisation sur la parcelle d'au moins 500m² de surface de plancher à destination du logement. Cela suppose pour les immeubles existants qui ne présentent pas de potentiel de constructibilité résiduelle, qu'ils ont été jugés adaptés à la transformation en logement.
 - Un statut de propriété en mono-propriété ou petite copropriété (jusqu'à 5 propriétaires maximum mais en réalité 2 dans la majorité des cas). Il est précisé que la nature ou l'identité du propriétaire n'a pas été prise en compte, sauf pour les quelques propriétaires institutionnels avec lesquels la Ville travaille de longue date sur des grands projets (RATP, SNCF, Etat...) déjà identifiés
- Des critères non cumulatifs, qui concernent chacun uniquement une partie des parcelles retenues :
 - Une destination actuelle majoritaire en garages, bureaux et activités avec un minimum de 900m² de SDP d'activités existant ;
 - Une proportion importante de logements vacants identifiés au moyen de la base de données occupation de l'APUR ;

- Un potentiel de constructibilité résiduelle, notamment (mais pas exclusivement) pour des immeubles déjà occupés par du logement mais qui peuvent permettre d'en développer davantage
- L'exclusion de constructions récentes

L'activité exercée au sein des immeubles a été prise en compte pour cibler des immeubles d'activités de bureau, sans toutefois une distinction plus fine de la nature de ces activités qui sont sans incidences sur l'adaptation de l'immeuble à la transformation en logement.

Sur cette base, les services de la Direction du Logement et de l'Habitat, de la Direction de l'Urbanisme et de l'APUR ont mené un examen systématique de l'ensemble des parcelles identifiées, afin d'apprécier leur potentiel de mutation et de réalisation de logements, dans le cadre de commissions techniques. En revanche, cet examen n'a pas donné lieu à des études de faisabilité architecturale et économique, trop complexes et coûteuses à ce stade de la procédure d'élaboration du PLU.

Dans le cadre de l'instruction des contributions à l'enquête publique, un réexamen systématique des 301 emplacements réservés ayant fait l'objet d'une contestation est en cours, donnant lieu à une analyse par des architectes de la Direction du Logement et de l'Habitat et d'Assistants à Maîtrise d'ouvrage accompagnant la Ville dans l'élaboration du PLU. Chaque emplacement réservé fait l'objet d'une fiche de dire d'expert, reprenant l'étude des éléments de description de la parcelle et d'opportunité d'une opération de logement, en fonction :

1. De la nature du bâti existant,
2. De l'épaisseur des bâtiments
3. De leur implantation sur le terrain,
4. Des arguments techniques mis en avant par les contributeurs.

En effet, certaines activités interrogent et ont mobilisé le public dans des proportions importantes : la Ville peut-elle expliquer ses choix pour chacune des activités suivantes ?

- Établissements d'enseignement scolaires privés (tous sous contrat avec l'Etat) ;
- Immeubles des caisses de retraite, des compagnies d'assurance ou de réassurance qui ont un patrimoine de long terme « contraint » par la loi et destiné à garantir la satisfaction de leurs obligations légales de paiement de prestations. Elles sont surreprésentées dans les immeubles grevés d'un emplacement réservé ;
- EHPAD à visée sociale pour les plus démunis et les personnes isolées, centre de soins et d'accompagnement en addictologie qui propose un hébergement d'urgence. Ces activités concourent déjà à une ville inclusive et solidaire ;
- Lieux de culte (temple protestant, mission gréco-catholique roumaine, presbytères)

D'une manière générale, la Ville n'a pas choisi de pastiller les immeubles concernés par les activités ci-dessus en raison de l'activité en question. Le dispositif d'emplacement réservé en faveur du logement vise en effet à permettre la réalisation de logements sur des parcelles adaptées, dans des secteurs au sein desquels elle est souhaitable. Il s'agit d'un outil d'encadrement des mutations, qui, n'entrave pas le fonctionnement actuel des sites concernés tant qu'un projet de mutation vers une autre destination ou d'augmentation des capacités d'accueil par création de surface n'est pas engagé.

Rappelons en effet que les obligations liées à l'emplacement réservé :

- Ne se déclenchent qu'en cas de projet de construction neuve, restructuration lourde, extension, surélévation ou changement de destination, comme le précise le chapitre UG.1.5.2 du règlement ;

- Ne se déclenchent pas en cas de travaux visant exclusivement à préserver l'état sanitaire des constructions ou à en assurer la mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, comme le précise le paragraphe II.2 des Dispositions générales du règlement

Le maintien de l'activité actuelle est davantage facilité pour les sites relevant de la destination EICSP (équipements d'intérêt collectif et services publics, tels que les locaux d'enseignement) car, comme le précise le chapitre UG.1.5.2 du Règlement, la surface des EICSP est d'une part exclue en totalité de la surface de plancher soumise à obligation de programme pour les emplacements réservés ne portant pas une obligation de 100% d'Habitation, et d'autre part, pour les ER imposant 100% d'Habitation, c'est la surface des EICSP programmée par un PLOC ou située en sous-sol, rez-de-chaussée et premier étage qui est exclue de la surface soumise à obligation de programme. L'activité des EICSP peut donc continuer à s'y exercer indépendamment de l'ER logement sauf quand une transformation sur la parcelle s'engage, ce qui est précisément l'enjeu de l'emplacement réservé. Il est par ailleurs important de préciser que les ER portant sur des parcelles occupées par certains EICSP et qui présentent un potentiel de constructibilité résiduelle n'imposent parfois pas 100% d'Habitation (ER LS 60-60 par exemple) afin de permettre le cas échéant la création de surfaces complémentaires pour l'EICSP existant (par surélévation ou extension notamment). Sur les parcelles qui ne présentent pas de potentiel de constructibilité résiduelle, même si l'ER impose 100% d'Habitation (ER LS 100-100 par exemple), seuls des projets de changement de destination, de restructuration lourde ou de démolition-reconstruction, actant alors la fin de l'occupation actuelle, déclencheraient l'ER. Les EICSP concernent notamment :

- Les établissements d'enseignement, quel que soit leur statut, public, privé sous contrat ou hors contrat
- Les lieux de culte.
- Les centres de soins. C'est notamment le cas pour le centre de soin, d'accompagnement et de prévention en addictologie du 61, rue Pajol qui fait l'objet à la fois d'un ER logement et d'un périmètre de localisation (PLOC) pour un équipement social. L'ER logement situé sur la même parcelle n'a aucun effet sur les surfaces occupées par l'activité de centre de soin puisque les surfaces de logement requises sont calculées après exclusion des surfaces du PLOC, comme le précise le chapitre UG.1.5.2 du Règlement. En revanche, cette parcelle a été identifiée comme foncier mutable du fait du potentiel de constructibilité résiduelle, et l'ER permet ainsi d'orienter la programmation d'une éventuelle transformation à l'avenir vers à la fois un équipement social et à la fois le développement de logement si le potentiel de constructibilité devait être mobilisé.

Enfin, on précisera concernant les établissements d'enseignement primaires et secondaires privés que de nombreux sites font déjà l'objet d'un ER au PLU en vigueur depuis 2006, notamment des ER LS 60-60. Cela n'a de fait en rien empêché la poursuite de leur activité ces dernières années, en atteste la très grande majorité des contributions exprimant des craintes quant à la pérennité des établissements concernés qui n'a pas relevé que ces prescriptions n'étaient pas nouvelles.

En ce qui concerne les lieux de culte, ceux-ci ont en principe été exclus quand la Ville en avait connaissance, à l'exception des bâtiments annexe type presbytère.

Concernant les caisses de retraite, les compagnies d'assurance ou de réassurance, à nouveau, les emplacements réservés sur ces immeubles ne résultent pas d'une volonté de la Ville de cibler ces propriétaires en particulier mais du fait que ces propriétaires détiennent des immeubles majoritairement occupés par du bureau et que ces immeubles de bureaux ont été un des critères de sélection des nouveaux emplacements réservés ajoutés au projet de PLU. Un des principaux arguments avancés par les propriétaires pour contester les emplacements

réservés concerne une potentielle dévaluation de leur bien suite au pastillage. Or, la Ville constate que depuis l'instauration des premières pastilles en 2006, la dévaluation moyenne (lorsqu'elle a lieu) se situe autour de 5% de la valeur du bien. Par ailleurs, les propriétaires grevés d'un ER logement ont la possibilité de déclencher le droit de délaissement et de mettre en demeure la Ville d'acquiescer le bien au prix du marché, conformément au code de l'urbanisme. À cet égard, il convient de préciser que seules quelques dizaines de pastilles ont fait l'objet d'un délaissement depuis 2006, et la jurisprudence montre que le juge d'expropriation a alors toujours été favorable au vendeur à ces occasions.

Pour autant, la Ville porte une grande attention aux contestations exprimées par des propriétaires dans le cadre de cette enquête publique. L'ensemble de ces demandes ont fait l'objet d'un examen technique approfondi et il sera proposé de supprimer certaines pastilles si les propriétaires ont démontré qu'elles résultaient d'erreurs d'appréciation.

À cet égard, comme rappelé ci-dessus, un réexamen systématique des 301 emplacements réservés ayant fait l'objet d'une contestation est en cours, donnant lieu à une analyse par des architectes de la Direction du Logement et de l'Habitat et d'Assistants à Maîtrise d'ouvrage accompagnant la Ville dans l'élaboration du PLU. Chaque ER fait l'objet d'une expertise, reprenant l'étude des éléments de description de la parcelle et d'opportunité et de faisabilité d'une opération de logement, en fonction de la nature du bâti existant, de l'épaisseur des bâtiments et de leur implantation sur le terrain, ainsi que des arguments techniques mis à avant par les contributeurs.

Comment la Ville a-t-elle communiqué auprès des propriétaires concernés ? Les services de la Ville se sont-ils rendus sur place et/ou ont-ils pris contact avec les propriétaires ?

La procédure d'enquête publique liée à l'élaboration ou l'évolution des documents d'urbanisme et en particulier des Plans locaux d'urbanisme, a notamment été instituée pour permettre à l'ensemble des propriétaires fonciers au sein du ressort de la commune ou de l'établissement public compétent en matière d'urbanisme de prendre connaissance des dispositions relatives au droit des sols affectant ses propriétés et leur permettre de s'exprimer dans ce cadre. La Ville n'a donc pas procédé à une prise de contact préalable avec l'ensemble des propriétaires concernés, d'autant que d'une manière générale, elle ne dispose pas - sauf procédure particulière - de l'identité des propriétaires des biens immobiliers, qui ne sont pas directement identifiables (notamment lorsqu'ils sont regroupés en SCI par exemple).

De même, les services de la Ville n'ont pas l'autorisation de pénétrer dans l'enceinte d'un immeuble. Là encore, ce droit ne peut être octroyé que dans le cadre de procédures strictement encadrées par la loi.

En revanche, les services de la Ville ont procédé à des visites de certains sites depuis l'espace public, notamment pour affiner l'analyse architecturale et morphologique en vue d'évaluer la pertinence et la possibilité d'une transformation de l'immeuble concerné en logement. Par ailleurs, certains immeubles ont pu faire l'objet de visites proposées par le propriétaire, dans le cadre de la concertation préalable à l'arrêt du projet de PLU.

De plus, comme indiqué précédemment, dans le cadre de la concertation préalable organisée tout au long de l'élaboration du projet de PLU bioclimatique, la Ville a tenu à faire connaître à l'ensemble des parties prenantes (propriétaires, professionnels de l'immobilier, etc.) les évolutions envisagées dans le PLU bioclimatique. Dans cette volonté de transparence, l'état d'avancement du travail d'identification des emplacements réservés comme celui des autres prescriptions localisées du projet de PLU a ainsi été présenté lors de la concertation sur l'avant-projet du règlement à l'automne 2022. Plusieurs réunions, dans des cadres très différents, ont ainsi eu lieu, permettant aux propriétaires parisiens de se tenir informés et d'anticiper la tenue de l'enquête publique. :

- 5 « matinées professionnelles » ont eu lieu au Pavillon de l’Arsenal et à l’Académie du Climat les 3 juin 2022, 24 juin 2022, 21 octobre 2022, 9 mars 2023 et 9 novembre 2023, réunissant plusieurs centaines de participants ;
- 1 grande conférence débat, à l’Hôtel de Ville devant plus de 300 personnes issues du monde de l’aménagement et de l’immobilier, le 24 mai 2023 ;
- 1 présentation à la Chambre des notaires de Paris le 30 juin 2023 ;
- Des présentations auprès des acteurs institutionnels et de propriétaires fonciers : Ile-de-France Mobilités (7 avril 2023), AEW patrimoine (19 avril 2023), CCI Paris IDF (24 avril 2023), DRIEAT (26 juin 2023) MACSF (29 juin 2023), AP-HP (29 juin 2023), Conseil régional de l’ordre des architectes (6 juillet 2023), Mission Régionale de l’Immobilier de l’Etat (4 juillet 2023), Paris Habitat (7 juillet 2023), SEMAPA, Paris & métropole aménagement, SEMPARISEINE (24 juillet 2023)

Suite à la présentation de ces éléments dans le cadre de la concertation de septembre 2022, plusieurs propriétaires ont sollicité la Ville et transmis des éléments d’information complémentaires sur leurs biens, ce qui a conduit la Ville à retirer du projet de PLU arrêté en juin 2023 157 emplacements réservés qui avaient été présentés à la concertation de septembre 2022.

La pénurie de logements touchant aussi bien le logement social que le logement libre, comment la Ville justifie son choix de pastiller un nombre important (60%) d’immeubles d’habitation occupés par des personnes dont c’est la résidence principale ? Dans une ville densément bâtie comme Paris, la commission d’enquête se demande si cette démarche est de nature à résoudre dans de bonnes conditions la pénurie de logements à Paris, qui touche également un public beaucoup plus large que les demandeurs de logements sociaux ?

Les 974 ER logement concernent 1020 parcelles. Un examen à jour réalisé par l’APUR à partir des données fiscales, dans le cadre de la préparation du présent mémoire en réponse révèle que :

- 541 parcelles ne comportent aucun logement
- 479 comportent au moins un logement dont :
 - 155 comportent au moins un logement occupé à titre gratuit (155 logements au total)
 - 347 comportent au moins un logement en location (3792 logements au total)
 - 116 comportent au moins un logement occupé par le propriétaire (414 logements au total)
 - 286 comportent au moins un logement vacant (1524 logements au total)

On compte dans cet ensemble 50 parcelles sur lesquelles tous les logements sont vacants donc sans résidence principale.

429 parcelles comptabilisent au moins une résidence principale soit seulement 45% des parcelles concernées par des ER logement.

Comme rappelé plus haut sur la question des critères de sélection des emplacements réservés, des immeubles déjà occupés majoritairement par du logement ont pu être retenus pour un ER notamment quand la parcelle présentait une constructibilité résiduelle, qui permettrait de développer davantage de logement ou pour pérenniser la destination logement sur des fonciers identifiés comme mutables.

De même, les “immeubles de bureau”, c’est à dire les immeubles occupés majoritairement par du bureau, peuvent comporter une part de logements mais ont été principalement retenus pour

leur potentiel de création de nouveaux logements via transformation des surfaces de bureaux existantes.

Il est important de rappeler que des logements occupés en loyer libre peuvent également faire l'objet de rachats à l'amiable par des bailleurs sociaux afin de les transformer en logements locatifs sociaux, indépendamment du PLU. Ce dispositif est notamment utilisé dans le cas de vente à la découpe. Il permet de sécuriser les ménages dont les ressources sont inférieures au plafond du logement social (logements conventionnés avec maintien de l'occupant) et de conventionner de nouveaux logements au fur et à mesure des départs des occupants dont les revenus dépassent les plafonds, qui restent également dans les lieux jusqu'au terme unilatéral de leur bail.

Comment la Ville justifie-t-elle par ailleurs le choix de grever d'un emplacement réservé de très petites parcelles, dont la constructibilité est très faible, comme le souligne l'Etat, voire insuffisante pour parvenir à 500m² de surface plancher, ou alors suppose de détruire complètement des jardins existants ?

Comme précisé ci-dessus, les critères retenus pour la détermination des ER font que les parcelles concernées présentent en principe une surface au moins égale à 100m², qui permet d'accueillir au moins 500m² SDP de logement. Il n'est en aucun cas prévu de détruire des jardins ou toute emprise végétalisée ou de pleine terre dans le cadre de la mise en œuvre des ER logements, qui seront mis en œuvre en conformité avec le règlement du PLU, lequel n'a pas prévu d'exceptions en faveur des ER logement en son chapitre UG.4..

Compte tenu de la raréfaction des gisements fonciers, la Ville juge nécessaire d'inclure des parcelles de petite taille, qui permettent tout de même de réaliser plusieurs logements. Cette mesure est jugée d'autant plus nécessaire que les ER sont majoritairement localisés dans les arrondissements déficitaires, qui se trouvent également être les plus denses et les moins pourvus en grandes emprises susceptibles d'accueillir un ER logement.

Néanmoins, lors de l'examen des ER contestés, si certains sont situés par erreur sur des parcelles ne permettant pas la réalisation de 500m² de logement, ceux-ci pourront être revus.

Les immeubles de bureaux pastillés sont tous occupés, souvent par des locataires ou des commerces bénéficiant de baux pour encore de nombreuses années. Comment la Ville répond-elle aux observations concernant le montant des indemnités d'éviction, si le propriétaire exerce son droit de délaissement ?

Comme le précise le chapitre UG.1.5.2 du Règlement, les ER logements ne s'appliquent pas aux surfaces en RDC des immeubles concernés, et ce justement afin de préserver les activités éventuellement présentes en RDC, ce qui est le cas d'une majorité de commerces. En ce qui concerne les autres surfaces, éventuellement occupées dans le cadre de baux tertiaires, l'acquisition de la parcelle dans le cadre de la mise en œuvre de l'ER n'implique pas l'éviction avant le terme du bail des occupants, en particulier des entreprises présentes. Le mécanisme d'ER n'a pas d'effet sur les baux. Dans ce cas, la Ville apprécie au cas par cas, avec les opérateurs et bailleurs désignés pour mener à bien l'opération, les conditions de libération à l'amiable (délais, coûts) en fonction du bilan financier et du calendrier du projet.

Concernant le droit de délaissement, la Ville est également consciente des coûts éventuels en cas d'acquisition des immeubles pastillés et des risques liés, et dispose d'un « compte foncier » déterminé chaque année à son budget pour mener à bien les acquisitions dans le cadre du Droit de préemption urbain et du droit de délaissement.

Il convient de noter que les ER n'aboutissent pas systématiquement à l'acquisition par la Ville des parcelles concernées :

- D'une part, la Ville de Paris n'est pas la seule intervenante puisqu'elle délègue régulièrement ces acquisitions à des bailleurs sociaux ou à l'établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF). Il convient de préciser que seules quelques dizaines de pastilles ont fait l'objet d'un droit de délaissement sur les 416 parcelles concernées par un ER logement dans le PLU de 2006.
- D'autre part, les ER logements se réalisent également par le biais d'opérations impliquant les propriétaires initiaux ou les opérateurs qu'ils ont pu désigner, sans passer par une acquisition publique.

Le taux de vacance des bureaux à Paris est extrêmement réduit (2,6%), alors qu'il avoisine les 25% en Ile de France. Est-ce que ce n'est pas dans les communes de la métropole qu'il faut avoir un plan massif de transformation des bureaux vacants en logements ? Est-ce pertinent à Paris ?

Le taux de vacance moyen des bureaux en Ile-de-France s'élève à environ 12% fin 2022 (source : DRIEAT). La Métropole du Grand Paris est favorable à la transformation des bureaux en logements et a mené diverses actions en ce sens depuis plusieurs années, notamment via le SCOT récemment approuvé qui comprend plusieurs dispositions en faveur de la transformation de bureaux en logement (P3, P69).

Concernant Paris, la Ville fait le constat d'une crise du logement et considère l'accès au logement pour tous comme une de ses priorités. Alors que les surfaces tertiaires ont considérablement augmenté à Paris ces dernières années, et alors que la concentration des emplois dans Paris génère des déséquilibres à l'échelle métropolitaine et francilienne, la Ville fait le choix de rééquilibrer les fonctions en son sein et à plus large échelle. Dans ce cadre, la transformation d'une partie – qui restera marginale - du parc de bureaux en logement (essentiellement dans le centre et à l'ouest de la capitale dans les quartiers où le déséquilibre habitat / emplois est le plus marqué) apparaît comme un des moyens de résorber ces déséquilibres.

La commission d'enquête s'interroge sur le choix opéré par la Ville de retenir des immeubles présentant des caractéristiques architecturales peu compatibles avec la réalisation de logements sociaux :

- Soit parce que l'immeuble ne permet pas de créer des logements de taille optimale (permettant un loyer corrélé avec le nombre de pièces et une surface appropriée aux besoins des personnes à loger) ;
- Soit parce que l'immeuble présente une trame de façade ou des volumes qui ne permettent pas un confort optimal (hauteurs sous plafonds trop importantes, fenêtres trop importantes, taille des pièces inadaptée, RDC surélevés rendant les RDC bas, à demi enterrés, inexploitable pour du logement ou un équipement...), comme c'est souvent le cas dans les immeubles anciens de très belle facture par exemple ;
- Soit parce que l'immeuble a des caractéristiques architecturales qui rendent compliqué sa mutation en logements fonctionnels (hôtels particuliers ou immeubles de prestige par exemple) ;
- Soit parce que l'immeuble présente une épaisseur qui permet de réaliser très peu de logements de premier jour, comme c'est souvent le cas pour les gros immeubles de bureaux du centre de Paris, et qui supposerait de créer des patios, donc une perte de surface acquise par la ville à prix élevé.

Certaines caractéristiques architecturales, contraintes techniques ou liées à l'occupation des immeubles ont pu être portées à la connaissance de la Ville dans le cadre de contributions à l'enquête publique contestant les emplacements réservés. En effet, de nombreux propriétaires

ont déposé au registre des courriers développant des argumentaires techniques parfois très détaillés.

Dans le cadre de l'instruction des contributions à l'enquête publique, la Ville conduit un réexamen systématique des 301 emplacements réservés ayant fait l'objet d'une contestation, donnant lieu à une analyse par des architectes de la Direction du Logement et de l'Habitat et d'Assistants à Maîtrise d'ouvrage accompagnant la Ville dans l'élaboration du PLU. L'ensemble des arguments techniques portés à la connaissance de la Ville ont ainsi pu être intégrés dans cette nouvelle analyse des parcelles. Il ressort de l'analyse de ces éléments d'information complémentaires qu'une centaine de parcelles ou d'immeubles concernés semblent moins adaptés à une transformation en logement qu'initialement prévu ou que celle-ci est rendue particulièrement complexe. Le retrait ou la réadaptation de ces ER pourrait être proposé au Conseil de Paris.

On notera néanmoins que la pertinence de l'adaptation en logement s'analyse rarement sur un seul critère mais plutôt sur la combinaison de plusieurs critères. Par exemple, si un critère tel qu'une épaisseur très importante du bâtiment peut paraître peu adapté pour du logement, en fonction de la configuration de l'immeuble, il peut néanmoins être adapté à un projet de logement spécifique qui comprend des petits logements, comme un projet de résidence étudiante par exemple, dont la pertinence pourra alors être évaluée au regard du secteur dans lequel est situé l'immeuble.

La commission d'enquête est étonnée du nombre d'immeubles pastillés en parfait état d'entretien ou ayant fait l'objet de gros travaux de restructuration ou ayant été construits dans les dix ou vingt dernières années. Dans un souci d'usage raisonné des ressources et d'économie des matériaux, la Ville n'aurait-elle pas dû se concentrer sur des immeubles vétustes, plus propices à faire l'objet d'une rénovation en profondeur, permettant leur transformation en logements sociaux et par la même occasion, la rénovation d'un bâtiment vétuste et son adaptation au réchauffement climatique ?

La Ville peut-elle expliquer les raisons qui l'ont conduite à retenir des immeubles dans les rues les plus prestigieuses de la capitale (rue de la Paix, quai des Grands Augustins, Champs-Élysées, rue de Rivoli, Quai d'Orsay, rue du Faubourg Saint Honoré...), quasiment dépourvues d'habitants, de commerces de proximité et de services publics. La vie de quartier y est peu développée, l'environnement est massivement touristique, minéral, et sans espaces verts. Comment la Ville pense-t-elle pouvoir créer une mixité sociale dans ces conditions et un cadre de vie agréable pour les populations qu'elle veut y loger ?

Ces immeubles sont situés dans le secteur d'hyper déficit en logement social et constituent à ce titre des cibles prioritaires pour le développement de logements sociaux, en cohérence avec les objectifs de rééquilibrage des fonctions et des typologies de logement à l'échelle de la Ville tels que fixés notamment dans le PADD. La réalisation de logements dans ces secteurs contribuera à leur mixité et au retour de commerces de proximité.

Alors que la période actuelle va demander un effort de financement exceptionnel pour préparer le bâti parisien à supporter des chaleurs de 50° et réduire les émissions de gaz à effet de serre, notamment pour le logement social parisien, comment la Ville justifie-t-elle un programme d'acquisition d'immeubles au coût le plus élevé ?

La Ville considère que la réduction des émissions de GES et l'adaptation au changement climatique sont totalement compatibles avec sa politique de logement, et s'engage avec la même intensité pour ces deux objectifs. Il convient de préciser que les coûts de l'adaptation du bâti privé parisien seront essentiellement assumés par les propriétaires privés et ne pèseront donc pas sur les finances de la Ville. Pour autant, la Ville consacre effectivement un budget important à la transition écologique, de même qu'à la politique de logement. Cela se

réalise en appui des opérations de réhabilitation du parc de logement social, que la Ville accompagne financièrement et techniquement depuis le premier Plan climat en 2007, ainsi que par le dispositif Eco-Rénovons Paris + lancé en 2016 et a déjà permis de contribuer à la rénovation énergétique et l'amélioration du confort de près de 11 000 logements de la capitale. Par ailleurs, le pastillage ne constitue pas un programme d'acquisition, puisque le propriétaire n'est pas obligé de vendre son bien à la Ville. Au contraire, l'expérience montre que la grande majorité des biens pastillés ne font pas l'objet d'un droit de délaissement. Seules quelques dizaines de parcelles ont été acquises par la Ville parmi les 416 immeubles pastillés en 2006.

La Ville a-t-elle conscience que l'évolution des réglementations thermiques, incendie et accessibilité des personnes... sont très différentes pour l'habitation et pour les bureaux, et répondent à des objectifs tellement contradictoires, qu'elles rendent aujourd'hui difficile la transformation d'un immeuble de bureaux en logements ? qu'il faudrait un assouplissement sur le plan national de ces règles pour rendre possible cette transformation ?

Les professionnels rencontrés ont tous souligné le coût très important et les destructions massives que représente la transformation d'un immeuble de bureaux en logements (de l'ordre de 80% de la valeur vénale des immeubles), en raison notamment des différences de normes et d'aménagements, de pertes de surfaces nécessaires, surtout lorsque ces immeubles ont été conçus dès l'origine pour servir de bureaux. Comment la Ville a-t-elle intégré cette contrainte dans le choix des immeubles pastillés ? Que pense la Ville des études de coûts établies par des architectes et bureaux d'études à l'appui de leurs demandes ?

Ces dernières années, plusieurs opérations à Paris dont certaines très emblématiques (voir l'îlot Saint Germain, équerre d'argent 2024 ou encore la création de logements dans l'ancien immeuble administratif Morland) ont démontré la possibilité et la pertinence de transformer des immeubles de bureaux ou d'activités (notamment d'anciens garages) en logement.

Si les différentes réglementations peuvent parfois être source de complexité, les solutions existent et doivent être examinées au cas par cas. De nombreux projets de transformation de bureaux en logement – transformation totale ou partielle – sont en cours actuellement sur le territoire parisien à l'initiative de propriétaires privés et ont fait la preuve de la faisabilité de ces évolutions, qui sont par ailleurs promues par le Gouvernement et le Parlement qui préparent une loi sur le sujet. Par ailleurs, un certain nombre d'immeubles parisiens actuellement occupés par des bureaux étaient initialement des immeubles de logement et sont donc particulièrement adaptés à une réversibilité vers le logement.

En outre, des projets de résidences touristiques sous forme d'appart 'hôtels ont été réalisés dans d'anciens immeubles de bureaux, démontrant la capacité des opérateurs à transformer ces derniers pour produire une offre immobilière qui s'apparente à du logement pérenne.

Au vu des argumentations fournies par les propriétaires d'immeubles pastillés, la commission d'enquête s'interroge sur la pertinence de vouloir à tout prix, pour faire du logement social qui demande particulièrement une maîtrise des coûts, restructurer un immeuble lorsque les travaux doivent s'accompagner d'un changement d'usage (de bureaux à logements). Tous soulignent le coût exorbitant que cette opération représente, voire mettent en doute sa faisabilité. N'aurait-il pas mieux valu pour la Ville privilégier des immeubles vétustes, de mauvaise construction pour pouvoir les démolir et les reconstruire (à des coûts bien moins importants) selon les dernières normes énergétiques en vigueur, garantissant un confort été comme hiver maximal, avec de faibles charges, aux personnes défavorisées que la ville souhaite y loger ?

Comme rappelé plus haut dans le détail de la politique globale du logement menée par la Ville de Paris, entre 2001 et 2018, plus de 2 200 immeubles et près de 56 000 logements ont été

sortis de situations d'insalubrité. En parallèle, la Ville mène une politique de prévention, notamment à travers l'Observatoire de la prévention de la dégradation du bâti, animé par l'APUR avec l'intervention d'une société publique locale spécialisée dans ce champ, la Soreqa. Si le patrimoine parisien en mauvais état a de fait été largement résorbé, la Ville ne s'interdit de toute façon pas d'y réaliser aussi du logement social, les deux approches ne s'excluant pas l'une l'autre.

Toutefois, d'une part les modalités d'intervention sur les immeubles dégradés, que cela soit en termes de délais, de procédure ou d'ingénierie sont parfois très complexes. D'autre part, les objectifs ambitieux de production de logement rappelés aux questions précédentes, portés certes par la Ville mais également fixés par les documents cadres dont notamment le SRHH révisé en avril 2024, nécessitent une production de logements qui ne peut se limiter à la réhabilitation d'immeubles "vétustes" mais qui nécessite de mobiliser le potentiel là où il existe dans une Ville dense déjà constituée et qui doit par ailleurs engager un rééquilibrage de l'habitat et de l'emploi sur son territoire.

Nombre d'immeubles pastillés

Comment la Ville justifie-t-elle le nombre important d'immeubles pastillés sans rapport avec le nombre d'acquisitions qu'elle espère réaliser ?

L'objectif du pastillage ER logement n'est pas principalement de permettre à la Ville de réaliser des acquisitions. L'expérience montre que la grande majorité des biens pastillés ne font pas l'objet d'un droit de délaissement. Seules quelques dizaines de parcelles ont été acquises par la Ville parmi les 416 immeubles pastillés en 2006. Dans la plupart des cas, les opérations de logement ont été réalisées dans le cadre d'une acquisition directement négociée entre un bailleur social ou un promoteur et le propriétaire du terrain, amenant à la réalisation de près de 11 000 logements sur la période 2006-2020.

Comme indiqué dans le rapport de présentation (p.108), le nombre de parcelles pastillées laisse entrevoir la création de l'ordre de 11 000 à 12 000 logements d'ici 2040. Ce nombre est un minimum, évalué selon un taux de transformation des ER similaire à la période précédente. Ce taux pourrait tout à fait augmenter, sachant que l'objectif global est la production d'environ 60 000 logements d'ici 2040 : les logements réalisés dans le cadre d'ER pourraient se substituer notamment à des logements produits dans le cadre d'acquisitions et de conventionnements d'immeubles. Il n'y a donc pas de décalage entre le nombre de parcelles pastillées et les objectifs de production de logement fixés par le PADD.

Le pastillage restreint considérablement l'usage et la valeur de l'immeuble qu'elle grève. Cet élément est souligné par l'ensemble des professionnels ayant participé à l'enquête. Aussi, la commission d'enquête se demande si la Ville n'aurait pas pu mieux ajuster ses critères de choix pour ne retenir que des immeubles présentant un réel potentiel de transformation en logements sociaux, à un coût financier supportable par les bailleurs sociaux ou tout organisme amené à porter l'opération, en cas d'usage du droit de délaissement par les propriétaires ?

La ville peut-elle répondre aux inquiétudes relatives l'impact de la dévalorisation que peut avoir pour un certain nombre d'acteurs sur leur activité, notamment lorsqu'ils sont soumis à des contraintes légales ou réglementaires de valorisation (SCPI détenues par de petits porteurs dans le cadre de l'assurance-vie par exemple, caisses de retraite et de réassurance...) et des hausses de primes ou des pertes qui pourraient en résulter pour des particuliers à la surface financière réduite.

Comme prévu dans le code de l'urbanisme, le droit de délaissement s'exerce au prix du marché. La Ville constate que depuis l'instauration des 416 premières pastilles en 2006, la

déévaluation moyenne des biens concernés (lorsqu'elle a lieu) se situe à peine à 5% de la valeur du bien. Il est bien évident que l'exercice de prérogatives publiques dans le cadre du droit de l'urbanisme porte atteinte au droit de propriété, ce qui est encadré de longue date par la loi et la jurisprudence, et compensé par le droit de délaissement. Il peut aussi être rappelé que les acteurs professionnels de l'immobilier parisien disposent de possibilités d'arbitrage au sein de portefeuilles d'actifs qui débordent souvent ce seul domaine d'activité, ce qui les amène historiquement à investir ou désinvestir aussi bien le secteur de l'immobilier que la scène parisienne, en fonction de la rentabilité des différents actifs qu'ils peuvent cibler sur d'autres marchés. Dans ce cadre, c'est bien la Ville de Paris qui porte la responsabilité de garantir des objectifs d'équilibre des fonctions urbaines et de préservation des conditions de vie dans la capitale.

Quel est l'intérêt pour la Ville de recourir à l'emplacement réservé plutôt qu'au droit de préemption, les deux outils aboutissant à l'acquisition d'immeubles pour sa valeur de marché ?

Ces deux outils ne relèvent pas de la même logique et sont complémentaires. Le droit de préemption urbain (DPU) est activable par la collectivité en cas de mise en vente d'un bien immobilier, tandis que les emplacements réservés concernent la réalisation d'un projet donnant lieu à une autorisation d'urbanisme sur la parcelle concernée. Le DPU, défini à l'article L. 211-1 du Code de l'urbanisme est étranger au PLU et constitue un outil d'opportunité qui permet à la Ville d'acquérir un bien lorsque celui-ci est mis en vente. A l'inverse, l'ER correspond à un projet arrêté sur une parcelle repérée en amont pour l'opportunité de mutation qu'elle représente.

La Ville n'a pas vocation à acquérir tous les biens dans la mesure où les propriétaires peuvent eux-mêmes mettre en œuvre la réserve en réalisant les logements ou en cédant le bien à un bailleur social. D'expérience, le droit de délaissement accordé au propriétaire d'un bien grevé par un ER n'est que rarement employé, seules quelques dizaines de parcelles ont été concernées sur les 416 pastillées depuis 2006.

Par ailleurs, les emplacements réservés permettent de panacher les différentes destinations souhaitées sur une parcelle donnée et n'impliquent pas nécessairement la réalisation de logement public sur la totalité de la surface concernée. La mise en œuvre d'emplacements réservés permet une planification claire et transparente, dans la mesure où les emplacements réservés sont tous identifiés au PLU et soumis à concertation puis enquête publique, là où la préemption constitue davantage un outil pour saisir des opportunités.

Localisation

De nombreuses contributions critiquent le pastillage d'immeubles dans des quartiers dépassant le taux de logements sociaux exigé par la loi SRU. Comment la ville justifie-t-elle de développer encore des logements sociaux dans des quartiers déjà très bien pourvus ? Comment la Ville réagit-elle aux observations qui critiquent l'impact de ce pastillage massif sur l'activité économique et l'attractivité de la capitale ?

Le rapport de présentation (Justification des choix) présente page 107 la clé de répartition géographique des emplacements réservés en faveur du logement. Plus de 410 des nouveaux emplacements réservés sont situés dans les arrondissements déficitaires en logements sociaux, disposant de moins de 20% de logements sociaux tandis que ceux localisés dans les autres arrondissements sont davantage ciblés pour la réalisation de logement en BRS et contribuent à atteindre l'objectif de 40% de logement public à l'échelle du territoire et de permettre l'accession à la propriété dans ces quartiers

De la même façon, les emplacements réservés localisés sur des parcelles ne comportant pas de logements, notamment sur des immeubles tertiaires, ne sont pas « massifs », ne représentant qu'environ 540 parcelles (0,7% des parcelles parisiennes). Comme indiqué précédemment, la Ville entend s'inscrire dans le projet de rééquilibrage de la métropole du Grand Paris pour limiter la concentration de l'activité tertiaire dans la capitale et proposer un meilleur équilibre au sein des quartiers entre les fonctions résidentielles, tertiaires, productives, de services et d'équipements. Il convient de rappeler qu'à ce jour, les dynamiques économiques tendent plutôt à reconcentrer la richesse sur Paris, au détriment des territoires périphériques.

Travaux possibles sur un immeuble pastillé

Le PLU fixe un seuil de déclenchement de la servitude à 15% d'éléments structurels touchés par les travaux (restructuration lourde), mais ne prévoit aucune exception pour les travaux de rénovation thermique (qui dépassent souvent les 15%) ou de mises aux normes d'accessibilité, d'incendie ou de sécurité des personnes. La Ville peut-elle préciser, à l'intention des propriétaires, quels travaux (nécessitant une autorisation d'urbanisme) pourront être menés pour la préservation ou la modification des immeubles grevés sans entraîner la mise en œuvre de la servitude ?

Comment la ville réagit-elle aux nombreuses contributions qui s'inquiètent d'un gel des projets de rénovation sur ces immeubles ?

Les services de la Ville ont élaboré des éléments de réponses détaillés sur ces points dans le Thème 4 du présent mémoire. En particulier :

Les catégories d'interventions sur les constructions existantes définies par le PLU (Partie 2 du règlement, II.1) résultent d'un travail nécessaire de clarification par rapport au PLU en vigueur. Il ressort en effet de l'analyse de celui-ci qu'il se réfère dans de nombreuses règles aux travaux sur existants avec des notions parfois voisines mais non distinguées : Démolition - Surélévation - Extension - Modification - Reconstruction - Rénovation - Modernisation - Transformation - Réhabilitation - Réhabilitation lourde - Restructuration - Restructuration lourde...

Sur le plan juridique, les auteurs du PLU sont fondés à édicter des règles différentes en fonction des caractéristiques des constructions (articles L.151-9 et R.151-2 du code de l'urbanisme). De nombreux articles du code détaillent en outre les règles qu'il est possible de prévoir en fonction des objectifs poursuivis et certains articles prennent spécifiquement en compte les constructions existantes. Il est donc possible par principe de distinguer les règles en fonction des constructions neuves et des interventions sur existant, mais aussi en fonction de l'ampleur et la nature des interventions sur l'existant, à condition de les motiver sur un motif d'urbanisme, et en justifiant des principes d'égalité et de proportionnalité.

Spécifiquement dans le cadre de l'élaboration du PLU, il a été procédé à un recensement et à une analyse juridique des différentes notions issues de la législation et de la jurisprudence. Il en ressort principalement que :

- de nombreuses réglementations bien connues des opérateurs immobiliers définissent des critères visant à caractériser l'ampleur des travaux sur existant, que ce soit dans la vente d'immeuble à rénover, en matière de TVA, dans le bail à réhabilitation, dans l'éligibilité à certains financements ou encore dans le cadre de l'agrément des locaux à caractère économique en Ile-de-France. On peut citer en particulier l'article L.262-1 du code de la construction et de l'habitation aux termes duquel sont assimilables à une reconstruction les interventions qui rendent à l'état neuf :

- 1° Soit la majorité des fondations ;
 - 2° Soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ;
 - 3° Soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;
 - 4° Soit l'ensemble des éléments de second œuvre suivants, dans une proportion au moins égale à deux tiers pour chacun des éléments mentionnés :
 - a) Les planchers ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage ;
 - b) Les huisseries extérieures ;
 - c) Les cloisons intérieures ;
 - d) Les installations sanitaires et de plomberie ;
 - e) Les installations électriques ;
 - f) Et, pour les opérations réalisées en métropole, le système de chauffage.
- La jurisprudence recourt elle aussi de façon constante au critère de l'impact du projet sur le gros œuvre et la structure du bâtiment pour déterminer si une intervention relève d'une reconstruction ou d'une simple adaptation de l'existant.

Il est intéressant de noter que cette matière assimile la « restructuration complète » de l'immeuble à une reconstruction, et qu'elle vise pour l'essentiel le gros œuvre en le caractérisant (fondations, résistance et rigidité de l'ouvrage, consistance des façades). Les références au second œuvre semblent moins pertinentes s'agissant d'urbanisme puisque ne remettant pas en cause l'existence de la construction.

Ainsi les études réalisées en amont du PLU ont conduit 1) à identifier une catégorie intermédiaire, dite « restructuration lourde », qui fait l'objet de règles renforcées par rapport aux moindres interventions sur l'existant, mais néanmoins allégées par rapport à la construction neuve et 2) à définir cette catégorie sur la base des « éléments déterminant la résistance et la rigidité de la construction ».

Ce critère présente en effet plusieurs avantages : il est bien connu des opérateurs immobiliers ; il est objectivable et quantifiable sur la base des pièces du dossier de demande d'autorisation.

S'agissant du seuil retenu, celui-ci a été mis au point sur la base d'une analyse réalisée par le Service du Permis de Construire et du Paysage de la Rue (SPCPR) de la Direction de l'urbanisme, à partir d'un échantillon d'une trentaine d'autorisations d'urbanisme délivrées ces dernières années, représentant des transformations significatives d'immeubles existants, dont les caractéristiques correspondent à celles des projets que la Ville souhaite viser par les règles applicables à la restructuration lourde. Ces projets ont donc été analysés sur la base du critère précédemment retenu, avec les résultats suivants :

- 30 % des projets analysés comportent des démolitions de planchers ou éléments structurels supérieures à 25 %
- 36 % des projets analysés comportent des démolitions de planchers ou éléments structurels supérieures à 20 %
- 63 % des projets analysés comportent des démolitions de planchers ou éléments structurels supérieures à 15 %
- 67 % des projets analysés comportent des démolitions de planchers ou éléments structurels supérieures à 10 %.

Le seuil de 15 % a été retenu sur cette base. Il aurait permis d'embarquer en restructuration lourde un peu moins des deux tiers de l'échantillon analysé.

L'examen des demandes d'autorisation soumises au SPCPR depuis l'arrêt du projet de PLU, notamment dans le cadre de la pré instruction des grands projets immobiliers, confirme le caractère réaliste de ce seuil de 15 %, qui ne paraît pas obérer la faisabilité de projets importants de rénovation d'immeubles existants qui demeurent en-deçà de ce seuil, bien qu'ils comportent des interventions significatives en matière de rénovation thermique, d'accessibilité, de circulations intérieures, etc.

La Ville n'envisage donc pas, à ce stade, de modifier cette valeur de 15 %.

Toutefois, pour répondre aux observations du public, la Ville pourra étudier certaines améliorations de la définition de la restructuration lourde figurant dans le règlement du PLU et/ou apporter des compléments au rapport de présentation, pour clarifier en particulier :

- l'articulation méthodologique avec les méthodes couramment utilisées par les opérateurs immobiliers au titre du CCH pour la détermination de la part des éléments déterminant la résistance et la rigidité de la construction, supprimés ou remis à neuf (prise en compte ou non dans le calcul des fondations, des façades, etc.) ;
- l'exclusion des interventions visant exclusivement à améliorer la performance énergétique des constructions ou à assurer leur mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, comme cela est déjà prévu par les dispositions générales du règlement (Partie 2 du règlement, II.2).

Modalités et déclenchement

Des professionnels demandent à ce que le changement de destination soit exclu de la catégorie des projets déclenchant l'obligation de mettre en œuvre l'emplacement réservé, ou au moins limiter le déclenchement de la servitude au changement de destination portant sur la totalité des surfaces de l'immeuble. Qu'en pense la Ville ?

Le changement de destination signifie que l'occupation existante prend fin et acte une mutation de la parcelle et de l'usage du sol. De ce fait, il entre précisément dans le type de mutations qui justifient la définition d'emplacements réservés : pouvoir orienter la programmation sur une parcelle pour laquelle un potentiel de mutation a été identifié, permettant ainsi de mettre en œuvre les objectifs de rééquilibrage des fonctions que s'est fixée la Ville.

Que pense la Ville de la demande des professionnels de prévoir une exception à la réalisation de l'emplacement si l'obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait des contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ?

Le dispositif des ER a été explicité plus haut, à la fois pour indiquer les critères de sélection et le travail réalisé par la Ville pour vérifier les sites retenus au stade du projet arrêté, et pour préciser les nombreux cas d'exception (EICSP, travaux de mise aux normes, etc.). La Ville considère que les contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales sont par nature difficiles à objectiver de manière systématique et à critériser pour fixer une doctrine opposable uniforme. Elle rappelle que les ER font l'objet d'échanges avec les propriétaires et les opérateurs pour déterminer le projet réaliste et faisable sur ces plans, et que ces derniers disposent avec le droit de délaissement d'une possibilité de se retirer au juste prix d'une opération qu'ils ne jugeraient pas satisfaisante du fait de ces contraintes.

Le bail réel solidaire pose des problèmes importants d'application soulevés par l'ensemble des acteurs, y compris les régies immobilières de la Ville de Paris, car il impose un démembrement de la propriété et la vente forcée à un OFS. La Ville a-t-elle l'intention de maintenir l'obligation de programme en BRS sur les emplacements réservés ?

La Ville a bien entendu les remarques de certains opérateurs - notamment sociaux - sur certaines contraintes liées à l'intégration du BRS dans des opérations complexes et travaille à une évolution de ces dispositions pour en tenir compte.

Pourquoi la ville a-t-elle fait le choix d'interdire le logement libre sur la part excédentaire de logements ? Ce choix supprime toute possibilité pour le propriétaire de réaliser dans des conditions économiquement acceptables le programme de logements imposé par l'emplacement réservé. Est-ce qu'il n'aurait pas été intéressant pour la Ville sur le plan financier de prévoir un programme réalisable par le propriétaire du bien plutôt qu'exclusivement par acquisition par la Ville de l'immeuble ?

Les réponses apportées précédemment expliquent la politique de logement de la Ville, développée dans un cadre rigoureux, techniquement et juridiquement travaillé de longue date, visant à répondre aux objectifs de mixité sociale et de rééquilibrage de l'offre de logement sur le territoire parisien.

Dans ce cadre, le logement libre est largement permis sur l'ensemble du territoire, les ER ne représentant qu'une partie très faible du parcellaire parisien et des sites mutables. L'interdiction de réaliser du logement libre ne concerne par ailleurs que les ER imposant une part minimale de logement social, c'est à dire les emplacements réservés dont la légende sur l'atlas et à l'annexe V du Règlement commence par "LS". Ils ont été déterminés pour produire principalement une offre de logements sociaux. Les emplacements réservés dont la dénomination commence par "BRS" ne sont pas concernés par l'interdiction de logement libre.

Pour autant, il est tout de même rappelé que tous les ER logements n'exigent pas 100% de logements sociaux. Les LS 100/60 n'exigent ainsi que 60% de logements sociaux sur un programme dédié 100% à la destination Habitation, les LS 60/30 n'exigent que 50% de logements sociaux sur une part du programme dédié à 60% à la destination habitation. Il est important de préciser que l'interdiction de logement libre ne concerne de surcroît qu'une partie des ER "LS". En effet, c'est la part minimale d'Habitation imposée par l'ER "LS" qui est concernée par l'interdiction de logement libre. Ainsi, si le porteur de projet réalise une part d'Habitation excédentaire par rapport à la part d'Habitation imposée par l'emplacement réservé, alors il est possible de la réaliser en logement libre : par exemple pour un emplacement réservé LS 60-60, si le porteur de projet souhaite réaliser 80% d'Habitation au lieu des 60% minimum imposés, alors les 20% excédentaires peuvent être réalisés en logement libre.

3.2.2.3 Réponses des services techniques de la Ville de Paris

(Les réponses ont été intégrées au paragraphe 3.2.2.2 précédent)

3.2.2.4 Commentaires de la commission

La Ville a développé une contribution importante pour justifier les emplacements réservés que beaucoup de professionnels et de parisiens ont contestés pendant l'enquête, mais ne parvient pas à être convaincante.

Il est à noter que la Ville ne propose pas d'enlever les emplacements réservés qui touchent les écoles primaires et les collèges privés, et plus généralement des activités sociales ou culturelles au service des Parisiens, alors que le public s'est fortement mobilisé contre.

La Ville justifie sa position par l'existence d'une exception liée aux surfaces consacrées à des EICSP qui permettraient aux établissements de continuer à se développer, mais l'exception

ne marche pas quand l'immeuble est pastillé en LS100-100 et elle ne couvre pas toutes les situations. Les maisons de retraite, les presbytères, et les centres d'hébergement et de réinsertion sociale par l'hébergement par exemple ne sont pas des EICSP. Quand ces activités sont réalisées par des personnes privées, l'hébergement ne remplit pas toujours les conditions strictes pour être considéré comme du logement social et justifier de la réalisation de l'emplacement.

La commission estime que la Ville sous-estime par ailleurs complètement l'impact d'un emplacement réservé sur des immeubles dédiés aux activités économiques. L'emplacement peut être maintenu à vie, puisqu'il y aura toujours un programme de l'habitat à Paris justifiant le besoin en logements. L'emplacement rend l'immeuble invendable à un tiers, et difficilement vendable à la Ville, compte tenu de la durée de la procédure du droit de délaissement peu compatible avec la fluidité des affaires, surtout s'il n'y a pas accord amiable sur le prix. Si le propriétaire choisit de réaliser lui-même ou par un opérateur de son choix l'emplacement réservé, outre le coût des travaux de transformation, il subit une baisse de valeur importante de son immeuble.

La commission rappelle à la Ville qu'un immeuble appartenant à la CNAM a fait l'objet de deux appels d'offres, l'un avant le pastillage et l'autre après : les offres ont été moins disantes d'environ 80% (contribution fournie à l'enquête). Les 5% de perte évoqués par la Ville correspondent à la moins-value éventuelle sur la fixation du prix à l'amiable ou par le juge en cas d'exercice du droit de délaissement, mais n'intègre pas l'immobilisation du bien pendant plusieurs années en raison de la lenteur de la procédure de délaissement, ni la décote de valorisation d'un bien occupé pour conserver malgré tout un revenu pendant la durée de la procédure ou bien l'absence de revenus liés à l'immeuble pendant toute la durée de la procédure si l'immeuble est évalué vide.

En revanche, la commission apprécie le travail important que les services de la Ville effectuent actuellement pour étudier sérieusement les dossiers remis à l'enquête par les immeubles pastillés. Elle note que la Ville estime à environ une centaine sur les 301 contestations remises pendant l'enquête, les immeubles qui s'avèreraient mal ou peu adaptés à une transformation en logements sociaux et devraient donner lieu à la suppression de l'emplacement réservé.

Sur la faisabilité technique de la transformation de bureaux en immeuble d'habitation, compte tenu des contraintes liées à la réglementation incendie et accessibilité, la Ville cite deux exemples qui n'apparaissent pas pertinents à la commission :

- Sully-Morland : l'opération a porté sur un ensemble de bâtiments de 43000m², surface non comparable avec celle de la plupart des immeubles pastillés. Seules deux ailes ont été transformées en logements et pour partie seulement en logements sociaux. Les immeubles ne présentaient pas de contraintes patrimoniales fortes, mais au contraire une trame de façade régulière facilement exploitable. L'opération a été équilibrée financièrement par le reste du programme qui comportait une auberge de jeunesse, un hôtel, des bureaux et un restaurant de luxe en rooftop (tous ces éléments ont un modèle économique très rentable). La parcelle présentait en outre un potentiel de constructibilité supplémentaire important ;
- L'îlot Saint Germain : Les trois lots transformés en logements sociaux par la RIVP portaient sur des immeubles de bureaux modernes, à la morphologie simple facilement transformable, situés en cœur d'îlot et représentant plus de 10 000m². La partie historique de l'îlot a donné lieu à d'autres types de programmes.

Ces réalisations sont réussies mais ne peuvent pas servir de modèle transposable pour la transformation d'un immeuble de bureau de 2000m², sans espace libre extérieur, avec des contraintes patrimoniales fortes, une trame de façade inadaptée à du logement social et un accès unique. Dans le cas d'un emplacement pastillé LS100-100, l'équilibre économique ne sera pas facile à trouver pour un propriétaire privé.

La méthode retenue pour le choix des immeubles à pastiller apparaît à la commission très insuffisante dans une ville comme Paris. Elle comporte un volet théorique assez développé fondé sur des critères que la Ville justifie longuement dans sa réponse et que l'on peut estimer pertinents. En revanche, aucune analyse fine à l'échelle du quartier n'a été effectuée, ni sur la localisation, ni sur la typologie des constructions retenues, leur ancienneté, leur état, leur insertion dans le quartier, leur potentiel d'évolution pour améliorer le quartier. Le choix des emplacements n'intègre aucunement le quartier, ses aménités, l'articulation des activités économiques existantes, les particularités professionnelles de certaines adresses, le microcosme typiquement parisien de certains endroits et la typologie des habitations existantes. Il offre dans bien des cas une vision simpliste de la ville de Paris ou déconnectée de la réalité en privilégiant les grandes artères, sans réflexion sur les lieux les plus propices au développement d'une mixité sociale.

Le constat de l'augmentation des surfaces de bureaux à Paris qui justifierait d'endiguer cette progression au profit du logement n'est pas pertinent et est démenti par les données de l'APUR fournies dans le diagnostic : entre 2006 et 2020, les surfaces de bureaux ont diminué dans le quartier central des affaires, là où l'essentiel des immeubles de bureaux pastillés a été choisi. L'augmentation des surfaces de bureaux à Paris au cours de cette période est due en grande partie à la vente de droits à construire par la Ville dans les opérations d'aménagement. Il est à noter que la perte de surfaces de bureaux dans le quartier central des affaires s'est traduite, pendant cette période, par une augmentation équivalente des surfaces hôtelières dans le quartier. Il semble à la commission qu'un rééquilibrage en faveur de l'habitation dans ce quartier devrait davantage cibler l'offre d'hébergements touristiques sous toutes ses formes et les locaux dits inoccupés qui dépassent les 30%, plutôt que les immeubles de bureaux qui correspondent à des emplois à Paris.

3.3 THEME 3 LES ACTIVITES ECONOMIQUES

3.3.1 Contributions exprimées par le public

- Bureaux :

Le moratoire sur les bureaux à Paris et le pastillage d'un grand nombre d'immeubles reporte la demande sur les autres immeubles non pastillés, dont la valeur de location va monter exagérément (entretien avec le MEDEF et la CCI le 26/1 et 2/2), conduisant à la gentrification des activités économiques à Paris (@16, @20, @1658, @1988, @2467, @3812, @3843, @4080 et @4210).

Il y a moins de bureaux disponibles à Paris ce que regrette le MEDEF. Les bureaux sont de plus en plus transformés en logements, leur nombre diminue régulièrement à Paris et en particulier dans l'Ouest parisien (@1, @34, @82, @252, @2077, @2306, @2316, @2321 et @5771), ce qui fait baisser l'attractivité économique de Paris et va à l'encontre du souhait du MEDEF (entretien du 26/1) et de la CCI (entretien du 2/02).

Enfin beaucoup d'observations estiment qu'il existe de nombreux locaux vacants à Paris (bureaux, écoles publiques qui ferment) qui pourraient être transformés en logements, ainsi que des terrains vides depuis plusieurs années (@37, @2077 @2321 @ 2306 @2316 par exemple), et qu'il faut limiter les locaux destinés aux entreprises pour favoriser le logement (@182)⁴

- Commerces :

De nombreuses observations ont trait à la disparition des commerces de proximité (@86 « Nos commerces de proximité disparaissent (coiffeur, papeterie, vêtement, décoration, poissonnerie, etc.) remplacés par des bars ou restaurants » (@93, @337, @743, et @4205) Ces commerces ne sont pas seulement inutiles pour les habitants, ils sont nuisibles pour eux : car ils appauvrissent commercialement le quartier.

C'est le thème le plus abordé par le public, il arrive bien devant la monoactivité des bistrotts : (@16, @2014, @2016, @2271, @2579, @2318, @4376 @ 4396, @4586 et @5630 dans les arrondissements centraux et le 11° et des coiffeurs dans le 10° (@2824) : « Cette monoactivité cause l'augmentation des baux et la destruction des autres commerces qui sont moins rentables dans un cercle vicieux qui semble n'avoir aucun frein. » (@81, @3164, @4064, @4125 et @4649)

Aussi nombreuses les observations concernent la mono-activité des bistrotts, coiffeurs et onglerie (*) (@3164, @1412, @3164, @4021, @4042, @4243, @4412, @4416, @5488 et @5750). Le public se plaint des incivilités et des nuisances sonores (Collectif « Droit au sommeil » et « Contre les bruits sonores » et « Réseau Vivre Paris » (@ 66, @75, @86 @121, @121, @155, @162, @163, @236, @292, @445, @755, @1231, @1528, @1412, @3920, @4060, @4205, @4256, @4586, @5150 et @5252, @5681). Les quartiers les plus bruyants sont : « Paris 11e, Paris Centre, Paris 19e, Paris 10e, Quais de Seine, axe Bastille Stalingrad), quartier Montorgueil St Denis » (@3920). Il demande que la réglementation des terrasses estivales et des roof top soit revue (@7, @10, @18, @59, @60, @61, @62, @63, @ 69, @ 70, @71 @72, @122 et @1231)

+ 800 bars et restaurants dans Paris entre 2017 et 2023. La prolifération des débits de boissons, est un « fléau » (*) et @5252 et se révèle dévastateur pour l'intérêt général, alors que tous les autres types de commerces diminuent.

Il faut des règles pour protéger les petits commerçants, y compris culturels (mairie du 5° arrondissement) intra-muros dans le cadre du règlement Tome 1 (3.4.1.1) UG.1.4.2 « Protection du commerce et de l'artisanat » (@1578, @1915, @4194, @4396, @4405, @ 4407, @4410, @4412, @5516, @5284, @5488 et @5701) y compris l'économie événementielle (@ 6384.)

Plusieurs propositions de réglementation :

- > Interdire la création de surfaces relevant de la sous-destination « Restauration » dans des secteurs délimités et référencés sur le règlement graphique, où leur présence est déjà importante (@33, @93 et @122, @743, @1153 @1231),
- > mettre en place un moratoire des licences IV et transfert sur tout le périmètre, ainsi qu'un quota de nombre de convives pour 100 mètres de voies (@111),
- > interdire la création de surfaces relevant de la sous-destination « Restauration » en dernier étage en plein air (roof top), en zone UG comportant des habitations (@2579),
- > Droit de préemption des commerces par la ville (@4416).

⁴ Plus de 8000 Logements sont vides à Paris depuis 5 ans (*).

L'article R. 151-28 du code de l'urbanisme intègre la sous-destination « Cinéma » au sein de la destination « Commerce et activités de service », les exploitants des cinémas UGC et Pathé se sont manifestés pour conserver l'ancienne surface de plancher économique (SPE). Car la nouvelle surface de plancher liée à l'activité résidentielle (SPH) prévue à l'article UG 1.4.1 du règlement « interdira d'y créer des surfaces de commerce, d'artisanat ou de bureau en lieu et place des dites surfaces, si les cinémas venaient à partir » (@1017 et @3892)

- Artisanat :

Le public sollicite là aussi, la protection de la ville pour l'artisanat et/ou les activités productives (@16, @1915, @1688 et @5334) en général et dans des quartiers en particulier comme celui de Sainte-Marthe dans le 10^e arrondissement (@950 et @2519) et un lieu de travail, au titre de protection spécifique de l'artisanat (@36, @38, @39, @1080, @1210, @1250, @1277, @1688, et @2459)

Une proposition du quartier du Grand Belleville dans le 11^e arrondissement propose de revoir la définition (@2533 et @14250) des « activités productives urbaines » pour y inclure expressément l'art et les activités créatives et de créer une nouvelle catégorie de protection qui pourrait s'appliquer aussi aux autres îlots de création artistique et artisanale comme les Apprentis d'Auteuil, le Grand Belleville ou Sainte-Marthe.

- ESS

L'économie sociale et solidaire est essentielle pour faire vivre la ville de manière durable et pour le favoriser le lien entre les habitants. « Les tensions existantes sur le marché du foncier font peser un risque important sur le maintien de certaines activités au sein de Paris. » (@4205 @3202 et @5750)

Certains Parisiens estiment qu'il faut encadrer les loyers pour permettre aux acteurs de l'ESS de se développer (*). Ils souhaitent conserver les bâtiments actuels à usage « d'activités productives urbaines, incubateurs, pépinières d'entreprises et hôtels d'activité, ESS... » (@1277, @1482, @1492, @1656 et @1700, @1710, @3522, @4379 et @5770).

Une proposition consiste à installer une activité économique circulaire dans le quartier de Beaugrenelle dans le 15^e (@1710), la Ville de Paris peut commencer à mettre en place d'ici 2030 « des ateliers de réparation pour les matériels de transport individuel : vélos et deux-roues, en attendant les quadricycles légers qui sont annoncés par de nombreux nouveaux petits constructeurs. »

Une autre proposition, demande (@1096) que le passage Gustave Lepeu dans le 11^e soit classé « Site de protection des activités urbaines/ des activités relevant de l'ESS ».

- Agriculture urbaine :

D'évidence Paris ne sera jamais une ville agricole, cependant l'agriculture urbaine a une vocation pédagogique et de reconversion pense le maire de Levallois (@31).

Proposition d'aménagement de plusieurs STECAL notamment à l'Hippodrome de Vincennes (@3 et @30)

- Logistique :

Certains Parisiens estiment que la logistique urbaine s'apparente à un Dark Store officiel (*). Ils estiment qu'il faut davantage aider la logistique urbaine (@1741 et @1915). Il faut faciliter

la circulation des livreurs, artisans du bâtiment, société d'entretiens et autres, qui arrivent de l'extérieur et ont besoin de circuler et se garer dans Paris (@1303, @4166, @4226, et @4248)

Le PLU a décidé de créer des éléments logistiques sans avoir réfléchi aux raccordements de ceux-ci et aux stationnements (*).

La création d'espaces de logistique urbaine dans le 8^e arrondissement n'est accompagnée d'aucune création de parkings de stationnement souterrains (Obs de Mme Lécuyer conseillère de Paris 8^e, @1732), @1915)

- Nouvelles activités :

La Mairie du 9^e, le MEDEF (entretien du 26/1) et la CCI (entretien du 2/2) sont partisans de l'émergence de nouveaux types de commerces, tel n'est pas l'avis de la maire du 9^e arrondissement et du public rencontrés. Mais tel n'est pas l'avis du public (@81, @93, @3912 et de l'association « Réseau Vivre Paris » @5252).

Deux propositions : la première (@111) demande que le projet de PLU intègre des dispositifs permettant de limiter la propagation des meublés touristiques de courte durée Dark Kitchen.

La seconde propose (@241 et @242) de créer un article réglementaire visant à réduire la possibilité de transformer un commerce existant, non seulement en dark store ou dark kitchen, mais tout autant en un établissement supplémentaire de type café, bar ou restaurant, lorsque le quartier en est déjà suffisamment pourvu.

- Changement destination :

Le 3^e pilier du tout tourisme, la restauration, qui sature certaines zones, fausse la rentabilité commerciale (@543 et @755). Le développement et la monothématique du tourisme (le combo gagnant Bar-Restaurant-Airbnb) (@45 et @998). Dans certains quartiers parisiens ce développement du tourisme dérange (@111), @3176 et @5715)

- La ville du ¼ d'heure

La ville ambitionne de devenir « la ville des proximités, où l'on trouve tout ce qui est nécessaire à quinze minutes de chez soi⁵ ». Le public salue cette ambition mais il estime qu'elle est traitée de manière parcellaire. C'est un projet porté par la ville qui ne semble pas applicable partout : par exemple le quartier des 4 fois deux voies de Bercy (*) -réunion publique du 13/2-. Pour (@540) on empêche la ville du 1/4 d'heure de se développer contrairement à ce qui est annoncé dans le PLU. Le MEDEF l'OAP du ¼ d'heure génère des contraintes insolubles pour les entreprises, et fossilise les activités économiques @540 et @4466)

3.1.2 Personnes Publiques Associées (PPA) sur les activités économiques

- Chambre des Métiers et de l'Artisanat :

La CMA IdF est très favorable à l'instauration de ces dispositifs de protection spécifiques au système productif. Elle alerte néanmoins sur la hausse du prix des loyers ou des prix de vente en cas de reconstruction rendant le nouveau local inapte à l'exercice d'une activité artisanale.

⁵ Idée du chercheur chilien Carlos Moreno par suite de la période du COVID.

Enfin elle propose la mise en place d'un dispositif d'accompagnement des projets de démolition reconstruction en partenariat avec le CMA IdF.

- Le MEDEF

Le MEDEF (entretien 26/2) regrette que l'emploi et l'étude d'impact soit absent du PLU bioclimatique et que le moratoire des bureaux à Paris soit maintenu. Il craint que le marché immobilier soit figé et que l'attractivité économique de la capitale baisse.

Il fait plusieurs propositions :

- rétablir les 10% de constructibilité et la suppression de la mixité fonctionnelle ;
- l'exonération des travaux à performance énergétique et bonus de constructibilité ;
- rétablir les travaux de sécurité.

- La CCI IDF

La CCI Paris/IdF (entretien du 2/2) est très favorable à la protection linéaire et aux éléments logistiques (quais de Seine). Elle veut introduire davantage de souplesse dans le PLU et demande un rééquilibrage Est-Ouest.

Elle fait plusieurs propositions :

- rééquilibrage au profit des logements intermédiaires (11%) au profit de leurs salariés ;
- réversibilité des logements en bureaux à l'instar de ce qui est fait pour les futurs Jeux Olympiques ;
- appliquer l'Urba score.

3.3.2 Question de la commission d'enquête

La ville de Paris voudra bien répondre le plus précisément possible aux différentes observations émises ci avant.

Le projet de PLU, en raréfiant les bureaux dans Paris, va-t-il transférer les emplois, les sièges sociaux vers la banlieue, alors que le taux de l'emploi est de 1,75 à Paris. Que pense la ville de cette affirmation ?

Le moratoire sur les bureaux à Paris et le pastillage d'un grand nombre d'immeubles reporte la demande sur les autres immeubles non pastillés, dont la valeur de location va monter exagérément, conduisant à la gentrification des activités économiques à Paris. La ville partage-t-elle ce point de vue ?

Comment la Ville justifie-t-elle d'être quasiment à l'origine de la création de toutes les surfaces de bureaux à Paris, notamment par la vente de droits à construire dans les opérations d'aménagement, alors qu'elle impose un moratoire sur ce type de surfaces ? Ne faudrait-il pas, compte tenu de la rareté du foncier, privilégier à tout prix la construction de logements sociaux et de BRS dans les opérations restantes, ou du moins favoriser des locaux d'activités autres que les bureaux, si une mixité fonctionnelle est recherchée ?

La diminution des surfaces du tertiaire public, à l'instar des surfaces de tertiaire privé, n'est pas du tout évoquée dans le dossier d'enquête. La Ville peut-elle préciser quelle évolution lui paraît souhaitable ?

La ville de Paris a-t-elle l'intention de :

> Interdire la création de surfaces relevant de la sous-destination « Restauration » dans des secteurs délimités et référencés sur le règlement graphique, où leur présence est déjà importante ?

> mettre en place un moratoire des licences IV et transfert sur tout le périmètre, ainsi qu'un quota de nombre de convives pour 100 mètres de voies ?

Les amendes imposées aux restaurateurs pour cause de terrasses bruyantes, sont-elles suffisantes et effectivement encaissées ?

La ville a pris des mesures proactives pour soutenir le commerce de proximité et l'artisanat local. Parmi celles-ci, la création de 'Paris Commerces' vise à préempter ou acheter des locaux commerciaux privés pour y installer des commerces de proximité. A-t-elle l'intention de faire la même chose avec l'artisanat ?

La sous-destination « industrie » est interdite par le futur PLU en RDC d'immeubles d'habitation. Or, cette destination couvre notamment tous les artisans du bâtiment, qui ont quasiment disparus des quartiers, alors que les besoins sont très importants dans une ville ancienne comme Paris. La plupart n'apportent pas de nuisances, et celles-ci quand elles existent, sont limitées à la journée et bien moindres que les activités de restauration. La ville pourrait-elle justifier sa position sur le sujet et la raison de cette exclusion ?

Paris a décidé de créer des espaces logistiques, la ville a-t-elle l'intention de les accompagner par des parkings de stationnement souterrains ?

La Ville a-t-elle l'intention de :

> Ne rendre possible la création de surfaces à destination « Restauration » que sur les terrains ne comportant pas d'habitation.

> Interdire la création de surfaces relevant de la sous-destination. »

La ville a-t-elle conscience que l'OAP du ¼ d'heure génère des contraintes insolubles pour les entreprises et fossilise les activités économiques ?

Faut-il augmenter ou réduire la part des droits de construire utilisée par les activités économiques ?

Faut-il privilégier les activités à forte valeur ajoutée ?

Combien faut-il de logements sociaux pour les travailleurs de l'activité touristique ?

Faut-il augmenter ou diminuer l'activité touristique ?

La ville est-elle consciente que la différence entre les activités d'hôtellerie et de locations meublées touristiques tend à s'estomper, dès lors qu'il suffit de proposer quelques services pour être qualifiés de service hôtelier (notamment lorsqu'un restaurant rachète les appartements au-dessus de son commerce pour les louer en meublé touristique). Or, la Ville cherche à développer l'hôtellerie et restreindre l'hébergement touristique. Quels sont les garde-fous dont dispose la Ville pour éviter le détournement des règles de la location meublée ? Que pense la Ville d'interdire de façon plus vaste la destination hôtellerie dans les immeubles d'habitation ?

Faut-il privilégier le tourisme haut de gamme ?

3.3.3 Réponses des services techniques de la Ville de Paris

La ville de Paris voudra bien répondre le plus précisément possible aux différentes observations émises ci avant.

Le projet de PLU, en raréfiant les bureaux dans Paris, va semble-t-il transférer les emplois, les sièges sociaux vers la banlieue, alors que le taux de l'emploi est de 1,75 à Paris. Que pense La ville de cette affirmation ?

Le moratoire sur les bureaux à Paris et le pastillage d'un grand nombre d'immeubles reporte la demande sur les autres immeubles non pastillés, dont la valeur de location va monter exagérément, conduisant à la gentrification des activités économiques à Paris. La ville partage-t-elle ce point de vue ?

Comment la Ville justifie-t-elle d'être quasiment à l'origine de la création de toutes les surfaces de bureaux à Paris, notamment par la vente de droits à construire dans les opérations d'aménagement, alors qu'elle impose un moratoire sur ce type de surfaces ? Ne faudrait-il pas, compte tenu de la rareté du foncier, privilégier à tout prix la construction de logements sociaux et de BRS dans les opérations restantes, ou du moins favoriser des locaux d'activités autres que les bureaux, si une mixité fonctionnelle est recherchée ?

La Ville de Paris présente un indice de concentration de l'emploi très élevé, avec une situation très hétérogène lorsqu'on le considère par arrondissement, puisqu'il était en 2019 de 9,3 dans le 8^e arrondissement, et inférieur à 1 dans les 11^e, 18^e, 19^e et 20^e arrondissements. S'il témoigne au global du pouvoir d'attractivité de Paris, cet indice est à mettre en relation avec les difficultés rencontrées par les salariés pour se loger à proximité de leur lieu de travail et avec l'intensité des trajets pendulaires. Ces derniers ont des impacts négatifs importants, notamment sur la qualité de vie, la pression exercée sur les infrastructures de transports en commun, la pollution de l'air et les émissions de gaz à effet de serre. Il est de la responsabilité de Paris de prendre en compte le rôle déterminant qu'elle occupe dans ces grandes problématiques métropolitaines, et de respecter les objectifs définis au schéma de cohérence territoriale (SCOT), adopté en juillet 2023 par la Métropole du Grand Paris. Or, la concentration des emplois tertiaires dans Paris, particulièrement dans le quartier central des affaires, récemment relancée par les suites de la crise sanitaire, le développement du télétravail et le désengagement d'investisseurs du parc de bureaux hors Paris, pose un problème structurel d'équilibre au sein de la métropole, pousse à une spécialisation des espaces, facteur d'accroissement des déplacements domicile-travail.

Le PLU bioclimatique poursuit donc un double-objectif :

- **un objectif de rééquilibrage interne à la Ville** : le PLU favorise d'abord la création de logements dans les secteurs du centre et de l'ouest, où la progression des surfaces d'activités depuis 2006 a été supérieure à celle des surfaces d'habitation et où le déséquilibre entre habitat et emploi demeure très fort, avec des conséquences importantes sur l'offre commerciale locale et la fréquentation des équipements publics. Les règles de mixité fonctionnelle du PLU en vigueur s'étant révélées insuffisantes, leur renforcement est nécessaire, en complément de l'amplification du pastillage en faveur du logement de certains immeubles de bureaux. Mais ce rééquilibrage doit également passer par la création de nouvelles surfaces d'activité dans le croissant Est, où la spécialisation résidentielle s'est accentuée depuis 2006. Le PLU continue donc de s'appuyer sur une règle de mixité fonctionnelle plus souple dans ce secteur et sur une programmation économique dans les

opérations d'aménagement qui vise à créer de nouveaux quartiers mixtes et dont il faut noter qu'elles ne sont pas toutes portées par la Ville de Paris puisque la SNCF et sa filiale Espaces Ferroviaires Aménagement mettent en œuvre plusieurs opérations d'aménagement sur des friches ferroviaires. La priorité reste à la production de logements, mais elle ne peut être exclusive de la production de surfaces d'activités pour poursuivre cet objectif de rééquilibrage et de mixité fonctionnelle et afin de créer de nouvelles polarités économiques dans l'Est parisien, à l'image du quartier Paris Rive Gauche qui s'est peu à peu imposé comme un nouveau pôle économique au cœur d'un quartier mixte accueillant logements, université, commerce et équipements culturels (grande bibliothèque, cinéma, etc.) et espaces verts. Il faut aussi considérer l'environnement immédiat de ces opérations. À titre d'illustration, l'OAP sectorielle « Paris Rive Gauche » précise que la construction de logements sera proscrite dans le secteur Bruneseau-Nord situé à proximité du boulevard périphérique et soumis à des nuisances et que la priorité sera donnée aux activités économiques et productives sur ce secteur. Dans d'autres secteurs, les opérations d'aménagement sont conçues de telle sorte que des immeubles de bureaux ou les autres programmes économiques sont intégrés de manière complémentaire à la production de logements. Tel est le cas notamment des opérations développées au des secteurs « Bédier-Oudiné », « Python-Duvernois » et « Portes de l'Est parisien ».

- **un objectif de rééquilibrage métropolitain**, dans le respect du développement polycentrique prescrit par le Schéma directeur de la Région Ile-de-France et le schéma de cohérence territoriale métropolitain. L'objectif de diminution à terme des surfaces de bureaux à Paris au profit du logement participe de cet objectif. La Ville de Paris tient à son attractivité économique et est convaincue que les règles du PLU la consolideront. Pour autant, dans une métropole de 7,1 millions d'habitants et une région de 12,3 millions, elle ne peut continuer à concentrer les dynamiques économiques au détriment du logement, comme en témoignent d'un côté le renforcement récent de l'emploi tertiaire à Paris comparativement aux autres polarités métropolitaines et de l'autre la baisse du nombre d'habitants, qui au contraire augmente dans les autres territoires métropolitains. Le PLU doit mettre en place les outils nécessaires à ce rééquilibrage, en complément des prescriptions du Schéma directeur régional, du schéma de cohérence territoriale métropolitain et des actions de développement de l'attractivité dans la métropole, en particulier par la livraison prochaine du Grand Paris Express.

Enfin, la Ville de Paris considère que les règles de mixité fonctionnelle et le pastillage d'immeubles ne participeront pas ou de manière très marginale à l'évolution des prix immobiliers et locatifs du bureau. Le parc de bureaux parisiens (plus de 20 millions de m²) est considérable. Le PLU vise à mettre un terme à son essor ininterrompu depuis des décennies. Mais l'essentiel du stock existant demeurera et donc l'effet sur les prix sera marginal. Ceux-ci sont en effet largement influencés par les facteurs économiques exogènes et la constructibilité déjà très limitée de fait à Paris. C'est au contraire par le développement d'autres polarités dans la Métropole et l'amélioration de l'accessibilité permise par les nouvelles lignes de transport en commun en périphérie que le renchérissement des prix pourra être maîtrisé à Paris. La Ville considère par ailleurs qu'un règlement plus permissif en faveur de la poursuite du développement d'immobilier tertiaire ne permettrait pas de limiter la gentrification des activités économiques, notamment dans le quartier central des affaires, où la concurrence ne se joue déjà qu'entre activités à forte valeur ajoutée. Pour protéger la diversité économique, le PLU renforce largement les mécanismes de protection des activités à moindre valeur ajoutée (activités productives urbaines, hôtels d'activités, économie sociale et solidaire, agriculture urbaine, commerce artisanal, commerce culturel...), dispositifs réglementaires qui viennent en complément des politiques publiques proactives de soutien à l'installation de ces différentes

activités, par exemple par la création d'hôtels d'entreprise comme la SEM (société d'économie mixte) municipale RIVP (Régie immobilière de la Ville de Paris) s'en est fait la spécialité. De plus, un règlement plus permissif en faveur de la poursuite du développement de l'immobilier tertiaire risque de dévitaliser certains quartiers qui seraient uniquement composés de bureaux, ne permettant pas de faire vivre les commerces et les équipements sur toute l'étendue des semaines et de l'année, menaçant de fait leur existence.

La diminution des surfaces du tertiaire public, à l'instar des surfaces de tertiaire privé, n'est pas du tout évoquée dans le dossier d'enquête. La Ville peut-elle préciser quelle évolution lui paraît souhaitable ?

Les bureaux des administrations publiques n'accueillant pas de public sont de fait inclus dans les objectifs globaux concernant les bureaux puisqu'ils sont considérés dans le PLU comme du bureau au regard du régime des destinations et donc soumis aux mêmes contraintes réglementaires que les bureaux privés. Le PLU ne définit en revanche aucun objectif pour les surfaces tertiaires relevant de la destination des équipements d'intérêt collectif et services publics, qui répondent à des missions d'intérêt général.

Du fait de son statut de capitale, la Ville de Paris concentre un parc important de surfaces de tertiaire public. De grands projets vont dans le sens d'un redéploiement à l'échelle de la métropole, comme la construction du nouveau bâtiment pour les services des ministères de la Santé et du Travail à Malakoff ou le déménagement de la Région Île-de-France à Saint-Ouen. Si la Ville de Paris n'a pas de prise sur la déconcentration des diverses administrations présentes sur son territoire, elle agit en revanche sur la mobilisation des emprises délaissées par ces administrations, en priorité pour y réaliser du logement (site du ministère des Armées îlot Saint-Germain, siège de l'AP-HP avenue Victoria, cité administrative du boulevard Morland, anciennes casernes de Reuilly ou des Minimes, ...), et participe à la déconcentration de son propre parc depuis plusieurs années en relocalisant nombre de ses services dans des locaux en dehors du secteur de protection de l'habitation, dans les arrondissements de l'Est parisien, en cohérence avec sa politique de mixité fonctionnelle.

La ville de Paris a-t-elle l'intention de :

> Interdire la création de surfaces relevant de la sous-destination « Restauration » dans des secteurs délimités et référencés sur le règlement graphique, où leur présence est déjà importante ?

Paris constitue l'une des capitales mondiales de la gastronomie, l'activité de restauration jouant un rôle majeur dans son identité et son attractivité. L'ensemble de la gamme de restauration, depuis les restaurants gastronomiques jusqu'aux petites échoppes de quartier, en passant par des formes nouvelles type *food trucks* participent au rayonnement de cette activité en constituant une offre pour toutes les bourses, répondant à toutes les demandes. Ces commerces contribuent par ailleurs à l'animation des rez-de-chaussée et répondent à une demande de services dans l'ensemble des quartiers. La Ville de Paris autorise donc la création de surfaces relevant de la sous-destination « Restauration » dans toute la zone UG.

> mettre en place un moratoire des licences IV et transfert sur tout le périmètre, ainsi qu'un quota de nombre de convives pour 100 mètres de voies ?

La délivrance des licences de boissons est fortement encadrée et relève d'une réglementation spécifique (code de la santé publique). Elle est de la compétence préfectorale de sorte que le PLU ne peut intervenir en ce domaine. Il n'est par ailleurs pas possible de créer de nouvelles licences III et IV à Paris. En l'occurrence, seules les opérations de mutation, translation ou transfert sont autorisées, sur demande auprès de la préfecture de Police. La mutation permet de déclarer un changement de propriétaire et/ou d'exploitant. La translation permet de déclarer

un changement d'adresse d'une licence dans Paris intra-muros. Le transfert permet de demander le déplacement d'une licence III ou IV venant des départements 92, 93 ou 94 vers Paris. Depuis le 1er janvier 2016, les licences IV peuvent être transférées au sein d'une même région, et non plus seulement au sein d'un même département. Ce transfert est préalablement soumis à autorisation préfectorale après avis du maire de la commune d'origine et celui de la commune d'installation. À Paris, les commissariats sollicitent l'avis des mairies d'arrondissement, qui sont purement consultatifs. Afin de contrôler les ouvertures d'établissement titulaires d'une licence IV, le Préfet de Police a créé des zones dites « protégées » où tout transfert et translation de licences de boissons de 4e catégorie sont strictement interdits. Une quarantaine de rues sont concernées dans Paris, la liste est définie par arrêté, l'implantation de nouvelles licences de débits de boissons y est interdite. La création de nouvelles licences de débit de boissons est néanmoins possible pour les licences restaurant et vente à emporter, via la procédure déclarative.

Les amendes imposées aux restaurateurs pour cause de terrasses bruyantes, sont-elles suffisantes et effectivement encaissées ?

La Ville est compétente en matière de nuisances sonores lorsque celles-ci sont provoquées par une activité professionnelle : appareils, installations techniques ou équipements bruyants, bruits occasionnés par l'activité (manipulation d'objets, de mobiliers, éclats de voix... que cette nuisance provienne de l'intérieur des locaux (bureaux, commerces, salles de sport, bars...) ou à l'extérieur (présence d'une clientèle en terrasse ou devant un établissement).

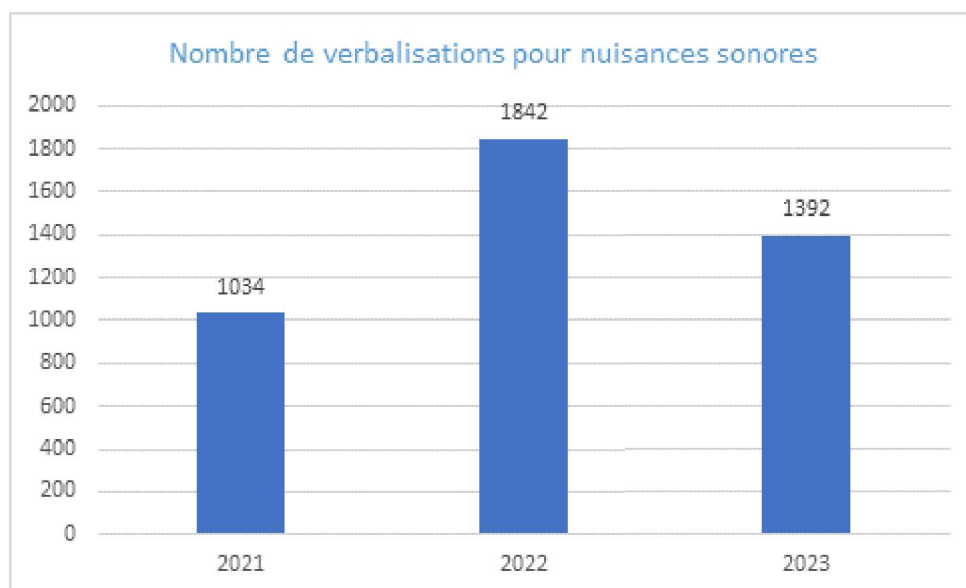
La préfecture est compétente en ce qui concerne les sons amplifiés (dont la musique) émanant d'un espace professionnel ouvert ou fermé recevant du public (discothèque, bar, restaurant, etc.) ; les cafés, bars, restaurants, boîtes de nuit, comme tout établissement commercial, doivent veiller à ne pas être sources de nuisances sonores et doivent notamment s'assurer que la présence de leur clientèle en terrasse ou devant leur établissement ne trouble pas la tranquillité du voisinage.

En cas de non-respect de cette règle, la police municipale est habilitée à verbaliser.

Les amendes encourues sont de 68 euros (amende forfaitaire) si la nuisance sonore émane de la clientèle, et jusqu'à 1 500 € pour une nuisance causée par une activité professionnelle. La ville dispose d'informations spécifiques en ce domaine sur le site paris.fr. <https://www.paris.fr/pages/nuisances-sonores-qui-faut-il-alerter-8198>

Le numéro de téléphone 3975 est également ouvert 24h/24 pour constater les infractions.

Depuis l'adoption du règlement en 2021, le bilan des verbalisations pour nuisances sonores (source : police municipale avril 2024) est le suivant :



Pour 2023, données disponibles jusqu'à octobre

La ville a pris des mesures proactives pour soutenir le commerce de proximité et l'artisanat local. Parmi celles-ci, la création de 'Paris Commerces' vise à préempter ou acheter des locaux commerciaux privés pour y installer des commerces de proximité. A-t-elle l'intention de faire la même chose avec l'artisanat ?

Les préemptions de la Ville de Paris bénéficient déjà à de nombreux artisans, parfois même dans le cadre d'opérations qui leur sont spécifiquement dédiées comme la Cour de l'Industrie (50 artisans d'art et artistes) et le Viaduc des Arts (37 artisans d'art), dont la gestion a été confiée à la SEM Paris Commerces. La Ville de Paris commence également à expérimenter la préemption de locaux commerciaux, qu'elle destine notamment à des artisans. Par ailleurs les pieds d'immeuble des bailleurs sociaux, commercialisés par le GIE Paris Commerce, sont ouverts aux artisans, nombreux à s'y installer et qui bénéficient désormais d'un guichet unique pour leur recherche de locaux. Enfin, la Ville de Paris finance des projets spécifiquement destinés à l'installation des artisans, tels que la Villa du Lavoisier (10e) et la Cité Taillandiers (11e), toutes deux gérées par la RIVP. Les subventions de la Ville ont ainsi permis d'aboutir à des loyers près de 50% inférieurs aux prix constatés dans ces quartiers. Deux projets de ce type sont à venir en 2025, avec également des loyers bien inférieurs aux prix du marché : la Cité Bonnier (20e) où 17 logements en rez-de-chaussée vont être transformés en locaux de production pour les artisans et créateurs, et l'hôtel industriel Bisson Ramponneau, projet de réhabilitation avec la création d'une vingtaine d'ateliers de production.

Ces mesures proactives, fondées sur des dispositions spécifiques hors PLU, sont complémentaires des mesures de protection spécifique renforcées dans le PLU : sites de protection des activités productives urbaines, sites de protection des hôtels d'activités, et linéaires de protection particulière du commerce artisanal de proximité.

La sous-destination « industrie » est interdite par le futur PLU en RDC d'immeubles d'habitation. Or, cette destination couvre notamment tous les artisans du bâtiment, qui ont quasiment disparus des quartiers, alors que les besoins sont très importants dans une ville ancienne comme Paris. La plupart n'apportent pas de nuisances, et celles-ci quand elles existent, sont limitées à la journée et bien moindres que les activités de restauration. La ville pourrait-elle justifier sa position sur le sujet et la raison de cette exclusion ?

La Ville a été interpellée par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat sur la difficulté que pourrait engendrer l'incompatibilité entre la destination habitation et la sous-destination industrie sur certaines activités artisanales de production bien implantées dans la capitale et peu génératrices de nuisances. La Ville souhaite protéger les activités artisanales et productives présentes sur son territoire et les développer. Le principe d'interdiction de l'industrie sur terrain comportant de l'habitation est déjà présent dans le PLU en vigueur mais le périmètre de cette sous-destination a évolué, du fait de l'évolution de la réglementation nationale. Le décret du 28 décembre 2015 complété par le décret du 31 janvier 2020 et le décret du 22 mars 2023 inclut dans la sous-destination « industrie » les activités d'artisanat assimilées à une activité productive industrielle, sans vente de détail ni d'accueil du public, comme les activités du BTP. Pour lever cette difficulté, il est envisagé de faire évoluer le règlement de la zone UG de telle manière à permettre aux activités artisanales du secteur de la construction de pouvoir s'installer sur les terrains comportant de l'habitation en-dessous d'un seuil de surface, envisagé à 500 m², seuil suffisamment haut pour inclure la très grande majorité des activités de ce type à Paris, et suffisamment bas pour assurer la compatibilité de ces activités avec la vocation principale résidentielle du terrain. Le règlement pourrait également évoluer pour assurer la cohérence de cette nouvelle règle avec le dispositif de sites de protection des activités productives urbaines, qui ciblent souvent des terrains comportant de l'habitation et qui peuvent relever de l'industrie.

Paris a décidé de créer des espaces logistiques, la ville a-t-elle l'intention de les accompagner par des parkings de stationnement souterrains ?

Le développement de la logistique de proximité, porté depuis plusieurs années par la Ville et les acteurs parisiens de la logistique, vise à optimiser les flux de marchandises en limitant le trafic de véhicules et en convertissant au maximum la flotte de livraison à des véhicules non thermiques. Elle se réalise dans des sites de diverses natures, en superstructure ou en infrastructure, avec des contraintes particulières liées à l'activité de traitement des marchandises.

Les périmètres de localisation pour équipement de logistique urbaine visent souvent des parkings existants en sous-sol. Il convient de rappeler que la Ville mène une politique couronnée de succès de réduction de la place de la voiture en ville au profit d'autres moyens de transport, que le taux de motorisation des ménages parisiens est en baisse constante depuis 30 ans et que l'offre de stationnement souterrain est très importante et excédentaire dans de nombreux quartiers. La grande majorité des 800 000 places de stationnement disponibles à Paris est située dans des parcs de stationnement souterrains, dans les immeubles de bureaux ou d'habitation, ou dans les parcs concédés par la Ville de Paris. L'offre de stationnement en voirie ne représente que 17 % de l'offre totale de stationnement à Paris.

Les États Généraux du stationnement qui se sont déroulés d'octobre 2020 à février 2021, et ont fait l'objet d'une large concertation, ont conclu à la nécessité de réduire le nombre de places de stationnement de surface (environ - 60 000 sur les 130 000 places existantes). En dehors des parkings appartenant à la Ville de Paris, il existe une offre importante de parkings ouverts au public, et notamment aux visiteurs. Certains d'entre eux ne sont pas accessibles au grand public, mais ils s'ouvrent ces dernières années aux abonnés extérieurs ou même à des usagers plus ponctuels, par le biais d'applications smartphone facilitant la mise en relation des propriétaires de places de stationnement disponibles et les usagers intéressés, créant ainsi une nouvelle offre commerciale. Quant aux parkings gérés par la Ville de Paris, ils représentent 125 parcs de stationnement souterrains, pour un total de 64 581 places. Pour proposer une offre alternative au stationnement en voirie, un travail est en cours avec les concessionnaires et les bailleurs sociaux afin de proposer aux résidents des abonnements dans les parkings souterrains à un tarif proche de la tarification en surface dans les quartiers

les plus concernés par des suppressions de places de stationnement, incitant ainsi les résidents à descendre en sous-sol avec une tarification attractive.

La Ville a-t-elle l'intention de :

> Ne rendre possible la création de surfaces à destination « Restauration » que sur les terrains ne comportant pas d'habitation.

> Interdire la création de surfaces relevant de la sous-destination. »

La Ville ne souhaite pas introduire de restriction à la sous-destination « restauration » en zone UG qui participe à la dynamique commerciale parisienne et à l'attractivité générale de la capitale. La Ville ne considère pas que cette activité génère en soi des nuisances. En revanche, elle est consciente que les conditions d'exercice de l'activité peuvent générer des nuisances dans le cas de commerçants indéclicats. La Ville est donc vigilante sur le respect de la réglementation (par exemple fermeture des terrasses estivales à 22h) et la police municipale mène une action résolue de verbalisation des commerces qui ne respectent pas les règles.

Le PLU b règlemente en revanche les locaux relevant de la sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » : le changement en cette sous-destination de locaux existants en rez-de-chaussée sur rue sera interdit et cette sous-destination ne sera admise que sur des terrains ne comportant pas d'habitation. Cette mesure a pour objectif de limiter les éventuelles nuisances causées par ces types d'activités pouvant gêner le voisinage (livraison, stationnement, bruit et pollution) et de limiter la multiplication de locaux sur rue opaques et n'accueillant pas de public ("dark kitchen) et ne contribuant donc pas à l'animation des quartiers.

La ville a-t-elle conscience que l'OAP du ¼ d'heure génère des contraintes insolubles pour les entreprises et fossilise les activités économiques ?

Le concept de « ville du quart d'heure » renvoie à une façon de faire la ville qui vise à développer une offre de services de proximité et à rapprocher habitat et emploi pour réduire les distances parcourues et améliorer les conditions de vie.

Grâce à son exceptionnel tissu commercial de proximité - plus de 60.000 commerces - à sa diversité économique, à son offre d'équipements culturels, sportifs et de santé, à sa mixité fonctionnelle, la Ville de Paris constitue l'un des meilleurs exemples de ville du quart d'heure. Le PLU b vise à conforter et amplifier les dispositions du PLU en vigueur qui ont permis de préserver cette diversité, ce tissu commercial de proximité et ce socle de services aisément accessibles. L'OAP consacrée au "quartier du quart d'heure" entend ainsi contribuer aux objectifs fixés dans le PADD en particulier en matière de mixité fonctionnelle, de poursuite du maillage du territoire municipal en équipements et en offre de soins, d'accès à des espaces verts et de respiration, et de soutien à certains secteurs (activités de production, économie de l'innovation, économie circulaire, ESS...). Cette OAP contient notamment un chapitre consacré à la lutte contre les effets du surtourisme qui constitue une menace dans certains quartiers.

Comme pour toute OAP, l'analyse de son respect par une demande d'autorisation d'urbanisme se réalise sous l'angle de la compatibilité et non de la conformité. Elle contient notamment des orientations qui incitent à la création, dans les constructions neuves et les restructurations lourdes qui s'y prêtent, de rez-de-chaussée commerciaux et de surfaces destinées aux activités productives et innovantes, visent à étudier les possibilités de réinvestir les locaux inoccupés ou sous-occupés et à créer dans les opérations d'aménagement des espaces dédiés aux activités urbaines dites productives et innovantes.

Cette OAP encouragera la diversité, l'innovation, la création et la souplesse dans les usages des locaux à vocation économique, notamment dans des quartiers où l'activité est

homogénéisée. Loin de “fossiliser” les activités économiques, cette OAP permettra de préserver la diversité du tissu économique et commercial. Cette diversité est également ce qui attire les entreprises à Paris.

Faut-il augmenter ou réduire la part des droits de construire utilisée par les activités économiques ?

Faut-il privilégier les activités à forte valeur ajoutée ?

A travers le PLU, la Ville entend promouvoir la vitalité des différents secteurs de l'économie, cherchant un équilibre entre les enjeux de rayonnement de l'une des grandes capitales économiques mondiales et de proximité liés à l'offre de services, de commerces et d'équipements bénéficiant aux habitants.

L'économie parisienne repose d'ores et déjà sur des activités à forte valeur ajoutée, dans des domaines très variés : recherche scientifique, ingénierie technique ou financière, luxe, numérique... Ces activités ont toute leur place dans la capitale. Le PADD affirme par ailleurs l'ambition de relever le défi de l'économie de la connaissance via la poursuite du développement de l'enseignement supérieur et l'accueil des étudiants et chercheurs.

Pour autant, la recherche d'un équilibre passe aussi par le développement d'autres activités qui participent d'une autre façon à l'écosystème économique parisien et à son attractivité. Afin de répondre à cet équilibre des fonctions au sein de la capitale et de préserver l'identité productive de certains quartiers, le PADD encourage l'activation d'un certain nombre de leviers. Il propose de développer l'économie sociale et solidaire ainsi que celle du réemploi, ces deux solutions permettant de créer de l'emploi productif et commercial tout en accompagnant les transitions. Il promeut le maintien et la réintégration des activités de fabrication en ville, conformément au plan « Fabriquer à Paris ». Enfin, il contribue à accélérer le déploiement de l'agriculture urbaine et l'accès à une alimentation durable.

L'ensemble de ces activités doit pouvoir trouver des locaux adaptés à leurs différents besoins, au travers de la transformation de locaux existants ou de la construction de nouvelles surfaces, notamment dans les opérations d'aménagement public, au sein desquelles les contraintes d'intégration sont moindres car appréhendées à l'échelle d'un secteur ou d'un quartier.

Combien faut-il de logements sociaux pour les travailleurs de l'activité touristique ?

Les travailleurs relevant de l'activité touristique ne sont pas identifiés à part de l'ensemble des autres travailleurs qui participent à l'économie de la capitale, notamment les travailleurs dits de « première ligne » dont la nécessité a été particulièrement soulignée à l'occasion de la crise sanitaire du COVID. Le personnel des hôtels, restaurants, commerces, activités et animations de loisirs ou culturels participent plus ou moins selon leur lieu de travail à l'activité touristique, comme ils servent également les Franciliens et les Parisiens.

Si le PADD propose d'atteindre un objectif de 30 % de logements sociaux dans le parc de résidences principales à l'horizon 2035 comme inscrit dans le SDRIF et le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement récemment approuvé et 10% de logements abordables, c'est précisément pour permettre notamment à ce public, parmi l'ensemble des actifs contribuant à la vie économique et sociale de Paris, de s'y loger dans la mesure du possible.

Faut-il augmenter ou diminuer l'activité touristique ? Faut-il privilégier le tourisme haut de gamme ?

Le PLU prend en compte les enjeux liés au tourisme et ses répercussions sur la ville, notamment en termes de logement et de vie quotidienne pour les habitants, et s'inscrit dans la poursuite des travaux engagés à l'occasion des Assises du tourisme durable en 2020-2021.

D'une manière générale et au-delà du PLU, la Ville de Paris ne cherche pas à limiter l'activité touristique ni à privilégier le tourisme haut de gamme, mais souhaite promouvoir une activité touristique durable et accessible à tous, ce qui signifie notamment :

- Favoriser des séjours plus longs et développer le tourisme sur l'ensemble de la capitale (notamment pour mieux répartir les flux), en développant des offres qui permettront aux touristes de visiter d'autres lieux, dans tous les arrondissements de Paris, en Île-de-France et au-delà.
- Favoriser autant que possible les venues en train, en défendant le développement du rail et du train de nuit notamment, de même que le cyclotourisme.
- Accompagner les acteurs dans cette transition vers un tourisme durable.
- Développer des offres accessibles à tous, notamment à destination des familles et des franciliens. Dans ce cadre la Ville soutient et finance des associations qui permettent d'accueillir des familles modestes et des personnes en situation de handicap.

Dans ce cadre global, comme le traduit le rapport de présentation du PLU, la prolifération des meublés de tourisme est un enjeu important auquel la Ville de Paris s'est attelée depuis plusieurs années par une réglementation qui a depuis fait des émules dans tout le pays (Pays basque par ex) en encadrant strictement les changements d'usage et en exigeant des compensations en cas de suppression de logements pour les transformer en meublés.

Le diagnostic du PLU a souligné leur croissance dans la capitale et leur contribution aux tensions du marché immobilier ainsi qu'à l'exclusion de nombreux habitants de l'accès au logement. Au-delà de leur effet délétère sur le parc de logement, les meublés touristiques nuisent au cadre de vie des quartiers : troubles de voisinage, modification ou diminution de l'offre commerciale causée par la fluctuation de la population, perte de vie de quartier. Jusqu'à présent, ce phénomène s'est principalement manifesté dans les arrondissements centraux de la capitale, mais concerne également de manière plus localisée d'autres quartiers des arrondissements périphériques. Ces dynamiques ont ainsi motivé l'élaboration de l'orientation 21 du PADD : « endiguer les dynamiques d'exclusion et de spéculation immobilière » au travers d'une réduction de la vacance et d'une limitation des résidences secondaires et meublés touristiques. Cette orientation est notamment mise en œuvre dans le règlement qui renforce les dispositions en vigueur en proscrivant pour les terrains comportant de l'habitation les constructions neuves, extensions et surélévations relevant de la sous-destination « Autres hébergements touristiques » ainsi que les changements de destination du bureau vers cette même destination. De plus, le règlement graphique délimite un secteur d'encadrement des meublés touristiques, comprenant les 11 premiers arrondissements et Montmartre, dans lequel sera interdite la création de locaux relevant de la sous-destination « Autres hébergements touristiques ».

La ville est-elle consciente que la différence entre les activités d'hôtellerie et de locations meublées touristiques tend à s'estomper, dès lors qu'il suffit de proposer quelques services pour être qualifiés de service hôtelier (notamment lorsqu'un restaurant rachète les appartements au-dessus de son commerce pour les louer en meublé touristique). Or, la Ville cherche à développer l'hôtellerie et restreindre l'hébergement touristique. Quels sont les garde-fous dont dispose la Ville pour éviter le détournement des règles de la location meublée ? Que pense la Ville d'interdire de façon plus vaste la destination hôtellerie dans les immeubles d'habitation ?

Le bilan du PLU de 2006 montre que le secteur de l'hôtellerie a connu une forte augmentation en surface sur la période 2006-2020 (+18,95%). Dans le quartier central des affaires, la surface

d'hébergement hôtelier a augmenté 2,5 fois plus vite que celle en logement (respectivement 170 353 m² et 71 485 m²), ce qui obère l'objectif de rééquilibrage emploi-logement à l'échelle de la Ville de Paris. C'est pourquoi le PADD du PLU aborde la question du tourisme par le prisme de la protection du logement et du commerce de proximité. L'exception en faveur de l'hébergement hôtelier a été supprimée dans la règle relative à la protection des linéaires commerciaux du précédent PLU et les dispositions relatives au rééquilibrage territorial de l'habitat et de l'emploi encadrent la possibilité de développer de nouvelles surfaces d'hébergement hôtelier traditionnel. Par ailleurs, l'OAP sur le quartier du quart d'heure vise à lutter contre les effets du surtourisme, notamment en limitant la concentration des hébergements hôteliers dans les quartiers les plus dotés. Le projet de PLU ne cherche donc pas à développer l'offre hôtelière dans Paris, comme cela a été le cas précédemment dans le PLU de 2006 à une époque où le parc hôtelier parisien était vieillissant et insuffisant en quantité. Le rattrapage en termes de qualité et de quantité vis-à-vis d'autres métropoles européennes a été réalisé depuis lors. L'enjeu à présent est plutôt de diversifier l'offre, notamment à l'attention des familles afin d'offrir une alternative aux meublés touristiques.

Le phénomène pointé de transformation de logements au-dessus d'un restaurant en meublés touristiques pouvant relever de la destination "hôtellerie" reste très contraint car les surfaces d'habitation sont protégées au PLU. Une telle mutation impose un changement d'usage et donc une compensation par la transformation de surfaces économiques en surface d'habitation, qui va du simple au triple suivant le secteur concerné (voir réponses partie II).

Concernant les meublés de tourisme, avec plus de 65 000 annonces en 2020 proposant dans 90 % des cas de louer des logements entiers, ce marché pèse fortement sur l'offre de logements familiaux disponible pour les Parisiens et les Parisiennes. Dans certains quartiers du centre de Paris, près de 20% des logements font ainsi l'objet de location en meublé de tourisme, ce qui pèse considérablement sur le marché immobilier local, sur la possibilité de s'y loger et in fine sur la vie des quartiers (fermeture des commerces de proximité, pression accrue de la fréquentation touristique sur l'espace public, nuisances dans les immeubles de logement du fait du va et vient des touristes...).

Face à l'émergence de ce problème à l'échelle nationale, et avec le concours de la Ville de Paris qui a fortement plaidé pour un meilleur contrôle du phénomène, le législateur a fait évoluer le cadre légal de cette activité. La location de meublés touristiques est ainsi encadrée en dehors du PLU par le code de la construction et de l'habitat, la Ville de Paris menant un suivi et un contrôle strict de l'autorisation préalable et des compensations exigées par la loi. Dans ce cadre, le 15 décembre 2021, le Conseil de Paris a modifié le règlement municipal du changement d'usage et instauré une mesure de compensation qui exige la transformation de 3 m² de locaux en habitat pour le changement d'usage d'1 m² de logement en meublé de tourisme, dans un périmètre déterminé par la densité touristique. Cette compensation est obligatoire pour obtenir une autorisation de changement d'usage de locaux d'habitation en activités.

Par ailleurs, outre la location de logements existants qui pèse sur l'offre, Paris fait également face désormais à une autre évolution, celle de la transformation de bureaux en hébergements touristiques, qui accroissent ainsi l'offre touristique et augmentent la pression du tourisme sur la capitale. Par ailleurs, ce phénomène vient en contradiction avec les orientations 21 et 25 du PADD visant à « rééquilibrer la répartition des surfaces dédiées au tertiaire à l'échelle de la métropole et diminuer à terme la surface globale de bureaux à Paris » et à « favoriser la transformation des surfaces tertiaires en faveur du logement, du commerce de proximité et des équipements publics dans les quartiers du centre et de l'ouest parisien où la fonction tertiaire est prédominante ».

Dans le cadre du PLU bioclimatique, pour traduire ces orientations fortes du PADD, le règlement intègre deux dispositifs :

1. Dans la zone UG, sur le fondement de l'article R.151-30 du Code de l'urbanisme, l'interdiction des constructions neuves, extensions et surélévations relevant de la sous-destination « Autres hébergement touristiques » et l'interdiction du changement de destination ou de sous-destination depuis le Bureau vers la sous-destination Autres hébergements touristiques, en cohérence avec les orientations 21 et 25 du PADD rappelées ci-dessus. Ces dispositions s'appliquent sur les terrains comportant de l'habitation : il s'agit en effet, d'une part de préserver leur vocation et d'interrompre le processus de transformation par « effet domino » de copropriétés résidentielles, et d'autre part d'éviter au sein de ces immeubles les impacts négatifs et nuisances engendrés par la présence des meublés touristiques. En outre, l'interdiction de transformation du bureau vers la sous-destination « Autre hébergement touristique » vise à préserver la capacité de faire évoluer les activités tertiaires vers du logement familial.

2. Par ailleurs, sur le fondement du même article R.151-30, le règlement graphique délimite un secteur d'encadrement des hébergements touristiques correspondant aux quartiers sous très forte pression touristique. La partie 3.4 du diagnostic du rapport de présentation souligne le fait que ces quartiers comportent un nombre excessif de locations meublées touristiques de courte durée existantes, au regard des effets constatés notamment sur le nombre de logements destinés à l'habitation, le tissu commercial et la fréquentation des équipements de proximité. Dans ce secteur, la création de locaux relevant de la sous-destination « Autres hébergements touristiques » est donc interdite. Le secteur a été défini en retenant les arrondissements qui incluent des IRIS comportant une densité importante de numéros d'enregistrements délivrés pour effectuer de la location meublée touristique (plus de 75 numéros d'enregistrement pour 1000 résidences principales au 1er juillet 2021). Seule exception, le 18^e arrondissement où seul le secteur de la butte Montmartre a été ajouté.

Par ces mesures, la Ville de Paris cherche à préserver l'équilibre urbain et la qualité de vie des habitants. Elle est bien sûr consciente des capacités des acteurs de ces marchés à innover pour trouver des solutions alternatives pour se développer et à rechercher des failles dans les dispositifs juridiques qui évoluent. Elle reste donc en veille active sur ces questions.

3.3.4 Commentaires de la commission

Bureaux

La commission n'est pas convaincue par la réponse de la Ville sur le rééquilibrage des emplois entre l'Ouest et l'Est qui devrait permettre de mieux développer le logement dans le quartier central des affaires :

Les emplois tertiaires ont augmenté dans le quartier central des affaires alors que les surfaces de bureaux ont diminué pendant cette période. L'augmentation est donc davantage liée à une optimisation des surfaces de travail/emploi. La pression sur les transports pourrait ne plus être corrélée au nombre d'emplois en raison du télétravail, surtout dans les activités tertiaires : la libération de surfaces tertiaires aussi bien par le public que par le privé pourrait être importante et indépendante du nombre d'emplois.

Paris a profité des effets du Brexit et récupéré un certain nombre d'activités financières obligées de se rapatrier au sein de l'Union Européenne. Cela va également dans le sens de la volonté de l'Etat de faire de Paris une place financière de première importance, en lien avec l'idée d'une bourse européenne que la France espère bien récupérer. Paris est une ville-monde : à ce titre, les investisseurs étrangers choisissent entre Paris et Londres par exemple, non entre la Métropole et Paris, surtout pour les activités tertiaires.

En outre, l'agrément « bureaux » en IDF empêche toute évolution non maîtrisée des bureaux.

Tant qu'on continuera à construire des bureaux à Paris dans les opérations d'aménagement, il ne pourra pas y avoir de réel équilibrage avec la Métropole. Le rééquilibrage vers l'est passe également par une coordination de la ville de Paris avec les communes limitrophes, qui ont développé elles-aussi d'importantes surfaces de bureaux dans leurs opérations d'aménagement, pour certaines contigües à Paris (Charenton-Bercy par exemple).

La Ville entretient une ambiguïté dans sa réponse en évoquant tantôt les activités de bureaux et tantôt les activités économiques (qui englobent également l'industrie, l'artisanat, les artisans du bâtiment, l'économie solidaire, la logistique, d'autres activités à forte valeur ajoutée...), dont les logiques de développement à Paris ne sont pas les mêmes.

Dans le cadre de la ville du ¼ d'heure, la commission regrette que le développement des emplois dans l'est parisien ne soit pas plus en lien avec les besoins des populations de ces arrondissements.

La commission ne pense pas que le rééquilibrage des emplois entre l'est et l'ouest puisse être obtenu par une réduction drastique des surfaces de bureaux dans le quartier central des affaires, qui, compte tenu de l'évolution des modes de travail, trouvera comment optimiser l'activité tertiaire dans des surfaces plus restreintes. La commission ne pense pas, également, qu'un transfert des emplois tertiaires de l'Ouest vers l'Est pourrait avoir lieu de façon massive, car la Ville n'a pas de prise sur le développement des activités tertiaires privées, d'autant plus quand elles sont en lien avec des groupes internationaux. En revanche, la Ville, comme l'Etat, ont bien entendu un rôle à jouer dans la répartition des emplois tertiaires entre l'Est et l'Ouest en choisissant de relocaliser de grandes administrations publiques ou bien des activités d'enseignement et de recherche à l'Est, ce qui est régulièrement fait.

Plus qu'un transfert, la Ville a plus de chance de développer des emplois nouveaux à l'Est en lien avec les nouvelles activités économiques que la Ville entend promouvoir, la relocalisation d'activités artisanales, industrielles ou innovantes à forte valeur ajoutée, des hôtels pour les PME par exemple, ce qui permettrait d'amener dans l'Est de nouveaux habitants pour un meilleur équilibre de la mixité sociale.

Hôtellerie

La commission prend note de la volonté de la Ville de ne pas chercher à limiter l'activité touristique, mais de privilégier une activité durable et accessible à tous. La commission note avec intérêt que la Ville ne souhaite pas développer l'offre hôtelière dans Paris, mais cherche plutôt à diversifier l'offre, notamment à l'attention des familles.

Si la Ville s'efforce de lutter contre les meublés touristiques, la commission regrette que la Ville n'ait pas prévu de disposition dans le PLU pour mieux encadrer le développement de l'hôtellerie. Notamment, la Ville a bien prévu d'interdire le changement de destination des bureaux vers les « autres hébergements touristiques », mais seulement dans les immeubles

d'habitation. Or, la période précédente montre que dans le quartier central des affaires, là où le déséquilibre habitat/emplois est le plus fort, la baisse des surfaces de bureaux s'est accompagnée d'une hausse presque similaire des surfaces de l'hébergement hôtelier et n'a pas bénéficié au logement.

A ce jour, l'activité hôtelière, ou para-hôtelière est considérée comme une activité plus rentable que le bureau, ce qui n'était pas le cas il y a quelques années. Il y a tout lieu de croire que s'il y a une transformation de l'immobilier de bureaux à Paris, ce sera au profit de l'hôtellerie notamment dans ses nouvelles formes, et non au profit du logement. La servitude de mixité fonctionnelle ne pourra suffire à corriger cette situation, puisqu'elle n'impose que 11% de logements. Et il est parier qu'elle s'appliquera essentiellement dans des opérations de transformation d'immeubles de bureaux en hôtel, car ce sont des opérations suffisamment rentables pour amortir la perte de surface économique qu'engendre la création des logements issus de l'application de la servitude et que les normes de sécurité-incendie et d'accessibilité sont plus proches pour l'hôtel et le logement qu'avec le bureau.

Il convient de noter que la transformation d'immeubles d'habitation en hébergement hôtelier n'est pas privilégiée par les professionnels en raison de la compensation exigée par la Ville. En revanche, aucune compensation n'est demandée pour un changement de destination d'un immeuble de bureaux vers un hébergement hôtelier.

Autres activités

La commission remercie la Ville d'avoir pris le soin de développer les actions qu'elle mène et les outils dont elle dispose pour limiter les débordements des restaurants et autres bars, même si les résultats ne sont pas toujours visibles à court terme par le public qui en subit les nuisances.

La commission salue le travail de la Ville en faveur de la protection, la rénovation, voire la préemption pour le maintien de locaux en faveur des activités artisanales qui soient à des prix abordables. La commission approuve la décision de la Ville de modifier le règlement de la zone UG pour permettre aux activités artisanales du secteur de la construction de s'installer sur des terrains qui comportent de l'habitation. La limitation de cette disposition pour des locaux ne dépassant 500m² lui paraît pertinente.

- **Seine et Canaux**

La commission prend note des efforts de la ville de Paris pour la préservation de la fonction navigable et économique avec le souci de concilier les différents usages et salue la démarche d'évolution de la gouvernance des canaux avec les partenaires territoriaux, ainsi que la collaboration avec les deux gestionnaires de la Seine et de ses rives : Haropa et Voies Navigables de France (VNF)

- **Cinémas**

La commission d'enquête comprend que les cinémas sont traités comme les autres commerces par leur classification en SPH et que la règle de mixité fonctionnelle ne s'applique pas au rez de chaussée. La commission note avec satisfaction le fait que la Ville veuille différencier les cinémas relevant « de petite et moyenne exploitation (SPH) des autres cinémas classés en SPE », ce qui faciliterait les restructurations de ces derniers comme le Gaumont Marignan

3.4 Thème 4 CONSTRUIRE

3.4.1 Contributions exprimées par le public

La densité

Les habitants

De nombreuses contributions se sont exprimées sur la densification de Paris. Si quelques contributions souhaitent une plus grande densification de la ville pour loger tout le monde (E4284), pour alléger la pression économique, éviter l'étalement urbain et recentrer la ville là où elle bénéficie des infrastructures en place (@256), que les copropriétés existantes soient encouragées à lancer des travaux de surélévation, pour créer de l'offre privée de logement (@7164 R14221), toutes les autres contributions demandent l'arrêt de la densification et des constructions nouvelles à Paris (nombreuses contributions).

Les raisons d'une opposition des habitants à la densification se situent à plusieurs niveaux :

Elle va à l'encontre de la qualité de vie des parisiens : Paris est déjà une ville très dense l'une des plus importante au monde (@5211 @4499 @7540 @9940 @10584). Beaucoup d'observations ne souhaitent pas qu'on densifie l'habitat parisien parce que la ville se vide (@677 @6802 E11666), nous aurons bientôt une ville peu dense en humains mais extrêmement dense en bâti (@13954), parce que la ville est déjà à saturation, qu'il ne faut surtout plus attirer de nouveaux habitants. Toujours plus signifie aussi plus d'infrastructures et de moyens (eau, électricité, écoles, commerces, espaces verts) (@54 @4575), parce qu'elle aggrave les problèmes de santé (@13970), parce que densifier Paris reviendrait à la rendre difficile à vivre en termes de flux piétons, déjà à son paroxysme dès que les touristes sont présents (R2820 @6048 @13866). La forte densité de population est l'une des causes de la faible qualité de vie des parisiens, embouteillage humain sur les trottoirs, obligation de tout planifier/ réserver pour la moindre activité. La surpopulation est un fléau, il suffit de voir l'engouement des français pour les villes moyennes et petites villes (@2002). Plus le milieu est dense, plus les habitants sont gênés par le bruit (@2002). Eviter la surpopulation et la concentration est une priorité (@4498).

Elle est néfaste à la protection du patrimoine : Préserver l'horizontalité de la ville, la volumétrie et la physionomie existantes dans la ville (@7922 @13724) la densification rend illisible le bâti architectural de la ville (@7541), surélever pourrait conduire à dénaturer de très nombreuses constructions anciennes de qualité (@7866), les générations futures ne le pardonneront pas (@13410). L'hypertrophie de la capitale se fera forcément au détriment de son patrimoine naturel et bâti. Envisager une croissance verticale de la ville serait une fausse solution pour une capitale déjà saturée (@13724 SPPEF).

Le rejet d'une bétonnisation, surtout sur les espaces encore libres : Les espaces verts ont été outrageusement bâtis ces dernières années (@45). Eviter le bétonnage excessif au détriment des espaces verts (nombreuses contributions), seule la mobilisation collective des riverains permet de faire reculer ou supprimer des projets délétères (@6216), impact carbone négatif de nouveaux immeubles (@1131 @2170 @7942 @2170). Nous avons besoin de vides sur la carte parisienne (espaces verts, cours intérieures, terrains de sport, espaces scolaires), tout projet qui porte atteinte à ces espaces ouverts est mal venu, surtout dans la perspective du réchauffement climatique (@5211). Il faudrait arrêter de penser que le moindre édifice est un espace constructible (@13078). Sans cela nous allons asphyxier la ville (@4499)

Paris doit se préparer à vivre sous 50° : Densifier les constructions contribue à renforcer le phénomène d'îlot de chaleur urbain (E1027 Agence parisienne pour le Climat). Il faut un

moratoire sur les constructions, parce que le béton crée des îlots de chaleur, et parce qu'il faut dédensifier la ville (@2002 @7390@13403). Paris a besoin d'un plan de dé-densification, étape nécessaire si on veut lutter contre le réchauffement climatique (@1046). Le bétonnage renforce les canyons urbains, la ville sera un chaudron (@1155 @7942 E11666). Les dents creuses permettent l'évacuation de la chaleur qui stagne dans les cours (@4967@11519). Paris est déjà une ville qui étouffe l'été, les surélévations bloqueront la circulation de l'air, les rues deviendront toutes des puits à chaleur et la ville sera encore plus invivable (@4630 E11666). Une contribution néanmoins pense qu'il faut construire les immeubles de manière plus haute et plus dense pour apporter des îlots de fraîcheur au niveau du sol. Toutes les villes des pays chauds réduisent les espaces entre les immeubles pour apporter de l'ombre (@257).

Paris doit pouvoir respirer : l'architecture bioclimatique nécessite des couloirs de circulation d'air pour rafraîchir la ville (R2820 @3662 E11666 E1259 @4630 @7369 @9940). L'étude de la ventilation d'un quartier doit être un prérequis à la surélévation d'une dent creuse (@12945). Le PLU prévoit de faciliter la surélévation des dents creuses tout en se cachant derrière le fait que les cœurs d'îlots seraient préservés. Cela démontre une méconnaissance totale de la circulation des masses d'air. Cette circulation est seule capable d'assurer la ventilation et le rafraîchissement de la ville (@1155 @7283 E11731). Ne plus systématiquement faire disparaître les dents creuses, au contraire laisser respirer rues et quartiers (v. ex @3564 @3559 @3701 @4081@4552). Une contribution propose de favoriser les portails à claire-voie, plutôt que des portes pleines, pour les porches sur rue indiqués au PLU pour laisser passer l'air (@92), une autre d'augmenter la distance entre les immeubles de 6 à 20m (@786 FNE), densifier va nous étouffer (@7952). On ne peut pas appeler « bioclimatique » un PLU qui ne favorise pas la circulation d'air pendant les fortes chaleurs (@4967)

Paris doit préserver les conditions d'habitabilité des parisiens : dans une ville dense comme Paris, toute surélévation d'un bâtiment existant a la plupart du temps un effet négatif direct sur les logements avoisinants (@11822), que les surélévations vont créer de très nombreux conflits de voisinage en réduisant les vues et l'ensoleillement des logements situés en vis-à-vis (@7866), qu'autoriser de manière générale la surélévation sur les voies de plus de 12m est une folie (@7866), que le futur PLU va conduire au retour des immeubles insalubres et inhabitables à Paris (suppression des vues, éclaircissements, ensoleillement) (@13954).

Des contributions, fermement opposés à de nouvelles constructions, proposent de :

- Se limiter à la réhabilitation de l'existant et la transformation du bâti existant (@3882 @1597@4107@3185@7390 @7866), en gardant une ville à taille humaine, des petits immeubles tous différents bien plus adaptés à la fois au changement climatique et à la vie sociale (@4498) ;
- Repenser les dents creuses, comme vecteur d'aération et de respiration (E12143), facteur essentiel de préservation de luminosité et de l'ensoleillement des rues et cours (E11731), mieux les protéger (@13976) ;
- Optimiser les sous-sols (fonctions logistiques, de transformation et de valorisation de matières et de produits) qui permet de rétablir des circuits courts en réorganisant verticalement ces fonctions, en installant des équipements en sous-face pour dégager en surface de nouveaux espaces libres (@1449) ;
- Raser les constructions vétustes pour en faire des espaces verts, même petits, et en reliant de manière inaliénable les îlots des constructions voisines (R4103 @6530 @6532 @6533 @6613 @6129). Lorsqu'un îlot entier est à rénover, veiller à ce que la densité de bâti soit inférieure de moitié à l'existant et consacrer une part de l'espace à la création d'espaces verts et de loisirs (@6557) ;

- Parvenir à mieux utiliser les logements existants et vacants en prenant des mesures incitatives pour faire adhérer les propriétaires (@4575 @6613 @7866).

Le public n'identifie pas toujours les objectifs de densification portés par le PLU. Certains estiment que le PLU favorise les nouvelles constructions et surélévations, voire l'hyperdensification (@1131 @12643 @12014), est focalisé sur une surélévation/épaississement généralisée des constructions existantes (@11822), d'autres que le PLU ne permet pas assez de densification (@257). Enfin certains ont le sentiment que la ville a énormément construit dans le cadre de l'ancien PLU et modifie les règles dans le nouveau PLU pour protéger inutilement ce qui est déjà construit et abaisser la protection de ce qui est ou reste à construire (@2560). Il aurait fallu prioriser l'objectif de surélévation vers les bâtiments à fort potentiel (dents creuses, bâtiments très en-dessous des plafonds actuels), en tenant compte des axes de ventilation, de l'orientation des façades, des retraits par rapport à l'alignement, des vues dégagées, des vues sur îlots de verdure... (@11822).

L'opposition aux surélévations est très importante (nombreuses-contributions). Rejet des tours (@4383 @4633 @34 @6858). Ce que le public demande :

- Contre les surélévations en adossement d'immeubles modernes déjà hors gabarit
Contre les surélévations à des fins spéculatives, ce qui concerne aussi bien le privé (hôtels, centres commerciaux) que les régies immobilières de la Ville de Paris (@13911) ;
- Contre les surélévations des tissus faubouriens et les secteurs de maisons et villas, les hôtels particuliers
- Conserver la diversité des gabarits de construction qui appartient à l'histoire de Paris et fournit des services environnementaux (@13724 SPPEF) ;
- Les plafonds de hauteur devraient être calés sur la moyenne des hauteurs constatées dans chaque quartier (@12758). L'acceptabilité des surélévations est perçue différemment selon les quartiers : à 6 étages (@4595), 7 étages (@12034), 9 étages (@6129), 12 étages (@7264), certains voudraient monter au-delà de 25m (@2767) ;
- Faire de la surélévation une exception (E12590), n'accepter la surélévation que pour du logement social (2^{ème} réunion publique) ;
- Subordonner les surélévations à une mesure de l'impact sur l'effet d'îlot de chaleur (@6858), la circulation des masses d'air dans l'environnement immédiat (@12945), l'éclairage des cœurs d'îlots végétalisés pour le maintien de la végétation et de l'écosystème qui s'y est développé (E9962 @11946). Préserver l'habitabilité, l'éclairage et l'ensoleillement des avoisinants (@11169).
- Laisser les particuliers surélever leur habitation (logement libre), pour agrandir les appartements des derniers étages (E12009).

Les contributions évoquent, toutes, **trois conditions à la surélévation** : le respect des riverains (ensoleillement, lumière, fraîcheur, ventilation, respect des vis-à-vis, vues sur espaces verts) (@743), l'harmonie des façades, le charme (garder la foule de variétés des immeubles parisiens) et le patrimoine (@4894 @4912), la non aggravation des nuisances (@677).

Deux contributions se demandent si la ville a raison d'ériger la réhabilitation en dogme, qu'il vaudrait mieux être plus sélectif dans la protection du patrimoine, et dans certains cas, démolir, plutôt que de conserver des bouts d'immeubles, ce qui permettrait de réaliser des constructions aux dernières normes thermiques (@3813), notamment quand il s'agit d'immeubles vétustes, mal positionnés, présentant des défauts les rendant impropres à la réhabilitation même avec des travaux lourds, notamment en cœur d'îlots dans les ensembles

de logements sociaux (@1157), si la ville ne doit pas se garder la possibilité à titre dérogatoire d'ériger des bâtiments élevés quand le terrain s'y prête (@5668).

Les professionnels

Les acteurs économiques rappellent que le principal défi auquel les acteurs de la ville sont confrontés est de trouver des solutions pour financer l'adaptation du territoire au changement climatique, que la densification de la ville est une manière gratuite de financer cette transition. Ils attendaient de la ville qu'elle simplifie les règles de construction, plutôt que d'introduire des contraintes supplémentaires qui alourdissent la phase de financement (@3812). Tous critiquent la suppression de toute possibilité de densification dans le secteur de développement de l'habitation, qui ne va pas dans le sens de l'adaptation de Paris au réchauffement climatique (toutes contributions de professionnels) (@1988 @3812 @E4210 E11900

L'Etat, dans son avis en tant que personne publique associée, déplore le signal très négatif envoyé par la ville aux opérateurs économiques en supprimant toute possibilité de densification dans le secteur de développement de l'habitation, même dans l'enveloppe bâtie existante.

La Fédération Française du Bâtiment (FFB) Grand Paris IDF souhaite que les opérations de surélévation de logements sur le territoire parisien, principalement mixtes, soient massifiées et que la Ville mette en place un programme actif de suppression des dents creuses dans Paris (@12963). Une contribution regrette également qu'il n'y ait pas une meilleure quantification des possibilités de construction et des limites envisageables pour donner plus de visibilité (@11685)

Aménagements en cours

De nombreuses contributions ont le sentiment que leur quotidien est en décalage complet avec les annonces du PLU bioclimatique au vu des projets lancés dans leur quartier (E12302). De nombreux aménagements actuels leur semblent en contradiction complète avec les objectifs du PLU (nombreuses observations sur le couvent Reil, l'hôpital de la Rochefoucault, Austerlitz, Paris Rive Gauche, place de la Bastille, les Apprentis Orphelins d'Auteuil...). Beaucoup estiment que les aménagements de friches ferroviaires doivent laisser la place à des constructions peu denses et des espaces verts de pleine terre (ex Bercy-Charenton) (@13911 E12590)

Règles de construction à la parcelle

Une contribution demande que soient autorisées les constructions au-dessus des espaces viaires, lorsqu'il y a un dispositif de mur antibruit (@14199)

Plusieurs contributions proposent de préciser un certain nombre de règles de construction et de corriger des incohérences (@1157 @3697 @1597). Beaucoup de contributions s'inquiètent du nombre de dérogations sur tous les sujets qui font de la règle générale une exception et ouvre la porte à de multiples contournements et densifications (@13954).

Sur le nivellement, une contribution demande que le référentiel de nivellement, le NGF-IGN 69 s'applique à l'ensemble des documents du PLU (Montmartre, les deux PSMV et les fuseaux de protection sont toujours dans le système de nivellement ortho-métrique)

Sur les caractéristiques architecturales, une contribution demande au sujet du soubassement et RDC des constructions neuves, comment faut-il interpréter la règle en cœur d'îlot et dans le cas d'un bâtiment se situant le long d'une voie à fort dénivelé.

L'intégration des dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie devront démontrer leur utilité effective et faire l'objet d'une intégration particulièrement soignée sur les constructions existantes (@13724).

L'isolation thermique par l'extérieur est à proscrire, à l'exception des enduits de correction thermique sur les immeubles originellement enduits, en respectant les éléments de modénature (@13724).

Réaffirmation de l'importance des toitures en zinc pour l'identité de Paris (@13724).

Sur l'insertion urbaine, une contribution signale qu'une bonne insertion urbaine et une architecture de qualité ne s'inscrivent pas dans un règlement, qu'elles doivent être le fruit d'un dialogue entre un architecte libéral et un architecte voyer s'appuyant sur un règlement pragmatique, car le tissu parisien est très complexe et chaque parcelle un cas d'espèce (@3907), que la notion dans le PLU est floue (@11685). Une autre souligne l'importance d'imposer à toutes les constructions nouvelles de respecter l'harmonie esthétique des constructions anciennes voisines, que ce soit par le choix des matériaux, la hauteur, l'alignement, la modénature et le style architectural (@835), qu'enfin, la notion d'insertion urbaine dans le PLU est une disposition subjective et peut donner lieu à interprétation et contentieux, alors que le PLU de 2006 réglait la question en prévoyant un décalage maxi d'un étage par rapport aux constructions voisines (@1157)

Partant du constat de la dégradation de la composition d'ensemble de Paris par la multiplication d'architectures en rupture du tissu urbain, la SPPEF propose de soumettre chaque nouvelle construction à des conditions d'intégration, tout en proscrivant le pastiche architectural. Une grille de critères (implantation, volume, rythme, matériaux, aspect, teinte, existence ou absence de registres ou saillies), caractérisant l'architecture des différents quartiers permettrait de vérifier qu'un certain nombre d'entre eux seront bien protégés par les nouvelles constructions. Seuls les bâtiments dont l'usage particulier justifie une architecture en rupture pourront y recourir (@13724 @13404). L'association Monts 14 propose des mesures similaires.

Sur l'implantation, la hauteur et la volumétrie des constructions,

La suppression de la bande Z et de la bande E (20m) qui laisse la place à la bande de constructibilité principale (18m) ne permet pas de faire des logements traversants, pourtant condition de qualité et de bonne ventilation (@13954) Certaines constructions vont se retrouver non conformes du fait de la réduction de la bande de constructibilité principale : il faudrait pouvoir les épaissir et les étendre dans une certaine profondeur à définir (@10202)

Des contributions souhaitent que les nouveaux bâtiments ne soient pas systématiquement alignés (hauteur ou profondeur) avec les bâtiments avoisinants pour ne pas uniformiser et standardiser le paysage (@10584).

Préciser les règles d'implantation à l'alignement des voies : au sens de la définition du PLU ou au sens du code de la voirie ? (@11570).

La règle des gabarits-enveloppes en limite séparative n'est pas claire, différencier également le cas des terrains de plus de 4000m². (@1597 @1157). La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives change radicalement pour les terrains de moins de 4000m² (98% des terrains parisiens), avec un gabarit défini par une verticale s'élevant à 15m en limite séparative et une horizontale. N'y a-t-il pas un risque (par rapport à une oblique) d'impact négatif sur les avoisinants, en ce qui concerne l'ensoleillement, avec un risque accru de « porter atteinte » : comment la ville se positionne-t-elle sur ce point en termes d'arbitrage ? (@13577) L'adossement aux héberges voisines restent possibles sous condition (fin du dépassement de 3,50m du point le plus haut) (@13577).

La règle qui permet d'adosser une construction neuve, en limite séparative, au droit des courettes dont la largeur n'excède pas 4m, devrait être étendue aux courettes de plus de 4m,

car elles offrent une plus grande luminosité et circulation de l'air qu'une courette plus petite (@13108) mais d'autres pensent qu'il ne faut surtout pas boucher les cours (@11998).

Imposer le respect strict de l'ensoleillement et de l'éclairement des riverains (@10584).

Pour toute construction nouvelle ou surélévation d'un immeuble existant au-delà de 15m, porter à 6m la largeur minimale du redent (@13954).

Domage d'avoir supprimé le plafond des hauteurs de 50m qui permet quelques étages supplémentaires dans les opérations d'aménagement (@14199) skyline intéressante dans les quartiers contemporains (@14199).

Accorder la dérogation des règles de hauteur admise pour les EICSP au-delà de la bande de constructibilité si le bâtiment accueille principalement (et non exhaustivement) un EICSP (@10202).

Les hauteurs des nouvelles constructions ne devraient pas dépasser la hauteur de l'ancien bâtiment démolé, ou celles des constructions édifiées au droit des constructions nouvelles sur les parcelles voisines (@743 @7761 R9033).

Faire attention aux nouvelles restrictions de hauteurs imposées par les filets dans le futur PLU par rapport à l'actuel, sans que cela se justifie réellement, notamment en raison de la hauteur moyenne des autres constructions en bordures de rues, et même en l'absence d'unité des filets sur la même parcelle (E13401).

Sur les gabarit-enveloppe en bordure de voies, la hauteur de la verticale H doit être maintenue à 25m (et non 28m) pour laisser 6m à l'arc de cercle du couronnement haussmannien en dessous du plafond de 31m (c'est un élément important de l'esthétique de Paris) (@13078).

Les règles de volumétrie, d'épaississement et de hauteur devraient être adaptés et énormément restreints pour les ensembles faubouriens au risque de voir le volume des constructions complètement dénaturé (@92).

Sur les surélévations destinées à l'habitation, les règles de densification sont encore trop permissives (@13976). Beaucoup de contributions demandent de retravailler et justifier le dispositif sur les hauteurs plafonds, les gabarits, basés sur la largeur des rues et en limite de propriété qui ne sont pas satisfaisantes (@11822).

Limiter la possibilité de surélévations destinées aux habitations aux rues de plus de 15m et non 12m (@15897) aux rues de plus de 11m, beaucoup de rues faisant 12m (pour éviter les contentieux) (@13108), aux rues de 10m lorsque les avoisinants et l'épannelage urbain des façades le permet (@11892 @13425 @14129).

Limitation des surélévations des maisons faubouriennes à maximum R+3 pour conserver les vertus de ces constructions (@13404) Protection systématique des maisons faubouriennes (@92 @13404).

Le PLU devrait autoriser sur les voies supérieures à 12m le dépassement des règles de gabarit-enveloppe pour permettre l'adossement à un mur pignon voisin afin de créer des surfaces nouvelles d'habitation dans la limite de la bande de constructibilité principale et de la hauteur plafond définie au plan général des hauteurs (@6470 @11892) .

Demande de pouvoir s'adosser à un bâtiment voisin sans faire de retrait (@3697), surtout en limite séparative (@7171). Avoir un bonus de verticale (permet des étages entiers), plutôt que de couronnement. Si le bâti dépasse le gabarit enveloppe, le recul est alors calculé selon un arc de cercle de 6m qui conduit à avoir un recul trop important qui compromet la faisabilité de l'opération : demande une forme de couronnement unique à partir d'une oblique dans les deux cas (bâti en-dessous ou au-dessus) (@11737).

Sur les surélévations dans le secteur des bâtiments et ensembles modernes, mettre 4 étages plutôt que 3 étages pour permettre la transformation des combles existantes des immeubles bas (R+1) en étage supplémentaire, tout en respectant la hauteur de 10m (@159).

Préciser les règles concernant les bâtiments et ensembles modernes, notamment sur la possibilité de les surélever au-delà de la bande de constructibilité principale.

Sur le secteur des bâtiments et ensembles modernes, aucun élément ne justifie la généralisation d'une hauteur plafond de 31m, alors que les existants sont loin d'être d'époque, de typologie et de hauteurs uniformes. Aucune attention n'est apportée au tissu environnant (monuments, accroche avec le bâti environnant en bordure de secteur, généralement beaucoup moins hauts) (@11822) une surélévation de 10m ne devrait pas être possible car ouvrant sur des bâtiments encore plus denses qu'aujourd'hui (@13911).

Fermement contre la possibilité de construire ou surélever en adossement d'un immeuble très haut, dès lors qu'il n'est pas lui-même inséré dans son environnement (@14086 @13674). Cette mesure, peu productive en matière de logements, risque de voir se former un rideau de constructions hors gabarit (@13724). Plusieurs demandes de suppression (@13724 @14086 @11822 @12745).

Etendre le bonus de surélévation en faveur de l'habitation aux EICSP (@13168).

La dérogation aux hauteurs au-delà de la bande principale de constructibilité en limite d'équipement sportif de plein air d'une surface supérieure à 3000m², parc, cimetière ou jardin en l'absence de construction en vis-à-vis sur le terrain attenant, n'est pas acceptable (concerne des terrains tout petits, donc dérogation très large, donnera des vues en surplomb, du bruit pour ceux qui y habiteront) : les mêmes règles doivent s'appliquer à tout le monde (privé comme public) sans dérogations (@7833) ce faisant, la ville permet une confiscation de ces biens communs au profit de quelques riverains immédiats. Le renforcement de l'enclavement des espaces verts nuira à leur ensoleillement l'hiver et limitera leur participation à la lutte contre les îlots de chaleur l'été (@13954) Demande de suppression de cette dérogation (@13954 @7833 @13724 SPPEF).

Sur les dépassements dans le volume d'une construction existante, s'agit-il de permettre de combler des espaces ouverts comme des loggias par exemple ? (@14007).

Sur les règles en zone UGSU, les multiples règles morphologiques en UG ne se retrouvent pas en UGSU. Il faudrait introduire la notion de prospect moyen pour gérer doucement les gabarits en limite séparative de la zone UG avec les autres zones (@8213).

Sur les dépassements de hauteur autorisés, les dérogations doivent être réduites au strict minimum afin de maintenir la cohérence urbaine de Paris et son horizontalité, ce qui n'est pas le cas (@12761).

Le dépassement des hauteurs autorisé de 3m correspond à un étage entier et ouvre la voie à des surélévations anarchiques de constructions susceptibles de se transformer en locaux utilisables : le détournement possible justifie que l'article ait une rédaction plus précise (@6470). Les dérogations au plafond des hauteurs ne devraient pas pouvoir concerner des constructions créatrices de surfaces plancher (@11822).

Une contribution demande de prévoir des dérogations au gabarit pour les protections solaires des toitures terrasses (E1019)

La limite de 4m en dépassement du gabarit-enveloppe pour les serres, locaux agricoles et aménagements sportifs paraît insuffisante (@7171 @14199). Au contraire, supprimer l'exception pour les serres agricoles qui sont anecdotiques (elles devront être incluses dans le gabarit) et baisser la dérogation à 1m pour les dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable (@12767 @13724 SPPEF), inacceptable d'autoriser des

dépassements allant jusqu'à 4m pour les dispositifs d'économie d'énergie, ces dispositifs n'ont pas leur place dans une ville aussi dense que Paris (@13911).

Descendre de 15m à 12m la dérogation pour les signaux architecturaux (@12767 @13724). Importance de rendre inaccessible les terrasses des bâtiments de faible hauteur pour éviter de nouvelles sources de nuisances pour les riverains (@9653).

La liste des dépassements autorisés met à mal la préservation du patrimoine et ne devrait pas s'appliquer à une liste de couronnements à préserver (toits haussmanniens, rambutéen ou restauration, art nouveau ou art déco) (@13078).

L'article UG3.3.1 ne précise pas qu'il s'applique aux constructions existantes non conformes (@6470).

Il faut que soit inséré des garde-fous encadrant les possibilités d'implanter des équipements en dépassement des gabarit-enveloppe afin de préserver la convivialité des quartiers et la santé des habitants (@13954).

Sur la ventilation et l'aération des appartements, une contribution demande qu'une ventilation naturelle adaptée soit obligatoire dans les appartements des nouvelles constructions pour permettre un refroidissement l'été (E1035) que la destruction des cheminées soit interdite pour permettre la ventilation du bâti (R14191) que les constructions neuves intègrent des systèmes de ventilation transversales et à tirage naturel (bas vers le haut) en laissant un espace vacant en RDC afin d'y laisser passer l'air (R14191).

Sur la végétalisation du bâti, des contributions trouvent que la règle doit être clarifiée (@13112). Le taux de végétalisation (IVB), qui apparaît trop haut à la plupart des acteurs de la construction, privés comme publics (@2245 @3812) pour trois raisons principales : sur les constructions neuves, la végétalisation est en concurrence avec tous les équipements et usages à développer en toiture, l'épaisseur de terre demandée suppose une structure de béton renforcée, alourdissant le bilan carbone, et empêchant les constructions bois (@3812 @2245). Sur les constructions existantes, il est inatteignable et renchérit considérablement les coûts des projets (bailleurs sociaux) (@13516).

Plusieurs contributions se sont livrées à l'exercice sur leurs projets en cours et demandent une réécriture de la règle pour assurer la faisabilité des projets (@11261 E11264) :

- La Croix Rouge signale également que le taux est inatteignable dans son projet et demande qu'on baisse l'IVB ou qu'on intègre un coefficient d'atténuation lié aux surfaces végétalisées au sol. L'exception prévue ne saurait être que dérogatoire. Souhaite une réécriture de la règle pour assurer la faisabilité des projets (@11261 E11264) ;
- Dans des projets de restructuration lourde en cours, comportant des toitures et façades végétalisées : l'IVB n'est jamais atteint, parfois de très loin, sauf à augmenter significativement les épaisseurs de terre, avec des implications lourdes sur les structures, soit à renoncer à l'accessibilité des toitures terrasses pour végétaliser à 100% les parties horizontales (@13577). La ville a-t-elle conscience de cette difficulté et des effets pervers qu'elle peut induire ? (@13577).

Il vaudrait peut-être mieux répartir l'IVB sur l'ensemble des bâtiments de la parcelle (@2245).

Certains (notamment des régies immobilières de la Ville) souhaitent qu'on précise la notion d'impossibilité technique pour qu'un IVB réduit, voir nul soit admis (@12245), que l'IVB soit plus faible lorsque le projet prévoit un espace de pleine terre dépassant les exigences imposées (@12245), qu'un IVB inférieur soit admis en cas d'impossibilité technique ou de sécurité et/ou si le respect de ces seuils ne peut être satisfait dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques (@13516).

Il pourrait être envisagé de définir des secteurs où les toits terrasses sont à privilégier et d'autres où il est préférable de prévoir des toitures en zinc (@10202).

La végétalisation des héberges n'est pas souhaitable, car pose des problèmes d'humidité et de débordements de la végétation, donc de potentiels conflits de voisinage (@10202).

Les toitures végétalisées ne doivent pas s'appliquer aux immeubles haussmanniens ni aux constructions faubouriennes (@92 @6661). La végétalisation des toits doit être utilisée à bon escient, mais à condition de faire un zonage d'un Paris patrimonial ne devant souffrir d'aucune covisibilité gênante, le reste des immeubles pouvant être végétalisés (@13078).

Des contributions attirent l'attention de la ville sur les nuisances que peuvent apporter les usages sportifs sur le toit (balles et ballons qui atterrissent sur la voie publique) (@2245), sur les nuisances sonores induites par les terrasses et toits communs, qui risquent d'être intolérables pour le voisinage (@737 @743). Nombreuses demandes de préservation du confort acoustique des avoisinants.

Sur les espaces libres, une observation se demande comment des constructions toutes neuves peuvent ne pas avoir d'espaces verts, que cela puisse être possible (@4399). Le nouveau calcul des espaces libres entre l'ancien et le futur PLU, conduisent à une augmentation d'environ 20%, au détriment de la possible emprise au sol des futures constructions et ne permet pas la densification urbaine souhaitée (E13401).

Une autre espère une vraie augmentation des espaces libres au bénéfice de la qualité paysagère, de la nature et de l'écologie, mais pense que la mise en œuvre et les nombreuses exceptions sont trop complexes et pourraient être la porte ouverte à un encombrement excessif des espaces libres par ces nombreux usages fonctionnels (poubelles, vélos, saillies, passages). Elle souhaite que l'usage des espaces libres soit réduit au maximum car tout usage du jardin entraîne des cheminements artificiels, le piétinement et le tassement des sols naturels. Le problème est le même pour les EVP (@4643).

Une contribution demande par contre de ne pas limiter les espaces d'agrément à 50m² mais plutôt à un pourcentage d'espace libre (10% par exemple) (UG4.3.5 sur les ELPV) pour ne pas supprimer la possibilité de transformer des places de stationnement dans les cours en terrasses à usage privatif (@92).

Une contribution s'inquiète de l'impact de l'exception pour emplacement réservé pour un équipement, qui permet de bétonner toute la parcelle et revient à contourner la règle de pleine terre du PLU (@7424). L'ordre des architectes IDF demande la suppression de cette dérogation au profit de la pleine terre (@13682).

Une dérogation très importante est donnée aux EICSP (notamment cinémas, logistique urbaine) qui vont représenter un manque à gagner très important sur les surfaces à végétaliser et une différenciation peu compréhensible concernant les services publics en particulier. Quid quand ce seront des parcelles privées qui incluent des services publics, la règle des espaces libres pourrait être contournée en justifiant l'inclusion d'un équipement d'intérêt collectif ? (@11685). La surface des EICSP est directement déduite du calcul des surfaces d'espaces libres, ce qui peut faire basculer une grande parcelle dans la catégorie petite parcelle dont les règles sont beaucoup plus favorables (@13954). Une contribution demande que l'emprise au sol des constructions affectées à la destination des EICSP puissent être déduites même si elles sont en étage (@11261).

Le seul cas d'exclusion (gypse, remblais instables) ne couvre pas tous les cas d'impossibilités matérielles, notamment les sous-sols artificialisés, alors qu'il s'agit d'hypothèses très courantes (E11900). Préciser comment se calcule l'espace libre lorsque tout le sous-sol est artificialisé et si, du coup, l'ensemble de la parcelle est constructible quand le sous-sol est 100% artificialisé (@13577).

Le calcul des espaces libres est-il appliqué à chaque bâtiment présent sur le terrain (ou concerné par le projet) ou plutôt de façon globale à l'échelle de l'opération soumise à l'autorisation d'urbanisme (@12698). Si deux parcelles sont fusionnées, dont l'une n'est pas construite, la fusion pourrait avoir pour effet de permettre d'étendre la constructibilité de l'autre (@13976). La règle selon laquelle les emprises de voies ne sont pas comptabilisées dans la surface d'espace libre réglementaire devrait être plus nuancée, notamment dans les secteurs d'aménagement, pour permettre une conception d'ensemble (@12741).

Interdire la création de plusieurs niveaux de sous-sols lorsque la parcelle est en pleine terre (@13976).

La pleine terre n'est pas définie (@12970 @11685).

Sur l'emprise au sol des constructions existantes, préciser si l'isolation par l'extérieur modifie l'emprise au sol des constructions (@13577).

La surélévation n'est pas citée en exception des interventions devant réserver une surface minimale d'espaces libres pour les constructions existantes, alors que par définition elles n'augmentent pas l'emprise au sol (UG 4.1.1 1°) (@3777 @9907 RIVP @11805 HFS E11900 @13422 Hénéo) de même pour les extensions sur construction existante, qui pourraient aussi être exclues à condition que l'emprise nette des constructions au sol ne soient pas aggravées, en donnant une définition précise de l'emprise nette (@5354).

Les espaces libres protégés du futur PLU ont sans doute été déterminés par vue aérienne, mais peuvent ne pas du tout correspondre à la réalité (ex d'un massif de bambous invasifs laissés à l'abandon) et viennent limiter la constructibilité des parcelles (E13401).

Sur les vis-à-vis, des contributions souhaiteraient que la création de nouveaux vis-à-vis soit prohibée ou très strictement encadrée quant à la distance minimale (@743), idem pour tous les équipements autorisés en dépassement des gabarits (@13954), que la distance minimale entre les immeubles soit élargie de 6m à 9m, voire à 20m (@786 FNE @7949), que les constructions, surélévations et transformations n'entraînent pas de réduction d'espaces entre les bâtiments, ni de nuisances visuelles aux résidents actuels (@7612 @737 @7761). Les règles de gabarit-enveloppe et de vis-à-vis sur un même terrain différent entre les zones UG et UGSU, ne faudrait-il pas prendre en compte dans les deux cas un prospect moyen lorsque les façades ne sont pas parallèles (@7171). Considérer que la surélévation ne doit pas aggraver la situation plutôt que d'imposer des retraits qui n'existent pas dans le bâti ancien. Le principe d'un retrait à partir du point le plus haut du bâtiment surélevé pour ne pas porter atteinte au bâtiment en vis-à-vis (@11737).

Sur l'éclairement premier d'une pièce principale, qui comporterait plusieurs baies, il faut les considérer comme une seule baie concourant à l'éclairement principale, au risque de limiter fortement la constructibilité des terrains ou que le constructeur soit tenté de réduire le nombre de baies parce que certaines ne respectent pas les distances (@13108). Le futur PLU permet de désaxer les fenêtres dans un redent et de ne pas répartir équitablement les 4m de largeur de part et d'autre de l'axe de la baie : il convient de remettre la disposition antérieure pour des questions de salubrité publique (@13954). La distance minimale pour les vues principales doit être portée à 9m, la largeur de vue de 4m étant jugée insuffisante (@1597).

Imposer le respect strict de l'ensoleillement et de l'éclairement des riverains (@10584).

Sur les saillies, une contribution demande pourquoi la hauteur d'implantation de l'ouvrage par rapport au niveau du trottoir est passée de 3,20m à 5m pour les parties de construction, tout en maintenant le calcul de la surface verticale des saillies avec une horizontale basse à 3,20m. A Paris les niveaux de RDC à 5m sont rares. Les saillies ne pourront se situer qu'après le 1^{er} étage, ne permettant pas de protéger l'entrée, obligeant à ajouter un auvent. L'ombre portée d'une saillie basse protégerait mieux de l'effet d'îlot de chaleur. La ville pourrait prévoir de les refuser si elles ne s'intégraient pas bien (E4601 @7171), clarification des règles de saillies sur

les espaces libres intérieurs (@7171). Une contribution demande à ce que la ville précise l'application des articles UG3.3.8 et UG3.3.9 aux constructions existantes non conformes (@6470).

Sur les places de vélos et RDC, plusieurs contributions demandent d'assouplir les règles de calcul du nombre de places à créer, qui perturbent l'organisation des RDC, et ne permet pas de laisser suffisamment de m² disponibles en RDC pour des commerces. Ces locaux participent à l'équilibre financier des opérations (notamment pour les FJT et les résidences étudiantes) (@2798). Risque que les espaces consacrés aux vélos fassent concurrence à l'installation d'entreprises artisanales en RDC (@5334 @6474 R10243), que c'est un non-sens dans une ville comme Paris d'imposer les locaux vélos et poubelles au RDC. On va se retrouver comme dans les villes nouvelles avec des façades à RDC sans visage, uniquement occupés par des portes et grilles masquant tant bien que mal des locaux sans qualités. Il faut plutôt des fenêtres ou des vitrines. (@258). Une contribution demande si une étude d'impact architectural a été réalisée sur les RDC des immeubles neufs pour évaluer les différents usages ? (@3907)

Certains proposent un assouplissement des règles pour les petits parcellaires, le social, en faisant baisser le taux ou en excluant un certain nombre de surfaces du calcul (@2798 @13422), qu'en cas de surélévation, le bâti existant, souvent exigü dans les petites opérations, contraint la place à accorder aux vélos, qu'il conviendrait de préciser expressément que l'obligation ne s'applique qu'aux constructions neuves (@11805).

Des compensations pourraient être trouvées dans le voisinage ou une proportion plus importante sur les espaces libres (@11805), adapter l'espace public plutôt que d'imposer 7% (@11855 @13425). Demande de mutualisation des obligations en matière de stationnement vélos à un programme, à une ZAC (@11153).

Plus pertinent d'imposer un nombre de places qu'une surface (@11886). L'association MDB demande que soit retenu la plus élevée de deux valeurs, soit en pourcentage de surface, soit à raison de deux places par appartement (@140044). Proposition dans les résidences étudiantes, de compter 1 place pour les 25 premiers résidents, 0,75 pour les 25 résidents suivants et à 0,5 place par résident suivant (@13422), car les étudiants ont rarement un vélo en propre pendant leurs études à Paris et utilisent les vélos en libre-service (@13454). La règle d'adaptation aux publics concernés pour les autres résidences convient bien (@13422).

Pour les immeubles de bureaux, le nombre de places est inadapté et trop important : demande de revenir au PLU actuel (@3812), il ne peut pas non plus être obligatoire de restructurer le local vélo lors d'une restructuration lourde (@3812).

Sur le quota de stationnements véhicules, une contribution pense qu'il vaudrait mieux revenir sur le durcissement des quotas de stationnement « véhicules motorisés » autorisés en immeubles afin de ne pas saturer davantage le stationnement sur voirie indispensable à l'exercice de certaines activités artisanales (dépannage entretien des bâtiments par exemple) (@5334). En cas de restructuration lourde d'une construction existante, il ne peut être imposé au maître d'ouvrage une transformation obligatoire des places de stationnement excédentaire (qui doit rester une obligation de moyens) (@3812). L'association MBD demande que les places excédentaires soient consacrées au stationnement des vélos (@14044).

Etendre le plafond de places à créer, jusqu'alors applicables aux bureaux, aux centres commerciaux n'est pas adaptée (@3812). Le plafond de stationnement motorisé devrait s'appliquer à l'échelle du périmètre d'une opération d'aménagement et non à la parcelle (@11085).

Est-ce compatible avec le PADD d'imposer des places de parking ? (@6390) supprimer cette obligation (@13744).

Sur les aires de livraison, une contribution demande de positionner l'obligation d'aires de livraison pour les hôtels à 150 chambres (@, une autre, de porter l'obligation de créer une aire de livraison aux bureaux de plus de 5000m² plancher (et non 2500m²), en particulier, quand les bureaux n'ont pas de restauration collective (@3812).

Le conseil de Quartier Beaubourg-Halles-Montorgueil propose de créer un nombre suffisant d'emplacements de livraison et que l'on autorise les artisans à les utiliser pour des dépannages urgents. Enfin accroître le nombre d'emplacements dédiés au PMR. (MA-C-14-22)

Ne pas définir de manière arbitraire les zones de livraison en zone UGSU, elles seront naturellement faites si elles sont nécessaires à l'activité (logistique par exemple) et peuvent dans certains cas être inutiles (@8217).

Sur les sous-sols, plusieurs contributions demandent que les dispositions du PLU actuel en matière d'affouillement dans les espaces libres soient reconduites à minima pour permettre la reconversion de locaux en sous-sols des constructions existantes, dès lors que ces affouillements sont suffisamment généreux pour l'éclairage des locaux et qu'ils font l'objet d'aménagements paysagers qualitatifs et végétalisés (@3093 @3812 FEI @13577).

Sur les matériaux, des contributions signalent des matériaux et formes architecturales qu'elles jugent inadaptés à Paris, notamment le verre et le métal, des cubes d'une mocheté et d'une durabilité ridicule (@3617), les « peaux » de verre traité, car illusoire de croire qu'on peut protéger les appartements et les bureaux grâce à ce verre, et que même s'il existe, il aurait un coût et un bilan environnemental (@229). Interdire les façades vitrées à plus de 15% (@13223). Interdire le noir et le sombre sur les façades (@10584). Une contribution s'insurge sur la lubie de vouloir construire en bois à Paris, que pendant des millénaires, les villes construites en bois ont subi des incendies. La pierre et le béton ont remplacé le bois et les villes ont enfin pu devenir « durable » (@537) Interdire le plomb sur les balcons (@6249). La pierre sèche n'est pas un matériau, parler de moellon (@13682).

Sur les façades, une contribution s'étonne qu'on n'adapte toujours pas les façades à leur orientation, que la conception des ouvertures et éléments opaques protégeant les vitrages du soleil devraient être adaptés à l'orientation (@229). Une autre souligne l'importance d'imposer des façades avec des matériaux adaptés qui n'absorberont pas la chaleur, que pour les façades d'immeubles ayant des commerces, les devantures devraient être fermées et avoir une double ouverture afin d'accueillir les livraisons (un endroit ouvert engendre des déperditions de chaleur en hiver et chauffe trop l'immeuble en été) (@), que les façades dans le centre historique devraient être particulièrement soignées (@) que la ville soit intransigente sur l'esthétique des vitrines qui défigurent certaines rues (@10584) Sur les devantures, l'article UG2.1.4 devrait être assoupli pour tenir compte des nombreux commerces qui n'ont pas de devanture (poissonneries, primeurs par exemple) (@11829).

Un architecte demande à ce que les articles UG3.1.1, UG3.1.2, UG3.1.3 et UGSU3.1.1, UGSU3.1.2, UGSU3.1.3 fassent systématiquement référence au « nu extérieur des façades » et non aux façades, pour ne pas inclure les modénatures, balcons et saillies (qui sont en dépassement des nus extérieurs) dans les différents calculs de ces articles (@12893).

Sur la conception bioclimatique des constructions, les seuils sont déjà très élevés par rapport à la capacité actuelle du monde de la construction à les atteindre dans des économies de projets raisonnables et devraient être relevés (@13422) Étonnant que les volets ne soient pas mentionnés dans les protections solaires (@13422).

La progressivité de la RE2020 a été voulu pour permettre aux fournisseurs de produire les FDES des matériaux. En l'absence de FDES, c'est une valeur standard plus contraignante qui est retenue dans les calculs. Anticiper l'application de la réglementation n'est en conséquence pas souhaitable (@13422).

Compte tenu de l'obligation en poids carbone des matériaux de construction, seules les constructions totalement bois ou mixtes pourront être réalisées (@13422). Les bâtiments bois sont moins inertiels et le confort d'été ne pourra pas être atteint, surtout pour des petits appartements mono-orientés de type résidence étudiante (dont l'équilibre économique est déjà fragile), et imposera des volets automatiques et des brasseurs d'air. Cela va à rebours de la volonté de produire des résidences « low tech », sans qu'il soit assuré d'atteindre le niveau de confort d'été demandé. Demande de rehausser les seuils pour la sous-destination hébergement (@13422).

Comment concilier performance énergétique et usage : est-ce la fin des espaces extérieurs (balcons..) et des grandes fenêtres qui alourdissent considérablement le bilan carbone des constructions et qui risquent de ne pas permettre de respecter les seuils 2028 en 2025 (@14184).

Les seuls systèmes énergétiques envisageables pour répondre aux exigences sont les pompes à chaleur ou mixte gaz. Le réseau CPCU ne passe pas les seuils demandés (@13422).

Une contribution demande que les méthodes de construction prennent en compte les phénomènes naturels, ce que nos ancêtres savaient très bien intégrer, l'orientation des bâtiments, l'exposition des pièces, la ventilation naturelle, masses thermiques... pour réaliser des constructions passives (principes de construction biodynamique et climato-adaptée) (@13794).

Sur la performance environnementale des projets dans l'existant, l'analyse de projets de résidences étudiantes en cours (en raison de l'importance de la consommation d'eau chaude par rapport à des logements familiaux) ne permet pas d'atteindre les performances demandées, malgré des investissements conséquents (@13422).

La notion de réhabilitation significative n'est pas définie et doit être supprimée (@13422).

Sur l'OAP construction neuve devrait, si elle est ambitieuse, imposer, une hauteur sous plafond plus importante que 2,50m, mais cela impliquerait une réflexion approfondie sur les gabarits de construction (@10599) l'OAP devrait moins rentrer dans le détail pour laisser plus de souplesse (FEI).

Sur la division foncière, contrairement au PLU actuel, chaque lot devra respecter séparément l'ensemble des règles d'urbanisme. Cette mesure est de nature à complexifier les opérations entre opérateurs en cas de division en plusieurs lots d'un projet, notamment pour les bailleurs sociaux (E13401).

Sur l'instruction des permis de construire, plusieurs contributions souhaiteraient que l'impact sur le voisinage soit mieux pris en compte :

- Ombre portée des bâtiments nouveaux (soleil bas d'hiver comme haut en été), qui impliquent un surcroît de chauffage l'hiver pour les bâtiments existants), (@198) ;
- Création de nouvelles façades : les rues droites avec façades alignées augmentent l'effet d'îlot de chaleur urbain, la chaleur émise par une façade se réfléchissant sur celle d'en face (@198) ;
- Perte de vue sur des arbres ou de la verdure devrait également être pris en compte,
- Introduire dans le PLU l'obligation de faire état de la position des riverains dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire (@3872 @12014) ;
- Prise en compte de la tranquillité du voisinage lors des aménagements au sol et sur les toits (@737). Préservation du confort acoustique sur les avoisinants (@13954).

Secteurs particuliers (règles dérogatoires)

Qu'est-ce qui justifie que la Samaritaine n'ait pas mes mêmes règles d'extension ou de limitation des surfaces commerciales que les autres sites de protection des grands magasins ? (@6390).

Qu'est-ce qui justifie que les secteurs Villa Montmorency et Villa des Ternes aient des règles dérogatoires sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (UG3.1.2), en matière de densification (UG3.2.7), que UG4.1.1 ne s'applique pas, en matière de pleine terre (UG4.1.2) ? (@6390)

Rien ne justifie de déroger aux hauteurs pour les secteurs de Balard et du Fort de France, ils appartiennent à Paris au même titre que ses autres quartiers (@13724).

Définitions

Restructuration lourde

De nombreux professionnels signalent que les définitions des restructurations lourdes et reconstructions sont difficiles à interpréter et source de contentieux (@1157 E4210 @6470, @9939 @14099 @13516, la FEI, ASPIM, MEDEF, FRANCE ASSURANCE, bailleurs sociaux et nombreuses analyses fournies à l'appui des contributions demandant la suppression d'un emplacement réservé), alors que ces opérations déclenchent un nombre important de dispositifs contraignants (emplacements réservés, mixité fonctionnelle, mixité sociale, obligations en matière d'espaces libres et végétalisation, stationnement).

Le PLU ne précise pas ce qu'il faut entendre par des éléments déterminant la résistance et la rigidité de la construction, qui ne peuvent s'apprécier au vu des seuls éléments du permis de construire (comme l'indique le rapport de présentation). (E4210 @9907 RIVP@10202 IMMOBLIERE 3F, HFS), subjectivité de l'instruction des permis de construire qui en découle (@1988).

Plusieurs propositions sont faites :

- Se référer à une législation existante (article R262-1 2° code la construction) (@1988, @9939) ;
- Seuls les planchers structurants d'un immeuble devraient être considérés comme des éléments déterminants la résistance et la rigidité de l'immeuble (@14099 @13577)
- Retenir les surfaces planchers supprimées, hors changement de destination (@1988 @3812 @10202 I3F) ;
- Exclure expressément les façades (@3812 @9939 @10202 @13516)
- Exclure les projets portant sur l'épaississement des façades, nécessaire à la mise aux normes thermiques et énergétiques d'une construction existante (@6470) ;
- Porter le seuil de 15% à 25% (@3812 @10202), seuil trop bas (E6211 E6212 E6223 E6253 E8301), un taux minimal de 30% (@9939 @13516), un taux de 40% (@14099) augmenter les seuils (15% et 50%) (@13108) ;
- Uniquement les travaux nécessitant la libération totale de l'immeuble (@14099) ;
- Ne pas utiliser un pourcentage qui selon les immeubles et les architectes est difficile à apprécier, de même que les éléments relatifs à la résistance et à la rigidité, mais plutôt faire une distinction selon que les travaux portent sur des éléments intérieurs ou extérieurs/porteurs (façades, murs mitoyens, murs extérieurs, refends, planchers porteurs, charpente) (@13060 @13108) ;
- Exclure les surfaces de planchers existantes détruites et reconstruites en raison de leur non-conformité au regard du calcul de résistance réglementaire (calcul de structure : Euro code par exemple).

Enfin, la Ville a toujours indiqué que les travaux de rénovation énergétique seraient exclus du champ d'application de la notion de restructuration lourde, mais cette exception ne figure pas expressément dans le règlement (E4210, @1988, @3812 E8301 @9870 @13516 et nombreuses autres contributions d'immeubles pastillés).

Proposition de fusionner et d'aligner le régime des travaux visant à améliorer la performance énergétique ou la production d'énergie renouvelable avec celui des travaux visant à améliorer l'état sanitaire des constructions ou à en assurer la mise aux normes en matière d'accessibilité (@9939 @9870) et d'exclure ces travaux lorsqu'ils sont prépondérants (@9939 @9870).

Reconstruction

Préciser que les deux conditions doivent être cumulatives (@3812).

L'absence de seuil pour définir les travaux consistant à reconstruire « une partie » d'une construction existante, interroge (@10202) : soit il faut cumuler les deux conditions, soit il faut un seuil si elles sont alternatives, ou purement et simplement supprimer la 1^{ère} condition (@10202).

Cumul d'opérations

Clarifier les différentes catégories d'intervention sur les constructions existantes (épaississement /extension par ex) et préciser si elles peuvent se cumuler (opération mixte) (@3812 @10202 E11900). Les conséquences sont importantes puisque les règles ne sont pas les mêmes dans ces deux catégories d'intervention.

La notion de réhabilitation significative n'est pas définie ou doit être supprimée (@10202).

Construction, bâtiment, annexe à construction

Mériteraient d'être définis (@11829).

Mixité sociale

Une observation souligne qu'en continuant à imposer des normes et des réglementations, la ville détruit la promotion immobilière partout, que si la ville facilitait et accélérât les procédures et tout de suite, il y aurait des promoteurs immobiliers pour reconstruire des logements sociaux (@8853).

Des contributions rappellent que la tâche de construire des logements sociaux est à la charge de la ville, qui reçoit des impôts à cet effet, et n'a pas à transférer ses obligations sur des investisseurs privés, dont la rentabilité des opérations est diminuée de ce fait. Nous avons besoin d'eux pour garantir la liquidité du marché, faire des travaux de rénovation énergétique, en plus de l'entretien courant des immeubles résidentiels (@6291 @6333).

Sur quels critères la ville a choisi d'abaisser le seuil de la mixité sociale à 500m² et quel effet elle en attend (@1182). Pourquoi le seuil n'est pas fixé à zéro dans les secteurs déficitaires et hyper-déficitaires (2^{ème} réunion publique). L'abaissement du seuil pourrait entraîner une dégradation profonde des petits immeubles et hôtels particuliers qui ne peuvent pas être divisés, et ne pourront donc pas se rénover (@1988). Le seuil incite à construire juste en dessous de la barre des 500m² pour éviter la servitude. Ne vaudrait-il pas mieux appliquer le pourcentage de logements sociaux sur la partie de surfaces plancher créée dépassant les 500m², ce qui inciterait les promoteurs à construire au-delà des 500m² (R14245).

Le pourcentage de logements sociaux à créer devrait être plus important (@12101). Le taux de 50% en secteur d'hyper-déficit en logement social est beaucoup trop important dans la mesure où ce secteur couvre une partie très importante de Paris, alors que Paris compte déjà 25% de logements sociaux (@3812 R14219).

Exclusions des logements en accession sociale et en usufruit locatif social : certains critiquent (@3812 E11189), d'autres approuvent (@13954 E13221).

En secteur non déficitaire en logement social, il faut permettre le LLI, les logements étudiants, les FJT et les résidences de seniors pour favoriser la mixité sociale (@13070 @13060).

L'obligation s'apprécie-t-elle au bâtiment, au projet ou à l'opération soumise à l'autorisation d'urbanisme ? (@12698)

Bail réel solidaire

Les professionnels, les acteurs économiques et les bailleurs sociaux ne souhaitent pas qu'on leur impose le BRS (E4210). Le BRS oblige à démembrement la propriété de l'immeuble pour vendre le foncier à un organisme de foncier solidaire (OFS), qui ne peut être qu'un bailleur social ou assimilé. Pour le privé, cette obligation revient à une préemption cachée en forçant le propriétaire à vendre une partie de son bien en démembrement sans aucune contrepartie (E4210). Certains ne peuvent pas statutairement le faire (SCPI par ex) (@1988). Pour les bailleurs sociaux, la mise en copropriété induit des surcoûts et des contraintes qui conduirait à l'abandon des projets (@11805 @11883 @13425). Tous soulignent la lourdeur programmatique qui conduit à surenchérir les coûts des projets, l'impossibilité de mélanger du BRS et du logement social. Certains ont des doutes sur la légalité du dispositif et de l'imposition d'une durée minimale par la ville (@13866).

Plusieurs contributions démontrent l'inapplicabilité du BRS à leur situation :

- La Poste, qui ne peut pas attribuer les logements à son personnel (@6610) ;
- La Tour Pitard qui est un IGH de 80m, donc avec des charges de fonctionnement beaucoup plus importantes qu'un immeuble classique, charges que devraient supporter les personnes modestes attributaires des logements (E3481) ;
- L'Aquaboulevard (@11117) ;
- ICF HABITAT La Sablière (@1025) ;
- Inadapté aux programmes spécifiques et aux résidences sociales ou étudiantes (@9907 @11805 @10202).

Propositions :

Dans le secteur non déficitaire :

- Suppression de la servitude (@11117) ;
- Le BRS doit être facultatif (@9939 @8970 @10202 @11805) Autoriser le logement social, le logement intermédiaire (LLI) qui peut être porté par un plus grand nombre d'acteurs (E6007 @5539 @9870 @10202 @11805) et permet de loger des personnes qui n'ont pas le souhait ou la capacité d'acquérir un logement en BRS (@13108).

Comment la Ville répond-elle au rajout d'une servitude de mixité sociale dans le secteur non déficitaire qui surenchérir le coût des projets parisiens (E13401) ?

Dans tous les secteurs :

- Exclure le BRS en secteur déficitaire et hyper-déficitaire pour obliger à la mixité sociale (@11805 HFS @13422 Hénéo) ;
- Exclure de l'obligation les programmes de logements spécifiques ou résidences étudiantes (@11842 @11883 @11889 @13425 @13422), exclure les projets relevant de la sous-destination hébergement (@13422 @3812) ;
- Exclure les QPV (@12628) ;
- Exclure les changements de destination et de sous-destination des événements déclencheurs de la servitude de mixité sociale (@9939 @9870) ;
- Exception à prévoir pour les locaux des ensembles immobiliers ayant fait l'objet d'une décision de changement d'usage, prise après compensation, obtenue depuis moins de dix ans portant sur une surface au moins équivalente (@6470 @9939 @9870) ;
- Elargir au conventionnement social avec l'ANAH (@5539) ;
- Réintroduire le logement en usufruit locatif social et le logement en accession social (E6007 @3812), la ville n'ayant pas légalement la possibilité de s'y soustraire @10202)

- Créer des zones de déficit en logements privés (arrondissements où le taux de logements sociaux est trop important) qui devront comporter une part minimale de 40% de logements privés et des zones d'hyper-déficit de logements privés qui devront comporter une part minimale de 55% de logements privés pour toute nouvelle construction ou restructuration lourde (@13866) ;
- Préciser explicitement que les surélévations de logements sociaux se font en logements sociaux (@11805) ;
- Préciser quand l'obligation de mixité sociale s'applique globalement (dans le cadre d'une ZAC, lotissement), si la règle s'appliquera aux opérations d'aménagement en cours et à celles non clôturées (@5997) Quel sera l'interlocuteur du pétitionnaire pour obtenir l'information sur le pourcentage de réalisation de l'opération (ZAC non clôturées notamment) ? (@5997 UNGE 75).

Mixité fonctionnelle

Plusieurs contributions s'inquiètent de la possible application de la servitude de mixité fonctionnelle aux établissements scolaires (indépendamment du pastillage en réserve de logements sociaux) (v. ex @5628).

Un professionnel émet des réserves pour les constructions neuves, la mixité fonctionnelle obligeant à gérer plusieurs programmes répondant à différents usages et soumis à des réglementations différentes (@13577). Pour un bâtiment de taille moyenne d'environ 7000m² de surface plancher, la servitude a deux impacts, l'obligation de réaliser à la fois du logement et du logement social, une incidence sur les paramètres du projet car oblige à multiplier les halls et les verticalités. Elle demande que la BSPP soit associée pour s'assurer de lever les freins et blocages réglementaires (incendie notamment) (@13577).

Tous les professionnels sont contre cette nouvelle servitude sur les constructions existantes, telle qu'elle est rédigée, et dont le seuil au demeurant, tel qu'il a été choisi, oblige à cumuler la servitude de mixité d'usage à celle de mixité sociale. Même des habitants manifestent leur opposition (@6753 @6756), notamment car il est extrêmement difficile de faire du logement dans un immeuble de bureaux (@8005). Ils regrettent qu'aucune étude de la faisabilité de ces mécanismes n'ait été faite (@13516). Certains s'inquiètent que cette servitude dissuade les propriétaires de réaliser la rénovation de leur bien (@11473), mais d'autres habitants en espèrent beaucoup et souhaitent que l'exception de transformation à proximité soit limitée dans le temps (@7170).

Les professionnels émettent les réserves suivantes pour l'application de la mixité fonctionnelle à des constructions existantes :

- Doutent du fondement juridique de la règle et de sa constitutionnalité (@1988 @9939) ;
- Inapplicable à un certain nombre de professionnels en raison de leur activité (Banque de France) ou de leur statut qui leur interdit d'avoir du logement, d'être en copropriété ou de démembrer leur propriété (investisseurs institutionnels, fonds immobiliers...) (@1988) ou de leur nature (hôtels dont l'objectif du PLU est de les développer, les centres de congrès et d'exposition inadaptés à la mixité d'usage) (@3812) ;
- L'exposé de la ville lors des différentes conférences de présentation du PLU laissait entendre que la mixité fonctionnelle serait déclenchée par des travaux impliquant le départ des occupants de l'immeuble. Or, cette disposition n'a pas été reprise et de faibles travaux peuvent déclencher la servitude (@14099) ;
- Pourrait être déclenchée par une simple rénovation ou remise à neuf des façades et de la couverture d'un immeuble, un changement de destination même partiel, des travaux de rénovation énergétique (@14099) ;
- Conduit à obliger le propriétaire à céder la propriété de la composante logement de l'immeuble, notamment sociale, faute de disposer des qualités statutaires requises pour être un bailleur social ou un OFS (E10084) ;

- Les immeubles tertiaires existants ont été conçus selon la réglementation des ERP et du travail pour un usage exclusif d'activités économiques. La mesure ne prend pas en compte des difficultés patrimoniales, techniques et architecturales liées notamment à l'intégration de surfaces de logements au sein d'immeubles tertiaires. Leur transformation implique des travaux extrêmement lourds et complexes qui ne sont pas pris en charge. Or le PLU ne peut imposer des obligations qui ne sont pas économiquement acceptables du fait de contraintes techniques (@1988, E4210, nombreuses analyses fournies à l'appui des demandes de suppression de pastillage) ;
- Inapplicabilité des règles de sécurité incendie, dont le cadre réglementaire est particulièrement dense et complexe en France (réglementation spécifique aux objectifs opposés (confinement/évacuation) selon la typologie du bâtiment et les activités exercées : ERP, IGH, Travail, Habitation). La mise en application de la mixité d'usage engendrera inévitablement des problèmes de sécurité incendie et fragilisera les principes de sauvegarde des personnes, car les obligations réglementaires sont quasiment impossibles à mettre en place lors d'une restructuration lourde et suppose d'avoir été intégrées dès la construction (analyse spécifique des règles incendie en PJ E4210) ;
- D'autres dispositifs auraient pu être retenus comme le conventionnement ANAH ou le recours à l'usufruit locatif social (@1988) ;
- Surenchérit considérablement la charge financière et administrative des constructions, avec le risque que les promoteurs divisent leurs projets pour rester en dessous du seuil de déclenchement (@13866) ;
- Aboutira à une production de logements inadaptés, voir à aucune production du tout, le dispositif allant dissuader les propriétaires de toute restructuration lourde (@3812 @13866).

La Banque de France développe l'inapplicabilité de la règle, notamment à ses locaux d'exploitation et son siège social dans le 1^{er} arrondissement. Ses locaux ne peuvent être considérés comme des EICSP car ils accueillent peu de public ou sur une partie minoritaire, et seront donc considérés à destination des « autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires ». La Banque de France a l'obligation de sécuriser à un niveau élevé ses locaux, son personnel et ses opérations, pour répondre à des exigences importantes de résilience, de confidentialité, de sûreté/sécurité pour empêcher toute interruption d'activité. Elle gère notamment les réserves d'or de la France. L'insertion de logements ou de commerces à proximité ou dans le périmètre de sécurité des bâtiments de la Banque de France poserait des problèmes de sécurité. Elle demande à être placée hors du champ d'application de la mixité fonctionnelle et des emplacements réservés pour mixité sociale (@8285).

Plusieurs contributions, ainsi que l'Etat, en tant que personne publique associée, demandent à ce que la règle soit clarifiée (E4210 @3812 @13577 @13516) :

- Les seuils ne sont pas clairs (SPE/SDP/existante/projetée...) (E6007 donne des exemples d'incohérence d'application et propose que la SPE projetée soit remplacée par la SPE créée, restructurée ou objet du changement pour l'appréciation du seuil de 4500m², E9548) quelle correspondance avec les surfaces totales des formulaires CERFA ? ;
- Une contribution estime que la règle devrait être réécrite pour être assise sur la création ex nihilo de SPE nouvelle (@3812) ;
- Articulation des deux conditions (avis de l'Etat), cumulatives ou alternatives, la surface plancher destinée à l'habitation sert-elle à vérifier le critère 2 ou s'applique-t-elle si les deux critères sont remplis ? (@13577) ;
- Assiette des 11% : uniquement la surface concernée par les travaux ? quid si l'immeuble est régi par une division en volume ou est détenu en copropriété ou que les travaux ne concernent qu'une partie des surfaces (volume ou lot ou plateau) ;

- La surface de plancher d'habitation (11%) s'apprécie-t-elle au regard des surfaces existantes et/ou créées par l'opération ? sinon, le propriétaire est-il obligé de créer 11% supplémentaires chaque fois qu'il fait des travaux rentrant dans le champ d'application de la mixité fonctionnelle ? ;
- Dans le secteur du développement de l'habitation où la SPE ne peut pas augmenter, comment s'articule la règle de mixité sociale avec l'interdiction de créer de la surface SPE ? (@13577) ;
- Comment est prise en compte la SPE démolie ? ;
- L'absurdité de la règle, dans l'hypothèse d'un changement d'usage (avec compensation) suivi d'un changement de destination, un propriétaire se retrouvant contraint de créer une surface d'habitation avec des logements sociaux, alors même que l'autorisation de changement d'usage l'autorise à supprimer des surfaces à usage d'habitation et que la compensation offerte permet de contribuer à l'augmentation des surfaces de logements à Paris (@6047) ;
- Mise en cohérence du rapport de présentation et du règlement nécessaire (@9939)
- L'obligation s'apprécie-t-elle au bâtiment, au projet ou à l'opération soumise à l'autorisation d'urbanisme ? (@12698) ;
- Exception au regard de la sécurité et de la salubrité : de quelle sécurité parle-t-on (sécurité des locaux, des personnes) ? La Banque de France pourrait-elle se prévaloir de cette exception ? (@8285) cette notion mériterait une grille d'analyse avec des critères objectifs et vérifiables, pour éviter tout arbitraire ou distorsions dans les appréciations (@13577) ;
- Même s'il y avait des droits de commercialité à acheter dans un immeuble de proximité, cet achat serait de nature à remettre en cause l'équilibre économique de l'opération. Quand bien même, quel serait le périmètre de l'immeuble de proximité ? (@8285).

Propositions de modification de la règle :

- Que la règle ne vise que les constructions nouvelles (@9939 E4210) ;
- De la rendre **facultative** en cas de travaux sur existant, avec comme mécanisme incitatif un bonus de constructibilité (E4210 @9939 @9870), d'inscrire la règle dans une logique de création de valeur en permettant comme corolaire l'augmentation de la SPE (@1988 @3812 @9870) ;
- D'élargir l'obligation de création de surfaces d'habitation à de la SPH tel que défini dans le PLU (englobe les EICSP) (E4210 @9939 E9548) ;
- Proposition que les seuils de 4500/5000 m² ne concerne que les surfaces plancher impactées par l'opération soumise à autorisation d'urbanisme. Préciser dans le rapport de présentation que ce n'est pas la totalité du bâtiment qui est pris en compte lorsque le changement ou la restructuration ne sont que partiels (@9939 @9870) ;
- Proposition que le seuil soit monté à 8000m² (@12394) ;
- Proposition que l'obligation de logements tienne compte des surfaces de logements existantes (@9939) ;
- Que le propriétaire soit libre de faire du logement privé (@12394) ;
- Demande de suppression pure et simple (@E9548 E10084).

Propositions sur la liste et l'étendue des exceptions :

- Exempter de mixité sociale les projets soumis à mixité fonctionnelle (@9939 @9870) ;
- Exempter de l'obligation tous les propriétaires qui rénovent leur bien (R13218) ;
- Exempter lorsque l'obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait des contraintes techniques (E4210 @14099 @13516) ;
- Exception liée aux contraintes patrimoniales, techniques, architecturales ou économiques (@9939) ;

- Exclure du champ d'application de la mixité fonctionnelle les immeubles pour lesquels il existe une impossibilité technique de créer un accès et un volume indépendants depuis la voie publique (E6007) ;
- Exclure les changements de destination et sous-destination de la mixité fonctionnelle car ce sont des opérations qui donnent rarement lieu à des travaux d'importance (les changements de sous-destinations sont exempts de tout formalisme) (E4210 @5997 UNGE 75 @9939 @13516), à défaut, fixer un seuil minimal de 4500m² pour les opérations de changement de destination/sous-destination (@9939) ;
- D'exclure les changements de destination ayant fait l'objet d'une décision de changement d'usage avec compensation (@6047) ;
- La servitude de mixité fonctionnelle ne doit concerner que les opérations de restructuration lourde et les constructions neuves (@14099) ;
- Exclure une liste d'activités incompatibles avec la présence de logements (v. Banque France, hôtels (E9548), centres de congrès) ;
- D'étendre l'exception applicable aux constructions existantes, lorsque le règlement de copropriété interdit le changement de destination et/ou que l'AG l'a refusé ou que l'immeuble est exonéré de l'obligation de réaliser des travaux de rénovation énergétique (@3812) ;
- L'exception accordée pour changement d'usage ayant donné lieu à compensation réelle pour plus de 500m² n'est pas efficiente car la situation décrite ne se produit jamais (@3812) ;
- L'exception accordée pour changement d'usage devrait concerner l'ensemble des règles de mixité fonctionnelle UG 1.4.1 et non simplement le 3°. Propose pour lever cette ambiguïté de déplacer cette exception dans le 1° (@6470) ;
- Exonérer un propriétaire qui a déjà rempli son obligation à hauteur des m² d'habitation qu'il a apporté en compensation lors du changement d'usage, sans considération de délai (@3812 @9939) ;
- Exonérer un projet qui fait partie d'un projet immobilier d'ensemble qui a conduit dans les dix dernières années à la création de m² de bureau, soit en ayant intégré des surfaces d'habitation dans le projet, soit en les ayant créés par le mécanisme de la compensation pour l'obtention de « l'agrément bureau » (@3812),
- Préciser le mécanisme de la compensation par des m² de SPE transformés en habitation à proximité (@3812), quel est le périmètre de proximité ? (@5997) l'accord conclu est-il un acte sous seing privé ou un acte authentique devant faire l'objet d'une publication ? (@5997) ;
- Exclure les surfaces dédiées à l'équipement de logistique urbaine (ELU) même quand elles résultent d'un emplacement spécifique. La logistique urbaine telle que déployée par la Poste ne se situe pas toujours en sous-sol ou dans la bande de constructibilité principale (@6610 la Poste).

L'Etat, dans son avis en tant que personne publique associée, invite la ville à être vigilante sur la modalité alternative de la mixité fonctionnelle, qui permet de prendre en compte des surfaces transformées en habitation à proximité et suggère à la ville d'évaluer les conséquences de cette exception.

Vérifier comment se superposent les deux secteurs renforcement de l'habitation et logement social.

Externalités positives

Le fondement de ce mécanisme est largement contesté, également par l'Etat qui estime le risque de contentieux important et la CCI, en tant que personnes publiques associées. Ce mécanisme présente une très forte subjectivité, renchérit les coûts d'établissement du permis de construire (@3812 @13866) et suppose que les critères d'appréciation qui vont être utilisés par les services instructeurs de la Ville soient davantage précisés (E4210), car source de contentieux à foison (@11477). La CCI propose que l'accord sur les externalités obtenu

pendant la pré-instruction ne puisse pas être remis en cause lors de l'instruction officielle du permis de construire (à la manière d'un certificat d'urbanisme). Les associations en revanche, plébiscitent les thématiques et les moyens de calculs proposés (@11685). L'ordre des architectes IDF y est favorable, mais demande une évaluation régulière des critères qui doivent être amenés à évoluer (@13682).

Plusieurs contributions font des remarques sur les critères des externalités positives :

- Le foncier à Paris étant rare et très recherché, la ville peut se permettre d'être particulièrement exigeante sur les performances énergétiques des nouveaux bâtiments, bien au-delà de la RE2020 en demandant le niveau passif de 15kWh/m² (E1027 Agence parisienne pour le climat) ;
- Supprimer le bonus de toitures végétalisées au profit de la pleine terre, enjeu majeur (externalités positives biodiversité et environnement) (@92) ;
- Surperformer sur l'indice de végétalisation est inenvisageable (@3812) ;
- Les critères 7 et 8 (efficacité énergétique et sobriété), propres aux restructurations lourdes, supposent des modifications de façade et l'accord généralement des ABF ou de la Commission du Vieux Paris (@3812) ;
- Inscrire au titre des externalités positives la réalisation de façades en pierre de taille avec des volutes dans l'esprit des immeubles haussmanniens (@6661) demander une majoration du budget de construction consacré à ces volutes et matériaux @9002 @9016) ;
- Regrette que ne s'applique pas aux rénovations thermiques et aux surélévations (@11571) mais se demande si la ville a vérifié qu'il était possible d'aller plus loin que ce qui est exigé par le règlement pour les constructions neuves ;
- Pour les constructions existantes, le critère 7 paraît facile à réaliser sur une petite partie du bâtiment, en revanche, le critère 8 va trop loin car inutile de mettre des stores sur la façade nord (@11571) ;
- Les machineries des entreprises peuvent produire de la chaleur : inclure l'utilisation de la chaleur fatale comme externalité positive (@11886).

Dans la mesure où certains critères peuvent être non applicables ou disqualifiants pour les constructions existantes (par exemple, absence d'espaces libres), il existe une inégalité des projets face à l'article UG8, quelles solutions seront proposées par la Mairie pour ne pas bloquer la délivrance des autorisations d'urbanisme ? (@13577).

De même, pour les critères de performances énergétiques du bâti, les exigences proposées sont directement soumises à un triple regard ayant chacun une part d'interprétation : possibilités d'intervention dans le respect du patrimoine architectural existant, l'avis des ABF ou de la Commission du Vieux Paris, l'appréciation de la Mairie au regard de l'insertion urbaine et architecturale. Un certain nombre de dispositifs peuvent ne pas être possibles (loggias, jardins d'hiver, vérandas, façades double-peau, multi-parois ou autres, non souhaitables sur une grande partie des bâtiments constituant le patrimoine architectural de Paris (@13577 @13516).

D'autres demandent sa suppression pure et simple (v. ex @3812 @13516). La FFB s'oppose fermement à l'idée d'une surperformance des nouvelles constructions (@12963) :

- Ces règles viennent s'ajouter à la RE2020 qui nécessite un temps d'adaptation, et viendront ralentir la construction neuve ;
- La surperformance, notamment énergétique, risque de créer des tensions d'approvisionnement de matériaux auprès de filières qui risqueraient d'être surexploitées ;
- Entraînera de fortes distorsions de concurrence et des prix de logements plus importants pour les parisiens.

Les personnes publiques associées et l'immobilière 3F demandent que le mécanisme des externalités positives ne s'applique qu'aux opérations d'une certaine taille pour ne pas contraindre davantage les petites opérations (au moins 2000m2 ou 30 logements) (@10202).

Instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme

Plusieurs contributions et fédérations s'inquiètent qu'un certain nombre de dispositions du PLU rendent plus complexe l'interface entre les différentes parties prenantes consultées lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme (ABF, Commission du Vieux Paris, Préfecture de Police de Paris, ...) du fait d'exigences accrues, laissant plus de place à l'interprétation, pouvant amener à des injonctions apparemment contradictoires (@13449)

Le risque est de renforcer les démarches préalables au dépôt des demandes pour le pétitionnaire avec le risque d'avoir à concilier des avis non concordants de la part des différents intervenants (@13449) ;

Une partie des dispositions du PLU vont alourdir et complexifier les dossiers de demandes d'autorisation d'urbanisme, avec plus de paramètres soumis à contrôle de la part de l'administration, avec le risque d'allonger les délais d'instruction (@13577) ;

Une partie des dispositions du PLU sont basées sur des paramètres dont la vérification n'est pas couverte par la liste des pièces exigibles figurant dans les différents Cerfa (@13577).

3.4.2 Questions de la commission d'enquête

Sur la densité :

Comment la Ville réagit-elle aux observations des parisiens qui lient la mauvaise qualité de vie à Paris à la densité du bâti et de la population ?

La ville a beaucoup communiqué sur le changement de paradigme de ce PLU, passant de la construction à la transformation du bâti parisien. Paris est par ailleurs l'une des villes les plus denses du monde. La ville peut-elle préciser plus clairement sa position vis-à-vis de la densification de Paris ?

Est-il encore pertinent de vouloir densifier à Paris intramuros, ne vaudrait-il pas mieux avoir une réflexion plus large à l'échelle de la Métropole ? Les communes limitrophes ont une densité bien moins importante que Paris, le développement de la population ne passe-t-elle pas par un développement des communes limitrophes aidées par Paris ?

Quelles sont les tendances souhaitées par la Ville en termes d'évolution des surfaces planchers ? Va-t-on vers une progression globale des surfaces planchers à Paris ? Quel objectif se fixe la Ville pour la prochaine décennie ?

La synthèse des contributions réalisée par la Commission d'enquête à propos du sujet de la densité révèle la variété des perceptions selon la sensibilité aux enjeux de patrimoine, d'adaptation au changement climatique, d'équilibre métropolitain, d'accès aux services et équipements ou de satisfaction des besoins de logements, etc.

Rappelons que le cadre législatif et réglementaire incite, à la densification. Depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, les collectivités territoriales doivent envisager leurs évolutions dans un cadre de développement contraint, notamment de diminution de la consommation foncière. Cette exigence de sobriété foncière a été renforcée par le principe du « zéro artificialisation nette » inscrit dans la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Aux textes de loi s'ajoutent les différents documents de planification et de programmation de rang supérieur au PLU.

Au niveau régional, le Schéma directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) vise la densification de l'Ile-de-France, et la sobriété foncière pour faire face aux défis environnementaux. Le SDRIF précise notamment que « l'impérieuse et double nécessité de construire massivement des logements et de limiter drastiquement la consommation d'espace implique de mettre fin à la logique extensive de l'aménagement et d'organiser une densification de qualité. Il s'agit d'accueillir l'essentiel de la croissance urbaine dans les territoires déjà constitués, notamment ceux bien desservis par les transports collectifs, et de répondre grâce à cela aux grands défis régionaux ».

Au niveau de la Métropole le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la Métropole du Grand Paris précise notamment dans le Document d'Orientations et d'Objectifs qu'il vise à « permettre d'intensifier les programmes bâtis, notamment dans les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs, pour répondre aux objectifs de construction de logements et aux besoins en services, commerces, équipements, emplois et espaces verts ». Par ailleurs, le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) précise que 70 000 logements doivent être produits chaque année à l'échelle de la Région, dont 38 000 sur le territoire de la Métropole du Grand Paris et 4 500 à Paris. Si 93,6% des logements prévus au SRHH le sont en-dehors du territoire parisien, Le SRHH prévoit néanmoins de poursuivre, à l'échelle parisienne, un effort de production important.

Paris s'inscrit dans ce cadre géographique et institutionnel de la Métropole et de la région, qui a été posé en connaissance de la densité élevée du bâti parisien très supérieure à la plupart des autres communes, même celles de première couronne. Avant de préciser comment le PLU appréhende la densité, il est utile d'en considérer différents aspects quantitatifs et fonctionnels.

Quelques éléments de cadrage sur la densité.

La densité peut se mesurer de plusieurs façons. La notion de densité en urbanisme regroupe plusieurs dimensions : la densité de la population (nombre d'habitants sur une surface donnée), la densité de l'activité (nombre d'emplois sur une surface donnée), la densité d'usagers (nombre de personnes présentes sur une surface donnée à un instant donné) et la densité du bâti (part de la surface d'un terrain occupé par le bâti).

Concernant la densité de population, celle-ci a grandement diminué depuis un siècle. Paris abritait 2,9 millions d'habitants au début du XXème siècle, dans les mêmes limites administratives qu'aujourd'hui. Comme le rappelle le diagnostic, Paris comptait encore 2,6 millions d'habitants en 1968, et ce chiffre a continué à baisser fortement jusqu'à se stabiliser dans les années 1980-90. La baisse de la population s'explique à la fois par le départ des Parisiens vers la banlieue, par l'évolution du bâti à Paris, la résorption d l'habitat insalubre la construction de logements plus spacieux et par l'évolution des caractéristiques socioéconomiques de la population parisienne, notamment la baisse de la taille des ménages. Après un regain dans les années 2000, la population parisienne baisse progressivement depuis 2010. La densité de population continue donc de baisser. Le PADD inscrit l'objectif d'une stabilisation de la population parisienne autour de 2,2 millions d'habitants.

La densité d'usagers et d'activité est très importante à Paris, puisque comme le précise le diagnostic, 1,1 millions d'actifs viennent chaque jour travailler à Paris, auxquels s'ajoutent 280 000 étudiants et 850 000 personnes présentes pour du loisir ou autres motifs. Si on retranche les Parisiens qui sortent de la capitale chaque jour, le nombre total de personnes présentes à Paris chaque jour s'élève à 3,6 millions en moyenne. Les touristes représentent 79 000 personnes par jour.

Après les résidents, les actifs constituent donc le volume le plus important de personnes présentes à Paris. La ville concentre un très grand nombre d'emplois, qui explique les orientations prises par la Ville, la Métropole, la Région et l'Etat en faveur d'une meilleure répartition à l'échelle de l'Ile-de-France. Le projet de PLU s'inscrit pleinement dans cette

démarche en souhaitant développer l'offre de logement dans les quartiers de l'ouest parisien qui concentrent le plus d'emplois. Il s'agit également de conserver l'attractivité de ces quartiers en veillant à la qualité de vie des résidents avec des commerces, des services et des équipements pour tous et pas excessivement tournés vers les actifs présents les jours ouvrés parfois au détriment des résidents permanents. Le PLU veille donc aussi à la densité d'usage, en faveur de la population pour améliorer la qualité de vie des habitants de ces quartiers.

Les services de la Ville considèrent que la mixité des fonctions et des publics est un aspect fondamental du dynamisme et la vitalité de la capitale. Les actions mises en œuvre à travers le PLU contribuent avec d'autres politiques publiques de la Ville en matière de logements, d'équipement, d'aménités et de transition écologique à maintenir cette mixité. La diversité des fonctions et des publics permet à Paris d'être à la fois une ville faite pour ses habitants, une ville patrimoniale et une ville attractive dans les secteurs culturels, économiques, etc.

Le PLU promeut une densité soutenable

Les orientations du PLU relatives au quartier du quart d'heure sont faites pour concrétiser la densité souhaitée par la Ville de Paris. Comme le rappelle le diagnostic, la qualité de vie urbaine tient beaucoup à l'accès facile et rapide aux emplois, services, équipements, aux jardins, au réseau de transports en commun, etc. La densité de Paris permet de pourvoir à ces besoins pour une large part des habitants, et la Ville souhaite approfondir et élargir cette caractéristique à l'ensemble de Paris. La Ville porte une densité associée aux aménités parisiennes qu'elle génère et qui font la singularité et l'attractivité de la capitale. On peut rappeler à ce titre l'enquête récente réalisée par le cabinet Resonance Consultancy qui classe Paris 2^{ème} ville la plus agréable à vivre parmi les villes européennes de plus de 500 000 habitants (cf. thème Logement).

Pour autant, et notamment dans un contexte de changement climatique, la Ville souhaite à travers le PLU contribuer à limiter les effets négatifs de la densité bâtie sur le cadre de vie des Parisiens. C'est dans cet objectif que le PLU de Paris vise à augmenter significativement les espaces de pleine terre et la végétalisation dans toute la ville, et plus particulièrement dans les quartiers les plus densément bâtis, et à mieux moduler les potentiels de densification selon les caractéristiques des tissus urbains et des terrains.

La Ville ne se fixe pas d'objectif en matière d'évolution des surfaces de plancher globales. Cette évolution dépend fortement de la conjoncture économique et des dynamiques immobilières, sur lesquelles la Ville n'a pas directement prise. Pour autant, la Ville souhaite bien augmenter le nombre et les surfaces de logement, pas seulement par la construction. Mais aussi en favorisant les changements de destination et la transformation de bâtiments existants.

Le règlement du projet de PLU bioclimatique, permet d'ajuster de manière très fine les évolutions du tissu urbain, en tenant compte des spécificités locales, par différentes dispositions :

1. Des règles générales relatives aux destinations, qui déterminent de grands équilibres de fonctions entre les quartiers et les différents secteurs identifiés
2. Des règles générales relatives à la morphologie, définissant un gabarit sur rue fonction de la largeur de celle-ci (avec une meilleure répartition des potentiels de densification par rapport au PLU en vigueur, notamment pour limiter davantage la hauteur des constructions le long des voies étroites), un gabarit dans la profondeur du terrain selon une hauteur maximale fixe de 15m, ajustable selon la taille du terrain, les avoisinants et l'exigence d'espaces libres fonction de la superficie du terrain.

3. Des règles spécifiques selon les particularités des secteurs (tissu moderne, secteurs de maisons et villas, secteurs particuliers identifiés selon leurs spécificités historiques ou morphologiques). La hauteur maximale des bâtiments, fixée par les règles précédentes, fait à ce titre l'objet d'ajustements selon des règles complémentaires (hauteur maximale de construction, séquence urbaine)
4. Des règles localisées, qui permettent dans plusieurs registres, de déterminer des contraintes particulières en matière de hauteur (filet de couleur, volume existant à conserver), de protection patrimoniale (PVP, élément particulier protégé), de nature en ville (EVP, ELPV, arbre exceptionnel).

Ces règles doivent être comprises ensemble, et permettent une approche très fine de la capacité de construction sur chaque parcelle. Il ressort de certaines observations du public que les règles ont été lues indépendamment d'autres, comme par exemple celles sur les autorisations de dépassements de hauteur prévues à la section UG.3.3 du règlement (surélévations destinées à l'habitation, adossement en limite séparative...) qui doivent être mises au regard du renforcement très significatif des exigences relatives aux espaces libres et à la sanctuarisation des espaces verts protégés, qui vont fortement limiter les possibilités d'étendre les constructions en cœur d'îlot.

Dans un souci de garder des possibilités de transformation sans alourdir la densité, ne faudrait-il pas compenser les créations par des dé-densifications ? Que pensez-vous des propositions de parisiens suggérant de raser les immeubles vétustes pour les transformer en espaces verts ? d'obliger, lors de la restructuration d'un îlot vétuste, à diminuer la densité de bâti de moitié pour agrandir les espaces libres ?

Le projet de PLU prévoit effectivement d'augmenter les surfaces de pleine terre, comme indiqué précédemment. Cet objectif pourra être atteint grâce aux effets des diverses dispositions relatives aux espaces libres, qui sont renforcées par rapport au PLU en vigueur. Ainsi, en cas de démolition d'une construction existante en vue de bâtir une autre construction sur le même terrain, cette dernière devra se conformer aux surfaces d'espaces libres de construction applicables aux constructions neuves, ce qui pourra le cas échéant se traduire par une diminution des surfaces de plancher. Rappelons que le code de l'urbanisme ne permet pas au PLU d'imposer la démolition d'une construction. En outre, les objectifs bioclimatiques du projet de PLU conduisent à privilégier la transformation de l'existant au détriment de la démolition-reconstruction, compte tenu de l'impact carbone très important de cette dernière. Le programme important de résorption de l'habitat indigne, mené à partir de 2001, a permis de traiter plus de 1000 immeubles, dans le cadre d'opérations de réhabilitation lourde ou de démolition/reconstruction. Ce phénomène est aujourd'hui beaucoup moins important à Paris et fait l'objet d'un traitement au cas par cas, destiné à déterminer les modalités techniques et financières les plus appropriées.

Les contributions citées par la Commission (R4103 @6530 @6532 @6533 @6613 @6129) ne précisent pas des îlots, secteurs ou quartiers qui pourraient faire l'objet de telles démolitions pour réaliser des espaces verts. Il est à noter que la Ville a été amenée à réaliser récemment un espace vert (jardin Truillot, 11^{ème} arrdt) en achetant et démolissant une construction. Les emplacements réservés du PLU en faveur de la réalisation de nouveaux parcs et jardins feront l'objet d'études opérationnelles.

Ne faudrait-il pas travailler la densité à l'échelle des quartiers, certains quartiers ayant une densité très nettement supérieure au reste de Paris ? Ne faudrait-il pas intégrer dans cette réflexion la densité de jour qui inclut les personnes venant travailler et les touristes, susceptible de modifier la perception que les habitants ont de la densité de leur quartier ? comment le PLU a-t-il pris en compte la densité dans les règles de construction et de surélévation ?

Les règles relatives aux espaces libres sont effectivement modulées selon les secteurs. En particulier, les règles du chapitre UG.4.1 relatives aux surfaces d'espaces libres s'appliquent différemment selon que les parcelles se situent ou non dans le secteur de renforcement du végétal et hors du secteur de la ceinture verte et sportive. Ce secteur a été mis en place pour couvrir les quartiers de Paris dont la densité bâtie au sol était la plus importante et, incidemment, présentant un déficit en termes d'arbres et de végétation. La plupart des quartiers touristiques et des quartiers de bureaux dans lesquels la densité de jour est la plus importante, sont concernés par cette sectorisation

Concernant la prise en compte de la densité dans les règles de construction et de surélévation, l'articulation des règles de gabarit et d'emprise au sol est rappelée ci-avant, et permet de prendre en compte de manière fine les spécificités de chaque parcelle appréhendée dans son contexte. Le PLU met notamment en œuvre une nouvelle approche pour le calcul des hauteurs, qui vient compléter les règles existantes. Le mode de calcul du gabarit-enveloppe en bordure de voie est plus restrictif dans le PLU bioclimatique pour le cas des voies étroites. Le chapitre UG.3 du règlement précise que la hauteur des constructions doit prendre en considération l'insertion de la construction dans la séquence urbaine dans laquelle elle se situe. Ce principe novateur permet de prendre en compte finement le contexte urbain de chaque rue ou chaque portion de rue, afin de garantir une insertion harmonieuse des constructions. Par ailleurs, le PLU met en place un grand nombre de filets de hauteurs, qui limitent la hauteur maximale des constructions sur certaines rues ou portions de rues identifiées au Règlement graphique. L'apposition des filets a été appréciée en tenant compte des caractéristiques de hauteur et de densité dans les secteurs concernés et résulte d'une « sédimentation » des révisions et modifications successives. Enfin les surélévations destinées à l'habitation, pour les constructions existantes, ne sont possibles que sur les voies dont la largeur est supérieure à 12m et à condition d'améliorer la conformité aux espaces libres pour le cas des constructions qui ne seraient pas conforme aux dispositions de la section UG.4.1 sur les espaces libres.

Le PLU introduit également un nouveau secteur des Bâtiments et ensembles modernes, qui comporte des règles morphologiques et donc de densité mieux adaptée aux caractéristiques de ces quartiers principalement issus de l'urbanisme moderne des années 1960-1970. Les secteurs de maisons et villas, déjà identifiés dans le précédent PLU, font quant à eux l'objet de règles de construction particulièrement protectrices de leur identité spécifique, notamment sur le plan morphologique.

Plus de 3,8 millions de m² ont été construits sur la période 2006 à 2024, sans aucune augmentation du nombre de résidences principales. Le PLU par ailleurs bloque l'évolution des surfaces économiques sur la majeure partie du territoire parisien et fait la part belle à la création de surfaces d'habitation, notamment par la surélévation. Pourquoi la ville pense-t-elle que pour la période future, les nouvelles constructions d'habitation, essentiellement par surélévation, seront de nature à offrir un meilleur résultat ? Les nouvelles constructions ou surélévations ne vont-elles pas avoir pour effet pervers d'accentuer le phénomène de fuite des parisiens ?

La Commission d'Enquête rappelle que le nombre de résidences principales a diminué à Paris ces dernières années, alors même que le nombre de logements augmentait. Ce phénomène, largement documenté et expliqué dans le diagnostic, est essentiellement dû à l'augmentation du nombre de logements inoccupés (constitués principalement de résidences secondaires et de logements transformés en meublés touristiques) ainsi qu'à la baisse du nombre de personnes par logement.

En l'état du droit de l'urbanisme, le PLU ne peut agir directement sur la nature de l'occupation en résidence principale ou secondaire des futurs logements privés. Pour autant, le PLU s'efforce de préserver les résidences principales, notamment par la production de logements sociaux, qui correspondent par définition à des résidences principales pérennes. Par ailleurs

le PLU vise à compléter le dispositif de lutte contre le développement des meublés touristiques via les règles spécifiques aux secteurs d'encadrement des meublées de tourisme.

Les dispositions du PLU sont complémentaires des actions de lutte contre la vacance et l'inoccupation des logements que mène la Ville depuis plusieurs années. En particulier, la Ville active des leviers fiscaux pour dissuader les propriétaires de résidences secondaires et occasionnelles. L'Etat a mis en place une taxe sur les logements vacants (TLV) dont le montant a été relevé en 2023. En parallèle, la Ville prélève une taxe d'habitation sur les résidences secondaires dont le montant est régulièrement augmenté et s'élève à 32,5%. Par ailleurs, la Ville porte auprès de l'Etat des évolutions législatives en faveur d'un renforcement de la taxation des résidences secondaires et logements vacants.

En outre, la Ville a mis en place des dispositifs visant à accompagner la remise sur le marché de logements inoccupés. Depuis 2007, le dispositif « Louez solidaire et sans risque » encourage les propriétaires de logement vacants à les remettre sur le marché.

La lutte contre l'habitat dégradé participe également à réduire l'inoccupation et la vacance. La Ville met notamment à disposition des propriétaires concernés un accompagnement technique et financier pour réhabiliter des logements dégradés afin de les réintégrer au marché locatif. Cette action a été étendue à l'échelle de la copropriété dans le cadre de l'opération d'amélioration de l'habitat dégradé (OAHD) qui permet d'aider les copropriétaires dans la rénovation des parties communes et privatives de leur immeuble, via un accompagnement aux démarches et des subventions. En complément de ces actions, la Ville communique pour faire connaître les différents dispositifs accessibles aux propriétaires.

Le principal objectif de la politique de logement de la Ville de Paris est bien de permettre aux Parisiens de disposer d'une offre de logement qui correspond à leurs besoins et à leurs moyens.

- Le choix fait par la Ville d'accroître les exigences d'espaces libre, de favoriser les surélévations, les reconversions et transformations de l'existant plutôt que la démolition-reconstruction illustre la politique en faveur tant du logement que de l'environnement
- Beaucoup de contributions estiment que les dents creuses, ainsi que les constructions basses de type faubourien ont un impact direct sur la circulation des masses d'air et le rafraîchissement de la Ville et qu'il ne faut surtout pas les surélever. Qu'en pense la Ville ?

Est-ce que la ville dispose d'études sur les axes de ventilation de la capitale, sur la circulation des masses d'air pour assoir sa réflexion ? Sont-elles accessibles au public ? Si oui, comment ont-elles été intégrées dans le PLU ?

Comment la ville a-t-elle mené sa réflexion pour apprécier l'impact des surélévations sur l'effet d'îlot de chaleur, soit sur la dissipation de la chaleur accumulée pendant la journée (effet canyon), soit en limitant l'accumulation de la chaleur en journée ? sur la circulation des masses d'air pour rafraîchir la ville ? sur l'impact de l'orientation des bâtiments ? Quelles études ont été faites ?

Comment le futur PLU permet-il de prendre en compte ces aspects (circulation de l'air, effet îlot de chaleur) pour conditionner les surélévations ou les constructions à une amélioration de la situation locale (à l'échelle de la rue et du quartier) ou interdire si l'impact est négatif ?

Comment la Ville prévoit-elle de concilier la végétalisation de la Capitale et les surélévations ? Les surélévations pourraient avoir un impact très négatif sur les parcelles végétalisées voisines (modification de l'ensoleillement néfaste aux espèces en place...) ?

Comme le souligne la Commission d'Enquête, le PLU repose sur des principes généraux d'évolution des îlots pour permettre leur adaptation au changement climatique et contribuer à la neutralité carbone :

- Augmenter le plus possible la végétalisation des cœurs d'îlot et du bâti, ainsi que la pleine terre pour limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain (en parallèle d'une végétalisation de l'espace public là où cela est possible) ;
- Limiter les démolitions/reconstruction, à fort impact carbone en comparaison avec la réhabilitation du bâti et le cas échéant sa surélévation. Cette dernière est effectivement incitée, mais aussi très encadrée par l'ensemble des dispositions localisées (filets de hauteurs, PVP).

Ces dispositions ont pour objectif d'accompagner et d'amplifier l'action résolue de la Ville de Paris en la matière (végétalisation, adaptation du bâti, réduction de la place de la voiture...).

Comme il ressort de l'État initial de l'environnement (1.4.1.4 , 3.3.3.6), à Paris la vitesse des vents est assez faible et ceux-ci sont perturbés au contact du tissu urbain. En dehors de ces éléments climatologiques généraux, la Ville de Paris ne dispose pas de données exhaustives traitées à une échelle fine, permettant de guider les constructeurs dans des orientations projet par projet. Chaque situation en milieu urbain est spécifique au regard notamment des phénomènes aérauliques et de l'ensoleillement et se trouve donc tributaire d'une multitude de paramètres météorologiques et morphologiques. Ceci implique la nécessité d'études d'expertises au cas par cas pour chaque projet de construction ou d'aménagement.

Aucune règle générale ne peut donc être établie qui puisse permettre de conditionner la possibilité des surélévations et des constructions dans les interstices des fronts urbains à la circulation d'air et aux effets de d'îlot de chaleur urbain. Par ailleurs, le règlement ne peut mettre en place de règle de procédure ni imposer la fourniture de pièces non prévues par le code de l'urbanisme ni exigée par une réglementaire externe au code de l'urbanisme, hormis pour le cas spécifique des grands projets à étude d'impact.

À cet égard, les choix réalisés dans les projets eux-mêmes ont potentiellement un impact sur le mouvement de l'air et sur l'ensoleillement des parcelles. Dans ce registre, ce qui est encore considéré parfois comme une perte – en l'occurrence de lumière – pourra être au contraire vécu de manière très positive lorsqu'il s'agira d'une ombre portée permettant de rafraîchir un appartement ou un cœur d'îlot. Il s'agit à l'évidence d'un sujet de recherche pour les années à venir, en lien avec le réchauffement climatique et la multiplication des étés caniculaires. En outre, l'incidence climatique d'une surélévation sera toujours plus favorable que la démolition d'une construction existante (en particulier lorsque celle-ci conduisait à bâtir largement en cœur d'îlot, comme cela était dans certaines situations rendu possible par les précédents PLU), tant au niveau local (fraicheur) qu'au niveau global (carbone). Enfin, il convient de rappeler que le règlement du projet de PLU conditionne les surélévations à une amélioration des surfaces ou des qualités des espaces libres de la parcelle, ainsi que d'un renforcement de la végétalisation.

Le PLU bioclimatique vise à répondre au mieux à ces préoccupations en s'appuyant sur la notion de bioclimatisme - ensemble de principes de conception et de rénovation des constructions visant à allier qualité environnementale et confort de l'utilisateur, en s'appuyant sur les caractéristiques du contexte - pour asseoir des règles et des orientations répondant d'une certaine manière à ces préoccupations. Au travers de l'OAP « Biodiversité et adaptation au changement climatique » qui comporte à la fois des orientations et des recommandations pour concilier évolution et végétalisation du bâti. Il encourage notamment la réalisation de diagnostic de l'état initial du site à l'échelle de l'îlot, afin de bien prendre en compte sa vulnérabilité au phénomène d'îlot de chaleur urbain.

Du reste, les règles permettant de surélever contre les équipements sportifs, les cimetières et autres espaces verts dès 3000m² (ce qui est très petit), outre qu'elle peut plonger dans l'ombre ces équipements, est très critiquée par le public. La Ville envisage-t-elle de supprimer cette règle ou de la faire évoluer ?

Cette règle est très encadrée et son champ d'application est limité. Elle s'applique à des cas bien spécifiques (terrain situé en limite d'un équipement sportif de plein air de plus de 3000 m², parc, jardin, cimetière), et permet un gabarit-enveloppe au-delà de la bande de constructibilité principale un peu plus important et qui s'applique uniquement dans une bande de 18 mètres mesurés à partir de la limite séparative. Par ailleurs, les constructions édifiées dans cette bande de 18 mètres doivent respecter un retrait minimal de 6 mètres par rapport à la limite séparative, ce qui permet de préserver largement les équipements concernés. La règle comporte également une disposition permettant de limiter l'incidence de ce gabarit sur les autres terrains voisins.

Sur les surélévations d'habitations :

Comment a été appréciée la largeur de rue de 12m pour permettre des surélévations pour l'habitation ? Certains demandent d'élever le seuil à 15m, d'autres de le baisser à 10m sous condition d'épannelage ou avoisinants, ou à 11m pour éviter les contentieux sur la mesure des 12m qui sont assez communs dans Paris. Qu'en pense la Ville ? Souhaite-elle faire évoluer la mesure ?

La diversité des observations du public retranscrites par la Commission illustre la diversité des points de vue sur cette question, selon que l'on considère prioritairement la construction de logement ou la protection du paysage de la rue.

Comme le précise la justification des choix, la sous-section UG.3.3.3. permettant des surélévations destinées à l'habitation est un levier qui s'exprime dans la morphologie des constructions pour inciter à la transformation de l'existant et à la production de logements dans un objectif transversal de mixité sociale et fonctionnelle. Elle s'inscrit dans les objectifs du SDRIF et du PADD de production de la ville sur la ville, de limitation de la consommation d'emprise au sol, de réhabilitation de l'existant, d'amélioration des conditions d'habitabilité des logements existants (isolation thermique, végétalisation du bâti) et de création de nouveaux logements. Il s'agit donc d'un levier important de création de logements et d'amélioration du bâti existant, puisqu'elle repose également sur un modèle économique permettant à des copropriétés de céder un droit de surélévation leur permettant de financer des travaux de performance énergétique, notamment d'isolation.

Pour rappel, cette règle s'applique en bordure des voies d'une largeur supérieure à 12 mètres non bordées de filets de couleur et permet seulement une surélévation d'un étage supplémentaire par rapport aux autres règles morphologiques, en retrait de 2 mètres minimum de la verticale de la façade. Elle s'applique de façon cumulative avec les autres règles volumétriques (c'est-à-dire que la règle la plus contraignante prévaut), notamment de la règle de la séquence urbaine, qui impose de tenir compte de la hauteur des constructions voisines et des caractéristiques de la séquence urbaine dans laquelle s'insère la construction (UG.3.2.8).

Cette largeur de 12 mètres correspond à la limite haute de ce que le PLU considère comme une voie étroite. Ces voies étroites représentent 40 % du linéaire parisien. Ainsi, le Règlement ne permet pas de telles surélévations dans les voies étroites afin de préserver leur morphologie particulière et ne pas générer d'externalités négatives pour les riverains. Cette largeur n'est pas spécifique à cette règle mais se retrouve pour d'autres dispositions relatives à la morphologie, notamment dans le chapitre UG.3 du Règlement. Le choix de cette largeur de 12 mètres obéit notamment à une cohérence avec les évolutions apportées au gabarit-enveloppe sur voie : dans les voies de moins de 12 mètres de large, le gabarit du nouveau

PLU est sensiblement inférieur à ce que permet le PLU en vigueur (de l'ordre de 3 mètres en moins).

Par ailleurs, il convient de préciser que l'application de la règle de surélévation à destination d'habitation est conditionnée à une amélioration des espaces libres pour le cas des constructions qui ne seraient pas conforme aux dispositions de la section UG.4.1 sur les espaces libres (voir chapitre UG.3.3.3, 1°, dernier alinéa du Règlement).

Au regard de ces différents éléments, la Ville n'envisage pas de faire évoluer ce seuil de 12 mètres, qui apparaît être une valeur moyenne cohérente avec les caractéristiques des voies parisiennes et avec les autres dispositions du règlement.

Comment la ville justifie-t-elle la surélévation de trois étages, par dérogation au régime général, accordée aux ensembles modernes du XXème siècle ? Pourquoi une dérogation généralisée alors que les typologies de ces ensembles sont très diverses sur le territoire parisien ? Pourquoi choisir de surélever de manière importante (3 étages) spécifiquement les ensembles modernes alors que ce sont les bâtiments les plus massifs et les plus hauts du territoire parisien ? Que prévoit le PLU pour assurer la prise en compte en limite de secteur des ensembles modernes avec les constructions avoisinantes et les quartiers environnants souvent beaucoup plus bas ?

La ville souhaite-elle faire évoluer cette règle pour mieux prendre en compte ces aspects ?

Comme le précise la justification des choix, les tissus discontinus recouvrent en grande partie des secteurs issus des principes de construction du Mouvement moderne qui ont prédominé à Paris entre les années 1950 et 1970. Il s'agit de bâtiments et d'ensembles immobiliers construits à l'après-guerre, principalement dans les décennies 1960-1970, dans le cadre du réaménagement des îlots insalubres et du Plan d'urbanisme Directeur (PUD) de 1967, appliqué par anticipation dès 1962.

Ils reposent sur des règles de conception en rupture avec celles des autres îlots bâtis parisiens et sont généralement identifiables par :

- Une logique de plan libre avec des retraits d'implantation des constructions qui rompent avec l'alignement sur rue et créent des percées visuelles vers les cœurs d'îlot ;
- Une composition d'ensemble générée par des règles de distance entre bâtiments héritées du PUD ;
- Des formes architecturales de tour ou de barre avec des hauteurs importantes dépassant souvent les hauteurs plafonds fixées par le Plan général des hauteurs et les gabarits-enveloppes du PLU précédent et des règles générales du PLU bioclimatique ;
- Des surfaces généreuses d'espaces libres offrant des vues dégagées, des espaces verts mais aussi des espaces parfois pauvres en usage ou en qualité paysagère ;
- Une forte présence du minéral sous forme de nappe au sol, de dalles partielles ou de dalles couvrant la totalité des terrains.

Il en résulte un grand nombre de bâtiments et ensembles modernes pour lesquels les règles du PLU précédent ne permettaient pas la transformation car davantage écrites pour le tissu urbain continu, et donc non adaptées à la forme urbaine caractéristique de ces tissus modernes, les plaçant de fait en situation de non-conformité.

Par ailleurs, ces bâtiments et ensembles présentent généralement :

- De faibles qualités énergétiques et des besoins importants de rénovation sur ce plan (« passoires thermiques ») ;
- De fortes capacités de transformation (surélévation, épaissement) grâce à leur ossature, souvent en béton armé. Ils prennent la forme soit de bâtiments implantés en plan libre, dans des compositions d'ensemble laissant des espaces ouverts importants, soit de bâtiments isolés au sein du tissu continu, en recul de l'alignement et souvent plus hauts. Certains de ces bâtiments, non conformes au PLU précédent, avaient des possibilités d'évolution limitées, notamment d'adaptation au changement climatique. Afin de permettre leur transformation, l'amélioration de leur habitabilité et faciliter leur

réhabilitation, un type de secteur particulier est institué, intitulé « Tissus et ensembles modernes » qui tient compte de leurs caractéristiques.

- Une insertion paysagère à fort potentiel, notamment dans le cas des grandes résidences situées sur des parcelles de grande taille, avec une emprise au sol limitée, des espaces libres voire plantés importants, présentant une capacité de végétalisation et de paysagement nouvelle intéressante.

La délimitation de ces secteurs a été réalisée à partir du recensement des bâtiments discontinus ou d'une hauteur supérieure au plafond déterminé dans le précédent PLU ou situés en retrait d'au moins 5 mètres de la voirie, construits entre 1959 et 1985 ou selon la réglementation du Plan d'Urbanisme Directeur de 1967, recensement duquel ont été retirés les bâtiments isolés, insérés dans un tissu urbain continu. Le territoire couvert par ces secteurs comprend 586 périmètres, représentant 701 ha, soit 7% de la superficie totale de Paris ou 10% de la zone UG.

La surélévation de 3 niveaux permise par le secteur des Bâtiments et ensembles modernes est fondée sur l'article L.151-28 1° du Code de l'urbanisme qui permet un dépassement du gabarit, de la hauteur ou de l'emprise au profit de l'agrandissement ou de la création de surfaces d'habitation dans certains secteurs que le PLU définit. Elle vise là encore, dans l'esprit de la définition de ce secteur spécifique, à faciliter son évolution et son adaptation au changement climatique, tout en profitant d'un tissu urbain composé de davantage d'espaces libres et de prospects plus importants pour y rendre possible une augmentation mesurée de l'offre de logements. Le nouveau règlement vise ainsi à rendre possible la modernisation de ce patrimoine moderne, en évitant que celle-ci ne se traduise par une consommation des espaces libres, dont la préservation constitue un axe fort du PLU.

C'est justement car les bâtiments des ensembles modernes sont généralement plus hauts qu'une telle surélévation est permise. En effet, une surélévation de 3 niveaux est moins significative sur un immeuble de 12 étages que sur un immeuble de 6 étages. Par ailleurs, le caractère discontinu du bâti et la présence de larges emprises d'espaces libres limitent l'impact de surélévations au sol et pour le bâti environnant dans les ensembles modernes. Ainsi, une surélévation de trois niveaux sur un bâtiment de type « moderne » n'a pas d'impact significatif sur les tissus avoisinants. Pour ces raisons, après une cartographie et une analyse fine des ensembles modernes les services de la Ville voient l'intérêt de maintenir cette règle.

De nombreux ensembles immobiliers qualifiés d'ensembles modernes sont situés en bordure de Paris. Une surélévation importante généralisée ne risque-t-elle pas de créer une barrière haute à la périphérie de Paris sans réflexion de liaison avec les communes limitrophes ? Un certain nombre d'ensembles modernes sont implantés dans le périmètre des nuisances du périphérique, faut-il continuer à mettre plus d'habitants dans cette zone ?

Les ensembles modernes situés en bordure de Paris ne constituent qu'une petite partie des secteurs modernes identifiés au PLU (quelques dizaines sur 586 périmètres identifiés). Les immeubles en question sont presque tous localisés à l'intérieur des boulevards des Maréchaux, ce qui implique donc une distance importante avec le territoire communal limitrophe (plusieurs centaines de mètres). Ainsi, une surélévation de trois niveaux sur quelques bâtiments situés à plusieurs centaines de mètres de la limite communale n'est pas susceptible de créer une « barrière haute » entre Paris et sa banlieue. La Ville considère que la principale barrière entre Paris et les communes limitrophes est matérialisée par le boulevard périphérique, et s'engage à ce titre de longue date pour proposer sa transformation afin d'abolir les effets de coupure. Le projet de PLU comporte de nombreuses orientations en ce sens, notamment via l'OAP Liens métropolitains ou via les OAP sectorielles correspondant à des opérations d'aménagement en bordure de Paris, qui visent toutes à améliorer les liaisons entre Paris et les communes limitrophes.

Concernant l'exposition aux pollutions, la Ville s'efforce depuis plusieurs années d'engager la transformation du boulevard périphérique afin notamment d'en réduire les nuisances. Le projet

de PLU s'inscrit dans cette démarche en intégrant le projet de Ceinture verte et sportive, en inscrivant le secteur des abords du périphérique, en instituant une OAP Liens Métropolitains ainsi qu'une OAP Santé qui contiennent des dispositions spécifiques relatives aux nuisances générées par le boulevard périphérique. Toutes ces mesures du PLU visent à accompagner une réduction des nuisances du boulevard périphérique.

Sur l'impact des surélévations pour les habitants :

Dans une ville dense comme Paris, toute surélévation a presque à chaque fois un impact négatif sur les constructions voisines. Que répond la ville à l'opposition légitime des Parisiens aux surélévations ?

Comment le PLU protège-t-il les riverains ? Quelles sont les règles qui permettent de protéger l'éclairage, l'ensoleillement, la vue (notamment lorsque la vue sur un espace vert est supprimée) des immeubles avoisinants ou des habitants de l'immeuble surélevé ? La ville s'attachera à bien expliquer au public si ou comment les règles ont évolué par rapport au PLU actuel.

Par surélévation, on entend ici toute construction existante que l'on peut surélever parce que sa hauteur est inférieure à ce que permettent les règles de hauteur et de volumétrie (UG.3.2) ou parce qu'elle peut bénéficier d'une autorisation de dépassement de ces règles, dans des conditions particulières (UG.3.3).

Il est à noter que le bâti historique parisien a fréquemment connu plusieurs phases de surélévation, qui se lisent encore sur les façades. Il s'agit là d'un processus ancien et naturel de densification des villes attractives. De nombreuses surélévations réalisées dans le cadre du PLU en vigueur n'ont pas donné lieu à une contestation particulière et ont, au contraire, contribué à moderniser des immeubles existants sans dénaturer le tissu, avec une incidence sur les riverains bien moindre par rapport à une opération complète de démolition-reconstruction, tant en termes de nuisances de chantier que de transformation de leur cadre de vie, notamment le long des voies larges et aux abords d'espaces libres généreux.

Fort de ces expériences, le projet de PLU vise à renforcer cette dynamique tout en prenant bien en compte la question de l'impact des surélévations sur le bâti environnant, à travers plusieurs mécanismes visant à assurer leur bonne insertion.

Tout d'abord, le règlement inclut, dans la majorité de ses règles morphologiques (limitation générale des hauteurs, fuseaux de protection, gabarits-enveloppes, emprise constructible maximale, insertion dans la séquence urbaine) une règle dite de "porter atteinte" permettant au service instructeur de refuser la surélévation si la hauteur ou la volumétrie de la construction projetée a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'une construction voisine, à l'aspect du paysage urbain ou encore à la continuité des espaces libres avec ceux existants sur les terrains voisins. Ce principe, repris du PLU en vigueur, est appliqué strictement par le service instructeur et conduit au refus et à la modification de nombreux projets.

Par ailleurs les règles de gabarit-enveloppe sur voie ont évolué par rapport au PLU en vigueur, le gabarit du nouveau PLU est sensiblement inférieur pour les voies inférieures à 12m (de l'ordre de 3 mètres en moins).

Le Règlement autorise par ailleurs une surélévation de 3 mètres au-delà du gabarit-enveloppe pour des surfaces d'habitation mais ce "bonus" n'est possible que sur les voies supérieures à 12m et qui ne seraient pas bordées d'un filet de hauteur. Dans ce cas, le volume de surélévation doit être implanté en retrait de 2 mètres minimum de la verticale de la façade de

la construction pour favoriser son insertion et limiter son impact sur la morphologie du bâti et sur les bâtiments alentours. Cette surélévation est conditionnée à une amélioration des caractéristiques de l'ensemble immobilier au regard des règles d'espaces libres.

De plus, l'OAP Héritage et transformation vise à encadrer les transformations du bâti existant pour en améliorer les qualités urbaines, architecturales et d'usage. En particulier, cette OAP décline des orientations visant à préserver et mettre en valeur les qualités d'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions existantes. À cet égard, la justification des choix précise que « Les extensions et surélévations doivent répondre à des exigences de bonne insertion urbaine et architecturale ».

De nombreuses dérogations de hauteur sont accordées pour installer des équipements sur les toits. La Ville peut-elle justifier pour chacun d'eux pourquoi une dérogation est nécessaire et pourquoi ces équipements ne sont pas à intégrer dans le gabarit-enveloppe autorisé ?

Le lexique du PLU distingue les surélévations des saillies. Les surélévations constituent « tout agrandissement vertical d'une construction existante, ne modifiant pas son emprise au sol, présentant un lien physique et fonctionnel avec la construction existante ». Cette définition correspond aux surélévations qui génèrent une augmentation des surfaces de plancher.

Les saillies sont « toute partie, élément ou ouvrage d'aménagement accessoire, fixe ou mobile, d'une construction qui dépasse l'alignement, la toiture ou le gabarit-enveloppe tels que les corniches, oriels, balcons, jardins d'hiver, dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, dispositifs de végétalisation de façade, auvents, marquises, coffres de volets ou enseignes commerciales, etc. ».

Les saillies regroupent donc un large panel d'objets de forme et de nature diverses.

La justification des choix précise que le PLU « s'attache à ce que la création ou le traitement de saillies des éléments de constructions contribue à :

- La préservation, la mise en valeur et l'enrichissement de la diversité du paysage général de Paris ;
- L'offre d'un meilleur environnement urbain au profit du développement durable et d'une amélioration des qualités d'usage des constructions ».

C'est donc notamment pour répondre aux objectifs relatifs à la transition écologique et à l'amélioration du confort et des qualités d'usage du bâti que le Règlement du PLU autorise un certain nombre de dépassements des hauteurs, notamment pour des locaux techniques d'entretien et de fonctionnement des toitures terrasses végétalisées et jardins partagés ou les dispositifs relatifs à la production ou d'économie d'énergie renouvelable et de récupération d'énergie et les dispositifs de récupération d'eau de pluie.

Dans tous les cas, il ne s'agit pas de surélévation du bâti mais d'implantation de nouveaux éléments sur la toiture. Ainsi, si le dépassement de la hauteur maximale n'était pas autorisé pour les saillies, il serait nécessaire de détruire un niveau du bâtiment pour y implanter les équipements en question. De telles dispositions seraient contraires aux principes de sobriété de l'urbanisme bioclimatique, mais seraient surtout un frein très important au développement de tels dispositifs, qui concourent aux objectifs environnementaux du PLU.

Les éléments admis en dépassement à l'article UG.3.3.1 sont les suivants :

- les dispositifs destinés à économiser ou récupérer de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures ou façades* végétalisées, toitures biosolaires*, pompes à chaleur, isolation thermique par l'extérieur, rehaussements de couverture pour isolation thermique, dans la limite de 3 mètres au-dessus des hauteurs résultant de l'application des dispositions susmentionnées ;

- les dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire ;

Ces deux premières catégories sont justifiées au regard des orientations du PADD relatives à la lutte contre le changement climatique.

- les acrotères et les aménagements de terre végétale nécessaires à la végétalisation des toitures ;
- les locaux techniques strictement nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des toitures végétalisées et des toitures biosolaires ;
- les aménagements liés aux pratiques sportives (clôtures surélevées, agrès...) dans la limite de 4 mètres au-dessus des hauteurs résultant de l'application des dispositions susmentionnées ;
- les serres et locaux agricoles relevant de la sous-destination* Exploitation agricole et les équipements ou installations affectés à l'agriculture urbaine, dans la limite de 4 mètres au-dessus des hauteurs résultant de l'application des dispositions susmentionnées ;

Ces quatre catégories sont justifiées au regard des orientations du PADD relatives à la végétalisation, aux activités sportives ainsi qu'à l'agriculture urbaine.

- les éléments de construction suivants :
 - les garde-corps à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,20 mètre ;
 - les pare-vues d'une hauteur maximale de 1,90 mètre ;
 - les souches, conduits de cheminées et murs coupe-feu supports de conduits ne dépassant pas de plus de 1,50 mètre le niveau du faîtage de la construction sur laquelle s'adosent le ou les conduits ;
 - les édicules de circulation verticale (escaliers, ascenseurs...) dont la plus grande dimension est inférieure à 3,50 mètres et dont la hauteur est inférieure à 4 mètres au-dessus du plancher bas du dernier niveau desservi. En cas de toiture en pente, la hauteur de l'édicule est limitée à celle du faîtage. Un dépassement d'un mètre maximum au-delà du niveau le plus élevé de la couverture existante peut être admis pour la mise en place d'ascenseurs dans les constructions existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt architectural des constructions.

Ces catégories sont justifiées au regard des orientations du PADD relatives à la qualité architecturale du bâti et au patrimoine ; ou au regard des impératifs de sécurité.

Les signaux architecturaux justifiés par la nécessité de repérer ou exprimer symboliquement la présence de constructions relevant des sous-destinations Salle d'arts et de spectacle, Équipements sportifs, Lieux de culte et Autres équipements recevant du public.

Cette catégorie est justifiée au regard des orientations du PADD relatives aux équipements et aménités ainsi qu'aux qualités architecturales du bâti et au patrimoine.

La Ville peut-elle répondre précisément aux demandes du public (réduction des hauteurs autorisées, équipements supplémentaires ou équipements à supprimer, limitation plus stricte des dérogations) ? Que pense la Ville d'interdire tout dépassement qui crée de la surface plancher pour éviter le détournement futur des dépassements autorisés ?

Comme indiqué ci-dessus, les dépassements admis par rapport à la hauteur et à la volumétrie maximale des constructions sont précisément listés et ne sont pas générateurs de surfaces de plancher. Ils répondent à des objectifs spécifiques. Il n'y a pas d'autres cas possible, il n'est donc pas nécessaire de complexifier le règlement en ajoutant une mention nouvelle à la surface de plancher.

Que pense la Ville de la proposition d'exclure de l'autorisation de dépassement une liste de couronnements à protéger au titre du patrimoine ?

Les dépassements définis dans la section UG.3.3 sont admis sous réserve d'une bonne insertion urbaine et architecturale, en application des dispositions des sous-sections UG.2.1.1 (principes d'insertion urbaine et architecturale) et UG.3.2.8 (insertion dans la séquence urbaine). La justification de ces dépassements (végétalisation, adaptation au changement climatique) sont valables par principe sur l'ensemble du territoire parisien mais une attention est évidemment portée, projet par projet, sur la qualité de l'insertion et sur l'enjeu de protection patrimoniale, notamment pour les couronnements (surtout si l'immeuble fait l'objet d'une protection patrimoniale ou est inclus dans les cônes de vue des fuseaux de protection définis à la sous-section UG.3.2.3). La protection suggérée par la Commission est donc bien effective en l'état du règlement. Enfin il convient de préciser que la règle UG.2 proscrie toute intervention sur le bâti qui porterait atteinte à l'objet de la protection pour les constructions qui en bénéficient

Sur les demandes de précision ou d'adaptation des règles de construction :

La Ville voudra bien répondre aux différentes demandes de précision, de mise en cohérence et de clarification, voire de réécriture des règles de construction demandées par le public.

Tout particulièrement,

Concernant l'insertion urbaine, que pense la Ville d'avoir une grille de critères (implantation, volume, rythme, matériaux, aspect, teinte, existence ou absence de registres ou saillies) caractérisant l'architecture des différents quartiers permettant de mieux protéger les quartiers contre des architectures de rupture préjudiciables à l'harmonie du quartier et non justifiées par un usage particulier ? Cet outil pourrait également assurer une meilleure objectivité de l'instruction des autorisations d'urbanisme, comme le demande les professionnels ?

La Ville approuve le principe d'une telle grille, permettant d'objectiver les critères d'insertion urbaine des projets. Le livre 4 du Manifeste pour la Beauté de Paris à paraître prochainement viendra alimenter ce travail, qui pourrait figurer au sein du guide à destination des pétitionnaires que la Ville prévoit de publier en appui du PLU approuvé.

Concernant l'implantation des constructions, notamment en limite séparative, la Ville peut-elle préciser la règle, aussi bien pour les terrains de moins que de plus de 4000m², et fournir des exemples ? Comment la règle peut-elle évoluer pour être plus explicite ?

Les observations du public retranscrites ci-dessus semblent témoigner d'une difficulté de compréhension des règles morphologiques applicables en limite séparative, c'est-à-dire au-delà de la bande de constructibilité principale.

Dans un souci de clarification, la Ville étudiera une amélioration de l'articulation des différentes règles concernées et de leurs rédactions, en particulier :

- La limitation générale des hauteurs au-delà de la bande de constructibilité principale, fixée à 15m pour les terrains jusqu'à 4000 m² (soit 80 % de la zone UG) : le champ d'application de cette règle pourra être clarifié dans la sous-section UG.3.2.1.
- Les gabarits-enveloppes en limite séparatives applicables en fonction de la superficie du terrain.
- Les dispositions particulières applicables dans le secteur des Bâtiments et ensembles modernes, en lien avec les modifications envisagées ci-dessus.

Concernant les hauteurs, la Ville peut-elle mieux expliciter pour le public les garde-fous mis en place dans le futur PLU pour limiter les hauteurs vis-à-vis des constructions avoisinantes, notamment en cœur d'îlots ?

Le chapitre UG.3.2 décline l'essentiel des dispositions du PLU au regard des hauteurs dans la zone UG. Les règles de hauteur et d'espace libre ont nettement évolué par rapport au PLU en vigueur afin de protéger les cœurs d'îlots d'une trop grande densification, notamment en termes d'emprise au sol. Le changement le plus notable est la limitation des hauteurs à 15 mètres au-delà de la bande de constructibilité principale sur les terrains jusqu'à 4000m², ce qui représente 80% de la zone UG.

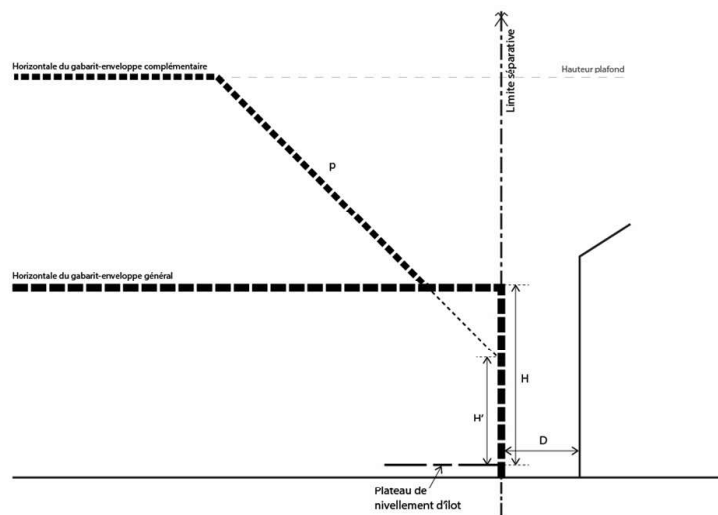
Une exception à ces 15m est permise en cas d'adossement aux héberges existantes voisines. Cette implantation en adossement limite de fait l'impact du projet sur l'ensoleillement et les vues du terrain contigu.

Pour les terrains supérieurs à 4000m² et pour ceux situés dans le secteur des Bâtiments et ensembles modernes, il existe un gabarit complémentaire illustré ci-dessous, dont une clarification pourra être étudiée par la Ville (cf. réponse précédente). Ce gabarit complémentaire permet d'atteindre des hauteurs en cœur d'îlot analogues au PLU en vigueur plus élevées précisément sur les grands terrains où l'incidence même sur les voisins sera la plus limitée.

Ces règles volumétriques s'appliquent de façon cumulative avec les règles d'implantation prévues à la section UG.3.1, qui imposent un recul minimum vis à vis d'une limite séparative dont la dimension varie selon la présence de vues principales, secondaires ou en l'absence de vues.

Il faut donc souligner que cet ensemble de règles conduit d'ores et déjà, sur la majorité des terrains, à admettre au-delà de la bande de constructibilité principale des hauteurs maximales inférieures à celles du PLU en vigueur, tout en favorisant une implantation des constructions plus favorable à l'aménagement de cœurs d'îlots végétalisés d'un seul tenant.

Le principal "garde-fou" à l'application de ces dispositions repose sur la règle du "porter atteinte" déjà exposée ci-avant, repris du PLU en vigueur (cf. Réponse sur les surélévations). Ce mécanisme, qui fait l'objet d'une analyse au cas par cas par le service instructeur, pourra notamment être mobilisé dans le cas où une implantation en limite séparative aurait pour effet de porter gravement atteinte à l'habitabilité ou à l'éclairage d'une construction voisine.



Gabarit enveloppe général
H = 15 m

Gabarit enveloppe complémentaire
H' = D + 3 m
avec D ≤ 6 m
p : pente
p = 1/1

La Ville a-t-elle conscience qu'une meilleure hauteur sous-plafond des appartements supposerait d'être accompagnée d'un travail approfondi sur les gabarit-enveloppe ?

Le chapitre UG.5.1.3 précise qu'une hauteur sous plafond minimale de 2,70 mètres doit être privilégiée, ce qui est supérieur à la hauteur standard de 2,50 mètres. Cette recommandation vise à favoriser à la fois la qualité de vie intérieure dans les logements et le confort d'été grâce à la circulation de l'air. Indiquons qu'il s'agit de la hauteur recommandée par le Rapport de la mission sur la qualité du logement commandée par l'Etat en 2021 (<https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Rapport%20Mission%20Logement%2020210904.pdf>). Cette mesure est cohérente avec les règles relatives aux gabarits-enveloppes. Le code de l'urbanisme ne donne pas la possibilité au PLU d'imposer cette hauteur minimale de façon impérative.

Précisons que l'article L.151-5-2 du code de l'urbanisme donne la possibilité à l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire "d'autoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale à déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur, afin d'éviter d'introduire une limitation du nombre d'étages par rapport à un autre type de construction". Cette disposition du code s'applique au cas par cas, "en tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation" sans nécessiter qu'une disposition spécifique ne soit introduite dans le règlement du PLU. La Ville pourra au besoin y avoir recours, en particulier pour ne pas pénaliser les constructions bois dont les planchers sont plus épais.

Concernant les règles de gabarit-enveloppe, d'épaississement, d'extension et de surélévation, comment le futur PLU peut-il mieux prendre en compte l'architecture des ensembles faubouriens ?

Le PLU renforce le dispositif de filets de hauteur pour élargir les protections morphologiques à de nouveaux ensembles, en particulier dans le tissu faubourien. De nombreux filets de hauteur restrictif sont apposés dans des ensembles faubouriens. De plus, les règles morphologiques s'adaptent aux largeurs de voies, ce qui a notamment pour effet de protéger les rues les plus étroites typiques du tissu faubourien (notamment celles de moins de 12 mètres). D'une manière générale, les chapitres du Règlement relatifs à la morphologie ont été significativement détaillés par rapport au PLU en vigueur pour mieux prendre en compte la diversité des tissus parisiens. La prise en compte de la séquence urbaine (UG.3.2.8), l'incitation à s'adosser en limite séparative au-delà de la bande de constructibilité principale ainsi que la mise en place de nouvelles protections patrimoniales et morphologiques sont autant d'exemples de la volonté de la Ville de renforcer la protection de la diversité des tissus parisiens. Ces règles nouvelles trouvent une résonance particulière dans les tissus de faubourg caractérisés par la diversité de leur épannelage et par un urbanisme de prospect.

La règle permettant un épaississement du bâti au profit de surfaces d'habitation supplémentaires ne concerne que le secteur des bâtiments et ensembles modernes, et est donc sans effet sur les tissus faubouriens.

Concernant la végétalisation du bâti, l'indice IVB proposé aussi bien pour les constructions neuves que pour les constructions existantes apparaît inatteignable pour l'ensemble des acteurs de la construction. La Ville est-elle prête à rehausser ces seuils ou adapter la règle pour permettre la faisabilité des projets ? La ville peut-elle également préciser la notion d'impossibilité technique pour qu'un IVB soit nul ? Compte tenu des taux demandés, n'y a-t-il pas un risque que l'exception devienne la règle ? Certains demandent comment pourrait-être prise en compte une végétalisation plus importante au sol ?

Les services de la Ville ont étudié avec grand intérêt les nombreuses contributions détaillées portant sur l'IVB. L'analyse de ces contributions, couplée à des études et expertises complémentaires, amène les services de la Ville à étudier un ajustement de la règle. L'indice minimum pourra être ajusté afin que la règle soit pleinement compatible avec les obligations

d'installation de dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergies renouvelables en toiture, en particulier pour les restructurations lourdes pour lesquelles les contributions semblent traduire une plus grande difficulté d'application. Des compléments d'études sont également en cours afin de confirmer la compatibilité des taux d'IVB requis avec les autres exigences du règlement relatives aux performances environnementales des constructions, l'aménagement de toitures-terrasses végétalisées épaisses pouvant impliquer des renforts structurels susceptibles de détériorer le contenu carbone des produits de la construction.

Le cas d'impossibilité technique prévu par la sous-section UG.4.2.1 du règlement vise les restructurations lourdes et les surélévations pour lesquelles les caractéristiques structurelles, techniques ou architecturales de la construction existante seraient incompatibles avec les apports de substrat nécessaires à l'atteinte de l'IVB. Précisons que ce cas n'entraîne pas une exemption totale, mais uniquement la possibilité pour le projet de présenter un IVB inférieur aux valeurs requises par le règlement, par exemple par le recours à d'autres dispositifs plus légers (jardinières intégrées, mur végétalisé, toiture-terrasse de moindre épaisseur...).

Enfin, la végétation au sol relève des dispositions de la section UG.4.1. Ces dispositions sont indépendantes de celles relatives à la végétalisation du bâti (UG.4.2) et s'appliquent de façon cumulative, de manière à exiger tant la végétalisation des espaces libres que du bâti, en rupture avec la rédaction de l'article UG.13.1.2 au PLU en vigueur, qui rend possible des transferts de surfaces végétalisées entre la pleine terre et le bâti.

Concernant les toitures végétalisées, n'y a-t-il pas un risque d'accorder trop d'importance à l'intérêt des toitures végétalisées, alors qu'on manque de recul sur leur vieillissement (infiltration) et leur entretien en période de canicule, donc leur réel apport à la lutte contre le réchauffement climatique, et faire porter l'effort des constructeurs sur les espaces au sol ?

Comme indiqué dans la réponse précédente, les exigences relatives à la végétalisation du bâti n'entraînent en aucun cas une réduction de celles relatives aux espaces au sol, lesquelles ont été nettement renforcées par rapport au PLU en vigueur.

Les effets bénéfiques des toitures végétalisées sont désormais largement documentés, notamment en matière de confort d'été pour les locaux situés au dernier étage.

L'entretien de la végétalisation du bâti et la gestion de ses potentielles nuisances ne relève pas du PLU, mais le règlement introduit différentes dispositions pour garantir la durabilité des projets. La règle précise par exemple que ces surfaces doivent être plantées de différentes strates végétales lorsque c'est possible, permettant ainsi un développement convenable des plantations et favorisant une végétation de qualité développée sur des surfaces hors-sols. Des indications figurent également dans l'OAP Biodiversité et adaptation au changement climatique. Par ailleurs, les opérations de végétalisation des toitures feront l'objet d'un accompagnement spécifique de la part de la Ville : une équipe de 6 personnes est mobilisée spécifiquement au sein de la Direction des espaces verts et de l'environnement (DEVE) sur l'instruction des volets paysagers des permis de construire, et examine les modalités de végétalisation des toitures (accès, substrat, végétaux, ...), avec la même attention que les plantations des espaces libres à privilégier. La Ville développe également des outils d'accompagnement pour les porteurs de projet, comme le « guide des toitures végétalisées et cultivées » accessible depuis le site internet : <https://cdn.paris.fr/paris/2022/09/07/8bdb613b3fc1e082b409a7a6fa0d28fb.pdf>

La végétalisation des toitures est mentionnée dans l'orientation n°4 du PADD relative au développement de la végétalisation. La végétalisation des toitures est bénéfique à divers égards, notamment pour améliorer la qualité du bâti et offrir des espaces extérieurs de qualité

; pour lutter contre l'effet de d'îlot de chaleur urbain ; pour réduire l'impact des nuisances sonores ; pour favoriser la biodiversité.

Ne faut-il pas également distinguer leur utilité et donc leur nécessité selon les différents bords parisiens pour préserver l'architecture et le patrimoine parisien ?

Le règlement permet l'atteinte d'un IVB inférieur au seuil exigé en cas d'impératif lié à la préservation du patrimoine, d'impossibilité technique, d'insertion dans le cadre bâti ou pour des raisons de sécurité. L'exception liée au patrimoine vise par exemple les bâtiments dont la bonne insertion supposerait la réalisation d'une toiture en pente (à la demande de l'ABF par exemple). Par ailleurs, l'IVB ne s'applique pas uniformément sur tous les quartiers parisiens et pour tous les types de projet. Par ailleurs et d'une manière générale, l'architecture parisienne n'est pas entièrement uniforme et les services de la Ville ne souhaitent pas la figer ni la stéréotyper. Ainsi les services de la Ville considèrent que la réalisation de façades ou toitures végétalisées ne représente pas une atteinte au patrimoine ou à l'architecture parisienne, à condition que les projets en question s'inscrivent dans le respect des règles édictées par le PLU et les différentes réglementations applicables.

Concernant le développement des usages en toiture au profit des habitants de l'immeubles, d'équipements sportifs ou de commerciaux, la Ville a-t-elle conscience des effets pervers de tels usages sur les potentielles nuisances (bruits de voix, de jeux, de ballons, vues directes sur les filets de protection des équipements sportifs, avec effet caisse de résonance dans les cœurs d'îlots, compte tenu de la densité de Paris) difficilement soutenables pour les riverains ?

Le projet de PLU n'encourage pas l'installation d'activités relevant d'établissements recevant du public (équipement, commerce, restauration, loisir, etc...). En revanche, le projet de PLU vise notamment à mettre à disposition des habitants des aménagements liés aux pratiques sportives, pour contribuer à la santé des Parisiennes et des Parisiens.

Concernant le calcul des espaces libres, la Ville peut-elle préciser la règle en cas de sous-sols construits ou/et artificialisés (cas très courant à Paris) ? en cas de fusion de parcelles ou de projets au sein d'un ensemble immobilier ? ne faut-il pas assouplir la règle pour les petits parcellaires ? exclure les constructions existantes (cas de la surélévation) ? quels sont les garde-fous pour que la règle puisse remplir son objectif tout en rendant les projets viables et ne pas être purement et simplement détournée ?

La règle déterminant la surface des espaces libres de construction :

- Prévoit les cas de sous-sols construits ou artificialisés : une surface d'espaces libres de construction inférieure à celle résultant de l'application des dispositions peut en effet être admise en cas d'impossibilité technique résultant de l'existence de sols artificiels au-dessus d'ouvrages publics d'infrastructure (voies ferrées ou routières...). Suite à la demande notamment de certains PPA, ce cas d'exception pourra être clarifié dans la règle.
- Exclut bien d'ores et déjà les projets de réhabilitation, de restructuration lourde ou de changement de destination des constructions existantes lorsque ceux-ci n'accroissent pas l'emprise au sol (p. 85). Par souci de clarification, la Ville pourra préciser que les surélévations (qui par définition d'augmentent pas l'emprise au sol de la construction) entrent bien dans le champ de cette exception, hormis celles relevant de la sous-section UG.3.3.3, 1°, qui sont conditionnées à une amélioration de la non-conformité à la règle des espaces libres.
- N'impose pas d'emprise libre pour les petits parcellaires : le seuil de 150m² a été fixé après des tests réalisés prenant en compte plusieurs hypothèses (85m², 200m²) pour laisser la possibilité de construire, et à partir de l'examen du parcellaire parisien (sur

les 64132 parcelles situées en zone UG, les parcelles inférieures à 150m² représentent 17,8%).

- Est applicable à l'échelle de l'unité foncière, y compris lorsque celle-ci est composée de plusieurs parcelles ou en cas de division d'un terrain existant (dispositions générales du règlement, III.).

A l'aune des contributions du public déposées durant l'enquête, les services de la Ville vont également étudier la possibilité d'assouplir la règle UG.4.1 afin de permettre, lors de la démolition de constructions en sous-sol, la réutilisation des locaux existants en sous-sol.

Les nombreux usages possibles ou autorisés sur les espaces libres ne sont-ils pas de nature à porter atteinte à la fonction de biodiversité et d'îlot de fraîcheur de ces espaces ? La possibilité de réaliser des constructions sur pilotis n'est-elle pas de nature, non seulement à permettre de densifier en cœur d'îlot, mais aussi à dégrader la qualité de l'espace libre ? Que pense la Ville des demandes d'un meilleur encadrement de ces usages et exceptions ?

Les différentes orientations déclinées dans le PADD doivent pouvoir se conjuguer par la mise en œuvre combinée des règles du PLU à l'échelle d'une autorisation d'urbanisme sur une unité foncière. Ces objectifs croisés concernent à la fois :

- la nécessité de produire davantage d'espaces libres en pleine terre et végétalisés pour renforcer la biodiversité et constituer des îlots de fraîcheur en cœur d'îlot pouvant profiter aux habitants,
- la nécessité de contribuer à la décarbonation des mobilités en développant les mobilités douces que constituent les vélos,
- la nécessité d'accompagner la politique de réduction des déchets et d'un meilleur tri de ceux-ci.

Ces différentes règles exigeantes doivent nécessairement trouver un équilibre dans le cadre des projets, mais le règlement du PLU ne transige pas sur les caractéristiques exigeantes de la végétalisation des espaces libres ni sur le bon développement des arbres qui conditionnent la possibilité d'installer les différents ouvrages pouvant être admis par exception.

C'est donc afin de concilier ces différents objectifs que le Règlement autorise dans les espaces libres les installations ou constructions suivantes :

- les serres agricoles et les composteurs, en cohérence avec l'orientation 31 du PADD relative au déploiement de l'agriculture urbaine sur le territoire parisien ;
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales en vue de leur utilisation, en cohérence avec l'orientation 5 du PADD relative au développement de nouveaux usages de l'eau ;
- les installations légères affectées au stationnement des vélos ou à la collecte et au tri des déchets ménagers et assimilés, en cohérence avec l'orientation 11 du PADD relative à la promotion des modes actifs et avec l'orientation 30 relative à la gestion des déchets ;
- les ouvrages en saillie établis en conformité avec les dispositions de la section UG.3.3 ci-avant et en cohérence avec les orientations 7 et 8 du PADD relatives à la construction et la transformation de bâtiments vertueux et supports de la lutte contre le changement climatique.
- Les ouvrages de franchissement situés à une hauteur supérieure à 6 mètres du sol. Cette hauteur minimale garantit un moindre impact sur les qualités écologiques et paysagères des espaces libres.

Enfin, les constructions sur pilotis ne sont pas interdites même si elles ne correspondent pas à une typologie parisienne, cependant la végétalisation ne pourrait pas se développer convenablement au sein de ces espaces.

Concernant le quota de stationnement des vélos, la règle a beaucoup été critiquée. Que peut proposer la Ville pour rendre la règle plus souple et mieux adaptée à son objectif, pour mieux concilier les différents usages d'un RDC d'immeuble, sans dénaturer les espaces libres ?

Les services de la Ville étudient les contraintes décrites par les contributions afin de déterminer si une adaptation de la règle est possible, sans remettre en cause la nécessaire compatibilité juridique du PLU avec le Plan des Déplacements Urbains d'Ile-de-France qui fixe des objectifs ambitieux en matière de développement du stationnement vélos.

Concernant le quota de stationnement de voitures, que peut proposer la Ville pour rendre la règle plus souple et mieux adaptée (arbitrer entre vider l'espace public, les besoins réels selon l'activité, selon le public concerné, et la limitation de la voiture) ?

La règle de stationnement ne fixant pas d'obligation dans le résidentiel est par nature extrêmement souple et est déjà largement éprouvée puisqu'elle a été intégrée dans la modification générale du PLU de 2016. Elle n'empêche en rien les constructeurs de réaliser des places si cela répond à la demande des acquéreurs ou locataires. Ce principe répond d'une part à la baisse continue du taux de motorisation des Parisiens – les exigences fixées précédemment dans le POS puis dans le PLU de 2006 avaient abouti au constat qu'un nombre très important de places de stationnement en sous-œuvre étaient inoccupées, alors même que la réalisation de parkings souterrains contribue fortement au renchérissement du logement). Cette disposition déjà ancienne est donc cohérente avec les évolutions des pratiques de mobilités à Paris, qui sont documentées dans le diagnostic du PLU.

En matière de stationnement liés aux différentes activités économiques, des normes plafonds sont fixées, comme le prévoit le code de l'urbanisme, au regard des besoins constatés et de l'objectif général de baisse de la circulation automobile. Les discussions avec les chambres consulaires lors de la phase de consultation PPA ont permis à ces dernières d'exprimer leur inquiétude, notamment sur les seuils en matière de places de livraisons, en particulier pour l'artisanat. La Ville de Paris a pu préciser la lecture des règles, notamment que certaines définitions tel le remisage permettaient la réalisation de places de livraison sans préjudice pour l'activité des entreprises. Le travail reste en cours pour ajuster au mieux et tenir compte du caractère nécessaire pour certaines activités de disposer au plus près du lieu de travail un véhicule utilitaire.

Concernant la conception bioclimatique des constructions, le niveau élevé d'exigence n'est-il pas de nature à surenchérir inutilement le coût de la construction, sachant notamment qu'une part importante des constructions à Paris concerne le logement social, dont l'équilibre financier est par nature fragile ?

Les études menées par les experts qui ont accompagné les services de la Ville de Paris pour établir les règles du chapitre 5 concluent sur le fait que les exigences souhaitées pour le PLU bioclimatique de Paris, notamment en renforcement de la réglementation environnementale nationale RE2020 pour les constructions neuves (à l'instar du renforcement de la RT2012 dans le cadre du PLU en vigueur depuis 2016), paraissent atteignables sans remettre en cause la faisabilité économique des projets dans le contexte parisien, y compris celui du logement social. Notamment, ces exigences permettent d'atteindre des niveaux équivalents à certains labels que les bailleurs sociaux peuvent valoriser pour obtenir des subventions qui permettent d'équilibrer les coûts des opérations.

Toutefois, fort des nombreuses contributions d'opérateurs immobiliers portées à l'enquête sur ces aspects, les services de la Ville ont engagé des études complémentaires afin de consolider les seuils et les adapter le cas échéant.

La référence aux seuils 2028 de la RE2020 ne méconnaît-elle pas les raisons pratiques pour lesquelles le législateur a choisi des seuils progressifs (mise en place progressive des éléments de calcul de l'indice carbone qui suppose la production de fiches FDES par les fabricants) ? La Ville a-t-elle conscience que la référence aux seuils de 2028 dès 2025 va porter atteinte à la faisabilité des projets et restreindre considérablement les matériaux utilisables, sans pour autant bonifier les performances bioclimatiques des constructions ?

Depuis l'arrêt du PLU en juin 2023 (avec un document finalisé en mai), l'expérience des professionnels sur la mise en œuvre de la RE2020, entrée en vigueur en janvier 2022 pour le logement et juillet 2022 pour le bureau, s'est accrue, avec des retours des premiers chantiers, au-delà des retours de phase conception disponibles lors de l'élaboration du PLU. Il s'avère que de nombreux projets récents atteignent d'ores et déjà les seuils de 2025, notamment grâce à la montée en compétence des filières du bâtiment.

Pour autant, les contributions à l'enquête publique semblent indiquer que l'ambition portée par la Ville de pousser au maximum les seuils de performance pourrait amener à certaines difficultés. Les services de la Ville ont donc engagé un examen approfondi des seuils fixés et de leur compatibilité, sur la base de retours d'expériences d'opérations, avec l'objectif de les ajuster au mieux pour faciliter la réalisation de projets, tout en maintenant le plus haut niveau d'ambition possible.

La Ville peut-elle justifier pourquoi elle a supprimé les possibilités d'affouillement qui existe dans le PLU actuel et qui permettait une optimisation et une transformation des surfaces de sous-sols sans toucher au volume de la construction, donc sans densifier ? La ville envisagerait-elle de réintroduire cette disposition ?

La règle permettant des affouillements dans le PLU en vigueur a produit des effets néfastes sur la qualité des espaces libres, cette faculté ayant été utilisée à la fois pour les constructions neuves ainsi que pour les travaux sur l'existant. C'est la raison pour laquelle les possibilités d'affouillement ont été supprimés dans le projet de PLU.

Toutefois, des études sont en cours pour permettre d'assouplir la règle s'agissant des constructions existantes.

Ainsi, une nouvelle disposition est à l'étude pour prendre en compte les cas où la démolition partielle de constructions existantes en sous-sol a pour effet de générer des espaces libres sur le terrain qui ne soient au niveau du sol existant.

La ville aurait pu mieux développer (dans l'une des deux OAP thématiques) la prise en compte des phénomènes naturels que les anciens savaient très bien exploiter pour orienter les constructions et rénovations du bâti parisien vers des solutions plus « low tech » (orientation des bâtiments, exposition des pièces, ventilation naturelle, utilisation des cheminées existantes, masses thermiques ...). Qu'en pense la Ville ?

La prise en compte des phénomènes naturels et du contexte du projet est au cœur de la démarche bioclimatique sur laquelle s'est appuyé le PLU pour établir les règles et les orientations des OAP thématiques qui régissent les constructions neuves et les interventions sur les constructions existantes. La sobriété technique (low tech) contribue à la transition écologique, les OAP "Biodiversité et adaptation au changement climatique", "Construction neuve" et "Héritage et transformation" font largement appels aux notions de sobriété, de prise en compte du contexte, de choix techniques à faible impact environnemental, de recours aux matériaux locaux ou d'économie circulaire. Les éléments cités par la Commission (ventilation naturelle, préservation des conduits de cheminée existants...) mais aussi les autres dispositifs passifs (protections solaires extérieures par exemple) figurent donc bien explicitement dans ces OAP. Mais dans la réalité complexe du parcellaire parisien, les marges de manœuvre en matière d'orientation et d'implantation des constructions sont en revanche souvent plus limitées.

Les outils connexes au PLU à venir (Livre 4 du Manifeste pour la Beauté de Paris et guide à l'attention des pétitionnaires) pourront renvoyer à ces réflexions dans l'art de construire ou de réhabiliter.

Sur les EICSP et les PLOC :

Comment la Ville justifie-t-elle d'accorder plusieurs dérogations importantes aux EICSP ?

Les EICSP constituent une des destinations fixées par les articles R. 151-27 et 3.151-28 du code de l'urbanisme. Comme le précise le Règlement, les EICSP désignent les équipements d'intérêt collectif et services publics, et regroupent les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacle
- Équipements sportifs
- Lieux de culte
- Autres équipements recevant du public

Les dérogations applicables aux équipements collectifs sont classiques dans les PLU. Elles se justifient par le caractère d'utilité collective de ces bâtiments, qui présentent des contraintes morphologiques et de fonctionnement sans équivalent avec les autres destinations majoritaires, eu égard notamment à leurs caractéristiques et leur dimensions (gymnases, piscines, bâtiments techniques pour les transports en communs ou les services urbains). C'est pourquoi le régime de dérogation est le plus adapté afin de pouvoir prendre en compte leurs spécificités au cas par cas, dans un but d'intérêt général. En effet, comme le rappelle le Diagnostic, le maillage intense de la capitale en équipements d'intérêt collectif et en services publics constitue une de ses forces et contribue de façon décisive à la qualité de vie des habitants, notamment dans le cadre du quartier du quart d'heure, que la Ville souhaite développer.

La dérogation dans le calcul des espaces libres, notamment, est de nature à supprimer tout espace libre et conduire à la bétonisation des cœurs d'îlots, alors que c'est l'un des objectifs du PLU d'éviter cela ? Les projets d'EISCP ne devraient-ils pas être exemplaires ?

Comme évoqué dans la question précédente, à minima pour certains équipements EICSP, lorsque leur programme comprend nécessairement des locaux dont les grandes dimensions sont incompatibles avec l'aménagement d'espaces libres d'une surface répondant aux prescriptions générales du PLU, les services de la Ville considèrent qu'il est légitime de pouvoir assouplir la règle afin de permettre la réalisation de ces équipements indispensables à la vie de la cité et contribuant au maillage de la ville du quart d'heure, y compris sur des parcelles complexes ou de taille limitée. Il ne serait évidemment pas souhaitable que la règle rende de fait impossible la réalisation de nouveaux équipements collectifs nécessaires aux habitants et usagers de la capitale. Pour autant, les services de la Ville sont sensibles aux remarques formulées par le public à l'occasion de l'enquête publique, et ont lancé de nouvelles études pour envisager une adaptation de la règle afin d'encadrer plus strictement les cas dans lesquelles des dérogations sont possibles (impossibilité technique par exemple).

De même, les périmètres de localisation couvrent toute la parcelle laissant entendre que l'équipement pourrait ne pas respecter les règles d'espaces libres. Cette dérogation peut sembler justifiée pour les gymnases et les piscines, mais pour les autres équipements ? Ne faut-il pas préciser la règle sur ce point ?

Les périmètres de localisation désignent au titre de l'article L.151-41, comme les emplacements réservés, des secteurs au sein desquels le PLU cible la réalisation d'équipements, de voies ou d'ouvrages publics. S'ils imposent la réalisation de ces équipements et donnent lieu au possible exercice du droit de délaissement, ils n'engagent aucun autre article du PLU et n'affranchissent en aucun cas le porteur de projet du respect de l'ensemble des règles du PLU. L'emprise colorée sur l'atlas du règlement graphique détermine le terrain concerné par la prescription mais ne donne donc pas d'indication sur l'emprise au sol des constructions futures. Il n'y a donc pas matière à préciser l'application d'autres règles ou dérogations sur les parcelles concernées, y compris sur celles qui sont concernées dans leur entièreté par l'emplacement réservé.

Les établissements d'enseignement supérieur font partie des EICSP. Or l'Etat souligne dans son avis l'explosion des demandes d'agrément pour ce type d'activité. N'y a-t-il pas un risque de voir se développer de manière incontrôlée ce type d'activités dans Paris intramuros, alors qu'un développement régional pourrait être plus pertinent ? La Ville dispose-t-elle d'autres moyens pour limiter ce type d'activités à Paris ?

L'Etat souligne en particulier dans son avis le risque de développement d'établissements supérieurs privés. Ce risque est probablement lié au développement de l'enseignement supérieur privé de manière générale, en réponse à l'augmentation du nombre d'étudiants depuis 30 ans, et à l'insuffisance d'investissement dans l'université publique. La Ville ne dispose pas de moyen de différencier le statut des établissements d'enseignement supérieur au titre du code de l'urbanisme et de la nomenclature des destinations et sous-destinations. Elle est bien entendu sensible à cette évolution, et a largement accompagné le développement des universités publiques parisiennes dans la mesure de ses compétences et de ses propriétés foncières, en dialogue avec l'Etablissement public d'aménagement universitaire de la région (EPAURIF).'

Sur la définition de la restructuration lourde et de la reconstruction :

La définition a été unanimement critiquée et de nature à figer complètement la transformation et l'adaptation du bâti parisien, par l'importance des obligations qu'elle déclenche. Comment la Ville souhaite répondre et quelles modifications ou adaptation de la définition peut-elle proposer ? La ville prendra bien soin de répondre sur ce sujet à toutes les demandes portant sur la définition, le seuil, les travaux à exclure, s'ils doivent être prépondérants ou exclusifs.

La ville a abondamment communiqué sur l'exclusion des travaux de mises aux normes dans le cadre du décret tertiaire. Comment justifie-t-elle l'absence de mention expresse dans le PLU ? Que pense la Ville de la fusion des travaux de mises aux normes énergétiques, de salubrité, de sécurité des personnes et des locaux, qui dans la réalité des opérations sont difficiles à séparer ?

Les catégories d'interventions sur les constructions existantes définies par le PLU (Partie 2 du règlement, II.1) résultent d'un travail nécessaire de clarification par rapport au PLU en vigueur. Il ressort en effet de l'analyse de celui-ci qu'il se réfère dans de nombreuses règles aux travaux sur existants avec des notions parfois voisines mais non distinguées : Démolition - Surélévation - Extension - Modification - Reconstruction - Rénovation - Modernisation - Transformation - Réhabilitation - Réhabilitation lourde - Restructuration - Restructuration lourde...

Sur le plan juridique, les auteurs du PLU sont fondés à édicter des règles différentes en fonction des caractéristiques des constructions (articles L.151-9 et R.151-2 du code de l'urbanisme). De nombreux articles du code détaillent en outre les règles qu'il est possible de prévoir en fonction des objectifs poursuivis et certains articles prennent spécifiquement en compte les constructions existantes. Il est donc possible par principe de distinguer les règles en fonction des constructions neuves et des interventions sur existant, mais aussi en fonction

de l'ampleur et la nature des interventions sur l'existant, à condition de les motiver sur un motif d'urbanisme, et en justifiant des principes d'égalité et de proportionnalité.

Spécifiquement dans le cadre de l'élaboration du PLU, il a été procédé à un recensement et à une analyse juridique des différentes notions issues de la législation et de la jurisprudence. Il en ressort principalement que :

- de nombreuses réglementations bien connues des opérateurs immobiliers définissent des critères visant à caractériser l'ampleur des travaux sur existant, que ce soit dans la vente d'immeuble à rénover, en matière de TVA, dans le bail à réhabilitation, dans l'éligibilité à certains financements ou encore dans le cadre de l'agrément des locaux à caractère économique en Ile-de-France. On peut citer en particulier l'article L.262-1 du code de la construction et de l'habitation aux termes duquel sont assimilables à une reconstruction les interventions qui rendent à l'état neuf :
 - 1° Soit la majorité des fondations ;
 - 2° Soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ;
 - 3° Soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;
 - 4° Soit l'ensemble des éléments de second œuvre suivants, dans une proportion au moins égale à deux tiers pour chacun des éléments mentionnés :
 - a) Les planchers ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage ;
 - b) Les huisseries extérieures ;
 - c) Les cloisons intérieures ;
 - d) Les installations sanitaires et de plomberie ;
 - e) Les installations électriques ;
 - f) Et, pour les opérations réalisées en métropole, le système de chauffage.
- La jurisprudence recourt elle aussi de façon constante au critère de l'impact du projet sur le gros œuvre et la structure du bâtiment pour déterminer si une intervention relève d'une reconstruction ou d'une simple adaptation de l'existant.

Il est intéressant de noter que cette matière assimile la « restructuration complète » de l'immeuble à une reconstruction, et qu'elle vise pour l'essentiel le gros œuvre en le caractérisant (fondations, résistance et rigidité de l'ouvrage, consistance des façades). Les références au second œuvre semblent moins pertinentes s'agissant d'urbanisme puisque ne remettant pas en cause l'existence de la construction.

Ainsi les études réalisées en amont du PLU ont conduit 1) à identifier une catégorie intermédiaire, dite « restructuration lourde », qui fait l'objet de règles renforcées par rapport aux moindres interventions sur l'existant, mais néanmoins allégées par rapport à la construction neuve et 2) à définir cette catégorie sur la base des « éléments déterminant la résistance et la rigidité de la construction ».

Ce critère présente en effet plusieurs avantages : il est bien connu des opérateurs immobiliers ; il est objectivable et quantifiable sur la base des pièces du dossier de demande d'autorisation.

S'agissant du seuil retenu, celui-ci a été mis au point sur la base d'une analyse réalisée par le Service du Permis de Construire et du Paysage de la Rue (SPCPR) de la Direction de l'urbanisme, à partir d'un échantillon d'une trentaine d'autorisations d'urbanisme délivrées ces dernières années, représentant des transformations significatives d'immeubles existants, dont les caractéristiques correspondent à celles des projets que la Ville souhaite viser par les règles

applicables à la restructuration lourde. Ces projets ont donc été analysés sur la base du critère précédemment retenu, avec les résultats suivants :

- 30 % des projets analysés comportent des démolitions de planchers ou éléments structurels supérieures à 25 %
- 36 % des projets analysés comportent des démolitions de planchers ou éléments structurels supérieures à 20 %
- 63 % des projets analysés comportent des démolitions de planchers ou éléments structurels supérieures à 15 %
- 67 % des projets analysés comportent des démolitions de planchers ou éléments structurels supérieures à 10 %.

Le seuil de 15 % a été retenu sur cette base. Il aurait permis d'embarquer en restructuration lourde un peu moins des deux tiers de l'échantillon analysé.

L'examen des demandes d'autorisation soumises au SPCPR depuis l'arrêt du projet de PLU, notamment dans le cadre de la pré instruction des grands projets immobiliers, confirme le caractère réaliste de ce seuil de 15 %, qui ne paraît pas obérer la faisabilité de projets importants de rénovation d'immeubles existants qui demeurent en-deçà de ce seuil, bien qu'ils comportent des interventions significatives en matière de rénovation thermique, d'accessibilité, de circulations intérieures, etc.

Cette valeur de 15 % paraît justifiée aux services de la Ville.

Toutefois, pour répondre aux observations du public, la Ville pourra étudier certaines améliorations de la définition de la restructuration lourde figurant dans le règlement du PLU et/ou apporter des compléments au rapport de présentation, pour clarifier en particulier :

- l'articulation méthodologique avec les méthodes couramment utilisées par les opérateurs immobiliers au titre du CCH pour la détermination de la part des éléments déterminant la résistance et la rigidité de la construction, supprimés ou remis à neuf (prise en compte ou non dans le calcul des fondations, des façades, etc.) ;
- l'exclusion des interventions visant exclusivement à améliorer la performance énergétique des constructions ou à assurer leur mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, comme cela est déjà prévu par les dispositions générales du règlement (Partie 2 du règlement, II.2).

Sur les autres définitions :

La Ville prendra soin de répondre aux demandes de clarification sur les autres définitions, notamment en cas de cumul d'opérations.

Les services de la Ville étudieront une clarification de la rédaction du règlement, pour le cas où une opération aurait pour objet l'un ou plusieurs des cas d'exceptions prévus à la section II.2 des dispositions générales (amélioration de la performance énergétique, mise aux normes en matière d'accessibilité, etc.)

Sur l'imposition obligatoire du BRS :

La servitude de mixité sociale et d'emplacement réservé pour la réalisation de logements sociaux imposent obligatoirement, dans certains cas, la réalisation de logements en bail réel solidaire, mécanisme qui suppose un démembrement de propriété et une mise en copropriété, rarement acceptée, possible ou soutenable économiquement par les acteurs concernés.

La Ville est-elle consciente des difficultés soulevées par le public, que pose l'imposition généralisée du BRS à toute opération, que le pétitionnaire soit privé ou public, et qui risquent de conduire à l'abandon des projets ?

La Ville a-t-elle conscience que le BRS, surtout s'il est partiel, peut aussi conduire à des situations préjudiciables aux bénéficiaires de l'opération, qu'ils sont sensés aider ? Bénéficiaires minoritaires dans la gestion de la copropriété donc non décisionnaires dans les dépenses d'entretien et de rénovation surtout si les copropriétaires sont hétérogènes, charges d'entretien courantes inadaptées à ce type de public ?

Comment la Ville compte-t-elle atteindre le nombre de BRS qu'elle s'est fixée, compte tenu de ces difficultés d'application ?

La Ville a bien entendu les remarques des opérateurs notamment sociaux sur certaines contraintes liées à l'intégration du BRS dans des opérations complexes et travaille à une modification de cette règle pour en tenir compte. Ces éléments sont davantage développés dans le Thème 2 Logement.

Sur la servitude de mixité sociale :

La Ville peut-elle justifier pourquoi elle impose une servitude de mixité sociale dans le secteur non déficitaire et répondre aux demandes de modification et d'aménagement de la règle ?

La réponse à cette question est apportée dans le Thème 2 Logement. L'introduction du BRS vise précisément à apporter une mixité sociale dans les quartiers qui satisfont déjà aux obligations de la loi SRU, en favorisant l'accès social à la propriété par le mécanisme anti-spéculatif du BRS.

Sur la servitude de mixité fonctionnelle :

La Ville avait laissé entendre que la servitude de mixité fonctionnelle concernerait des travaux nécessitant le départ des occupants. Quelle est la position de la ville sur ce sujet aujourd'hui ?

En ciblant des immeubles de plus de 5 000 m², la règle de mixité fonctionnelle (UG.1.4.1 3°) vise particulièrement les grandes opérations de bureaux. Il n'est pas du ressort de PLU de réglementer les conditions d'occupation des bâtiments soumis à ses règles. Pour autant la position de la Ville n'a pas évolué sur ce point : il paraît effectivement probable que ce type d'opération, réalisée à l'occasion d'une restructuration lourde, d'une extension, d'une surélévation ou d'un changement de destination ou de sous-destination, concerne davantage des sites en tout ou partie vacants à la suite du départ des occupants, organisé ou spontané. Mais le PLU ne peut lier l'application de cette règle au niveau d'occupation des bâtiments concernés.

La Ville a-t-elle conscience que la réglementation applicable aux immeubles s'est considérablement spécialisée par nature d'usage (ERP, travail, habitation...) et repose aujourd'hui sur des objectifs contradictoires ou opposés qui supposent un usage unique de l'immeuble (réglementation incendie, accès, thermique). La réglementation rend aujourd'hui le passage d'un usage à un autre quasiment impossible sans une reconstruction de l'immeuble ? Comment, ce faisant, la Ville justifie-t-elle d'imposer cette servitude en cas de restructuration lourde (15% de travaux) ou de changements de destination ou sous-destination (souvent sans travaux ou sur une part infime) ?

La Ville est consciente des contraintes techniques et réglementaires que peut présenter l'introduction de logements au sein d'immeubles principalement affectés à des bureaux. Rappelons qu'une part du parc tertiaire parisien, notamment dans le quartier central des affaires (QCA, qui regroupe une partie des 1er, 2ème, 8ème, 9ème, 16ème et 17ème

arrondissements), occupe d'anciens immeubles de logements dont la flexibilité d'usage est avérée. Pour tenir compte de cette complexité technique, des exceptions ont été introduites dans le projet de règlement, en faveur des constructions existantes dont la configuration ou la situation sont strictement incompatibles avec la création de logement, notamment au regard de la sécurité ou de la salubrité, ainsi que pour les ensembles immobiliers ayant fait l'objet d'une décision de changement d'usage, prise après compensation réelle sur le fondement du quatrième alinéa de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, et enfin lorsque peut être prise en compte la transformation de SPE en Habitation de tout ou partie d'un autre immeuble situé à proximité de l'opération faisant l'objet de la demande de permis de construire, dans le secteur de développement de l'habitation.

S'agissant enfin des constructions neuves de bureaux, les orientations de l'OAP Construction neuve visent à promouvoir une conception du bâti favorisant sa réversibilité future.

La ville a-t-elle conscience que la règle est difficile, voire impossible à appliquer pour un certain nombre d'activités ou de propriétaires (dont le statut l'exclut par exemple) ?

Dans un souci d'intelligibilité, la Ville peut-elle clarifier la règle de mixité fonctionnelle ?

La Ville peut-elle répondre à chaque demande d'exclusion ou d'exception présentée ?

Comment la ville justifie-t-elle l'imposition d'une telle servitude à Paris, alors que la mixité fonctionnelle est présente dans tous les quartiers ? Obliger les propriétaires à réintroduire du logement dans les opérations importantes de reconstruction ou dans les constructions neuves paraît souhaitable, mais la lourdeur du mécanisme, voir son impossibilité, paraît moins pertinent en cas de restructuration lourde sur des constructions existantes. Est-ce que la Ville envisage de faire évoluer la règle ?

Que pense la Ville des propositions de rendre la règle de mixité fonctionnelle facultative sur les constructions existantes, en échange d'un bonus de constructibilité si elle est appliquée ?

Comment la Ville justifie-t-elle d'imposer à la fois la servitude de mixité fonctionnelle et celle de mixité sociale qui risque de rendre les projets concernés difficilement réalisables (trois types d'usage dans le même bâtiment et la répartition logement social/logement à partir de 500m² de surfaces plancher d'habitation) ?

Le diagnostic du PLU a mis en évidence la nécessité d'une modulation des règles d'urbanisme en fonction des équilibres habitat-emploi. Les taux d'emploi varient dans des proportions considérables entre certains quartiers du centre ou de l'Ouest et les secteurs de l'Est parisien. Les parties 3 et 12.4 du diagnostic du rapport de présentation indiquent que les évolutions observées depuis 2006 n'ont permis que très partiellement le rééquilibrage des fonctions dans Paris, inscrit dans le PLU dès cette date, qui reste donc un objectif important. A l'inverse, on observe plutôt une augmentation des fonctions dominantes dans chacun des deux secteurs, traduite par un renforcement de leur spécialisation tertiaire ou résidentielle. Le diagnostic met notamment en évidence depuis 2006 une progression des surfaces d'activités supérieure à celle des surfaces d'habitation, principalement alimentée par les surfaces de bureaux, en particulier dans le « secteur de protection de l'habitation » du précédent PLU. Selon les données du recensement, de 2006 à 2018, alors que la population résidente diminue depuis 2011, on observe une augmentation de près de +100 000 emplois en solde net. Cette augmentation est intervenue aux trois quarts dans les arrondissements du centre et de l'Ouest de Paris.

Le porter à connaissance de l'État en vue de la révision du PLU de Paris souligne par ailleurs que la recherche d'un meilleur équilibre entre les fonctions est nécessaire à l'échelle du territoire parisien mais aussi à l'échelle métropolitaine. Malgré une tendance depuis 1990 au desserrement des emplois de bureaux à l'intérieur de Paris et le renforcement de grands pôles

d'emploi en dehors de Paris, le poids de Paris dans les emplois de la Métropole est resté pratiquement stable entre 2006 et 2018.

La règle de mixité fonctionnelle, applicable dans le secteur de développement de l'habitation, s'inscrit donc dans ces objectifs, repris dans le PADD. Elle s'inscrit en outre dans les objectifs liés à un PLU de la transformation, devant notamment contribuer aux objectifs de production de logements rappelés ci-avant (cf. Réponses sur la densité).

Ces différents éléments justifient la mise en place d'une telle règle, tant en cas de construction neuve que de restructuration lourde.

La règle de mixité fonctionnelle s'applique uniquement en cas de construction neuve, restructuration, extension, surélévation ou changement de destination ou de sous-destination dont la surface de plancher est supérieure au seuil fixé au paragraphe 3° de la sous-section UG.1.4.1 du règlement. Il appartient aux différents propriétaires, selon leur statut, de définir la stratégie patrimoniale la mieux adaptée à leurs caractéristiques. Par le passé la mise en place de la servitude de mixité sociale avait suscité des réactions analogues de la part de certains propriétaires institutionnels d'immeubles de logements. Pour les propriétaires dont le statut serait strictement incompatible, la règle reste applicable puisqu'elle offre la possibilité de prendre en compte de la transformation de SPE en Habitation de tout ou partie d'un autre immeuble situé à proximité, l'autorisation d'urbanisme correspondante pouvant avoir été obtenue par un tiers.

La Ville a bien entendu les observations du public liées à la complexité de la règle, qui a également été relevée par l'Etat dans son avis sur le projet de PLU. Les services de la Ville étudient une clarification de la rédaction de la sous-section UG.1.4.1 du règlement, s'agissant notamment des seuils et de la prise en compte d'un certain nombre de cas particuliers signalés au cours de l'enquête, dont l'examen est en cours (statut des surfaces démolies, opérations mixtes, etc.).

La Ville considère que le fait de rendre cette règle facultative la viderait de toute efficacité. Pour autant, les enjeux économiques de la rénovation thermique des bâtiments comme l'intérêt pour le maintien des emplois et la vitalité du tissu économique de permettre aux entreprises de bénéficier de surfaces supplémentaires sans relocalisation, pourrait conduire à admettre, dans certains cas et lorsque sont satisfaits par ailleurs les objectifs de production de surfaces de logement, la possibilité d'augmenter marginalement la surface des locaux tertiaires. Une proposition en ce sens pourra être introduite dans le règlement du projet de PLU qui sera soumis au Conseil de Paris pour approbation.

Enfin, la double application de la mixité fonctionnelle et de la mixité sociale paraît importante afin d'éviter que ne soient développés, dans le secteur de développement de l'habitation, des catégories de logements en contradiction avec les objectifs territorialisés de mixité sociale. Le mécanisme incitatif suggéré ci-dessus pourrait être de nature à faciliter la mise en œuvre de cette contrainte.

La Ville peut-elle expliquer au public si les règles de mixité sociale et de mixité fonctionnelle ont vocation à s'appliquer dans des établissements scolaires, des maternités ou toute autre activité d'intérêt général (notamment de service public) en cas d'agrandissement ou de rénovation importante des bâtiments ?

Les règles de mixité sociale et de mixité fonctionnelles s'appliquent selon des assiettes différentes mais excluent de leur champ d'application les EICSP :

- La servitude de mixité sociale s'applique uniquement en cas de réalisation d'un programme d'habitation, conformément à l'article L.151-15 du code de l'urbanisme ;

- La règle de mixité fonctionnelle s'applique uniquement lorsque la surface de plancher liée à l'activité économique (SPE - comprenant uniquement la destination Commerce et activités de service, hors cinémas, et la destination Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire) projetée est supérieure à 4500 m².
- Les différents EICSP cités dans la question de la Commission d'Enquête peuvent donc faire l'objet de tout type d'intervention sans déclencher l'application de ces deux règles.

En outre, en cas de bâtiment mixte, la règle de mixité fonctionnelle prévoit que sont exclues les surfaces situées en rez-de-chaussée dans la bande de constructibilité principale et en sous-sol.

Sur les externalités positives :

La Ville entend-elle maintenir son dispositif ? Souhaite-elle proposer des aménagements de critères, notamment pour les constructions existantes, comme le suggèrent certaines contributions ?

Comme indiqué en réponse aux questions relatives aux performances environnementales du bâti, la Ville a pris en compte les retours des bailleurs, opérateurs et Personnes Publiques Associées en amont de l'enquête publique ainsi que les arguments mis en avant à cette dernière occasion. Le travail est en cours pour ajuster les cibles des 9 critères définis pour répondre à la règle UG.8 relative à la prise en compte des externalités positives des projets.

Sur l'instruction des permis de construire :

Que pense la Ville de la proposition d'un habitant d'intégrer dans la demande de permis de construire (projet modifiant le volume existant) l'avis des riverains sur le projet ?

Le Code de l'urbanisme ne prévoit pas la consultation des riverains ni la prise en compte de leur avis dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, sauf pour les projets de grande ampleur (bouleversement des conditions de vie des habitants du quartier) qui font l'objet de procédures de concertation spécifiques.

Quels moyens la Ville compte-t-elle développer (concertation, arbitrage, doctrine) pour harmoniser ses avis et limiter l'incertitude en pré-instruction et instruction des demandes ?

La pré-instruction est faite conformément aux règles PLU, sur la base du projet et des éléments apportés par le pétitionnaire lors du rendez-vous tenu entre ce dernier et les services de la Ville. Le service instructeur harmonise l'interprétation des règles du PLU par les instructeurs pour leur application uniforme.

Que pense la Ville de créer un modèle de certificat, à la manière d'un certificat d'urbanisme, qui sécuriserait pour le pétitionnaire les validations obtenues en pré-instruction sur son projet ?

Les réflexions sont anciennes pour introduire un rescrit urbanisme, mais elles n'ont jamais abouti. A ce jour, les orientations données en pré-instruction sont donc assorties des précautions d'usage. Il convient de préciser que la création d'un tel certificat ne relèverait pas de l'initiative de la Ville mais d'une modification législative.

Quels moyens la Ville prévoit-elle de mettre en œuvre pour garantir une instruction objective dans le respect des délais réglementaires ?

En tout état de cause, la Ville de Paris est tenue par le respect des délais réglementaires, sous réserve de la complétude du dossier déposé et d'éventuelles modifications du projet ou de pièces apportées par le pétitionnaire en cours d'instruction. La Ville de Paris garantit l'objectivité de l'instruction en appliquant le code de l'urbanisme et le PLU.

Est-il prévu une liste claire, définie et exhaustive, dans le fond et la forme, de pièces complémentaires à produire ? (Réversibilité, catégories d'interventions sur les constructions existantes ...)

La liste exhaustive des pièces exigibles est prévue par l'article R. 431-16 et suivants du Code de l'urbanisme.

D'une manière générale, les plans locaux d'urbanisme fixent des règles de forme. Les modalités d'instruction des demandes d'urbanisme sont fixées par le code de l'urbanisme, auquel les services de la Ville sont tenus de se conformer. Il en va notamment pour le dossier d'autorisation d'urbanisme, dont le contenu et limitativement fixé par les articles R 431-4 et suivants du code de l'urbanisme. Dès lors, faute d'évolution législative ou réglementaire, le PLU ne serait pas fondé à exiger de nouvelles procédures ni de nouvelles pièces telles que l'avis des riverains dans le dossier de demande de permis de construire. De nombreuses jurisprudences ont annulé des PLU qui exigeaient des pièces non prévues par le code de l'urbanisme.

3.4.3 Réponses des services techniques de la Ville de Paris

(en vert dans les paragraphes précédents)

3.4.4 Commentaires de la commission

La Ville apporte une réponse de grande qualité aux interrogations du public sur la densification et fournit une analyse très étayée sur la maîtrise de l'évolution de la densité à Paris. La Ville justifie de façon très pertinente les choix qui ont été fait dans le PLU en matière de surélévation.

La commission tient à souligner l'important travail qui a été réalisé par les services techniques de la Ville sur la réduction de la constructibilité à Paris dans le cadre du PLU par rapport au PLU actuel, notamment le travail très pertinent sur les gabarits en fonction des largeurs de rues, la reprise des filets de hauteur dans le but de baisser la constructibilité et préserver la circulation de l'air et l'ensoleillement des rues étroites, mais aussi la prise en compte des spécificités des ensembles modernes qui permet plus de latitude. Ce travail est notamment exposé dans le rapport de présentation (justification des choix en 6^{ème} partie) consultable par le public.

Avec le réchauffement climatique et la multiplication des étés caniculaires, la Ville rappelle qu'une surélévation perçue comme un inconvénient aujourd'hui pourrait s'avérer à l'avenir un avantage par l'ombre portée générée. Aujourd'hui la Ville ne dispose pas de données exhaustives sur la circulation des masses d'air permettant d'orienter les pétitionnaires lors d'un projet donné, mais la Ville confirme qu'il y aura certainement des études lancées sur ces questions comme sur les effets d'îlot de chaleur urbain ces prochaines années.

Les professionnels ont été nombreux à s'inquiéter du niveau des indices IVB demandés. La Ville les a entendus et confirme avoir lancé des études pour ajuster la règle. La Ville va s'assurer également de la compatibilité de l'IVB avec les autres exigences du règlement relatives aux performances environnementales des constructions, notamment en matière d'indice carbone dans la RE2020. En revanche, la séparation de la végétalisation des espaces libres et du bâti est maintenue par la Ville.

Sur les usages en toiture, la Ville confirme que le PLU n'encourage pas l'installation d'activités relevant d'établissements recevant du public, comme les restaurants, mais la commission constate qu'elles ne sont pas non plus interdites. Le PLU en revanche favorise les aménagements liés aux pratiques sportives.

La Ville a entendu les critiques et demandes émanant du public ou des professionnels et confirme étudier l'assouplissement ou la clarification de certaines dispositions du règlement, notamment sur les stationnements vélos, les constructions en limite séparatives, la notion de sol artificialisé pour le calcul des espaces libres, les possibilités d'affouillement mais dans des cas strictement limités.

Enfin, la commission prend note de ce que la Ville va s'assurer de mieux encadrer l'exception en faveur des EICSP dans le calcul des espaces libres, pour éviter la dérive possible d'une bétonnisation non souhaitée en cœur d'îlot.

Définition de la restructuration lourde

La Ville confirme la définition de la restructuration lourde inscrite dans le PLU, qu'elle justifie de manière pertinente en référence à plusieurs réglementations existantes bien connues des professionnels, et maintient le seuil de 15%, qui paraît adapté à la réalité des opérations. La Ville confirme réfléchir à clarifier la définition, notamment pour mieux expliciter la nature des éléments pris en compte tels que les fondations et les façades, mais ne propose pas à ce stade de nouvelle rédaction.

La Ville propose également de réfléchir à clarifier l'exclusion des interventions visant exclusivement à améliorer la performance énergétique, la mise aux normes ou l'accessibilité des constructions. Cette exclusion figure en effet dans un chapitre qui ne concerne que les constructions non conformes.

La commission s'étonne que, sur ces deux points, la Ville ne s'engage pas davantage, la demande de clarification de la part des professionnels ayant été très forte durant l'enquête. Il lui semble important que la définition ne laisse aucune part d'ambiguïté et soit compréhensible à la simple lecture du règlement, pour éviter tout changement de doctrine ultérieure et minorer les risques de contentieux.

Servitude de mixité fonctionnelle

La commission comprend la position de la Ville sur le besoin de créer des logements dans les quartiers où les activités économiques sont dominantes. En revanche, la commission souhaite nuancer l'analyse que la Ville fait des données du diagnostic de l'APUR. L'augmentation des emplois au cours de la période précédente dans le quartier central des affaires ne s'est pas faite au détriment de l'habitation, mais correspond plutôt à une densification de l'emploi par optimisation des surfaces de travail, là où il était déjà présent, car les surfaces de bureaux ont diminué dans ce quartier. L'évolution des conditions de travail, avec le télétravail, pourrait conduire à une diminution des surfaces de bureaux, mais aussi diminuer le nombre de travailleurs présents dans les quartiers concernés.

Quelque soit l'analyse que l'on retient, le potentiel de transformation des bureaux en logements est donc bien présent, y compris dans le centre de Paris. La commission trouve pertinent la position de la Ville de vouloir maintenir le caractère obligatoire de la servitude de mixité sociale. Cette servitude apparaît parfaitement applicable en cas de construction neuve, reconstruction, surélévation, extension et changement total de destination ou sous-destination. La servitude devrait inciter les immeubles tertiaires à mobiliser leur potentiel de constructibilité résiduel ou le bonus de constructibilité habitation en faveur de la création de logements.

La commission estime néanmoins que la demande des professionnels est légitime quand ils contestent la servitude de mixité sociale appliquée à la restructuration lourde, surtout lorsqu'elle n'est accompagnée d'aucune autre intervention (surélévation, extension, changement de destination ou sous-destination), donc sans création de surface plancher. Dans ce cas, le propriétaire, outre le coût des travaux importants d'une restructuration lourde, se retrouve à devoir perdre une partie de ses surfaces de bureaux au profit de la création de logements, avec toute la redéfinition des accès qu'implique la mixité de fonctions. Il est à craindre qu'aucun propriétaire ne souhaite engager de restructuration lourde dans ces conditions. En outre, le propriétaire pourrait se retrouver dans la situation de revendre les droits de commercialité attachés aux surfaces économiques détruites.

La commission note l'idée intéressante d'accorder un bonus de constructibilité SPE strictement encadré et marginal, dans un souci d'optimisation du foncier existant, en contrepartie de la création effective des logements (et non par achat de droits dans un immeuble tiers), pour inciter les immeubles tertiaires à réaliser du logement. La commission se demande s'il ne serait pas profitable pour la Ville d'étendre ce bonus à tout immeuble tertiaire souhaitant transformer des surfaces économiques en logements, quel que soit sa surface plancher. Cela permettrait d'inciter des immeubles tertiaires, dont la configuration est adaptée, à créer du logement, et couvrir un champ plus large que celui prévu pour la servitude de mixité fonctionnelle.

Il convient de noter que les immeubles tertiaires perdent dans le PLU le bonus de constructibilité SPE qui existait auparavant mais peuvent bénéficier du bonus de constructibilité en faveur de l'habitation, qui dans un certain nombre de cas, leur permet de rajouter sous certaines conditions un étage supplémentaire de logements.

La commission incite la Ville à être vigilante sur l'articulation de la servitude de mixité fonctionnelle avec le bonus pour ne pas créer d'effet d'aubaine et une constructibilité accrue non recherchée, raison pour laquelle l'ancien bonus de constructibilité SPE présent dans le PLU actuel a été supprimé.

La Ville s'engage également à clarifier la rédaction de la règle qui présente à ce jour des incertitudes de rédaction. La Ville devra notamment se prononcer sur l'importance du changement de destination ou de sous-destination déclenchant la servitude : partiel ou total. En cas de changement partiel, qui peut ne pas être accompagné de travaux, la servitude de mixité fonctionnelle ne paraît pas en effet adaptée.

3.5 THÈME 5 : ESPACES PUBLICS ET MOBILITES

Ce thème concerne d'une part les espaces publics, leurs fonctions et leurs évolutions, et d'autre part les mobilités, le rôle et la place des différents modes de transports et les échanges intermodaux.

La révision du plan local d'urbanisme de Paris a pour objectifs relatifs à ce thème :

- La végétalisation de l'espace public pour absorber l'énergie solaire par la photosynthèse et pour préserver la biodiversité, ainsi que le développement de surfaces claires pour réfléchir l'énergie solaire ;
- La qualité, la propreté et la convivialité des espaces publics ;
- La valorisation de la dimension patrimoniale des espaces publics ;

- La capacité d'adaptation des espaces publics à de nouvelles fonctions ou de nouveaux usages d'une part, et à l'accueil d'activités éphémères, notamment culturelles, sportives ou ludiques, d'autre part ;
- La priorité accordée aux modes de transport actifs ;
- L'organisation des espaces publics pour assurer les circulations liées aux multiples activités, économiques, touristiques, culturelles, etc., en privilégiant les modes de transport les plus sobres grâce à des échanges intermodaux efficaces.
-

3.5.1 Contributions exprimées par le public

La circulation

De nombreuses contributions (près de 130) soulèvent des questions d'ordre général relatives à la circulation.

Ces contributions n'ont pas de lien direct avec le PLU. Cependant, la commission d'enquête développe dans ses commentaires les relations indirectes entre la circulation et le PLU

Les questions abordées dans les contributions visées ci-avant concernent les domaines suivants :

- *La répartition de l'espace public entre les différents modes de transport en fonction des besoins et des impératifs des uns et des autres ;*
- *L'organisation de la circulation et les embouteillages ;*
- *La place de la voiture en ville, l'interdiction des grosses voitures et des voitures diesel, l'instauration d'une taxe pour toute voiture circulant intramuros et d'une surtaxe pour les voitures plus polluantes, sauf pour les bus, taxis et livreurs ;*
- *La réduction de la pollution émise par les véhicules, la décarbonation des transports, le fret ferroviaire et le fret fluvial ;*
- *La réduction des nuisances sonores ;*
- *Les rues à voie unique qui ne permettent pas le passage des véhicules d'urgence quand elles sont bloquées ;*
- *La difficulté d'accès en voiture aux commerces et aux lieux de culture ;*
- *Le stationnement à proximité du domicile ou du lieu de travail et les aires de livraison ;*
- *Le stationnement des voitures des PMR ;*
- *L'augmentation de la place affectée aux piétons, y compris les jours de marché - largeur des trottoirs, poubelles, propreté, PMR, fauteuils roulants, poussettes ;*
- *L'application de la loi 2005-102, du décret du 21/12/2006, de l'arrêté du 15/01/2007, du plan d'accessibilité de la voirie et de l'espace public de la Ville de Paris de septembre 2012, du plan piéton de décembre 2023 ;*
- *La place affectée aux vélos, le développement des pistes cyclables en site propre ;*
- *Le caractère dangereux de certaines pistes cyclables actuelles, en particulier des pistes à contresens, et des voies communes aux piétons et aux cyclistes ;*
- *Le non-respect du code de la route par les vélos et les trottinettes, la circulation anarchique des vélos et des trottinettes, notamment sur les trottoirs, et souvent à grande vitesse ;*
- *Le stationnement (sécurisé) des vélos en surface et en souterrain ;*
- *La place et le fonctionnement des transports collectifs (bus et trams) – accessibilité, fréquence, ponctualité, rapidité, remplacement de certains bus par des trams ;*
- *L'entretien des chaussées, des trottoirs et du mobilier urbain ;*
- *La durée excessive des emprises pour travaux ;*
- *Le financement des projets.*

Questions localisées portant sur la circulation

Une contribution demande des pistes cyclables dans les deux sens sur l'avenue du Général Leclerc. Une autre insiste sur le caractère extrêmement dangereux de la piste cyclable du boulevard Magenta.

Il est demandé la création d'un vrai réseau piétonnier, éventuellement accessible aux cyclistes et aux bus électriques, fortement végétalisé, dimensionné en fonction des flux de piétons, par réduction de la place des véhicules.

Une contribution (@48) conteste le réchauffement climatique, et réclame l'arrêt de la politique anti-SUV et anti-autos.

Une contribution (R150) signale la difficulté pour les piétons de traverser l'avenue Bizot à l'angle de la rue de Charenton.

Une contribution (R217) déplore des plantations au détriment des piétons et la disparition des aires de livraison et des commerces de proximité.

Une contribution (@245) demande de limiter à 30km/h la vitesse dans les rues droites passantes comme l'avenue Ledru-Rollin.

Une contribution (R248) demande de pouvoir circuler en voiture rue Etienne Marey et l'installation de bancs publics dans le quartier.

Une contribution (E394) demande de remplacer les 2x4 voies du quai de Bercy par un espace vert d'une part, et quelles sont la portée juridique et la pérennité de l'OAP Espace public d'autre part. Une contribution (R8645) demande de diminuer le nombre de voies pour les voies rapides sur berges avec suppression des passages souterrains.

Une contribution (R531) signale que l'accès à l'arrêt du bus 46 à la station Porte Dorée en direction du Château de Vincennes est dangereux.

Une contribution (E690) demande la suppression de la circulation place Henri Nollet.

Une contribution (E787) demande l'autorisation de circulation des voitures électriques dans les couloirs réservés, et l'installation de bancs publics sur les avenues.

Une contribution (R934) demande l'interdiction de la circulation, sauf pour les bus, rue du chemin Vert entre le boulevard Richard Lenoir et le boulevard Voltaire.

Des contributions (R935, @5093) déplorent le danger des vélos pour les seniors, et le report de la circulation qui utilisait les voies devenues piétonnes sur d'autres rues qui deviennent trop fréquentées, d'où pollution et bruit pour les riverains. Une contribution (R14284) est également opposée pour les mêmes raisons au report du trafic sur les voies secondaires, à l'élargissement de la rue Nationale et au changement de parcours du bus 83. Elle demande d'inverser le sens unique de la rue Nationale.

Une contribution (R894) insiste sur l'intérêt des places de stationnement dans des immeubles pour répondre aux besoins des occupants des immeubles voisins anciens qui ne peuvent avoir des parkings. Une contribution (@1110) demande le remplacement des places de stationnement sur rue supprimées par des places de parking. Une contribution (@10546) souligne le besoin de voiture individuelle pour les parisiens qui ont un emploi en banlieue.

Une contribution (R980) demande de faciliter l'accès des artisans de banlieue qui viennent entretenir les constructions, et de permettre les déménagements.

Une contribution (@1110) demande le remplacement des places de stationnement sur rue supprimées par des places de parking.

Pic saisonnier de 1200 cars alors qu'il n'existe que 429 places de stationnement dans Paris. Soit limité le nombre de cars, soit créer 700 places de plus (MA-17-6-10).

Une contribution (@1137) demande d'interdire les conducteurs seuls dans leur voiture, et les voitures immatriculées en Ile de France, de faire respecter les limitations de vitesse à 30 km/h, et d'interdire les scooters non électriques.

Une contribution (@2193) demande la création de places de stationnement pour vélos aux entrées du Bois de Boulogne.

Une contribution (@2337) signale l'état dégradé de la chaussée au 118 rue de Javel, et du trottoir à l'angle de la rue de Lourmel et de la rue des Entrepreneurs.

La contribution @2793 comprend un plaidoyer pour la circulation des bus. L'association des usagers des transports Ile de France (@13834) plaide pour la place des bus sur la voirie. Elle insiste sur le franchissement des portes par les bus.

Des contributions (@2798, @6474, @11855) considèrent que les règles imposées pour le stationnement des vélos sont trop exigeantes, et que cela limite les surfaces commerciales.

Une contribution (R2816) interroge sur l'avenir du stationnement sur rue et sur la modification des sens de circulation dans le quartier de l'Europe.

Des contributions (@3848, @3853) sont opposées à la suppression du stationnement dans la contre-allée du Cours de Vincennes, notamment des places PMR.

Une contribution (@4177) propose des modifications de la circulation dans le secteur de la rue de Liège pour réduire la pollution.

Une contribution (@6836) s'oppose à la piste cyclable de l'avenue Paul Doumer.

Une contribution (@7904) interroge sur le maintien de la circulation sur la place du Trocadéro.

Une contribution (@8532) signale l'encombrement source de pollution et de nuisances de la rue Fléchier.

Une contribution (@11661) présente plusieurs observations et suggestions concernant le bruit et la pollution du boulevard périphérique : Isolation des logements, Couverture du boulevard, Ecrans phoniques, Revêtements atténuateurs, Limitation de vitesse, Contestation des indicateurs de bruit.

Une contribution (E10163) demande d'étendre la catégorie b des 2° et 3° de l'article UG.7.2.1 aux sites de protection des grands magasins et des grands ensembles commerciaux, et demande de fixer un seuil au-delà duquel les changements de destination relèvent du 2° de l'article UG 7.2.1 au lieu du 3°.

Une contribution (@11529) demande de réduire les autorisations d'usage des trottoirs par les commerçants, et d'annuler les autorisations dans les quartiers tranquilles.

Une contribution (@11675) formule des propositions pour favoriser la pratique du vélo.

Des contributions (@11681, C14280) demandent d'interdire les moteurs à deux temps dans Paris, et de limiter la circulation des voitures individuelles.

Des contributions demandent de transformer en voie piétonne :

- La rue du Faubourg Saint-Martin (@11437),
- La rue Léon Lhermitte devant le lycée (@11358),
- La rue Rouelle (rue aux écoles) à la place de la rue Schutzenberger.

Une contribution (@11718) indique que la création d'une voie piétonne ne doit pas conduire à la construction d'un cœur d'îlot.

Une contribution (@12906) propose la création d'une carte handicap pour les personnes âgées à utiliser pour le stationnement des voitures les transportant.

Une contribution (R14214) signale le problème des ralentisseurs pour les ambulances. Des feux rouges seraient préférables.

Les nombreuses contributions reportées ci-dessus abordent des sujets qui ne relèvent pas du champ de compétence du PLU. Toutefois, des éléments de réponse sont développés sur ce thème dans la partie « Réponses des services techniques de la Ville de Paris » de la présente partie du Mémoire en réponse.

L'ensemble de ces propositions ont été transmises aux services de la Ville en charge de la voirie, des déplacements et des espaces publics afin que ces derniers puissent étudier chaque demande.

D'autres contributions formulent des demandes ou des propositions plus précises.

Une contribution (@27) présente une proposition pour l'organisation de la circulation dans le secteur Porte de Bagnolet - Place Gambetta – Place Saint-Fargeau (sens des circulations, cycles des feux tricolores).

Suite à la création de la piste cyclable bidirectionnelle, la rue Belgrand ne pouvait pas rester à double sens même dans la partie située entre la place Gambetta et la rue de la Chine comme proposé dans la contribution. Des études techniques sont en cours dans les différents services de la voirie de la Ville afin de mesurer les effets de ces aménagements et proposer des solutions d'ajustements.

L'avenue Gambetta est actuellement congestionnée entre la rue Ernest Lefevre et la rue Saint-Fargeau ce qui s'explique notamment par le fait que la rue du Surmelin est toujours accessible depuis le boulevard Mortier jusqu'à l'avenue Gambetta, or dans le cadre du dispositif Embellir votre quartier porté par la Ville, la rue du Surmelin va être inversée entre la rue de la Justice et le boulevard Mortier et interdite à la circulation, sauf bus, entre la rue de Darcy et la rue Haxo. Ces aménagements auront pour conséquence de supprimer le trafic de transit sur la rue du Surmelin et ainsi réduire la circulation sur l'ensemble du quartier.

Toutes les mesures prises actuellement ont fait l'objet d'étude de la part des services et sont réalisées dans le but de réduire la circulation automobile et les nuisances associées pour les habitants.

A propos de la circulation des vélos et des trottinettes, une contribution (@82) note la vitesse excessive, l'absence totale de contrôle et de verbalisation, et la méconnaissance totale des lois et des règlements. Il est proposé l'installation de panneaux d'information aux entrées des zones apaisées et des rues aux écoles.

Cette question ne relève pas du PLU. Toutefois les services de la voirie, en lien avec les autorités compétentes, mettent en œuvre des aménagements de voirie et de signalétique pour sécuriser l'espace public, en particulier aux abords des écoles.

L'Etablissement Public Territorial (EPT) "Grand Orly Seine Bièvre" (@143) demande de structurer le report des flux logistiques vers le fleuve et vers le rail, une concertation sur les mesures envisagées en matière de circulation en raison des répercussions sur les communes voisines, et l'établissement d'un projet commun pour la Seine de l'amont à l'aval de Paris.

Les services de la Ville sont favorables au développement de la logistique sur la Seine et par le rail, notamment pour désengorger les axes routiers et dépolluer la Ville. La Ville mène de nombreuses actions en ce sens, avec les autorités compétentes en la matière et en lien avec les collectivités du Grand Paris et de la Région, ainsi qu'avec l'Etat.

Une contribution (@231) est opposée au prolongement de la ligne 1 dans le bois de Vincennes (projet de DUP rejeté).

Poursuivre l'automatisation des lignes de métro notamment pour la ligne 2. Prolonger la ligne 12 vers l'Ouest. Prolonger la ligne 10 pour se relier à la future ligne 15 du Grand Paris Express (MA-7-5-6)

Une contribution (@14137) demande de prolonger la ligne M8 vers Issy les Moulineaux, et signale le danger de la traversée de la Porte de Sèvres.

Des contributions (@13598, @14085) demandent de prolonger la ligne T3 jusqu'à la Porte Dauphine.

Le conseil de quartier Nation – Picpus (@12867) demande une nouvelle sortie de la ligne M6 à Picpus, un nouvel accès au RER A près de l'avenue Bel Air, et de revoir l'aménagement de la place de la Nation.

Les questions relatives aux transports en commun ne relèvent ni du PLU ni de la compétence de la Ville, mais de l'autorité organisatrice des transports régionaux Ile-de-France Mobilités. La Ville pourra étudier toutefois la possibilité d'ajouter, à titre informatif, des dispositions sur les transports en commun dans les OAP thématiques Espace Public et Liens Métropolitains.

La RATP (@3794) demande de prendre en compte dans le PLU le projet de la gare RER B Cité Universitaire.

Les services de la Ville prévoient effectivement de prendre en compte le projet de nouvel accès à la gare RER B - Cité Universitaire qui a fait l'objet d'une procédure ad hoc de modification du PLU, et reprise dans le projet de PLU b pour approbation.

La société Indigo Group (@14183) propose d'utiliser 8 de ses parcs de stationnement pour une activité de logistique urbaine.

Les services de la Ville étudient ces propositions pour le cas échéant insérer de nouveaux périmètres de localisation pour équipement logistique.

Une contribution (@14159) demande des modifications du règlement pour permettre l'installation d'équipements de logistique urbaine sur des terrains comportant des habitations, et à défaut propose de placer deux terrains en emplacements réservés pour des équipements de logistique urbaine.

Les services de la Ville étudient la possibilité de modifier le Règlement pour permettre, dans certains cas, l'installation d'équipements de logistique urbaine sur des terrains comportant des habitations dans la zone UG.

L'aménagement de l'espace public

Une contribution (@8083) suggère de positionner les équipements de logistique urbaine en priorité sur les gares.

Des périmètres de localisation pour équipement logistique sont d'ores et déjà positionnés sur chaque gare, vis-à-vis de la connexion ferrée et routière de ces infrastructures, particulièrement pertinente pour le développement d'une logistique décarbonée. Au-delà, ils visent la constitution d'un maillage réparti sur l'ensemble du territoire parisien, afin de faciliter la logistique décarbonée du dernier km.

Une contribution (@10659) propose des précisions à apporter dans l'OAP Espace public.

Cette contribution comporte quatre propositions de compléments à l'OAP Espaces public :

- La première porte sur la mention des personnes sans abri. Les services de la Ville ne sont pas favorables à cette proposition dans la mesure où la politique de la Ville sur le sujet consiste en priorité à proposer des solutions d'hébergements aux personnes sans abri. La Ville ne souhaite pas considérer l'espace public comme un possible lieu d'hébergement.
- La deuxième porte sur la mention des travaux. Les services de la Ville considèrent qu'il ne relève pas du PLU de prendre en compte la réalisation de futurs travaux éventuels sur l'espace public. En revanche les services de la Ville sont attentifs à la planification des travaux sur l'espace public et organisent leurs interventions de façon à limiter le plus possible les impacts des travaux sur l'espace public.
- La troisième porte sur la mention des alignements d'arbres et tracés végétaux. L'OAP Espace public mentionne les alignements d'arbres, la végétalisation des sols et l'aménagement des bandes végétales dans la partie 1.1 La place du végétal dans l'espace public.
- La quatrième porte sur la mention de précisions quant à l'éclairage. Il convient de préciser que l'OAP Espace public vise à guider la conception et l'évolution de l'espace public. À ce titre, elle est complémentaire d'autres documents et démarches mis en œuvre par la Ville, qui sont susceptibles d'apporter plus de précisions sur certains domaines. En tout état de cause, le code de l'urbanisme ne permet pas au PLU d'apporter des prescriptions plus précises en matière d'éclairage.

Une contribution (@12205) signale un espace vert à protéger au 7 rue Barthélémy.

Les services de la Ville étudieront cette demande.

Une contribution (@72) conteste la position des jardinières en haut du boulevard Magenta.

Une contribution (R168) demande le maintien de l'activité du Marché aux Fleurs dans son cadre actuel rénové, ainsi que le maintien du square Jean XXIII à l'identique avec ses grilles.

Une contribution (@175) demande une plus forte végétalisation de l'avenue de Versailles.

Des contributions (@12013, @13344, R14253, C14280) demandent l'installation de toilettes publiques dans tout Paris, notamment des toilettes sèches, ainsi que des sacs à chien.

Des contributions (une douzaine) demandent l'accès des parcs et des transports en commun aux chiens, l'installation de toilettes canines, ainsi que la création d'espaces clos (caniparcs) dans chaque arrondissement pour y laisser les chiens courir en liberté.

Une contribution (@191) déplore le défaut d'entretien du Bois de Boulogne en le comparant au jardin de Bagatelle.

Des contributions (17) demandent de développer les revêtements clairs pour s'adapter au réchauffement climatique, le remplacement des revêtements étanches par des revêtements drainants, par exemple des pavés, ou le recours aux dalles de gazon en béton, les revêtements atténuateurs des bruits. Une contribution (@6921) se prononce contre les trottoirs en béton.

Une contribution (@195) suggère, dans les zones piétonnes et les zones de rencontre, pour faciliter la circulation des piétons, de mettre la chaussée et les trottoirs au même niveau, de supprimer les potelets et le mobilier urbain encombrant (@12014), et de marquer l'entrée de ces zones par une surélévation.

Une contribution (@840) demande de réaménager la rue Clavel au bénéfice des piétons et de la végétalisation.

Une contribution (@897) demande davantage de points de stationnement pour les vélos et une augmentation de l'espace entre les cerceaux.

Une contribution (@900) demande l'élargissement des trottoirs rue Fabre d'Eglantine et rue de Picpus. Des contributions (@5401, @5404) demandent l'élargissement des trottoirs rue du Capitaine Marchal et la réduction du nombre de potelets qui encombrant les trottoirs.

Une contribution (@1502) souhaite que le périmètre 11-16 comprenne aussi un aménagement piétonnier végétalisé.

Une contribution (@1492) approuve la liaison piétonnière arborée du périmètre 11-19.

Des contributions (@2373, @2397, @2457) demandent la protection et l'entretien du Champ de Mars. Une contribution (@2469) demande le classement du Champ de Mars en EBC et en zone UV.

Une contribution (R2547) demande de peindre en blanc tous les obstacles implantés sur les trottoirs.

Une contribution (@2788) demande de création d'une liaison piétonnière entre le terminus Porte de Choisy du tram T9 et la future station Maison Blanche de la ligne 14.

La Fédération des Entreprises Immobilières (@3812) demande l'extension à toutes des interventions sur les immeubles existants de l'exception à la règle SELC, et une dérogation à l'article 4.1.1 pour les travaux répondant aux exigences du II.2 des dispositions générales, signale le problème des sous-sols existants sous les espaces libres de construction, demande une dérogation aux règles d'emprise au sol pour les ensembles commerciaux, considère que les règles de végétalisation du bâti sont excessives, formule des propositions relatives au stationnement des voitures et des vélos.

Une contribution (@5274) demande l'installation de ralentisseurs rue de Porto Riche et l'élargissement du trottoir côté impair de l'avenue du Général Leclerc entre la rue Beaunier et le boulevard Jourdan pour rétablir l'alignement de platanes.

Une contribution (@5284) demande de revoir l'aménagement du carrefour de la Porte d'Orléans, notamment en faveur des piétons et des cyclistes.

Une contribution (@5482) déplore l'état pitoyable des trottoirs de l'avenue du Docteur Brouardel et demande d'exclure le stationnement des cars de tourisme autour du terre-plein rectangulaire.

Une contribution (E6117) demande de rénover la place Etienne Pernet.

Une contribution (@6399) demande l'éclairage des squares, plus de propreté, moins de bancs publics, plus d'aménagements PMR, moins de panneaux et d'enseignes, plus de passages piétons protégés. D'autres contributions (@12376, E13480, @13866) demandent l'installation de bancs et de chaises fixés au sol.

Une contribution (@6528) plaide pour le développement des espaces verts et contre la bétonnisation.

Une contribution (@7062) déplore le manque de précision des OAP, alors même que les OAP ne sont que des orientations définies avant d'établir le règlement et le document graphique.

Une contribution (@7239) conteste tous les aménagements récents de l'espace public.

Une contribution (@7158) demande de pouvoir installer des clôtures de sécurité en cas de besoin.

Une contribution (@7624) demande de protéger le paysage des voies publiques, d'uniformiser les panneaux de signalisation et de démultiplier leur nombre.

Deux contributions (@7949, @10189) demandent de ne pas remplacer les places de stationnement par de simples aménagements végétaux, mais par des arbres. Une contribution (@11989) demande de remplacer du stationnement par de la végétalisation. Une contribution (@11621) demande l'aménagement d'espaces de rencontre extérieurs, intérieurs ou simplement abrités pour que les habitants puissent échanger. Une contribution (R5742) demande de remplacer du macadam par des arbres. Une contribution (R8620) demande de placer en ELPV les espaces libres de Paris Habitat, et de déplacer le marché Ney.

Des contributions (@9037) formule des remarques sur l'aménagement de l'espace public : mâts d'information, bancs, grilles des arbres, ...

Des contributions (@9832, @12014, E13468, R14227) demandent que les parcs soient réservés aux piétons et clôturés, que le mobilier urbain historique soit protégé et que le nouveau mobilier urbain soit esthétique. Une contribution (R14227) suggère l'installation de parcours santé sur l'espace public. Une contribution (@9970) demande de conserver l'identité de la ville en ne créant pas des espaces fréquentés uniquement par les skate-boarders et les cyclistes. Une contribution (C14286) défend les sculptures sur l'espace public.

Une autre (MA-12-X-21) met en garde contre la végétalisation maximaliste qui risque de bloquer le soleil. Donc être prudent dans la végétalisation des immeubles.

Des contributions (@11653, @13998) présentent un ensemble de commentaires sur le PLU. Elles insistent notamment sur le suivi dans le temps de la réalisation des objectifs du PLU.

Une contribution (@11897) considère qu'il y a aggravation des discriminations envers certaines populations (classes moyennes, personnes âgées et handicapées), et des mesures dangereuses pour le paysage et l'identité de Paris. Une contribution (@13307) déplore

l'extinction de l'éclairage public à partir d'une certaine heure, encourageant vols et agressions. Une contribution (@12612) demande de préserver tout ce qui accompagne le bâti, comme les plantations, le mobilier urbain d'Alphan ... Une contribution (@8208) regrette la disparition des grandes horloges publiques effectivement à l'heure.

Le parti Renaissance (E12590) demande que la plus grande attention soit portée dans les projets à la qualité du mobilier urbain et que le mobilier historique soit au maximum préservé, que la Ville planifie une végétalisation des espaces publics, que soient définies des OAP pour la Seine et pour les faisceaux ferroviaires.

Une contribution (@13883) demande que la police contrôle la santé et l'absence de maltraitance des animaux utilisés pour la mendicité sur la voie publique.

Une contribution (@14188) demande l'installation de composteurs collectifs en accès libre.

Une contribution (R14191) demande de réviser le règlement de voirie et le règlement des étalages et terrasses.

Les nombreuses contributions reportées ci-dessus abordent des sujets qui ne relèvent pas du champ de compétence du PLU. Toutefois, des éléments de réponse sont développés sur ce thème dans la partie « Réponses des services techniques de la Ville de Paris » de la présente partie du Mémoire en réponse.

L'ensemble de ces propositions ont été transmises aux services de la Ville en charge de la voirie, des déplacements et des espaces publics afin que ces derniers puissent étudier chaque demande.

Il convient de préciser que les services de la Ville sont sensibles aux enjeux relatifs aux espaces publics et ont engagé de nombreuses démarches ces dernières années pour améliorer l'espace public et répondre aux demandes des habitants. En particulier, la Ville a mis en place la démarche « Embellir votre quartier » depuis 2021, qui permet aux habitants de proposer directement des aménagements de l'espace public, puis de concentrer sur une même période l'ensemble des transformations à l'échelle du quartier. Cette démarche s'articule avec le Manifeste pour la beauté, document édité en 2022 par la Ville qui vise à doter Paris d'une doctrine d'management de l'espace public.

Concernant les demandes de piétonisation et de végétalisation de l'espace public, les services de la Ville précisent que de telles demandes sont étudiées à partir de nombreux critères et contraintes techniques qui permettent d'apprécier l'opportunité d'un éventuel aménagement :

- Les services de mobilités (partagées, bornes d'avitaillement électrique, taxis...)
- Le maintien de l'accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite
- Le maintien des accès aux véhicules de service publics, aux riverains, aux secours (en particulier le maintien d'une bande libre de tout obstacle de 4 m ou de 5 m si elle est située le long des façades)
- Une inter-distance entre les arbres de 10 m minimum pour permettre le déploiement des échelles de véhicules pompier
- L'absence de parking ou de fort besoin de logistique
- La compatibilité avec le plan de circulation
- Les plantations en fonction de l'encombrement du sous-sol par les réseaux présents (en général très nombreux)
- Le respect du Plan Paris Pluie limitant la quantité d'eau pouvant être infiltrée à la parcelle

Les occupations privatives du domaine public par les bars et les restaurants

De nombreuses contributions (une cinquantaine) concernent les terrasses des bars et des restaurants.

Pour les riverains, comme pour les usagers du domaine public, ces terrasses peuvent présenter de multiples inconvénients :

- Les nuisances sonores,
- La fumée des cigarettes,
- La célébration d'événements,
- Le passage de dealers et autres vendeurs à la sauvette,
- L'emprise excessive sur les trottoirs qui gêne le passage des piétons, des poussettes, des aveugles et des PMR,
- L'éviction des autres commerces par l'augmentation du prix des baux commerciaux,
- La dévalorisation des logements situés à proximité,
- Les bagarres,
- Les épanchements d'urine, les vomissures, les détritiques (emballages, papiers, paquets de cigarettes, bouteilles, cannettes, verre brisé, mégots, ...),
- L'absence de nettoyage,
- L'absence de contrôle de l'application des règlements,
- La dérive vers le style "rambla" de Barcelone,
- Le risque de pousser à l'installation de la climatisation dans les logements voisins.

Il est demandé de limiter ou d'interdire l'installation de nouveaux établissements dans les secteurs déjà saturés et à proximité de logements, et d'interdire la création d'établissements en toiture (roof top).

Une contribution (@11051) signale les mêmes problèmes pour des terrasses implantées en cœur d'îlot.

Les nuisances relatives aux occupations du domaine public par les bars et les restaurants ne relèvent pas du PLU. Pour autant, les services de la Ville ont développé des réponses détaillées dans le Thème 12 (Nuisances) du présent mémoire en réponse.

Les terrasses relèvent du règlement des étalages et terrasses et non du PLU et ne font pas l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

Les autres occupations privatives du domaine public

Des contributions (@18, @76, @540) concernent la suppression de places de stationnement sur rue sans mise en place de solutions de remplacement viables pour les habitants (proximité, prix).

Des contributions (@7184, @7318) demandent de limiter l'occupation de l'espace public et sa marchandisation. Une contribution (R14224) demande de bloquer le développement, voire de réduire, les activités éphémères festives ou commerciales. Une contribution (@13866) dénonce l'exploitation commerciale des espaces verts. Une contribution (@2002) demande moins d'animations dans l'espace public pour la tranquillité des usagers et des riverains.

Une contribution (@7312) demande de construire beaucoup de parkings souterrains pour libérer les rues. Les rues sont faites pour circuler et non pour servir de parking.

Des contributions (@7866, @7892) déplorent les occupations près des sites classés et des monuments historiques pour de l'événementiel, et aussi les écrans vidéo en façade de boutiques.

Ces contributions ne relèvent pas des compétences du PLU. Toutefois les services de la Ville compétents en matière d'espace public et de circulation étudieront ces demandes.

L'avis d'Ile-de-France Mobilités

L'avis d'Ile-de-France Mobilités aborde les points suivants :

- *Modifier les prescriptions concernant le stationnement des vélos pour les constructions neuves de plus de 500 m² destinées aux commerces, aux activités artisanales, d'industrie et d'entrepôt, aux équipements publics et aux groupes scolaires.*
- *Contestation de la création d'une voie réservée aux bus, aux taxis et au covoiturage sur le boulevard périphérique.*
- *Créer des parkings vélos à proximité des gares et des principales stations de métro.*
- *Mentionner le projet de pôle d'échange multimodaux de la Porte d'Orléans.*
- *Mettre à jour les cartes des pages 25 et 28 du rapport de présentation.*
- *Revoir l'indication des projets concernant les lignes M1 et M10 dans le rapport de présentation et des projets concernant les lignes M10 et M14 dans l'OPAP Paris Rive Gauche.*
- *Modifier l'article UV 1.2 pour le projet de la ligne M10.*
- *Rappel de la nécessité d'un centre opérationnel bus pour la LHNS Quais Haut Rive Droite.*
- *Rappel de la nécessité de :*
 - *Favoriser la circulation des bus et leur accessibilité,*
 - *Protéger les six centres opérationnels bus,*
 - *Planifier la création d'autres centres opérationnels bus,*
 - *Protéger les huit gares routières (six éco-stations bus, gare Denfert Rochereau et gare Bercy Seine).*

Par ailleurs, au cours de l'enquête publique, Ile-de-France Mobilités a déposé une contribution (E4162) qui complète son avis sur les sujets suivants :

- *Placer les six centres opérationnels bus en emplacements réservés pour équipements.*
- *Demande de modification de l'OAP Paris Nord Est, de l'OAP Liens Métropolitains, et du règlement, pour le projet de centre opérationnel bus de la Porte de la Chapelle.*
- *Demande de remplacement d'une partie du périmètre d'aménagement global Dubois-Condorcet par un périmètre de localisation d'équipement pour le projet de centre opérationnel bus de la Porte de la Chapelle.*
- *Demande de création de périmètres d'équipement pour les six éco-stations bus et pour l'espace bus de la Porte de Saint-Cloud.*

- *Demande d'extension de la STECAL de la rue de Nogent avec réduction de l'EBC.*

Les réponses à la contribution d'IDFM sont détaillées ci-dessous dans la partie « Réponses des services techniques de la Ville de Paris » aux questions de la commission d'enquête du présent Thème du mémoire en réponse.

L'avis de la SNCF

L'avis de la SNCF du 13 septembre 2023 a été complété et modifié par trois contributions de la SNCF déposées pendant l'enquête publique : E11140, @13583, E13638.

Les différents sujets abordés par la SNCF dans ces quatre documents sont les suivants :

- *Demande de classement en UG de :*
 - *La parcelle au 70 rue Riquet ;*
 - *La parcelle au 20 rue du Département ;*
 - *La parcelle CF65 ;*
 - *L'ancienne gare de Grenelle située place Balard ;*
- *Le règlement doit être compatible avec :*
 - *La mission de service public de la SNCF ;*
 - *Le fonctionnement des infrastructures ferroviaires ;*
 - *La maintenance, l'entretien, la préservation et le renouvellement des infrastructures ferroviaires ;*
 - *Le bruit et les vibrations générés par l'activité ferroviaire ;*
 - *L'équilibre financier des projets de la SNCF ;*
 - *La satisfaction des besoins en locaux d'activités tertiaires de SNCF Gares et Connexions, et plus largement du service public ferroviaire ;*
 - *Le projet Vouillé-Castagnary.*
- *Demandes de :*
 - *Exclure du secteur de renforcement végétal et du secteur de déficit d'arbres et d'espèces végétalisés les emprises ferroviaires, y compris celles de la Petite Ceinture ;*
 - *Ne pas inscrire en secteur de développement de l'habitation l'intervalle entre les voies ferrées et les rues André Gide et du Cotentin ;*
 - *Classement de toutes les grandes gares parisiennes en zone non déficitaire en logement social ;*
 - *Suppression des emplacements réservés V 14.4 et A 15.1 ;*
 - *Mention des installations logistiques embranchées dans l'OAP Bercy-Charenton, et association au PAPAG ;*
 - *Justification de la compatibilité de l'OAP Bercy-Charenton avec le SDRIF et le PDUIF ;*
 - *Réduction de l'espace vert prévu dans le triangle ferroviaire de l'OAP Bercy-Charenton, avec prise en compte de la phase travaux ;*
 - *Suppression dans l'OAP Bercy-Charenton du minimum de 55 % de surface d'espaces libres, et du pourcentage de logements sociaux ;*
 - *Suppression des emplacements P 8-14, P 17-41 et P 18-10 ;*
 - *Limitation de l'emplacement P 10-1 au périmètre de la gare du Nord et du périmètre 10.2 au périmètre de la gare de l'Est, et mutualisation des équipements de ces deux périmètres ;*
 - *Suppression du jardin partagé protégé des feuilles G01 et H01 ;*

- Suppression de l'obligation de clôture à claire-voie en limite du domaine public ferroviaire ;
 - Suppression du projet d'aménagement global du secteur Bruneseau Sud, et suppression de la voie piétonne ;
 - Mention des servitudes de protection du domaine public ferroviaire ;
 - Mise à jour de la pièce 3.5.1 pour le classement acoustique des réseaux ferroviaires ;
 - Dérogations aux articles UG 2, UG 3.3.1, UG 4.1, UG 4.2, UG 5.1, UG 7.1.6, UG 7.2.1 ;
 - Précisions sur la surface concernée pour le calcul du stationnement des vélos à l'article UG 7.2.3 ;
 - Dérogation à l'article UG 1.3 pour les entrepôts dans les gares ;
 - Concertation sur le programme des équipements de santé sur les 4 gares où ils sont prévus ;
 - Remplacement du mot friche par le mot emprise au § 1.2 de l'OAP Paris-Nord-Est ;
 - Suppression du lien Est-Ouest du secteur Chapelle International de l'OAP Paris-Nord-Est ;
 - Suppression du PAPAG du secteur Dubois-Condorcet ;
 - Limitation du projet d'aménagement global du secteur Dubois au périmètre mutable ;
 - Changement de zonage de UGSU en UG d'une partie de l'OAP Paris Nord Est et création de deux secteurs de projet en zone UG bénéficiant de dérogations pour l'appréciation des espaces libres ;
-
- Incertitudes sur la possibilité de réaliser la liaison urbaine entre le site Bertrand et le Parc de la Villette d'une part, la liaison entre le site Bertrand et Pantin de seconde part, et la desserte ferroviaire de l'équipement logistique du site Bertrand de troisième part ;

Les réponses à la contribution de la SNCF sont détaillées ci-dessous dans la partie « Réponses des services techniques de la Ville de Paris » aux questions de la commission d'enquête du présent Thème du mémoire en réponse.

L'avis de la RATP

L'avis de la RATP aborde les points suivants :

- *Circulation*
 - Arrêts de bus accessibles et sécurisés ;
 - Implantation de préférence de la piste entre le quai bus et le trottoir avec traversée(s) piétons de la piste au niveau du trottoir et du quai ;
 - Privilégier la séparation des modes bus et vélos ;
- *Ouvrages souterrains*
 - Sensibilité des ouvrages souterrains au risque infiltration et au système racinaire ;
- *Règlement*

- *Nécessité d'études acoustiques et vibratoires avant toute modification de l'environnement des infrastructures de la RATP ;*
- *Compatibilité du règlement avec*
 - *La présence en sous-sol d'ouvrages et équipements des services publics ;*
 - *Le fonctionnement et le budget des EICSP (équipements d'intérêt collectif et de service public) ;*
- *Application des règles du PLU à l'échelle de l'opération ou du secteur en cas de reconversion d'un site industriel, et suppression du § III de la partie 2 du règlement ;*
- *Autoriser les extensions et les surélévations définies à l'article UG 2.3.4 pour les bâtiments protégés ;*
- *Ajouter aux cas de dérogation des articles UG 4.3.4 et UG 4.3.5 les aménagements des ouvrages d'infrastructure et ceux des EICSP ;*
- *Dispenser des règles fixées aux articles UG 5.1.2, UG 5.1.3, UG 5.2.2 et UG 5.2.3 ;*
- *Demandes localisées*
 - *Demandes de modifications localisées pour les projets Belgrand-Saint- Fargeau, Bastille, Championnet ;*
- *OAP "Santé publique et environnementale"*
 - *Demande d'application au réseau ferré dans Paris des orientations complémentaires de la page 11 de l'OAP.*

Par ailleurs, au cours de l'enquête publique, la RATP a déposé la contribution E11158 qui précise le périmètre du centre opérationnel bus de la rue Belliard.

Les réponses à la contribution de la RATP sont détaillées dans la partie « Réponses des services techniques de la Ville de Paris » aux questions de la commission d'enquête du présent Thème du mémoire en réponse.

3.5.2 Questions de la commission d'enquête

La Ville de Paris voudra bien s'exprimer sur tous ces sujets.

La commission d'enquête souhaite solliciter des précisions complémentaires :

La circulation et l'aménagement de l'espace public

L'activité économique repose sur les échanges, et il n'y a pas d'échanges sans circulation. Il n'y a pas d'activités sans circulation.

La circulation dépend pour partie de la répartition des emplois par rapport à la répartition des logements, et également de la structure du parc de logements par rapport à la structure des emplois.

Paris présente un déséquilibre pour ces deux facteurs : déficit de logements par rapport aux emplois, déficit de logements sociaux par rapport au nombre de ménages éligibles.

Les contributions recueillies par la commission d'enquête soulèvent la question de la place essentielle de l'activité touristique dans la capitale.

L'activité touristique, ce sont les hôtels, les autres hébergements touristiques (dont les meublés de tourisme), les restaurants, les bars, les événements, les commerces fréquentés par les touristes, les vendeurs à la sauvette, ..., et le personnel dont une large proportion est éligible aux logements sociaux.

Faut-il limiter l'activité touristique ? Faut-il privilégier le tourisme haut de gamme ?

D'une manière générale et au-delà du PLU, la Ville de Paris ne cherche pas à limiter l'activité touristique ni à privilégier le tourisme haut de gamme, mais souhaite au contraire promouvoir une activité touristique durable et accessible à tous, ce qui signifie notamment :

- Favoriser des séjours plus longs et développer le tourisme sur l'ensemble de la capitale (notamment pour mieux répartir les flux), en développant des offres qui permettront aux touristes de visiter d'autres lieux, dans tous les arrondissements de Paris, sur l'Ile-de-France et au-delà.
- Favoriser autant que possible les venues en train, en défendant le développement du rail et du train de nuit notamment, de même que le cyclotourisme.
- Accompagner les acteurs dans cette transition vers un tourisme durable.
- Développer des offres accessibles à tous, notamment à destination des familles et des franciliens. Dans ce cadre la Ville soutient et finance des associations qui permettent d'accueillir des familles modestes et des personnes en situation de handicap.

Par ailleurs, le PLU prend en compte les enjeux liés au tourisme et ses répercussions sur la Ville, notamment en termes de logement et de vie quotidienne pour les habitants. À cet égard, la prolifération des meublés de tourisme est un enjeu important du projet de PLU. Le diagnostic a souligné leur croissance dans la capitale et leur contribution aux tensions du marché immobilier ainsi qu'à l'exclusion de nombreux habitants de l'accès au logement. Au-delà de leur effet délétère sur le parc de logement, les meublés touristiques nuisent au cadre de vie des quartiers : troubles de voisinage, modification ou diminution de l'offre commerciale causée par la fluctuation de la population, perte de vie de quartier. Jusqu'à présent, ce phénomène s'est principalement manifesté dans les arrondissements centraux de la capitale, mais concerne également de manière plus localisée d'autres quartiers des arrondissements périphériques. Ces dynamiques ont ainsi motivé l'élaboration de l'orientation 21 du PADD : « endiguer les dynamiques d'exclusion et de spéculation immobilière » au travers d'une réduction de la vacance et d'une limitation des résidences secondaires et meublés touristiques. Cette orientation est notamment mise en œuvre dans la sous-section UG.1.3.3 du Règlement qui proscrit pour les terrains comportant de l'habitation les constructions neuves, extensions et surélévations relevant de la sous-destination « Autres hébergements touristiques » ainsi que les changements de destination du bureau vers cette même destination. De plus, le Règlement graphique délimite un secteur d'encadrement des meublés touristiques qui interdit la création de locaux relevant de la sous-destination « Autres hébergements touristiques ».

Les objectifs poursuivis par la Ville en termes de tourisme sont détaillés dans les réponses fournies au Thème 3.

Les contributions abordent aussi le problème de la coexistence des différents modes de transport.

Il convient tout d'abord de remarquer que la généralisation progressive des véhicules électriques ou à hydrogène va atténuer le bruit et la pollution.

La voiture individuelle et la camionnette sont dans certains cas et dans certaines circonstances le mode de transport le plus adapté pour tout ou partie d'un déplacement donné. Il convient donc de disposer des infrastructures et des aires de stationnement ou de livraison nécessaires pour assurer tout ou partie de ce déplacement en voiture individuelle ou en camionnette. La question est alors de répartir entre les usagers et les pouvoirs publics le coût très important de cet objectif.

Le corollaire de cet objectif est d'organiser le remplacement de la voiture individuelle ou de la camionnette par un autre mode de transport (transport collectif, vélo, marche à pied, ...), dès que ce dernier est mieux adapté. C'est la fonction des échanges intermodaux efficaces, c'est-à-dire qui cumulent la capacité, la sécurité, la ponctualité, la rapidité et le confort.

Quelles sont les mesures réglementaires envisagées par la Ville dans le plan d'urbanisme pour viser cet objectif et pour disposer d'échanges intermodaux efficaces ?

En complément de mesures visant à limiter la place de la voiture, la Ville a fixé différents objectifs dans le PADD pour accompagner le report modal et développer l'intermodalité : elle souhaite notamment limiter le stationnement sur voirie pour une réappropriation de l'espace public par les piétons et les cyclistes (orientation 10), promouvoir les modes actifs et accentuer l'incitation à la pratique de la marche (orientation 11).

En ce sens, le règlement prescrit le déploiement de stationnements vélo dans le bâti. D'une part, il augmente leur surface, à travers une proportion plus élevée de la surface de plancher dans les opérations de logement et un abaissement du seuil de remisage dans les constructions neuves et les réhabilitations. D'autre part, il garantit la sécurisation et l'accessibilité de ces stationnements : il privilégie par exemple l'implantation des locaux en rez-de-chaussée et encourage le stationnement de vélos cargos, trottinettes ou autres véhicules non-motorisés pour s'adapter aux différents usages et publics. Ces dispositions s'inscrivent en compatibilité avec le Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) et en cohérence avec le PCAET, le Schéma directeur énergétique métropolitain (SDEM) du Grand Paris ainsi que le Livre blanc mobilités signé en 2018.

Par ailleurs, en complément de ces mesures réglementaires, l'OAP Espace public vise également à développer l'intermodalité, en promouvant un partage modal favorisant la marche et les mobilités actives. Il s'agit notamment de renforcer le maillage des aménagements cyclables sécurisés sur le territoire de la capitale, d'améliorer leur connexion aux réseaux structurants cyclables à plus grande échelle et de créer des places dédiées au covoiturage et à l'autopartage à proximité d'espaces d'intermodalité stratégiques comme les gares.

Les OAP sectorielles comprennent des orientations relatives aux mobilités, notamment dans le cadre des échanges intermodaux que cherchent justement à favoriser les opérations d'aménagements portées par la Ville. Les OAP sectorielles mentionnent l'implantation de pôle d'échange intermodal, d'équipements logistiques ainsi que des liaisons et voies à créer ou restructurer.

Toutefois la mise en place de pôles d'échanges intermodaux, et les politiques publiques relatives à la mobilité en général, relèvent du plan local de mobilité (PLM), qui est la déclinaison locale du PDUIF. Le PLM de Paris est en cours d'élaboration et le Conseil de Paris en a arrêté le projet en février 2024.

Par ailleurs, la Ville de Paris a adopté un Plan vélo pour la période 2021-2026. Celui-ci vise à renforcer le maillage du réseau d'aménagements cyclables sécurisés sur les grands axes, augmenter le nombre de places de stationnement dédiées et développer les double-sens cyclables dans toutes les rues. Ce sont 180 km de nouvelles pistes sécurisées soit 130 km de

nouvelles pistes et 52 km de pistes mises en place pendant la période Covid pérennisées (mars 2024).

D'une manière générale, que pense la Ville des différentes contributions sur la circulation et sur l'aménagement de l'espace public ?

Cette question fait référence aux thématiques suivantes :

- *“La répartition de l'espace public entre les différents modes de transport en fonction des besoins et des impératifs des uns et des autres ;*
- *L'organisation de la circulation et les embouteillages ;*
- *La place de la voiture en ville, l'interdiction des grosses voitures et des voitures diesel, l'instauration d'une taxe pour toute voiture circulant intramuros et d'une surtaxe pour les voitures plus polluantes, sauf pour les bus, taxis et livreurs ;*
- *La réduction de la pollution émise par les véhicules, la décarbonation des transports, le fret ferroviaire et le fret fluvial ;*
- *La réduction des nuisances sonores ;*
- *Les rues à voie unique qui ne permettent pas le passage des véhicules d'urgence quand elles sont bloquées ;*
- *La difficulté d'accès en voiture aux commerces et aux lieux de culture ;*
- *Le stationnement à proximité du domicile ou du lieu de travail et les aires de livraison ;*
- *Le stationnement des voitures des PMR ;*
- *L'augmentation de la place affectée aux piétons, y compris les jours de marché - largeur des trottoirs, poubelles, propreté, PMR, fauteuils roulants, poussettes ;*
- *L'application de la loi 2005-102, du décret du 21/12/2006, de l'arrêté du 15/01/2007, du plan d'accessibilité de la voirie et de l'espace public de la Ville de Paris de septembre 2012, du plan piéton de décembre 2023 ;*
- *La place affectée aux vélos, le développement des pistes cyclables en site propre ;*
- *Le caractère dangereux de certaines pistes cyclables actuelles, en particulier des pistes à contresens, et des voies communes aux piétons et aux cyclistes ;*
- *Le non-respect du code de la route par les vélos et les trottinettes, la circulation anarchique des vélos et des trottinettes, notamment sur les trottoirs, et souvent à grande vitesse ;*
- *Le stationnement (sécurisé) des vélos en surface et en souterrain ;*
- *La place et le fonctionnement des transports collectifs (bus et trams) – accessibilité, fréquence, ponctualité, rapidité, remplacement de certains bus par des trams ;*
- *L'entretien des chaussées, des trottoirs et du mobilier urbain ;*
- *La durée excessive des emprises pour travaux ;*
- *Le financement des projets*

Des contributions (une douzaine) demandent l'accès des parcs et des transports en commun aux chiens, l'installation de toilettes canines, ainsi que la création d'espaces clos (caniparcs) dans chaque arrondissement pour y laisser les chiens courir en liberté. “

Les contributions ci-dessus relatives à la circulation et l'aménagement de l'espace public font notamment part de demandes en faveur d'un apaisement de la circulation, d'une meilleure coexistence entre les différents modes de déplacements et d'un aménagement de l'espace public adapté à l'ensemble des publics et au changement climatique.

Consciente de ces enjeux, la Ville engage différentes mesures allant dans le sens de ces demandes dans le PLU. Ces mesures s'insèrent notamment dans la stratégie parisienne de transition des mobilités, détaillée dans le Plan local de mobilité arrêté en février 2024.

En premier lieu, compte tenu de la part des transports dans les émissions de GES de la capitale et des nuisances engendrées par la circulation, la Ville engage depuis plusieurs années une démarche de réduction de la place de la voiture. Les États Généraux du stationnement qui se sont déroulés d'octobre 2020 à février 2021 et qui ont fait l'objet d'une large concertation, ont conclu à la nécessité de réduire le nombre de places de stationnement de surface et de mettre à profit cette réduction pour remettre le piéton au centre de l'espace public et favoriser sa végétalisation. Au travers des orientations 9, 10 et 11 du PADD, la Ville vise : d'une part, à encourager une réappropriation de l'espace public par les piétons et les cyclistes ; d'autre part, à accompagner la transition en créant les conditions du développement de modes motorisés décarbonés (orientation 9 du PADD). Le règlement supprime par exemple l'obligation de création de stationnement pour les véhicules motorisés et renforce le stationnement vélo. En parallèle, la Ville favorise la décarbonation des mobilités en accélérant dans le règlement le déploiement de bornes de recharge de véhicules électriques et de stations d'avitaillement en énergies alternatives (gaz vert, hydrogène), au travers par exemple de places de stationnement dédiées.

Concernant la coexistence des modes de déplacement dans l'espace public, la Ville a également défini dans le PADD un objectif d'apaiser l'espace public pour le rendre plus accessible aux habitantes et habitants, en promouvant les modes actifs et la pratique de la marche (orientation 11). L'aménagement de la circulation ne relève pas du champ de compétence du PLU mais ce dernier, au travers de l'OAP Espace public, promeut la « marchabilité » sans restriction d'âge, de genre ni de handicap, notamment par la simplification et la sécurisation des traversées, le désencombrement des trottoirs, l'élargissement des cheminements piétons lorsque cela est techniquement possible et la prise en compte des différents handicaps dans la conception des espaces publics. Elle favorise également la création et la requalification d'infrastructures adaptées et sécurisées pour les cyclistes. Au-delà du périmètre du PLU, la Ville multiplie également les dispositifs pour favoriser un apaisement du partage modal. Le « Code de la rue », voté par le Conseil de Paris en juillet 2023, a par exemple pour objectif de repenser et de clarifier les règles de partage de l'espace public parisien en protégeant en priorité les piétons, particulièrement vulnérables. Ces orientations ont vocation à figurer dans le PLM en cours d'élaboration.

Concernant les conditions de circulation des véhicules motorisés sur la voirie, la Ville décline ses objectifs via le PLM, qui précise notamment que la Ville vise à « diminuer le trafic de transit, décourager la circulation dans les îlots, réduire la circulation aux usagers qui en ont impérativement besoin et aux véhicules avec un meilleur bilan environnemental : professionnels avec du matériel, personnes en situation de handicap, covoiturage, véhicules électriques... ».

Enfin, le PLU met en œuvre différentes mesures visant à renforcer l'adaptation de l'espace public au changement climatique. L'OAP Espace public œuvre en ce sens, en intégrant les enjeux du dérèglement climatique et de l'érosion de la biodiversité dans l'aménagement de l'espace public et en favorisant la réduction de l'effet d'îlot de chaleur produit par les sols. L'OAP place les principes de désimperméabilisation et de végétalisation au cœur des interventions sur l'espace public existant et de la création de nouveaux espaces publics, dans un cadre esthétique maîtrisé. Il s'agit également de concilier infiltration de l'eau et circulation du public en recourant en priorité à des revêtements poreux ou semi-perméables, privilégier les revêtements de sols à albedo élevé et mettre en place des dispositifs de rafraîchissement (ombrières, dispositifs d'agrément en eau, orientation des eaux de ruissellement vers des espaces végétalisés, etc.).

Les occupations privatives du domaine public

Les problèmes posés par les terrasses des bars et des restaurants relèvent en premier lieu de la police du domaine public :

- Autorisation comprenant un règlement et une redevance,
- Contrôles de l'application du règlement,
- Sanctions de l'inapplication du règlement,
- Révision de la redevance en fonction de la capacité contributive du bénéficiaire, de l'admissibilité locale des conséquences de l'autorisation pour les riverains et pour les usagers du domaine public, et de l'objectif fixé du volume des autorisations.

Les dispositions du plan local d'urbanisme viennent en complément. Quelles sont les mesures réglementaires envisagées par la Ville dans le plan local d'urbanisme pour répondre aux préoccupations exprimées par les riverains ?

La gestion des nuisances sur l'espace public engendrées par les terrasses des bars et des restaurants ne relève pas du PLU mais notamment du Règlement municipal des Etalages et des Terrasses (RET). Le RET, en vigueur depuis 2021 et qui a fait l'objet d'une large concertation regroupant professionnels, collectifs de riverains et représentants du monde institutionnel, permet de cibler et sanctionner les établissements concernés, au travers d'une articulation locale entre maire d'arrondissement, chef de division de police municipale et commissaire de la police nationale. Par ailleurs, la Ville a pris plusieurs engagements ces dernières années, comme un renforcement des contrôles de la police en journée et en soirée, une montée en puissance du centre d'appel de la police municipale joignable 24/24 et 7j/7 ainsi qu'un renforcement de l'application Dans ma rue qui intègre désormais toutes les nuisances liées aux terrasses pour apporter une réponse appropriée aux signalements. Les services de la Ville ont développé des réponses détaillées sur cette question dans le Thème 12 du présent mémoire.

La prolifération des terrasses contribue à ce que la fréquentation de l'espace public soit de plus en plus difficile, voire pénible. Elle participe au grignotage continu du domaine public par des occupations privatives ou pseudo-publiques. Sont ici visés le stationnement sur rue des vélos, trottinettes, motos, voitures, camionnettes, camions, les aires de livraison, les installations de recharge de véhicules électriques, les étalages sur rue, ...

Le code de l'urbanisme ne confère au PLU qu'une faible marge d'action sur l'espace public, dans la mesure où ses règles régissent essentiellement le bâti. Pour autant, le projet de PLU comporte des orientations relatives à l'espace public, afin d'accompagner, dans son champ d'action, les évolutions de l'espace public parisien.

Le PADD contient une orientation entièrement dédiée à l'espace public : orientation 41 « Accompagner les évolutions de l'espace public en accord avec les principes de l'urbanisme bioclimatique ». Cette orientation est notamment mise en œuvre dans l'OAP Espace Public, qui vise à « rendre l'espace public accessible à toutes et à tous », et ce en favorisant la marche et les mobilités actives. En particulier, l'OAP Espace Public comprend l'orientation suivante : « promouvoir la marchabilité, dans restriction d'âge, de genre ou de handicap ».

D'une manière générale, la Ville considère que l'espace public est un bien commun qui a vocation à remplir plusieurs fonctions, de déplacements, de loisirs, de déambulation... La ville de Paris promeut un meilleur partage de son espace public extrêmement contraint en faveur d'un désencombrement dès que possible et est consciente que toutes ces fonctions ne peuvent trouver satisfaction sur le domaine public.

Elle engage donc un travail avec les grands propriétaires fonciers, les bailleurs sociaux, les programmeurs d'équipements (cinéma, hôtels, salle de spectacle...) afin qu'ils contribuent à proposer une offre de stationnement dans leur emprise foncière.

C'est également cette disposition qui a prévalu dans la rédaction de la sous-section UG.7.2 du Règlement du PLU qui édicte des normes de stationnement notamment pour les vélos (notamment, les locaux vélos des logements et des bureaux doivent présenter une surface supérieure ou égale à 7 % de la surface de plancher totale et il existe aucune obligation de

réaliser du stationnement pour les véhicules motorisés pour les constructions relevant de la sous-destination Logement) afin de limiter le report du stationnement des vélos sur l'espace public.

En outre, la Ville a divisé par deux le stationnement des véhicules pour les bureaux. La Ville s'engage pour l'électrification des parkings permettant ainsi de réduire la demande de bornes en surface.

Faut-il considérer que les droits de construire doivent permettre un report sur le domaine privé de tout ou partie des occupations privatives ou « pseudo-publiques » ?

La réponse à cette question figure ci-dessous dans une question similaire

Quelle solution de remplacement à proximité du domicile ou du lieu de travail offre la Ville lorsqu'elle supprime le stationnement sur rue ? Serait-il envisageable de créer un pass Parking mensuel et un pass Parking Liberté analogues au pass Navigo mensuel et au pass Navigo Liberté pour faciliter le report du stationnement sur rue dans les parcs de stationnement publics ?

Les États Généraux du stationnement qui se sont déroulés d'octobre 2020 à février 2021 et qui ont fait l'objet d'une large concertation, ont conclu à la nécessité de réduire le nombre de places de stationnement de surface et de mettre à profit cette réduction pour remettre le piéton au centre de l'espace public et favoriser la végétalisation. Ces enjeux ont donné naissance aux orientations 9, 10 et 11 du PADD. En complément et afin d'accompagner le report modal, la Ville encourage l'utilisation des transports en commun et facilite au travers du règlement le déploiement du stationnement pour vélo, triporteurs et trottinettes, en en augmentant la surface et la qualité. En outre, afin de permettre la continuité des services et des activités économiques ainsi que de garantir l'accessibilité des déplacements, la réduction du nombre de places de stationnement ne concerne pas les aires de livraison ni les places réservées aux personnes en situation de handicap : ces places de stationnement sont maintenues, voire augmentées dans certains secteurs.

Par ailleurs, dans le cadre des négociations lors des passations des nouvelles délégations de services publics pour ses parkings, la Ville réfléchit à l'adoption d'un tarif d'abonnement résidentiel le plus faible possible pour inciter les résidents à se stationner dans les parkings en ouvrage. Enfin, il convient de noter que la baisse très importante du taux de motorisation des ménages parisiens ces dernières années (passé de 50% à seulement 30% des ménages possédant un véhicule motorisé) permet cette réallocation de l'espace autrefois monopolisé par le stationnement automobile.

Serait-il possible de profiter de la libération de l'espace public pour mieux isoler les couloirs de bus ou les pistes cyclables, pour donner la priorité aux bus aux carrefours ? Serait-il envisageable d'installer sur certains bus des caméras connectées avec horodateur pour télé-verbaliser les occupations des couloirs réservés ?

La gestion de la circulation des voies et des transports en commun ne relève pas du périmètre de compétence du PLU. Dans le cadre de la révision, la Ville promeut néanmoins un apaisement de la coexistence entre les modes de déplacement et un partage modal sécurisé pour l'ensemble des usagers. Elle fixe dans le PADD un objectif d'apaiser l'espace public pour le rendre plus accessible aux habitantes et habitants, en promouvant les modes actifs et la pratique de la marche (orientation 11). Au travers de l'OAP Espace public, la Ville souhaite par exemple accroître et améliorer la part de l'espace public dédiée aux mobilités actives comme le vélo, notamment par la création et la requalification d'infrastructures cyclables adaptées et sécurisées. Arrêté en février 2024, le Plan local de mobilité – déclinaison locale du Plan des Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) – complète et poursuit ces ambitions. Il vise notamment à améliorer les conditions de circulation des bus, mettre en place un « Code de la

rue » pour réduire les incivilités et les conflits d'usage et développer un plan de circulation pour apaiser la totalité du territoire parisien.

Par ailleurs, le développement des pistes cyclables fait l'objet d'un projet ambitieux inscrit au Plan vélo et la ville développe lorsque cela est utile des aménagements en faveur des bus comme des couloirs bus. Ces derniers font l'objet d'une vidéo-surveillance permettant de sanctionner des infractions concernant leur usage. Enfin, dans le cadre de la pérennisation des certains aménagements après les Jeux Olympiques, la ville de Paris travaille à la mise en place de dispositif de priorité bus au feu qui passeront par la création d'une voie dédiée à savoir des couloirs bus en site propre.

Enfin, dans le cadre du futur protocole pour l'amélioration de l'exploitation des bus à Paris, la RATP s'engage à continuer ses campagnes de verbalisation des stationnements gênants dans les couloirs de bus ou points d'arrêts.

Plus généralement, à défaut d'une transformation importante des locaux occupés par les activités en logements, il apparaît qu'une satisfaction très modeste des besoins en logements, au-delà des opérations d'aménagement concerté et des mesures ponctuelles inscrites dans le plan local d'urbanisme, n'est envisageable que dans le cadre d'une densification, qui n'est elle-même envisageable qu'en libérant le domaine public des occupations privatives et pseudo-publiques pour assurer les circulations, libération supposant l'ouverture des droits de construire nécessaires pour ce faire. Une densification sous condition de libération de l'espace public serait-elle acceptée par le public ?

Le projet de PLU n'envisage pas de nouvelles constructions sur l'espace public. La production de logement prévue au PLU sera réalisée via les opérations d'aménagement en cours, les transformations de l'existant, les surélévations et, pour une faible part, des constructions neuves. Pour autant les constructions neuves en question ne seront pas localisées sur des emprises de voie publique. D'une manière générale, la Ville ne prévoit pas de libérer des portions du domaine public pour l'ouvrir à la construction. Au contraire, la politique menée par la Ville vise à libérer l'espace public et à le végétaliser autant que possible pour contribuer à la lutte contre les îlots de chaleur urbain et à la renaturation de la Ville. L'espace public accueillera ainsi une part importante des 170.000 nouveaux arbres que la Ville s'est engagée à planter sur la période 2020-2026.

Que pense la Ville des différentes contributions sur les occupations privatives de l'espace public ?

Les contributions formulent différentes demandes relatives aux occupations de l'espace public, notamment un encadrement des nuisances engendrées par les terrasses, la suppression de places de stationnement pour désencombrer la voirie, une meilleure accessibilité et un meilleur entretien de l'espace public.

Comme mentionné ci-dessus, l'encadrement des nuisances liées aux terrasses des bars et restaurants ne relève pas du PLU mais du règlement des étalages et terrasses (RET). Depuis sa révision en 2021, la Ville a augmenté les dispositifs de contrôle, comme un renforcement des contrôles de la police en journée et en soirée, une montée en puissance du centre d'appel de la police municipale joignable 24/24 et 7j/7 ainsi qu'un renforcement de l'application Dans ma rue qui intègre désormais toutes les nuisances liées aux terrasses pour apporter une réponse appropriée aux signalements. Le RET prévoit également différentes sanctions, pouvant être cumulatives, pour les établissements contrevenant aux règles qu'il édicte : des sanctions pénales immédiates (amendes forfaitaires), des sanctions administratives plus lourdes pouvant aller jusqu'à la demande officielle d'une fermeture à la préfecture de police, et des sanctions administratives renforcées allant jusqu'au retrait des autorisations de terrasses sans possibilité de renouvellement de l'autorisation pendant 3 ans.

Concernant l'emprise du stationnement sur voirie pour les véhicules motorisés, la Ville engage depuis plusieurs années différentes mesures pour réduire la place de la voiture. En cohérence avec le Livre blanc du Forum métropolitain du Grand Paris signé en 2018, elle a défini dans son PADD un objectif de limiter le stationnement sur voirie pour une réappropriation de l'espace public par les piétons et les cyclistes (orientation 10). Le PADD fixe comme objectif au PLU la diminution de l'emprise dédiée au stationnement sur l'espace public ainsi qu'une meilleure utilisation des parkings souterrains ou en ouvrage souvent sous-utilisés, afin de permettre la diversification de leur usage voire leur reconversion lorsque c'est pertinent. Le règlement supprime également l'obligation de création de stationnement pour les véhicules motorisés dans les constructions neuves et les réhabilitations et renforce en quantité et en qualité le stationnement vélo pour faire évoluer le partage de la voirie entre les modes de transport.

Enfin, le PLU n'a pas vocation à réglementer l'entretien de l'espace public mais le document, au travers de l'OAP Espace public, promeut un aménagement accessible à tous, accueillant et de qualité. Il s'agit notamment de renforcer les services et aménités rendus par l'espace public comme l'aménagement de zones piétonnes ou d'installation de structures de jeux pour les enfants, de prendre en compte les facteurs associés au genre dans la conception des aménagements, d'aménager des espaces répondant aux besoins des personnes précaires et de limiter le bruit réfracté par les espaces publics, notamment par le recours à des enrobés phoniques. Par ailleurs, l'OAP Espace Public vise à mettre en œuvre un partage modal favorisant la marche et les mobilités actives. La « marchabilité » sans restriction d'âge, de genre ni de handicap est recherchée, au travers par exemple d'une simplification et d'une sécurisation des traversées, du désencombrement des trottoirs, de l'élargissement des cheminements piétons lorsque cela est techniquement possible et de la prise en compte des différents handicaps, notamment en créant des fils d'Ariane au sol sur les promenades piétonnes majeures.

Les avis de la SNCF, de la RATP et d'Ile-de-France Mobilités traités dans les avis PPA conduisent la commission d'enquête à poser la question suivante :

- Quelles sont leurs demandes qui paraissent inacceptables pour la Ville, et pour quelles raisons ?

Suite à la réception des avis des PPA, la Ville a engagé un travail avec la SNCF, la RATP et IDFM pour étudier leurs demandes et préciser certaines de leurs interrogations quant aux effets du projet de PLU sur leurs emprises et projets respectifs. D'une manière générale, les services de la Ville travaillent en étroite collaboration avec les autorités organisatrices des transports, tant pour les enjeux de mobilité, de gestion de l'espace public que pour les questions relatives au patrimoine immobilier de ces entités. Les services de la Ville ont donc une connaissance fine des enjeux spécifiques des autorités organisatrices des transports.

Les paragraphes ci-après déclinent les propositions de la SNCF, de la RATP et d'IDFM qui ne seront à priori pas retenues dans le projet de PLU. Toutes les autres demandes, et notamment celles concernant des emprises ou projets localisés, sont étudiées par les services de la Ville en collaboration avec les PPA concernés, et pourraient faire l'objet d'une intégration dans le projet de PLU.

Concernant IDFM :

IDFM demande de modifier le règlement pour instaurer des normes de stationnement vélos dans les constructions neuves à usage de commerces de plus de 500 m² de surface de

plancher, d'activités artisanales, d'industries et d'entrepôt, d'équipements publics et également d'établissements scolaires dans les zones urbaines qui autorisent ces sous-destinations.

La Ville considère que la rédaction de la règle est compatible pour la plupart des destinations concernées. La possibilité d'intégrer une norme de stationnement vélo ou des recommandations pour les équipements scolaires est à l'étude.

IDFM souhaite préciser dans l'OAP « Espace public » une orientation spécifique au développement de parkings vélos dans le périmètre proche des gares et des principales stations de métro afin de développer l'intermodalité. IDFM souhaite également étudier et proposer les mesures pouvant être prises dans le PLU pour favoriser la création de ces parkings vélos, notamment dans le cadre des OAP sectorielles qui localisent déjà les équipements et les espaces verts à créer.

La Ville est en accord avec IDFM sur le fond et s'inscrit dans l'ambition de développer le stationnement vélo au maximum. Cependant le PLU dispose de peu de marges de manœuvre à cet égard. Les OAP thématiques, notamment Espace Public, pourront être mobilisées sur ce sujet. Les OAP sectorielles pourraient également être complétées.

Concernant le boulevard périphérique, IDFM souhaite réaffirmer que cette infrastructure doit assumer des fonctions d'écoulement des flux de transit tant que la mise en service du Grand Paris Express ne permet pas d'envisager un report modal significatif de la voiture particulière vers les transports collectifs. IDFM alerte sur l'inefficacité prévisible d'une offre bus soumise à des cisaillements de voies sur le boulevard périphérique, et souhaite que soient mises à disposition des partenaires et du public des études approfondies sur l'impact de la création d'une voie réservée pour les bus, les taxis et le covoiturage, sur les conditions de circulation des autres véhicules.

La Ville prend note des positions d'IDFM et précise que le sujet du boulevard périphérique sera traité via des politiques publiques et le Plan de Mobilité.

Concernant la SNCF :

La demande de dérogation aux règles du secteur de « renforcement du végétal » a fait l'objet de discussions entre la Ville et la SNCF depuis 2023, et il a été conclu que le Règlement ne contrevenait pas aux enjeux spécifiques de la SNCF.

Concernant la demande de dérogation aux exigences de plantation double aux abords de la Petite Ceinture, la Ville n'est pas favorable à adapter la règle, car les talus de la Petite Ceinture sont des corridors écologiques identifiés dans le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), et un ajustement de leur protection par le Règlement serait contraire au PADD et aux modalités de calcul des secteurs de déficit du végétal.

Concernant la demande d'exclure les gares et leurs abords des secteurs de développement de l'habitation, le sujet a bien été identifié ; il fait l'objet d'échanges réguliers entre la SNCF et la Ville concernant les projets de développement. La définition des secteurs de développement du logement ou de mixité résulte d'une analyse statistique selon le découpage des îlots IRIS de l'INSEE de sorte que créer des exceptions serait difficilement justifiable.

Toutefois la Ville est ouverte à étudier comment faciliter les fonctions tertiaires pour les propres besoins de la SNCF au sein des gares.

Concernant la demande d'ajout d'exceptions à la règle des espaces libres de construction, il convient de préciser que les exceptions demandées sont déjà prises en compte par la règle, notamment dans la mesure où le calcul des espaces libres s'opère en déduisant les surfaces en EICSP (équipements d'intérêt collectif et services publics).

Concernant la demande d'ajustement de la règle de végétalisation du bâti, il est à noter que les singularités des constructions SNCF sont prises en compte, et qu'il existe une exception pour « les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

Concernant l'opposition de la SNCF aux normes de performance énergétique instituées dans le Règlement, les services précisent que le renforcement RE2020 ne concerne pas les EICSP mais les sous-destinations bureaux et logements. La sous-destination artisanat et commerce de détail est soumise à la RE2020, mais les services rappellent que la prise en compte des destinations secondaires au sein des EICSP dépend de la taille respective des dites surfaces par rapport à l'ensemble.

Concernant le stationnement, la SNCF souhaite que soient envisagées des exceptions pour permettre le stationnement des salariés travaillant de nuit aux heures de fermeture des transports collectifs. La SNCF souhaite également comptabiliser le stationnement vélo au global dans les gares, permettant de foisonner places publiques et besoins pour les salariés de la SNCF.

Sur ces deux points, il convient de préciser que les normes de stationnement sont définies au regard des destinations et sous-destinations du Code de l'urbanisme. Il n'est pas possible de les moduler plus finement, sauf à retirer la règle pour l'ensemble des destinations concernées. En l'occurrence, les normes planchers bureaux s'appliquent à l'ensemble des constructions de bureaux dans la capitale, pour les SDP créées. Par ailleurs, le Code ne permet non plus de prendre en compte les possibilités de foisonnement. Il est rappelé qu'en ce qui concerne le stationnement vélo, il s'agit bien d'un plancher et qu'il est possible de faire davantage.

Concernant la demande de mutualisation des PLOC Équipement de Logistique Urbaine des Gare de l'Est et Gare du Nord, les services de la Ville n'y sont pas favorables. Compte tenu des superficies commerciales importantes de la gare du Nord et de la gare de l'Est et du flux important engendré par l'activité ferroviaire et commerciale, la Ville considère qu'il est nécessaire de conserver un PLOC Équipement de Logistique Urbaine dans chaque gare afin de pourvoir aux besoins de chacune des gares et éviter une saturation de l'équipement. Ces deux gares sont équipées de surfaces de stationnements importantes qui pourraient accueillir ces équipements.

En ce qui concerne la gare du Nord, l'objectif de la Ville est notamment de désengorger la rue de Maubeuge, actuellement très sollicitée pour les livraisons et le fonctionnement de la gare et de ses commerces, et de limiter ainsi les livraisons dans l'espace public.

Enfin, les deux gares sont situées à 500 mètres à pied mais dans des quartiers extrêmement denses. Les services de la Ville considèrent donc qu'il est nécessaire de conserver les deux PLOC.

Concernant le secteur Bruneseau Sud de 6,58 ha, ce dernier doit faire l'objet d'une cession foncière de la part de la SNCF à la SEMAPA, aménageur de la ZAC Paris Rive Gauche. Cependant, ni le périmètre précis ni le calendrier de cette cession ne sont encore confirmés. Ces incertitudes conduisent à inscrire au PLU le secteur en périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG). Par ailleurs, la liaison piétonne permettrait de relier les secteurs Bruneseau nord et Bruneseau sud aujourd'hui séparés par le faisceau ferré de la gare d'Austerlitz.

Concernant la RATP :

Concernant les espaces libres, la RATP s'interroge sur la possibilité de comptabiliser les faisceaux dans le calcul d'espace libre (UG. 4.1). De plus, selon la RATP, la définition des réseaux n'est pas claire et entraîne une incertitude sur ce point. La RATP demande que la présence d'ouvrage ferroviaire en tréfonds puisse justifier des exceptions, notamment sur les règles de pleine terre. Il peut être précisé qu'au regard des dispositions du PLU arrêté, les emprises des voies ferrées en pleine-air satisfont à la définition des espaces libres en pleine-terre. Pour tenir compte des contraintes d'usage inhérentes aux aménagements ferroviaires, une adaptation des prescriptions relatives à la densité des plantations sur ces espaces libres pourra cependant être proposée.

A propos de la règle UG.5.1.2 relative à la performance énergétique, la RATP souhaite que des exceptions soient prévues lorsqu'elle réalise des bureaux et autres équipements accueillant du public au titre de la destination EICSP, de manière générale, ou, souhaite bénéficier de « Dispositions spéciales à certains secteurs ».

La Ville considère que les opérations de la RATP sont soumises aux dispositions du PLU au même titre que les autres porteurs de projet, et qu'il ne serait pas justifié au regard des objectifs du PLU et du PADD en particulier d'autoriser la RATP à déroger à cette règle. De plus, il existe déjà de nombreuses exceptions et dérogations en faveur des EICSP.

Concernant les protections patrimoniales, la RATP souhaite que des exceptions soient possibles pour surélever ou détruire un bâtiment protégé dans le cadre d'opération de service public. Ce sujet concerne notamment Saint-Fargeau, site sur lequel un bâtiment technique doit être détruit puis reconstruit pour être transformé et mis aux normes.

Il convient de noter que le Règlement prévoit une exception permettant de démolir un bâtiment protégé dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité (UG.2.4.1). Par ailleurs les PVP protègent les bâtiments mais ne visent pas à empêcher toute intervention pour autant.

Quelle place la Ville veut-elle donner aux transports par bus, et quels sont les moyens prévus pour atteindre cet objectif ?

La gestion des transports en commun ne relève pas du PLU. La Ville de Paris considère que la mobilité en bus est centrale : c'est un transport de masse majoritairement décarbonné, avec un maillage du territoire sans pareil et une accessibilité unique pour les personnes à mobilité réduite. Ainsi, afin d'améliorer les conditions d'exploitation du bus parisien, la Ville de Paris, IDFM et la RATP vont prochainement signer un protocole partenarial dans lequel chacune des parties s'engage d'une part à analyser les difficultés existantes et d'autre part à mettre en œuvre des solutions pour améliorer sa performance et lui rendre son attractivité. Ainsi, ce protocole s'articule autour de 3 grandes actions : le partage de connaissance sur le fonctionnement et l'usage du réseau parisien, l'amélioration des points durs de circulations constatés et la meilleure prise en compte du bus dans les aménagements portés par la Ville de Paris. Ce protocole est conclu jusqu'à prise d'effet de la dernière délégation de service public exploitant des lignes parisiennes. Ce protocole complètera l'engagement pris par la Ville, de rendre accessible les lignes parisiennes de bus pour 2024. Les travaux de mise en accessibilité sont en cours.

3.5.3 Réponses des services techniques de la Ville de Paris

(en vert dans les paragraphes précédents)

3.5.4 Commentaires de la commission

La commission d'enquête enregistre que la Ville a transmis à ses services en charge des circulations et des espaces publics les contributions qui ne relèvent pas de la révision du plan d'urbanisme.

Elle note les engagements de la Ville sur les questions de propreté, d'esthétique, de sécurité et de sanction des infractions, ainsi que sur une utilisation plus intensive des parkings en ouvrage.

La question de la commission d'enquête sur la libération de l'espace public ne concerne pas l'implantation de nouvelles constructions sur l'espace public, mais uniquement la densification du domaine bâti déjà existant. La commission d'enquête considère que cette densification devrait s'accompagner d'une libération du domaine public des occupations privatives pour répondre aux nouveaux besoins d'espace public engendrés par la densification.

Sur les nuisances liées aux terrasses des bars et des restaurants, la commission d'enquête prend note de la réponse circonstanciée de la Ville. Elle observe néanmoins qu'il existe d'importants débordements des terrasses par rapport aux emplacements autorisés et l'existence de très nombreuses terrasses sans autorisation.

Sur les avis de la SNCF, d'Ile-de-France Mobilités et de la RATP, la commission d'enquête enregistre que les services de la Ville travaillent en étroite collaboration avec ces trois entités, et que leurs demandes pourront autant que possible être intégrées dans la révision du PLU. Pour les demandes qui ne pourront pas être satisfaites, la Ville explique dans sa réponse les raisons de sa position.

La commission d'enquête insiste sur l'intérêt d'encourager l'usage des modes de transport les plus sobres en organisant des échanges intermodaux efficaces, c'est-à-dire alliant la capacité, la sécurité, la ponctualité, la rapidité et le confort.

La commission d'enquête note que le protocole à venir entre la Ville, la RATP et Ile-de-France Mobilités sur le bus parisien permettra d'améliorer fortement l'attractivité de ce mode de transport en augmentant sensiblement sa vitesse commerciale.

3.6 THEME 6 : BOIS ET AMENAGEMENTS

Dans le cadre de ce thème il est question de regrouper les problématiques liées aux bois parisiens. La Ville de Paris affiche la volonté de renforcer les protections dont ils bénéficient afin de mettre en valeur leur rôle écosystémique et leur place dans le maillage d'espaces verts métropolitain. Il s'agit notamment de renforcer la trame verte. A cet effet, il est question d'encadrer strictement les constructions dans les bois et à leurs abords afin de garantir le respect de la biodiversité et des caractéristiques patrimoniales de ces ensembles exceptionnels.

La Ville de Paris indique que l'impact des avenues qui traversent les bois doit être réduit, notamment pour protéger la biodiversité, les voiries et les espaces publics qui bordent les axes principaux doivent être traités pour faciliter et sécuriser leur traversée. Dans le même temps, le PLU bioclimatique a pour objectif de favoriser l'accès aux bois à tous parisiens et d'assurer leur multifonctionnalité : espaces de nature, de promenade, de détente, de sport, de culture, intergénérationnels. L'objectif est de faire cohabiter les multiples usages des bois tout en développant leur patrimoine naturel et de la biodiversité qu'ils accueillent.

3.6.1 Contributions exprimées par le public

Le public s'inquiète car constate que le bois de Vincennes se transforme « peu à peu en parc d'attraction et perd son côté sauvage » (@12665). La volonté de faire un parc d'attractions dans le bois de Vincennes « entraîne abattages d'arbres, sécurisation, donc nouveaux abattages, puisque plus on crée de lieux sportifs ou de concerts, plus il faut sécuriser, élargir les allées, faire entrer des milliers de personnes pour des concerts. Est-ce le but d'une forêt ? » (@12526).

Le public s'interroge : « aujourd'hui on aménage cette forêt en parc, demain il n'y aura plus de forêt. Mais peut-être est-ce le but ? De louer plus de concessions aux restaurants, concerts car la nature rapporte à la mairie ? Une étude sur combien rapportent ces concessions à la mairie de Paris serait honnête à publier au grand jour. La nature contre l'argent ? Pourtant c'est bien ce qui se passe : We Love Green, festival de 110 000 personnes au cœur de la forêt qui aurait plus sa place dans un grand stade, serait-il accepté au cœur de la Sologne ? Ou en forêt de Chantilly ? Non, c'est bien la volonté de rapporter de l'argent à la maire de Paris, quitte à sacrifier les jeunes animaux à peine nés puisque ce festival a lieu en période de nidification et d'apprentissage » (@12526). L'organisation du festival We Love Green est particulièrement critiquée par le public (v. par ex. aussi : @12886) notamment au regard des atteintes à la faune, par ex. les oiseaux en pleine période de nidification.

Le PLU bioclimatique a pour objectif de renforcer les protections dont les bois bénéficient afin de mettre en valeur leur rôle écosystémique et leur place dans le maillage d'espaces verts métropolitain. Dans le même temps, le PLU bioclimatique favorise l'accès aux bois à tous les habitants, et assure leur multifonctionnalité : espaces de nature, de promenade, de détente, de sport, de culture, intergénérationnels... L'objectif est de faire cohabiter harmonieusement les multiples usages des bois tout en développant leur patrimoine naturel et de la biodiversité qu'ils accueillent.

Les événements, organisés dans les bois doivent, d'ores et déjà, s'inscrire dans la Charte pour des événements éco responsables à Paris. Des préconisations concernant la limitation des nuisances sonores, la pollution visuelle, la gestion des déchets, l'utilisation des transports collectifs ... sont également transmis aux organisateurs par les Services de la Ville de Paris. La Ville a, enfin, engagé une réflexion globale sur l'événementiel à Paris pour renforcer ces contrôles en lien avec l'Etat dans les Sites Classés.

Le public critique le Plan de Gestion du Bois de Vincennes (v. par ex. @13021, @11613, @5547, @3329) : « transformer la plaine St Hubert en 50 000 m² d'espace sportif avec piste de skate est scandaleux, au même titre que le grignotage du bois pour une nouvelle gare routière, l'arrivée de la DGSE etc.. Sacrifier haies et arbres sains pour donner plus de visibilité au restaurant salon de thé Rosa Bonheur est acceptable ? Non, vous savez que l'on ne coupe plus de haies normalement, au bois de Vincennes, si » (@12526) ; « Le bois de Vincennes a servi de base de concessions temporaires et définitives, de 998 ha, il n'y avait plus que 450 ha il y a 2 ans, en 2 ans la mairie de Paris a abattu près de 100 ha selon leur plan de gestion qui est un plan économique et non écologique » (@11905). V. aussi les contributions : @10203, @10241, @10935, @12611, @11944, @11171.

Le public indique que dans le bois de Vincennes « le Plan de Gestion Arboricole est mortifère puisqu'il détruit la forêt. Il est écrit que la mairie de Paris souhaite redessiner la forêt de demain, or personne ne peut créer une forêt. Elle existe et doit être au contraire protégée » (@12526). Le public constate un manque d'entretien dans les bois (@191).

La gestion arboricole des bois ne relève pas du PLU de Paris. Des éléments de réponse peuvent toutefois être apportés.

Au bois de Vincennes, le plan de gestion prévoit une régénération progressive des parcelles pour recréer des peuplements diversifiés et adaptés aux sols et au climat de ce bois (une

chênaie-charmaie accompagnée d'essence forestière). Cet objectif permet d'assurer la qualité écologique et la pérennité du boisement. Sans cette logique d'intervention, la conséquence de cours terme serait une moindre variété écologique des milieux forestiers du bois de Vincennes et sur le long terme une vulnérabilité du boisement liée à une prédominance d'essences pionnières. À partir d'une durée de vie de cet ensemble estimée à 210 ans, et d'une surface boisée totale d'environ 540 ha, le renouvellement du peuplement est assuré par la régénération d'un à deux hectares chaque année. Ce rajeunissement régulier des espaces forestiers permet d'assurer la pérennité du massif à l'échelle du bois.

Les zones de régénération sont sélectionnées chaque année parmi les surfaces boisées dont les peuplements sont les moins qualitatifs, tant d'un point de vue de la diversité des essences que de la richesse écologique. (Source : [https://www.paris.fr/pages/les-bois-parisiens-4900#:~:text=Au%20bois%20de%20Vincennes%2C%20le,et%20la%20p%C3%A9rennit%C3%A9%20du%20boisement.\)](https://www.paris.fr/pages/les-bois-parisiens-4900#:~:text=Au%20bois%20de%20Vincennes%2C%20le,et%20la%20p%C3%A9rennit%C3%A9%20du%20boisement.)))

Les opérations de dégagement et d'éclaircie consistent à sélectionner parmi les jeunes arbres ceux qui formeront la forêt de demain. Les travaux d'éclaircie entraînent la coupe de nombreux sujets pour diminuer ainsi la densité du peuplement. Cela permet aux arbres restant de se renforcer et d'arriver ainsi progressivement à une forêt adulte. Les peuplements ainsi constitués sont plus diversifiés et plus riches en habitats. La diversification des essences, parmi un cortège d'essences forestières indigènes, est l'une des réponses les plus largement acceptées face aux enjeux de dérèglement climatique. La faune bénéficie aussi de cette diversification.

Le public souligne que la notion d'"installation temporaire" est trompeuse car soit elle est maintenue sur un temps long soit plusieurs installations temporaires se succèdent (@9127). Le public demande la préservation des Bois de Vincennes et de Boulogne (v. parmi tant d'autres : @11136, @1742, @12019, @9589, @5126, @1987). Ces poumons verts de la capitale doivent laisser la faune et la flore respirer (@10761), il faut protéger la biodiversité (@12665). Pour concrétiser cet objectif le public s'oppose fermement à tout aménagement et construction dans les bois de Vincennes et Boulogne (@10761, @3665). De nouveaux projets peuvent qu'avoir un impact négatif sur leurs qualités paysagère, naturelles et écologiques (@9127).

Le public s'oppose à de nouveaux projets (@11905, @13550), notamment à l'extension de la gare routière qui empiéterait un peu plus sur le bois, à la création d'une maison et 650 m² d'installations sportives et culturelles au parc floral, à l'atteinte à la plaine St Hubert avec 50 000 m² destinés aux activités sportives, toutes ces installations sont néfastes à la forêt ». Le public souhaite que les bois et espaces verts parisiens soient sanctuarisés (@13550) et qu'il ne soit plus possible d'y bâtir de nouveaux édifices, ni d'y organiser d'événements festifs de grande ampleur, qui nuisent à la faune et la flore.

Le public critique les dispositions du PLU en lien avec la gestion des bois :

- *Le PLU permet et encourage des activités peu compatibles avec les objectifs de protection des bois. Notamment, le règlement autorise l'agriculture urbaine et les installations temporaires à condition " qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages naturels", conditions difficiles à respecter (@9127). Ce type de projet nécessite la création de cheminements d'accès pour les participants et notamment les PMR ainsi que le matériel entraînant le piétinement et une certaine artificialisation du sol (même s'il reste perméable !!), et l'installation d'abris et de cabanes pour ce matériel, les outils, l'arrosage etc... (@9127)*

Le PADD rappelle que le PLU bioclimatique encadre strictement les constructions dans les bois et à leurs abords afin de garantir le respect de la biodiversité et des caractéristiques

patrimoniales de ces ensembles exceptionnels. En cohérence avec les orientations 1, 4, 35, 37, du PADD relatives à la nature en ville et à la préservation du grand paysage, le PLU bioclimatique est plus protecteur que le PLU précédent en encadrant dans le règlement plus strictement les constructions et installations admises en zone N qui doivent être compatibles avec le caractère de la zone. La zone N protège les deux bois pour le rôle qu'ils jouent dans la préservation des équilibres écologiques et pour l'intérêt qu'ils présentent par leur histoire, leur étendue, la valeur esthétique de leurs paysages et leur fonction récréative, de détente et de sport au service des Franciliens. Ainsi, la réglementation applicable à ces espaces vise à :

- préserver leurs milieux naturels, protéger et mettre en valeur leurs paysages, en préservant ou améliorant les équilibres écologiques ainsi que le caractère et la qualité des espaces boisés,
- maintenir leur vocation de promenade et d'espaces de loisirs de plein air et de sport et rendre accessibles aux citoyens des lieux de détente et de convivialité, des activités récréatives, culturelles, pédagogiques et des lieux de restauration compatibles avec la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, la zone N comporte, à titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) délimités aux documents graphiques du règlement, dans lesquels sont autorisées certaines constructions, toutefois très encadrées

En dehors des STECAL, le règlement interdit toute nouvelle construction au sein des Bois parisiens à l'exception des constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants, des installations et usages du sol relevant de l'agriculture urbaine et des installations temporaires permettant l'exercice d'activités compatibles avec le caractère de la zone, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Concernant les caractéristiques des constructions, le règlement du PLU précise, sur la base de l'article L151-18 du Code de l'urbanisme, que les constructions, installations et ouvrages doivent participer à la mise en valeur du milieu naturel, des sites, paysages ou compositions paysagères de la zone et ne pas porter atteinte au caractère paysager des bois.

Le public souhaite faire cesser les pratiques suivantes :

- *la tenue de tout événement bruyant et de masse incompatibles avec les caractères de la zone (v. par ex. @5842, @10761, @9127, @12886, @13253, @12019, @10356, @9589) et tout ce que ceci implique, notamment les installations temporaires, souvent mise en place pour des événements multiples, également très impactantes que ce soit pour l'apport de matériel par camions que pour le montage et le démontage tassant le sol notamment au pied des arbres et entraînant leur dépérissement et leur abattage pour dangerosité (@9127) ;*
- *le développement d'activités festives et commerciales (@11767) ;*

Les événements, organisés dans les bois doivent, d'ores et déjà, s'inscrire dans la Charte pour des événements éco responsables à Paris. Des préconisations concernant la limitation des nuisances sonores, la pollution visuelle, la gestion des déchets, l'utilisation des transports collectifs ... sont également transmis aux organisateurs par les services de la Ville de Paris. La Ville a, enfin, engagé une réflexion globale sur l'événementiel à Paris pour renforcer ces contrôles en lien avec l'Etat dans les Sites Classés.

Concernant les nuisances sonores, durant le montage de leur événement, les organisateurs du festival « We Love Green » ont souscrit à l'obligation, imposée par le Code de la santé publique, de produire une étude d'impact des nuisances sonores. Les contrôles réalisés pendant le festival « We love green » les 2 et 5 juin 2022 par des inspecteurs de sécurité

sanitaire de la préfecture de police ont permis de constater que les niveaux sonores respectaient les normes réglementaires exigées, destinées à protéger les capacités auditives du public et à préserver les riverains (notamment l'article R. 1336-1 du code de la santé publique, lequel dispose que les niveaux de pression acoustique continus équivalents ne doivent, à aucun moment ni en aucun endroit accessible au public, dépasser les 102 db (A) sur 15 minutes [1]). Le cabinet du préfet de police, alerté sur la gêne ressentie par le voisinage malgré la conformité des installations, a décidé d'entrer en médiation avec les organisateurs. Ces derniers ont accepté de revoir leur matériel de sonorisation pour la suite du festival, afin notamment de faire diminuer les vibrations. (Source : ministère de l'intérieur et des outre-mer / réponse à la Question écrite n°00737 au Sénat)

- *les abattages d'arbres sains, les coupes rases (@12526, @12886, @13860, @13550), à l'origine des atteintes à la biodiversité : « ces coupes suppriment des arbres nourriciers et empêchent les écureuils de se déplacer de branche en branche (@11767) », ces arbres « abritant chauve-souris et oiseaux insectivores précieuses pour les équilibres » (@13860) ;*
- *En plus des arbres, les buissons et les haies sont arrachés massivement dans le bois de Vincennes comme dans les jardins et espaces verts de Paris. Ils sont remplacés (parfois), par des buissons décoratifs qui ne jouent absolument pas le même rôle écologique. Ces buissons sont le principal écosystème des petits oiseaux. On s'étonne qu'ils disparaissent. (@13550) ;*
- *la taille de buissons, petits arbres et branches basses des arbres pour on ne voit pas quelles raisons, et souvent à la mauvaise période pour les oiseaux. Ces buissons sont aussi de la nourriture pour les oiseaux et la coupe des branches basses stresse les arbres inutilement (@11767) ;*

La gestion des bois ne relève pas du PLU. Toutefois, en tant que première fonction des bois, la biodiversité est la priorité de l'action du PLU bioclimatique. L'objectif est de renforcer les protections dont ils bénéficient afin de mettre en valeur leur rôle écosystémique et leur place dans le maillage d'espaces verts métropolitain. L'OAP Biodiversité et Adaptation aux changements climatiques prévoit des orientations permettant de préserver et favoriser les espaces naturels et la biodiversité dans les bois et la zone N du règlement du PLU a également pour objectif de préserver les milieux naturels des bois, de protéger et mettre en valeur leurs paysages en préservant ou améliorant les équilibres écologiques ainsi que le caractère et la qualité des espaces boisés.

Les bois de Boulogne et de Vincennes constituent des réservoirs de biodiversité d'intérêt régional. Ces réservoirs sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou pas, est la plus riche et la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et donc où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement. Ce sont des lieux qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, mais qui sont également susceptibles d'accueillir de nouvelles populations.

Les plans de gestion arboricole ont notamment pour objectif de renforcer la biodiversité dans les bois, qui sont des ensembles écologiques cohérents (avec la création de zones refuges protégées du public, pour préserver la faune et la flore). Le plan de gestion du bois de Vincennes prévoit une régénération progressive des parcelles pour recréer des peuplements diversifiés et adaptés aux sols et au climat de ce bois (une chênaie-charmaie accompagnée d'essence forestière). Cet objectif permet d'assurer la qualité écologique et la pérennité du boisement. Sans cette logique d'intervention, la conséquence de cours terme serait une moindre variété écologique des milieux forestiers du bois de Vincennes et sur le long terme une vulnérabilité du boisement liée à une prédominance d'essences pionnières. (Source : <https://www.paris.fr/pages/les-bois-parisiens->

[4900#:~:text=Au%20bois%20de%20Vincennes%2C%20le,et%20la%20p%C3%A9rennit%C3%A9%20du%20boisement.\)](#)

- *Cesser d'utiliser le bois de Boulogne comme parking pour Roland Garros, ou d'autres événements. (@12019) ;*
- *Il est demandé d'arrêter ou au moins fortement diminuer les activités commerciales type fête à neu neu, cirques : dégradation des sols, non-respect (vidanges sauvages par exemple qui empoisonnent le sous-sol), bruit (@12019). Les concessions sportives, ainsi que les restaurants n'ont eu de cesse de construire des bâtiments, les parkings, des extensions, des terrasses, tout cela diminuant toujours les espaces herbeux et arborés. Il faut non seulement ne plus le permettre, ne pas le tolérer mais avoir maintenant un plan de diminution des surfaces construites. (@12019)*

Le PLU bioclimatique encadre strictement les constructions dans les bois et à leurs abords afin de garantir le respect de la biodiversité et des caractéristiques patrimoniales de ces ensembles exceptionnels. En dehors des STECAL, qui à titre exceptionnel admettent certaines constructions dans les bois, le règlement interdit toute nouvelle construction au sein des Bois parisiens à l'exception des constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants, des installations et usages du sol relevant de l'agriculture urbaine et des installations temporaires permettant l'exercice d'activités compatibles avec le caractère de la zone, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les événements, organisés dans les bois doivent, d'ores et déjà, s'inscrire dans la Charte pour des événements éco responsables à Paris. Des préconisations concernant la limitation des nuisances sonores, la pollution visuelle, la gestion des déchets, l'utilisation des transports collectifs ... sont également transmis aux organisateurs par les services de la Ville de Paris. La Ville a, enfin, engagé une réflexion globale sur l'événementiel à Paris pour renforcer ces contrôles en lien avec l'Etat dans les Sites Classés.

- *L'élargissement des chemins et l'apport de matériaux durcisseurs sur les sols (@11767) ;*

Les cheminements contribuent à la vocation de promenade du bois de Vincennes et s'inscrivent dans les tracés paysagers du site classé. Ils sont donc régulièrement entretenus pour en assurer la fonctionnalité pour tous les usagers en différenciant les matériaux de ces chemins en fonction des sites et de la nature de l'usage. Pour les axes de circulation les plus fréquentés par les promeneurs à pied et les cyclistes ainsi que par les véhicules d'entretien, le revêtement routier des anciennes routes circulées est maintenu. Pour les sites les plus fréquentés au cœur du bois ou sur les abords des lacs, un revêtement en grave calcaire est utilisé. Il permet lors des saisons humides de garantir un cheminement praticable par tous et durable. Pour les sites moins fréquentés en cœur de bois ou dans les espaces les plus naturels, un apport de broyat est mis en place sur les sols nus pour limiter leur tassement et garantir leur praticabilité. Cette solution qui ne permet pas la circulation des cyclistes ni des personnes à mobilité réduite ne peut être retenue que quand des accès alternatifs praticables par tous existent. A défaut de cheminement entretenu et adapté à l'usage, les circulations s'étendent sur les zones végétalisées en les dégradant. En conclusion, il n'est pas souhaitable pour des raisons d'accessibilité et de préservation des espaces végétalisés d'éviter l'usage de matériaux minéraux.

- *la pose de grillage qui repose sur le sol dans tout le bois pour entourer des parcelles (ce qui est interdit et néfaste pour les animaux) (@11767) ;*

Les clôtures sont mises en place pour protéger les plantations et les espaces naturels de la fréquentation par les promeneurs et les chiens. Elles permettent de constituer des réserves de biodiversité favorable à la faune et tout particulièrement les petits mammifères et les oiseaux. Elles sont installées soit de manière temporaire pour accompagner la reprise des plantations forestières soit de manière permanente dans les réserves écologiques.

- *la construction de marres artificielles avec plastic, apport d'eau par camion, grillage tout autour puis rasage de toutes les plantes qui tentent de repousser autour (@11767)*

Des mares sont créées dans les bois parisiens en complément du réseau de lacs et rivières pour créer une continuité écologique fonctionnelle de la trame bleue. Pour assurer l'étanchéité des mares, une membrane de caoutchouc EPDM est installée au fond du décaissement. L'étanchéité est recouverte de terre pour permettre l'implantation de la flore aquatique. La mare ainsi créée est mise en eau en utilisant l'eau pluviale récoltée sur les toitures ou l'eau non potable du réseau de la Ville de Paris. Une fois mise en eau, la pluviométrie compense l'évaporation de l'eau de la mare. Au niveau écologique ces points d'eau revêtent une importance majeure pour de nombreuses espèces (mammifères, batraciens, insectes, oiseaux,...) en leur procurant des milieux indispensables pour s'abreuver et/ou se reproduire. Un entretien des végétaux de ces mares est assuré pour éviter que les milieux aquatiques ne se referment ce qui conduirait à leur eutrophisation. L'objectif de création de mares est explicitement mentionné dans les orientations du plan biodiversité de Paris.

- *Installation d'arrosage automatique en pleine restriction d'eau suite à la mise en place de pelouses à la place de la végétation sauvage existante depuis des décennies. (@11767)*

Les pratiques d'arrosage ne relèvent pas du PLU. Quelques précisions peuvent être apportées afin d'économiser l'eau potable, la Ville utilise dans la mesure du possible le réseau d'eau non potable (ENP) (eau de Seine ou de canal) pour l'arrosage des jardinières sur espace public et dans une partie des jardins. Conjointement avec Eau de Paris, la Ville mène actuellement un travail pour optimiser l'usage de ce réseau parallèle et convertir davantage de jardins à l'utilisation de cette eau brute. Les pelouses nord du Lac Daumesnil disposent d'un arrosage automatique à l'ENP. Le square Carnot est alimenté à l'ENP depuis 2012. L'hippodrome du Bois de Vincennes puise directement l'ENP par une conduite dans le lac de Gravelle pour l'arrosage. Il est équipé de pompes et un compteur a été posé en 2011. Un bassin collecte également les eaux pluviales. Dans le bois de Boulogne, les gros consommateurs d'eau utilisent l'ENP ou l'eau brute : hippodrome d'Auteuil, jardin d'acclimatation, hippodrome de Longchamp et le Polo de Bagatelle.

Dans tous les cas, l'arrosage s'effectue toujours en tenant compte des consignes sur les potentielles restrictions liées à la préservation des ressources en eau. Plusieurs pratiques sont également mises en œuvre : arroser de nuit pour limiter l'évaporation, protocole précis d'arrosage des arbres, etc. Enfin, les actions prévues dans le cadre de la certification ISO 14001 des deux bois visent à favoriser l'usage de l'eau non potable (ENP) par rapport à l'eau potable et à mesurer les consommations d'ENP par la pose de compteurs sur les points d'alimentation. (Source : <https://www.paris.fr/pages/les-jardins-publics-et-les-arbres-protéges-des-fortes-chaleurs-7035>
https://www.apur.org/sites/default/files/documents/eau_bois_boulogne_vincennes_ressource_s.pdf

- *Le PLU n'explique pas suffisamment clairement les enjeux des différents classements (@9127), par exemple :*
« STECAL secteur de taille et de capacité d'accueil limitée : la réglementation permet dans un même STECAL la démolition et la reconstruction d'un ou de plusieurs bâtiments pour une

même emprise au sol globale, regroupés ou non. Cette règle permet à juste titre de remplacer un bâtiment existant de mauvaise qualité architecturale par un bâtiment mieux adapté et sur un meilleur emplacement.

Malheureusement, il apparaît que dans le cas de figure d'un grand STECAL regroupant plusieurs bâtiments, il est possible de reconstruire un bâtiment de (très) grandes dimensions à la place de plusieurs petits qui étaient mieux intégrés, plus discrets et plus à l'échelle du site et du milieu "naturel" des bois. Et ceci d'autant plus que la hauteur dans ce cas de figure des regroupements en STECAL n'est pas contrôlée ni limitée si ce n'est par une hauteur plafond sur Paris ? Seule apparaît la limitation illusoire du nombre de niveaux puisque la hauteur de chaque niveau n'est pas précisée et que des niveaux intermédiaires sont possibles. Cette règle qui existait déjà au PLU de 2006 a permis la construction de la Fondation Vuitton au Bois de Boulogne. Cette possibilité encore actuelle est totalement à revoir (...) les propositions faites au PLU, de création ou de suppression de STECAL mais aussi concernant les possibilités de construction par regroupement et les hauteurs des bâtiments, à l'intérieur de ceux-ci n'apparaissent ni claires ni cohérentes dans leur ensemble au regard des objectifs de protection des Bois et de respect de la qualité paysagère et naturelle de ceux-ci. Les possibilités de regroupements des emprises au sol des bâtiments d'un même STECAL et la hauteur autorisée à l'article N.3.3.2 presque sans limite permettent la création de bâtiments totalement hors d'échelle au regard d'un espace naturel et paysager protégé ou les constructions devraient être plutôt réduites en nombre, en emprise et en volume plutôt que le contraire.

Il est étonnant que de telles règles puissent être reconduites. Elles doivent être impérativement revues ».

Les explicitations demandées en matière d'enjeu des différents classements sont présentes dans le rapport de présentation. Le document de justification des choix rappelle les enjeux relatifs à la zone naturelle et forestière (zone N). L'objectif de la zone N est double avec d'une part, la préservation des milieux naturels et la mise en valeur des paysages, et d'autre part le maintien de la vocation récréative, de promenade et de loisir en plein air des bois. En outre, dans la zone N sont délimités, en application de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au sein desquels certaines constructions sont admises.

En outre, la plus grande partie de la zone N – 1786 hectares soit plus de 85 % de sa surface – est couverte au PLU par la protection absolue que lui confère le statut d'espace boisé classé (EBC). En effet, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme), rendant le territoire concerné inconstructible en élévation et en sous-sol.

En application de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, le PLU bioclimatique délimite à ce stade 151 STECAL. Ils sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CIPENAF) prévue à l'article L.112-161 du Code rural et de la pêche maritime. Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Les STECAL sont situés dans les bois et permettent de développer, à titre exceptionnel, sous conditions et dans un périmètre strictement délimité, des projets d'équipements publics ou d'intérêt collectif liés à des activités sportives, de loisirs ou au développement de l'agriculture urbaine.

Les constructions sont très encadrées dans les STECAL, ainsi leur emprise au sol ne peut pas être augmentée par rapport à l'emprise existante (suppression au PLU de la possibilité d'extension de leurs emprises au sol de 3% présente au PLU en vigueur), sauf dans le cadre

de travaux limités visant à les mettre aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité (N.3.2.1 du règlement du PLU). Seuls 8 STECAL de "projet" autorisent une augmentation de l'emprise au sol maximale car ils correspondent à des projets très spécifiques portés par la Ville de Paris (par exemple l'Ecole du Breuil dans le Bois de Vincennes). En outre, dans les STECAL, les constructions nouvelles ne doivent pas comporter plus d'un rez-de-chaussée et un étage (N.3.3.2 du règlement du PLU).

L'évaluation environnementale du PLU rappelle que la plupart des STECAL ont été délimités au plus juste autour de constructions existantes, pour permettre une éventuelle démolition-reconstruction sur place sans augmentation d'emprise au sol. Les STECAL « de projet » prévoient des créations d'emprise au sol, qui restent marginales à l'échelle des Bois Parisiens. En outre, l'OAP « biodiversité » impose la compensation de toute nouvelle surface imperméabilisée dans ces bois. En dehors des STECAL, le règlement interdit toute nouvelle construction au sein des Bois Parisiens à l'exception des constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants.

Concernant les caractéristiques des constructions, le règlement du PLU précise, sur la base de l'article L151-18 du Code de l'urbanisme, que les constructions, installations et ouvrages doivent participer à la mise en valeur du milieu naturel, des sites, paysages ou compositions paysagères de la zone et ne pas porter atteinte au caractère paysager des bois.

Nota : les chiffres indiqués ci-dessus correspondent aux chiffres consolidés post-arrêt du projet de PLU consécutifs à la découverte d'incohérences de chiffres dans les différents documents du PLU)

Le public attend des actions concrètes.

Il est notamment demandé par certaines associations, GNSA, collectif Sauvons le Bois de Vincennes, un moratoire sur le plan de gestion arboricole qui n'a rien de protecteur de la forêt (@11905, @11613, @10203, @10241, @10935, @12611, @11944, @11171)

L'organisation d'un moratoire sur le plan de gestion arboricole ne relève pas du PLU. Il est à noter que pour assurer une gestion cohérente et durable des bois parisiens, les nouveaux plans de gestion fixent pour 15 ans les modalités d'entretien et le programme des interventions. Ils sont validés par la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Il est en outre demandé :

- *L'interdiction formelle à l'intérieur de la zone N (Bois de Vincennes et Bois de Boulogne) de toute modification engendrant une altération de ces bois (abattage d'arbres en bonne santé, bétonisation et artificialisation des sols, mise en place d'Algeco sur une longue durée, creusement de tranchées et de tunnels, etc.) : Il faut qu'il n'y ait **aucune** dérogation (@11192, @11166, @5352, @5289)*
- *L'arrêt de nouvelles constructions ou de nouveaux aménagements et l'engagement d'actions de mise en valeur paysagère, de renaturation et de désimperméabilisation à envisager prioritairement (@9127)*

En cohérence avec les orientations 1, 4, 35, 37, du PADD relatives à la nature en ville et à la préservation du grand paysage, le PLU bioclimatique est plus protecteur que le PLU précédent en encadrant plus strictement les constructions et installations admises en zone N qui doivent être compatibles avec le caractère de la zone. En dehors des STECAL, le règlement interdit toute nouvelle construction au sein des Bois Parisiens à l'exception des constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants, des installations et usages du sol relevant de l'agriculture urbaine et des installations temporaires permettant l'exercice

d'activités compatibles avec le caractère de la zone, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le zonage N des Bois vise à la protection des espaces boisés en limitant très fortement les possibilités de construction au sein des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). La réglementation applicable à ces espaces vise à préserver leurs milieux naturels, protéger et mettre en valeur leurs paysages, en préservant ou améliorant les équilibres écologiques ainsi que le caractère et la qualité des espaces boisés, et à maintenir leur vocation de promenade et d'espaces de loisirs de plein air, en rendant accessibles aux citoyens des lieux de détente et de convivialité, des activités récréatives, culturelles et des lieux de restauration compatibles avec la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les STECAL, institués au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne peut être augmentée. C'est une avancée notable en faveur d'une meilleure protection des espaces naturels car le PLU précédent permettait un dépassement de l'emprise au sol dans la limite de 3% de la SDP existante. Par ailleurs, les périmètres des STECAL ont été modifiés pour se rapprocher au plus près des emprises bâties existantes, afin d'y limiter tout changement.

Au total, les emprises de STECAL diminuent de 28,3 ha dans le bois de Boulogne et de 5,2 ha dans le bois de Vincennes, au profit d'une protection renforcée des surfaces naturelles qui en sont exclues et d'une limitation drastique en leur sein des possibilités d'évolution.

La mise en œuvre d'actions de mise en valeur paysagère, de renaturation et de désimperméabilisation est déjà un objectif fort porté par le PLU.

- *Le règlement de la zone N doit être revu dans un sens plus favorable à la détente et exclure l'événementiel et les "animations" : la nature est suffisamment rare à Paris pour ne pas avoir besoin d'être "animée" @10356*

-

Le PLU bioclimatique insiste sur le caractère « paysager » des bois car ils accueillent des activités récréatives et font ainsi l'objet d'aménagements spécifiques compatibles avec le caractère naturel de la zone.

- *D'interdire toute construction, agrandissement des bâtiments existants, ou manifestation qui porterait atteinte aux arbres et à la biodiversité. Il y a déjà trop de constructions, de plaines ou d'espaces dans ces bois qui devraient être reboisés. (@5842)*

Le PLU bioclimatique encadre strictement les constructions dans les bois et à leurs abords afin de garantir le respect de la biodiversité et des caractéristiques patrimoniales de ces ensembles exceptionnels. En dehors des STECAL, le règlement interdit toute nouvelle construction au sein des Bois Parisiens à l'exception des constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants.

Seules les constructions et installations compatibles avec le caractère de la zone sont admises en zone N.

Dans les STECAL, institués au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, certaines constructions sont autorisées toutefois l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne peut être augmentée (à l'exception des STECAL de "projet" permettant une augmentation maximale de l'emprise au sol).

- *L'extension de l'EBC en bordure du bois de Boulogne (@1538) : « l'extension des emprises bénéficiant d'une servitude d'espaces boisés classés proposée par le projet de PLU bioclimatique en bordure du bois de Boulogne doit être particulièrement saluée ». Il est demandé d'inclure dans cette protection « d'espaces boisés classés la rive ouest de*

l'avenue du Maréchal Lyautey, depuis la place de la Porte d'Auteuil jusqu'à la porte de Saint-Cloud incluses, voire au-delà. Une telle mesure viendrait utilement compléter la protection du bois »

Le PLU bioclimatique prévoit, d'ores et déjà, d'inscrire en zone N et EBC la frange Est de l'allée des Fortifications entre la place de la porte de Passy et la place du Maréchal de Lattre de Tassigny. Ce segment correspond aux rives Ouest des avenues Maunoury, Barthou et Fayolle. Pour mémoire, ce segment est classé en zone UV dans le PLU actuel.

Il est proposé par les services de la Ville de Paris d'étendre la protection EBC au sud de l'allée des Fortifications, au segment allant de la Porte d'Auteuil à la place de la porte de Passy soit les rives Ouest de l'avenue du Maréchal Lyautey et sud de Franchet d'Esperey.

- *De libérer le bois de Boulogne des constructions parasites : cirques, bâtisses utilisées par le personnel de la ville de Paris (E11078)*
- *De limiter les STECAL (@7866)*
- *De ne pas davantage artificialiser les sols et de ne pas augmenter la hauteur des bâtiments existants (@835)*

Les Bois de Boulogne et de Vincennes bénéficient dans le PLU actuel et dans le futur PLU bioclimatique d'une protection "Espace boisé classé" compte tenu de leurs caractéristiques. L'objectif est bien de protéger leurs boisements. La protection EBC "interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements", par application des articles L. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les bois appartiennent, par ailleurs, à la Zone Naturelle et Forestière (NF) compte tenu de leur spécificité. Ce classement limite fortement la constructibilité dans les bois qui n'est possible que dans des secteurs identifiés au PLU bioclimatique comme "STECAL Projets". Les emprises situées en STECAL simple dans lesquels seuls des travaux de mise en conformité des bâtiments sont en diminution par rapport au PLU actuel. Les emprises protégées au titre de l'EBC sont en revanche en augmentation.

Dans les STECAL, institués au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne peut être augmentée. C'est une avancée notable en faveur d'une meilleure protection des espaces naturels car le PLU précédent permettait un dépassement de l'emprise au sol dans la limite de 3% de la SDP existante. Par ailleurs, les périmètres des STECAL ont été modifiés pour se rapprocher au plus près des emprises bâties existantes, afin d'y limiter tout changement.

- *De remettre en pleine terre le lieu d'accueil du cirque dans le bois de Boulogne et dé bétoniser le Parc André Citroën dominés par les murs, fontaines et allées en béton (@8437)*

Les Bois de Boulogne et de Vincennes bénéficient dans le PLU actuel et dans le futur PLU bioclimatique d'une protection "Espace boisé classé" compte tenu de leurs caractéristiques. L'objectif est bien de protéger leurs boisements. La protection EBC "interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements", par application des articles L. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le Parc Paysager André Citroën est une réalisation majeure de la fin du XXe siècle. Offrant une perspective unique sur la Seine, il rappelle sa présence par des jeux d'eau. Il est composé de plusieurs espaces : le jardin blanc nommé Caroline Aigle, le jardin noir nommé Eugénie Djendi, une partie centrale incluant une grande pelouse et un canal, et une série de serres et de jardins à thèmes : la métamorphose, le mouvement, les correspondances entre les

planètes, les métaux, les cinq sens, les jours de la semaine. Agrandi en 2013, il intègre plusieurs espaces ludiques.

Il fera l'objet de travaux de rénovation. Le grand canal fait partie de la composition du parc depuis sa création en 1992. Détérioré au fil du temps, il a été asséché. Sa rénovation a débuté le 4 décembre 2023. Cet espace sera donc fermé pour travaux. Fin juin 2026, il sera transformé.

Le petit bassin, du côté des grandes serres sera un ensemble de 3 bassins liés par de petits cours d'eau sinueux de faibles profondeurs. Une passerelle permettra l'observation de cette nouvelle zone de biodiversité.

Le grand bassin sera composé d'un cours d'eau, d'une mare plantée et d'un ensemble d'îles composé de plusieurs jardins flottants sur des radeaux. Tout l'espace autour de ces bassins sera replanté.

Au bout du canal, côté Seine, un bassin de pleines eaux sera créé, agrémenté de trois jets formant des géysers de hauteurs variées menant à la cascade.

- *D'annuler l'empiètement de IDF Mobilités sur le bois de Vincennes, bois classé en EBC. C'est une atteinte à notre patrimoine arboré ; une étude environnementale s'impose. Il est demandé également l'annulation de la demande d'empiètement sur le parc floral de 650 m² pour une maison et un emplacement festif. Le parc floral qui fait partie du bois de Vincennes, n'a pas à subir encore des atteintes à la faune et la flore (@5034)*

Il est en outre souligné que « l'ensemble des bâtiments dans les bois devront faire l'objet d'une analyse plus fine et leur classement devra être justifié et explicité au cas par cas » (@9127).

Pour des raisons de sécurité des promeneurs et des riverains il est demandé d'interdire, dans la zone N, l'installation de postes de redressement électrique (nuisance sonores et ondes électromagnétiques) ainsi que les grilles de ventilation de tunnels (pollution par micro et nanoparticules, etc.) (@11192)

Le public émet en outre plusieurs interrogations, remarques ou demandes :

- *Concernant le bois de Vincennes : « Pourquoi tous les bâtiments du Parc floral ont-ils été classés en STECAL ? Pourquoi également classer en STECAL l'île de la Porte jaune qui devrait être préservée ? Une sélection plus subtile et justifiée distinguant les bâtiments sans aucune qualité ou en très mauvais état à démolir et reconstruire, et à classer en STECAL, et ceux de qualité historique et esthétique ou même de simples bâtiments honnêtes, à maintenir et pouvant être entretenus à classer en HEBC, les bois n'ayant pas la vocation de terrains à bâtir ! » @9127*

Concernant les diverses demandes relatives aux STECAL et mentionnées ci-dessus :

L'extension du STECAL pour la réalisation d'une gare routière de bus RATP dans le Bois de Vincennes concerne une surface de parking existant. L'objectif de ce projet porté par Ile-de-France Mobilités est d'améliorer la desserte en transports en commun du Bois de Vincennes. Concernant le bâtiment du parc floral, les services de la Ville sont favorables à conserver l'emprise du STECAL et autoriser un changement de destination du bâtiment concerné.

D'une manière générale, il convient de préciser que les Bois appartiennent à la Zone Naturelle et Forestière (NF) compte tenu de leur spécificité. Ce classement limite fortement la constructibilité dans les bois qui n'est possible que dans des secteurs limités identifiés au PLUB en STECAL. Les seules occupations et utilisations du sol dans la zone N sont admises sous conditions pour des raisons d'utilité publique ou pour être liées à activités qui sont compatibles avec le caractère de la zone N et à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Enfin, le Règlement encadre et restreint fortement la possibilité de construire en STECAL. Les emprises situées en STECAL sont par ailleurs en diminution par rapport au PLU actuel. A l'inverse, les emprises protégées au titre des espaces boisés classés (EBC) sont en augmentation.

- *Concernant le bois de Boulogne : Au sud du bois à côté de la porte de Boulogne il y a des constructions en béton avec comme indication station de chloration. Elles n'apparaissent pas sur le plan. Ces installations industrielles n'ont pas leur place dans un site classé (@14010)*

La station de chloration de Boulogne appartient au réseau de distribution d'eau potable géré par le Syndicat des eaux d'Île-de-France (SEDIF). Quoique ne concernant pas l'alimentation du territoire parisien, elle est implantée dans le bois de Boulogne, route de Boulogne à Passy, au sein de la zone N, dans un secteur bénéficiant d'une protection d'espace boisé classé (EBC). Son emprise est figurée à titre indicatif sur le document graphique du PLU. Elle a été aménagée au titre d'une autorisation temporaire délivrée par le préfet de Paris en 1997 en considération de l'intérêt général attaché à l'adduction d'eau potable. Son devenir fait l'objet d'études de la part du SEDIF.

- *Comment développer trame noire et trame brune ? Renforcer et sanctuariser vraiment les trames et sous-trames bleues et vertes ? Combien d'arbres par îlot ? Comment sanctuariser les bois des activités humaines tumultueuses ? (@13860)*

Le PLU bioclimatique a pour objectif conjointement au plan biodiversité, au SRCE, au SDAGE et au Plan Arbres, de permettre de consolider et valoriser les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques existants de la ville de Paris et d'en créer de nouveaux (orientation 1 du PADD). Concernant le développement de la trame brune et le renforcement et la protection des trames bleues et vertes, il s'agit de mieux prendre en compte les différentes trames, de préserver et valoriser les espaces majeurs de nature, de permettre la réalisation d'espaces de biodiversité au sein des espaces verts et dans l'espace public afin de faciliter le développement de la vie animale, de préserver, restaurer et développer les espaces de pleine terre existants et viser une désartificialisation importante et une renaturation qualitative permettant de recréer des sols aux réelles fonctionnalités écologiques, avec pour objectif d'atteindre 40% de surfaces non imperméabilisées d'ici 2050.

Les réservoirs de biodiversité du territoire et les secteurs d'intérêt écologique en contexte urbain sont intégralement classés en zone N hors STECAL. Le règlement protège les continuités écologiques d'intérêt régional ou local grâce au « secteur de maintien » des continuités écologiques et à la protection des alignements. En complément des réservoirs du SRCE, le PLU classe en zone N les réservoirs urbains de biodiversité, et préserve des espaces relais par leur classement en zone UV. Enfin, la protection des cœurs d'îlot au titre des EVP ou des ELPV complète le maillage écologique.

Le PLU bioclimatique vise également à mieux prendre en compte la trame nocturne (dite « noire »). La Ville de Paris est déjà engagée dans la lutte contre la pollution lumineuse qui altère la mobilité des espèces et dégrade la qualité des habitats nocturnes. Le renouvellement du marché d'éclairage public, en novembre 2021, a permis à la Ville de renforcer ses prérogatives et d'être accompagnée dans l'atteinte des objectifs de lutte contre la pollution lumineuse définis dans son Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) :

- Suppression de 2000 points d'équipements lumineux pour supprimer la lumière perdue vers le ciel ou vers les végétaux.
- Suppression de 2000 points d'équipements lumineux pour supprimer la lumière perdue vers le ciel ou vers les végétaux. Les luminaires éclairant vers le ciel seront

progressivement supprimés. Et les flux lumineux orientés vers les végétaux dans tous les projets sont interdits.

- 100 % des espaces verts fermés éteints la nuit en 2026.
- Création d'une « trame nocturne » et choix d'une couleur plus « chaude » dans les trames vertes et corridors écologiques, en réduisant la température de couleur des LED de 3000 à 2200 kelvin. L'objectif de la trame noire est de préserver ou recréer un réseau écologique propice à la vie nocturne. Un ensemble connecté de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques est noir la nuit.

Concernant la présence d'arbres par îlot, les espaces libres de construction doivent présenter une densité minimale de plantation définie dans la sous-section UG.4.1.3 du règlement.

- Sauvegarder les infrastructures emblématiques du club de football CASG dans le bois de Boulogne telles que le stade Pershing et la Cipale (@13755)

Les stades de Pershing et de la Cipale ne sont pas en péril : la piste d'Athlétisme en 2023 et la piste cycliste du vélodrome Jacques Anquetil en 2015 ont été totalement refaites. Des projets lourds de rénovation des bâtiments des deux centres sportifs sont à l'étude.

- *Déclassement parcelles bois de Vincennes - à compenser par le classement d'autres parcelles (@5688) : le déclassement proposé de parcelles du bois de Vincennes est certes limité mais il continue à réduire l'espace naturel boisé, tendance malheureusement depuis des années qui va à l'encontre de la nécessité de préserver à tout prix les espaces constituant des poumons pour la population et la faune, des pièges à carbone et des zones refuges fraîches en été. Tout déclassement même réduit devrait à minima être compensé par le classement d'autres espaces boisés de qualité et d'une emprise au moins équivalente afin que la surface protégée ne diminue pas*
- *Il est demandé (@13550, @13253, @2471) de confier la gestion et l'entretien du bois de Vincennes aux communes riveraines du bois ou à un organisme d'État indépendant, avec l'aide d'experts indépendants, d'associations spécialisées, de riverains et d'amoureux de la nature, et non plus seulement aux services de la municipalité parisienne comme c'est le cas actuellement*

La gestion et l'entretien des bois parisiens ne relève pas du PLU de Paris. Il est à noter que pour assurer une gestion cohérente et durable des bois parisiens, les nouveaux plans de gestion fixent pour 15 ans les modalités d'entretien et le programme des interventions. Ils sont validés par la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

L'Association des défenseurs du Bois de Vincennes (@9578) rappelle notamment que le but de cet espace vert n'est pas de devenir un espace récréatif lucratif et présente plusieurs demandes :

1/ que les nouvelles STECAL soient proscrites dans le Bois sauf justification impérative uniquement liée à la préservation de cet EBC. C'est à dire qu'il faut proscrire les STECAL dont le but est le divertissement ou la rentabilité. Deux cas particuliers figurent dans ce PLU : (i) le STECAL de la Porte jaune au lac des Minimes : il ne doit pas être étendu à la totalité de l'île mais couvrir que les bâtiments existants. (ii) Il faut supprimer la création du STECAL V3 de 1 850 m² injustifié à l'Hippodrome Un autre STECAL était prévu dans le contexte du prolongement de la ligne 1 (qui avait pour projet de déclasser 6 ha d'une des plus anciennes parties du Bois de Vincennes, détruire un éco système bicentenaire, et le bétonner).

Les STECAL sont fondés sur l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme afin d'accueillir, de façon limitée, des constructions compatibles avec le caractère de la zone. La motivation des

STECAL. Leur instauration ne peut donc être uniquement liée à la préservation de l'EBC dont le fondement est différent.

Il convient de préciser :

-que le caractère de la zone N du PLU de Paris est singulièrement issu des lois du 8 juillet 1852 et du 24 juillet 1860 qui ont respectivement remis à la Ville de Paris les deux bois pour un usage de promenade publique, en les exonérant du régime forestier, et qui constituent des sites classés.

-que le règlement de la zone N du projet de PLU définit des conditions particulièrement strictes applicables aux constructions situées dans les STECAL, y compris en comparaison du PLU en vigueur.

-que la surface totale couverte par des STECAL dans les 2 bois a sensiblement diminué par rapport au PLU en vigueur, comme cela est développé dans le rapport de présentation (rappelé dans une des réponses ci-avant).

2/ Nous demandons l'arrêt définitif de toute manifestation démesurée dans le Bois. Le festival "We Love Green" est l'exemple de ce qu'il ne faut pas faire, dont la fréquentation et le volume sonore ont un impact trop fort sur l'environnement et les riverains. Et qui, malgré son étiquette "éco-responsable" n'a pas sa place dans un milieu naturel.

Ces manifestations sont compatibles avec le caractère récréatif des bois parisiens. Elles sont géographiquement circonscrites. Par ailleurs elles ne sont pas soumises à autorisation d'urbanisme et ne relèvent donc pas du PLU.

Il est à noter que les événements, organisés dans les bois doivent, d'ores et déjà, s'inscrire dans la Charte pour des événements éco responsables à Paris. Des préconisations concernant la limitation des nuisances sonores, la pollution visuelle, la gestion des déchets, l'utilisation des transports collectifs ... sont également transmis aux organisateurs par les services de la Ville de Paris. La Ville a, enfin, engagé une réflexion globale sur l'événementiel à Paris pour renforcer ces contrôles en lien avec l'Etat dans les Sites Classés.

3/ Le bois contient multiples arbres imposants et remarquables qui ne sont pas à ce jour classés Arbres remarquables protégés. Nous demandons qu'ils soient recensés et classés. Tout arbre ancien en pleine forme doit être préservé.

En application des articles L.151-19, L.151-23, premier alinéa, et R.151-43, 5°, du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme identifie et localise les arbres remarquables protégés pour des motifs d'ordre écologique. Plusieurs arbres remarquables protégés sont identifiés dans les bois de Vincennes et Boulogne. Par exemple, dans le bois de Vincennes : pin à gros cônes, orme du Caucase, Pin napoléon (arboretum de l'école du breuil), Cèdre du Liban (Lac de Gravelle), Tulipier de Virginie, Plaqueminer de Virginie, Cryptomère du Japon, Cyprès chauve, noyer noir, if commun, érable à feuille d'obier (Lac Daumesnil), etc. Dans le Bois de Boulogne, hêtre pleureur, arbre aux pochettes d'argent (Parc de Bagatelle), arbre aux quarante écus, noyer du Caucase, séquoia géant (berge du lac inférieur), etc.

*4/ Concernant la politique de gestion des bois et des espaces naturels, nous demandons à ce que la Ville de Paris la revoie dans un objectif prioritaire de développement de la biodiversité. Elle doit continuer de renforcer ses échanges avec les acteurs locaux (associations, écologistes, etc.), et doit communiquer de façon claire et honnête sur sa gestion. P.ex il faut donner non-seulement le nombre (et espèce) d'arbres *plantés*, mais aussi le nombre d'arbres abattus. Les coupes doivent être réduits au maximum avec le seul et unique but de préserver l'environnement et la biodiversité.*

Des éléments de réponses ont été apportés plus haut sur ce sujet.

5/ Nous demandons à ce que la ville revoie et reconnaisse bien plus largement les divers alignements d'arbres dans le Bois. (P.ex les alignements le long des Ave de la Dame Blanche et Belle Gabrielle ne sont pas reconnus; tout comme l'alignement de platanes dans le bois proche de la Porte Jaune). Ces alignements doivent être préservés, il ne faut pas remplacer les arbres par des "bosquets" (la politique en ce moment).

Il est notamment demandé Concernant les Zone Naturelle et forestière (N): (@1742)

« 1) Dispositions générales applicables à toute la zone (N 1.2.1): Toute activité agricole ou construction, même temporaire, dans les bois doivent être proscrite car cela n'est pas compatible avec le caractère forestier des bois (atteinte à la biodiversité, atteinte à la flore et la faune, notamment en période de reproduction et nidification).

Le règlement (article N.2.1) est déjà très restrictif et autorise, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec le caractère de la zone certaines constructions ou installations liées aux secteurs de risques et à certaines SUP, nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants, au logement de gardiennage et à l'agriculture urbaine. Hors des STECAL aucune autre construction n'est autorisée. Dans les STECAL les constructions autorisées sont très encadrées et limitées.

2) Dispositions applicables dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil Limitées (N.1.2.3) : les nouveaux STECAL devraient être proscrits. Toute exception avec justification impérative devrait faire obligatoirement l'objet de compensations supérieures, comme mentionné section 6.2.2, p317.

Les nouveaux STECAL sont majoritairement issus de la réduction de la taille des STECAL du PLU en vigueur. La surface couverte par les STECAL a fortement diminué (réduction au total de de 33,5 ha soit – 26 %). au profit d'une protection renforcée des surfaces naturelles qui en sont exclues et d'une limitation drastique en leur sein des possibilités d'évolution.

L'obligation de compensation en cas de minéralisation est une disposition qui figure déjà dans le projet de PLU dans l'OAP Biodiversité, partie 2.1.1.

3) La politique de gestion des bois et des espaces naturels de la ville de Paris doit être revisiter dans un objectif de reconquête des espaces naturelles et de développement de la biodiversité. Bois de Vincennes : Zone de l'Hippodrome (V3): supprimer la création de 1,850 m² totalement injustifié, d'autant que le STECAL situé au sud de l'hippodrome est déjà excessivement étendu au regard de l'emprise des constructions existantes. Zone Porte Jaune (V5) doit être strictement limité aux bâtiments existants.

Le STECAL V-3 concerne dans l'hippodrome de Vincennes une emprise nécessaire pour reconstituer la station d'avitaillement pour l'entretien de l'hippodrome. Le STECAL prend place dans une emprise de l'hippodrome aujourd'hui essentiellement minéralisée occupée notamment par des bâtiments de type hangars agricole d'une emprise au sol d'environ 350 m² et de leurs voies d'accès. Sa surface sera inchangée. Il doit permettre le déplacement de la station logistique de l'hippodrome, située de l'autre côté de la route de la Ferme, afin de rationaliser les espaces. Les installations de maintenance de l'hippodrome actuelles situées sur l'emprise Georgeville seront démolies, dépolluées puis renaturées. L'emprise, à l'exception d'un petit bâtiment en meulière de 50 m² d'emprise, aujourd'hui localisé en zone N bénéficiera au PLU bioclimatique d'une protection EBC. Toutefois, suite à la contribution @142 déposée par le concessionnaire de l'hippodrome, indiquant que l'emplacement du STECAL projet V3 est incompatible avec l'activité de l'hippodrome les services de la Ville de Paris vont étudier les modifications nécessaires pour une mise en cohérence.

Le STECAL V-5 concerne l'aire d'accueil des gens du voyage. Le STECAL V-5 est dimensionné de façon à permettre la réalisation des installations et aménagements

nécessaires à sa fonction. Les possibilités d'extension sont strictement limitées à 100 m² d'augmentation maximale de l'emprise au sol (paragraphe N.3.1.2 du règlement)

. Bois de Boulogne, Jardin d'Acclimatation : zone excessive et devrait se limiter aux bâtiments existants. »

Le périmètre du STECAL a été déterminé de manière à permettre à la concession de s'adapter dans le temps aux évolutions du service public et de valoriser le patrimoine, sans pour autant entraîner de possibilité d'extension des bâtiments (aucune augmentation possible de l'emprise au sol totale des constructions).

La remarque suivante est émise (@8619) :

« Parc floral du bois de Vincennes

Lors de la réunion publique à l'hôtel Ibis Paris 17 j'ai interrogé la ville sur les questions des surfaces des STCAL dans le bois de Vincennes et notamment sur le fait que tous les bâtiments du parc floral qui était mis en STCAL.

Stéphane Leclerc directeur de l'urbanisme m'a répondu : qu'actuellement tout le parc floral ne formait qu'un STCAL et que maintenant on ne ciblait que les bâtiments ce qui réduisait sa surface (cf. l'enregistrement de la réunion)

Or si on consulte le plan du règlement en vigueur on constate qu'il n'y a que 4 bâtiments en STCAL et en aucun cas l'ensemble du Parc Floral !

Par contre dans le règlement mis à l'enquête c'est la totalité des bâtiments qui sont concernés avec des périmètres qui dépasse largement ceux des bâtiments.

Cela représente plus de 50% de la surface du parc !

À l'écoute de l'enregistrement de la réunion et au vu des plans actuels et futurs du parc floral nous trouvons dommageable pour la bonne tenue des débats qu'il ne soit pas donné au public une information objective et précise par ceux qui en ont la responsabilité de le faire...

Par ailleurs M Leclerc a indiqué que la surface des STCAL a été réduite de 50% mais alors que dire du tableau p 187 du règlement qui donne une augmentation potentielle de 2050 m² ? Peut-on avoir un véritable inventaire des surfaces constructibles via les STCAL sachant que la réglementation ne permettra pas de créer des R+ 2 à travers la création de mezzanine ? Peut-on avoir des précisions et la justification sur les 1850 m² de l'aire de service de l'hippodrome ? En vous remerciant de demander à la Ville les précisions nécessaires pour une meilleure compréhension des constructibilités dans les bois et une clarification sur la réponse de Leclerc »

L'évolution du nombre total des STECAL dans le PLU_b (151 contre 82 au PLU en vigueur) résulte principalement de la subdivision de grands STECAL préexistants (Parc Zoologique de Vincennes, Hippodrome d'Auteuil...) afin de circonscrire au maximum les périmètres d'exception à l'interdiction des constructions au sein de la zone N aux seules emprises bâties préexistantes. Parallèlement, la superficie totale cumulée des STECAL a considérablement diminué par rapport au PLU en vigueur (réduction de 33,5 ha) notamment pour conformer les prescriptions du PLU aux dispositions renforcées issues de la loi ALUR et de la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt de 2014, tout en prenant en compte les spécificités historiques de Paris et de ses Bois.

Parallèlement, le règlement de la zone N du PLU_b a très fortement réduit les possibilités d'extension des emprises au sol des constructions dans les STECAL. Là où le PLU en vigueur autorise une augmentation de l'emprise au sol des constructions dans la limite de 3%, le PLU_b, a strictement limité la possibilité d'étendre cette emprise aux seuls STECAL dit "de projet", au nombre de huit et pour lesquels les possibilités d'extension sont strictement définies par le règlement (sous-section N.3.1.2). Dans les autres STECAL, "de droit commun", l'emprise au sol des constructions ne peut augmenter par rapport à l'emprise au sol existantes à la date d'approbation du PLU. Il s'agit d'une avancée très significative en faveur de la protection des espaces naturels.

Par ailleurs, pour permettre la mise aux normes et l'adaptation des constructions nécessaires à l'accueil du public du Parc Floral, de nouveaux STECAL y ont été délimités. Ils sont circonscrits sensiblement aux emprises bâties existantes et l'évolution de ces constructions ne pourra comporter aucune augmentation de leur emprise et n'entraînera aucune artificialisation supplémentaire.

L'OAP "Biodiversité et adaptation au changement climatique" apporte également des orientations opposables aux opérations spécifiquement dans les Bois, en faveur de la trame verte en demandant aux porteurs de projet de déminéraliser et chercher à augmenter la surface des sols non minéralisés ou, le cas échéant, donner lieu à compensation par déminéralisation d'une surface supérieure.

Il est également rappelé que le règlement intègre des dispositions en faveur d'une végétalisation obligatoire des constructions au travers l'Indice de végétalisation du bâti à l'instar des autres zones du PLU, ceci afin de promouvoir d'avantage les surfaces végétalisées de tous types favorables à la biodiversité.

Un administré émet une proposition de requalification en STECAL d'un bâtiment situé en zone N (@8692) : « La contribution ci-après concerne un bâtiment au sein du Parc Floral de Paris, sis 26 route du Champ de Manœuvre 75012 Paris, situé en zone Naturelle. Ce Bâtiment de 140m², propriété de la Ville de Paris, est confié en gestion à la SEPE (Société d'Exploitation de Parcs d'Exposition), filiale du Groupe GL Events (le délégataire), dans le cadre d'une Convention de Délégation de Service Public (DSP) signée le 1er septembre 2015 portant sur « l'Animation du Parc Floral ». Le bâtiment en question (dénommé « bâtiment 4 » – cf. emplacement en annexe 1) était jusqu'à juin 2020 à usage d'habitation pour les astreintes fonctionnelles des équipements délégués. Toutefois, l'usage de maison de fonction n'a plus lieu d'être à ce jour. La contribution consiste donc à demander la possibilité de modifier la destination de ce bâtiment pour, par exemple, permettre un usage correspondant davantage à la situation d'exploitation actuelle, c'est à dire un usage d'animations événementielles et d'activités pédagogiques. Conformément à l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme dans les dispositions relatives à la constructibilité en zones N, nous proposons que ce bâtiment et ses abords (emprise au sol sur une surface de 650 m² incluant le bâtiment), soient requalifiés en secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) afin de pouvoir y héberger des activités d'animation en cohérence avec la délégation de service public »

Cette contribution est un doublon de la contribution @4234. La Ville de Paris est favorable à permettre le changement de destination et l'évolution du bâtiment mais également des aménagements paysagers alentours, cadrée en tout état de cause par une interdiction d'extension de l'emprise bâtie et de l'artificialisation des sols. Ce changement de destination est compatible avec les activités prévues par la délégation de service public et permettrait une valorisation et donc une meilleure gestion patrimoniale du bâtiment, actuellement inoccupé. Les services de la Ville étudient la prescription qui sera la plus adaptée pour la mise en œuvre de ces évolutions, très certainement par l'identification de ce bâtiment au titre des constructions pouvant faire l'objet de changement de destination hors STECAL.

Concernant le secteur Fort Neuf de Vincennes la contribution suivante est portée à la connaissance de la Ville de Paris :

@3078 : Construction d'un siège tertiaire par le Ministère des armées au Fort de neuf de Vincennes : après dialogue avec la Ville de Paris, l'avis de l'Etat comme PPA (p. 14) peut être précisé :

1-la demande tendant à rendre inapplicables les sections UG 4.2 Végétalisation du bâti et UG

Les services de la Ville considèrent n'y a pas de nécessité de faire une exception sectorisée pour le Fort Neuf de Vincennes à l'article UG 4.2 (végétalisation du bâti), car cet article prévoit

une limitation de l'IVB pour motif de "préservation du patrimoine et bonne insertion architecturale".

Stationnement des véhicules motorisés peut être retirée (la conformité à ces dispositions peut être assurée)

2-la demande de prévoir, dans l'annexe 1 du règlement « Liste des secteurs soumis à des dispositions particulières », la non-application pour le Fort Neuf de Vincennes des dispositions de UG 2.1.6 relatives aux clôtures en limites séparatives doit être modifiée. Il apparaît que les clôtures périmétriques du Fort neuf ne seront pas en zone UG mais en zone N. La section N.2.1 prévoit que les clôtures doivent être perméables à la faune en ménageant des passages dans les clôtures avec un dispositif de claires-voies, ce qui n'est pas compatible avec la sureté du site. Il convient donc d'apporter une modification à la demande de l'Etat pour que la section N.2.1 soit ajoutée dans l'annexe 1 de ce règlement comme n'étant pas applicable au secteur du Fort neuf de Vincennes

Une proposition de modification est à l'étude pour prévoir une exception pour que les clôtures puissent être pleines pour des raisons de sécurité, notamment pour les constructions autres que celles relevant de la destination Habitation et nécessitant des dispositifs anti-intrusion renforcés.

3-les autres demandes portées dans l'avis de l'Etat demeurent actuelles et sont confirmées (rectification de la carte 1 de l'OAP biodiversité et ajout dans l'annexe 1 du règlement des dispositions UG.5 et UG.8)

Une proposition de modification est à l'étude et doit faire l'objet d'échanges avec l'Etat pour extraire l'emprise du Fort de Vincennes de l'OAP biodiversité (en zone UG au PLUB), s'il le fallait, mais en conservant les douves en vert (ZONE N).

3.6.2 Questions de la commission d'enquête

La Ville de Paris voudra bien se positionner par rapport aux diverses demandes et préoccupations du public. En complément, la commission d'enquête souhaite interroger la Ville de Paris sur les points suivants :

Pouvez-vous vous positionner par rapport aux différentes demandes concernant les STECAL ? Il est en effet demandé par le public de proscrire les STECAL dans les bois sauf impératif de protection de cet EBC.

Les STECAL sont fondés sur l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme afin d'accueillir, de façon limitée, des constructions compatibles avec le caractère de la zone. La motivation des STECAL ne peut donc être directement liée à la préservation de l'EBC.

Il convient de préciser que :

- Le caractère de la zone N du PLU de Paris est singulièrement issu des lois du 8 juillet 1852 et du 24 juillet 1860 qui ont respectivement remis à la Ville de Paris les deux bois pour un usage de promenade publique, en les exonérant du régime forestier, et qui constituent des sites classés.
- Le règlement de la zone N du projet de PLU définit des conditions particulièrement strictes applicables aux constructions situées dans les STECAL, y compris en comparaison du PLU en vigueur.
- La surface totale couverte par des STECAL dans les 2 bois a sensiblement diminué par rapport au PLU en vigueur, comme cela est développé dans le rapport de présentation.

En application de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, le PLU bioclimatique délimite 151 STECAL. Ils sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L.112-161 du Code rural et de la pêche maritime. Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Les STECAL sont situés dans les bois et permettent de développer, à titre exceptionnel, sous conditions et dans un périmètre strictement délimité, des projets d'équipements publics ou d'intérêt collectif liés à des activités sportives, de loisirs ou au développement de l'agriculture urbaine. Les constructions autorisées au sein des STECAL sont très encadrées et limitées. Pour ces raisons, le PLU de Paris ne proscrit pas les STECAL dans les bois.

La hauteur d'un bâtiment reconstruit en STECAL à la place de plusieurs bâtiments est-elle limitée ?

Les dispositions applicables concernant la hauteur maximale des constructions sont les suivantes (article N.3.3.2 du règlement) :

Dans les STECAL, les constructions nouvelles ne doivent pas comporter plus d'un rez-de-chaussée et un étage. Toutefois, il peut être admis de réaliser des planchers partiels à l'intérieur de ces niveaux, sous forme de mezzanines ou de gradins, dans la limite d'un tiers de l'emprise au sol des constructions. Les interventions sur les constructions existantes sont admises, quel que soit le nombre de niveaux résultant des travaux, à condition que la hauteur desdites constructions ne soit pas augmentée.

Toutefois, une augmentation de leur hauteur, de faible importance, peut être admise si elle résulte de travaux visant à les mettre aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de l'hygiène, de l'isolation phonique ou thermique ou de la sécurité, ainsi que pour l'installation de dispositifs destinés à économiser ou récupérer de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions.

Pensez-vous introduire dans le PLU des dispositions permettant une protection renforcée de la zone N ?

Le zonage N des Bois vise à la protection des espaces boisés en limitant très fortement les possibilités de construction dans les bois. Les constructions neuves sont uniquement autorisées de façon limitée et très encadrées dans les Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) délimités sur les documents graphiques du PLU.

Hors des STECAL, sur le fondement de l'article L.151-11 alinéa 2, seuls les changements de destination sont admis à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site. En outre, toutes les constructions faisant l'objet d'un changement de destination doivent être repérés aux documents graphiques du règlement. 39 bâtis sont concernés par un changement de destination, dont 35 dans le Bois de Boulogne et 4 dans le Bois de Vincennes.

La zone N vise ainsi à préserver les bois, leurs milieux naturels, protéger et mettre en valeur leurs paysages, en préservant ou améliorant les équilibres écologiques ainsi que le caractère et la qualité des espaces boisés, et à maintenir leur vocation de promenade et d'espaces de loisirs de plein air, en rendant accessibles aux citoyens des lieux de détente et de convivialité, des activités récréatives, culturelles et des lieux de restauration compatibles avec la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Pouvez-vous donner des précisions sur la surface des STECAL ?

Le tableau suivant présente l'évolution du nombre et des emprises de STECAL au sein des deux bois, ainsi que les emprises constructibles autorisables :

Les chiffres mentionnés ci-dessous correspondent aux chiffres consolidés postérieurement à l'arrêt du projet de PLU, ils peuvent légèrement différer des valeurs figurant dans les différentes composantes du rapport de présentation du projet arrêté, lesquelles comportaient des incohérences mineures relevées notamment par le représentant de l'État.

	Nombre de STECAL		Surface totale STECAL (m ²)		Augmentation max de l'emprise au sol (m ²)		Emprise au sol maximum (m ²)	
	PLU	PLUb	PLU	PLUb	PLU	PLUb	PLU	PLUb
Bois de Boulogne	35	34	736 480	453 234	2 500	100	1 900	700
Bois de Vincennes	47	117	546 050	494 287	1 650	1 950	9 950	1 250
Total	82	151	1 282 530	947 521	4 150	2 050	11 850	1 950

Évolution des STECAL et des emprises constructibles maximales dans le PLU bioclimatique

Au total dans le projet de PLU par rapport au précédent PLU, les emprises de STECAL diminuent au total de 33,5 ha, dont 28,3 ha dans le bois de Boulogne et 5,2 ha dans le bois de Vincennes, au profit d'une protection renforcée des surfaces naturelles qui en sont exclues et d'une limitation drastique en leur sein des possibilités d'évolution.

Les éventuelles erreurs matérielles sur les données des STECAL seront corrigées dans le rapport de présentation et les documents concernés (justification des choix et évaluation environnementale).

[Comment justifier les 1 850 m² de l'aire de service de l'hippodrome ?](#)

Le STECAL V-3 concerne dans l'hippodrome de Vincennes une emprise nécessaire pour reconstituer la station d'avitaillement pour l'entretien de l'hippodrome. Le STECAL prend place dans une emprise de l'hippodrome aujourd'hui essentiellement minéralisée occupée notamment par des bâtiments de type hangars agricole d'une emprise au sol d'environ 350 m² et de leurs voies d'accès. Sa surface sera inchangée. Il doit permettre le déplacement de la station logistique de l'hippodrome, située de l'autre côté de la route de la Ferme, afin de rationaliser les espaces. Les installations de maintenance de l'hippodrome actuelles situées sur l'emprise Georgeville seront démolies, dépolluées puis renaturées. L'emprise, à l'exception d'un petit bâtiment en meulière de 50 m² d'emprise, aujourd'hui localisé en zone N bénéficiera au PLU bioclimatique d'une protection EBC.

[Pouvez-vous recenser et procéder au classement des arbres remarquables qui ne sont actuellement pas protégés dans les bois de Boulogne et Vincennes ? Envisagez-vous de communiquer sur le nombre d'arbres abattus dans les bois ?](#)

[Comment justifier l'abattage d'arbres et l'arrachage de haies dans le bois de Vincennes, signalé à plusieurs reprises par le public ?](#)

L'annexe VIII (liste des arbres remarquables protégés) inclut de nombreux arbres présents dans les bois de Boulogne et Vincennes. Par exemple, dans le bois de Vincennes : pin à gros cônes, orme du Caucase, Pin napoléon (arboretum de l'école du breuil), Cèdre du Liban (Lac de Gravelle), Tulipier de Virginie, Plaqueminier de Virginie, Cryptomère du Japon, Cyprès chauve, noyer noir, if commun, érable à feuille d'obier (Lac Daumesnil), etc. Dans le Bois de Boulogne, hêtre pleureur, arbre aux pochettes d'argent (Parc de Bagatelle), arbre aux quarante écus, noyer du Caucase, séquoia géant (berge du lac inférieur), etc.

Concernant l'abattage des arbres, au bois de Vincennes, le plan de gestion prévoit une régénération progressive des parcelles pour recréer des peuplements diversifiés et adaptés aux sols et au climat de ce bois (une chênaie-charmaie accompagnée d'essence forestière). Cet objectif permet d'assurer la qualité écologique et la pérennité du boisement. Sans cette logique d'intervention, la conséquence de cours terme serait une moindre variété écologique des milieux forestiers du bois de Vincennes et sur le long terme une vulnérabilité du boisement liée à une prédominance d'essences pionnières. À partir d'une durée de vie de cet ensemble estimée à 210 ans, et d'une surface boisée totale d'environ 540 ha, le renouvellement du peuplement est assuré par la régénération d'un à deux hectares chaque année. Ce rajeunissement régulier des espaces forestiers permet d'assurer la pérennité du massif à l'échelle du bois.

Les zones de régénération sont sélectionnées chaque année parmi les surfaces boisées dont les peuplements sont les moins qualitatifs, tant d'un point de vue de la diversité des essences que de la richesse écologique. (Source : <https://www.paris.fr/pages/les-bois-parisiens-4900#:~:text=Au%20bois%20de%20Vincennes%2C%20le,et%20la%20p%C3%A9rennit%C3%A9%20du%20boisement.>)

Les opérations de dégagement et d'éclaircie consistent à sélectionner parmi les jeunes arbres ceux qui formeront la forêt de demain. Les travaux d'éclaircie entraînent la coupe de nombreux sujets pour diminuer ainsi la densité du peuplement. Cela permet aux arbres restant de se renforcer et d'arriver ainsi progressivement à une forêt adulte. Les arbres dits « objectifs », au profit desquels les forestiers interviennent, sont sélectionnés pour leur essence ou leur qualité écologique. Les peuplements ainsi constitués sont plus diversifiés et plus riches en habitats. La diversification des essences, parmi un cortège d'essences forestières indigènes, est l'une des réponses les plus largement acceptées face aux enjeux de dérèglement climatique. La faune bénéficie aussi de cette diversification.

Des études ont-elles été réalisées à propos de l'impact des événements festifs sur l'écosystème et particulièrement sur la faune du bois de Vincennes ?

L'organisation d'événement festifs n'est pas soumise à autorisation d'urbanisme et ne relève donc pas du PLU. Il convient de préciser qu'une étude scientifique a été lancée début 2024 avec des experts sur l'impact du festival We love Green sur la nature du Bois de Vincennes, qui l'accueille. L'étude est menée avec les cabinets Ekodev, Nabi Ecology, et grâce à des protocoles partagés avec le CESCO - Centre des Sciences de la Conservation (MNHN-CNRS-SU). Dès ce printemps jusqu'en 2026, des capteurs d'ultrasons dédiés aux chauves-souris et des nichoirs à oiseaux seront installés sur site afin d'évaluer les conséquences des pressions d'un festival de musique sur la biodiversité, et particulièrement les pressions liées aux perturbations sonores, lumineuses et à la présence des festivaliers en grand nombre. (Source : presse <https://www.laveniradubon.fr/economie/adb-wlg-etude-biodiversite> <https://www.radiofrance.fr/franceinter/we-love-green-2024-rendez-vous-les-31-mai-1er-et-2-juin-au-bois-de-vincennes-4333782>).

Les questions de la commission d'enquête ont été intégrées dans le corps du texte sur les observations du public

3.6.3 Réponses des services techniques de la Ville de Paris

(en vert dans les paragraphes précédents)

3.6.4 Commentaires de la commission

La commission d'enquête remercie la Ville de Paris pour toutes les réponses et les clarifications apportées.

Elle entend que la gestion des bois ne relève pas du PLU. Toutefois, la commission d'enquête rappelle que la protection de la biodiversité, étant la priorité de l'action du PLU bioclimatique, demeure strictement liée à la gestion des bois. Ainsi, la commission d'enquête attire l'attention de la Ville sur la nécessité absolue d'assurer la protection des bois en mettant en valeur leur rôle d'écosystème. Le public a été nombreux à s'exprimer pour critiquer l'utilisation des bois à des fins différentes (manifestations événementielles). La commission d'enquête souhaite que cette critique soit entendue par la Ville.

La commission d'enquête prend note des explications relatives à l'encadrement des constructions dans les STECAL. Elle note que leur emprise au sol ne peut pas être augmentée par rapport à l'emprise existante sauf dans le cadre de travaux limités visant à les mettre aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.

3.7 THÈME 7 : LE QUARTIER DU QUART D'HEURE

Le thème du quartier du quart d'heure vise à promouvoir une nouvelle façon de concevoir la ville en faveur du cadre de vie des habitants, en offrant des services, des commerces de proximité et en limitant les déplacements (accessibilité à moins de quart d'heure).

Pour ce faire le PLU propose les objectifs suivants :

- 1) Sur la santé :
 - Avoir une offre de service de soins et de préventions accessible et répartie sur le territoire de la ville ;
 - Développer des espaces qualifiés de libre de respiration (parcs, rue école, création de nouveaux parcs) ;
 - Développer l'agriculture urbaine et l'alimentation durable.
- 2) Sur le rapprochement des équipements et des services de proximité dans les quartiers :
 - Compléter, aménager pour tous, dans les quartiers, l'offre de services de proximité adaptée à chaque quartier avec un renforcement dans les quartiers populaires et développer la mutabilité et la réversibilité des équipements ;
 - Renforcer, requalifier et diversifier le commerce de proximité ;
 - Favoriser l'offre culturelle de proximité en particulier dans les quartiers populaires ainsi que la création d'espaces dédiés à la convivialité, la création et l'événementiel
 - Favoriser l'offre d'équipements sportifs de proximité permettant la pratique sportive particulièrement dans les quartiers populaires ainsi que la mutualisation des équipements ;

- Lutter contre les effets du surtourisme en diversifiant l'offre commerciale et en limitant la concentration des hébergements hôteliers.
-
- 3) Sur le rapprochement des emplois et les lieux d'habitats :
 - Développer l'économie de l'innovation et les activités productives par des constructions lourdes, par l'utilisation de locaux inoccupés, par l'aménagement, des espaces dédiés, en favorisant la mixité fonctionnelle dans les quartiers et en intégrant des modes de travail dans les constructions ;
 - Permettre une organisation fluide et durable de la logistique urbaine en organisant un maillage du territoire et en développant des plateformes de mobilité pour permettre d'effectuer des livraisons sans gêne ;
 - Développer l'économie circulaire par des espaces adaptés (vente, stockage), par l'installation de recyclerie dans les quartiers et de lieux de valorisation des déchets.

3.7.1 Contributions exprimées par le public

Les observations exprimées n'ont pas été très nombreuses sur ce thème particulier. Mais certaines inquiétudes associées directement ou indirectement à ce thème ont été soulevées. Plus spécifiquement, on notera des observations sur des situations concrètes et des observations qui portent plus particulièrement sur l'OAP quartier du quart d'heure.

Les observations exprimées (hors OAP quart d'heure) concernent les thèmes suivants :

Accès commerce

Il est souhaité le développement de commerce de proximité permettant de redonner vie à la ville qui devient un musée (@182, @1123).

Certains s'inquiètent de l'équilibre perdu dans l'offre de commerce au profit d'autres commerces @2579 et réclament des mesures pour rétablir cet équilibre. Une protection de linéaire est demandée @4412 en citant en exemple la rue Vivienne (partie nord) qui pourrait ainsi préserver son équilibre commercial.

Certaines de ces observations pointent résolument les activités de restauration (qui font pourtant parties des activités protégées) comme l'observation @5252 émise par l'Association Réseau vivre à Paris qui souligne en plus les nuisances nocturnes associées (voir aussi E6402) ou encore @5488 du Conseil de quartier du Louvre qui propose une protection linéaire artisanale sur la rue Molière ou plus généralement sur le quartier Louvre (@4412). Cette observation prône aussi un observatoire des baux commerciaux pour éviter une concurrence déloyale. On retrouve la même demande sur la rue Paradis (@9414).

D'autres soulignent la mainmise des mono-activités sur les quartiers empiétant sur l'espace public, empêchant une vie normale et prenant la place de commerces de proximité E6436 poussant même à envisager un départ.

Cette inquiétude est reprise pour la mono-activité de la coiffure dans le quartier de Strasbourg Saint-Denis qui réclame aussi l'implantation de commerces diversifiés (@9458, @4416, @4137).

Des propositions sont faites pour favoriser l'implantation de commerce de proximité, ce qui est le cas de l'observation (@6474) qui réclame en pied d'immeuble des surfaces plus importantes pour leur implantation.

Une autre contribution qui rentre parfaitement dans le cadre de l'OAP propose l'ouverture de marchés couverts de producteur permettant de favoriser la vie de quartier et une offre de qualité (@11281).

La contribution (@540) pointe les difficultés du petit commerce qui font l'âme des quartiers en raison de : « La limitation des voitures à Paris, l'imposition des emplacements des commerces, l'interdiction de stationnement, la réduction des voies et sens uniques. etc. ... ».

La @12867 identifie un déficit de commerce bouche dits de proximité dans le quartier Picpus notamment sur la rue Fabre d'Eglantine ainsi que des commerces vacants.

Les contributions ci-dessus formulent différentes demandes en matière de préservation des commerces de proximité, de création de nouveaux linéaires de protection et d'encadrement des nuisances liées à la mono-activité. Tout d'abord, les demandes de préservation des commerces de proximité s'inscrivent en continuité avec les orientations fixées par le PADD en lien avec le quartier du quart d'heure. Ces orientations et les moyens mis en œuvre pour y parvenir sont détaillés dans les questions ci-dessous. En ce qui concerne les demandes localisées formulées par les contributeurs et contributrices, celles-ci feront l'objet d'une attention particulière de la part des services de la Ville et seront intégrées, lorsque cela est possible, au PLU avant son approbation. Enfin, la gestion des nuisances liées aux restaurants ou à la mono-activité ne relève pas directement du champ de compétence du PLU, tel que défini par le Code de l'urbanisme. Cependant, de nombreux mécanismes sont mis en œuvre par la Ville pour les encadrer et garantir au mieux la tranquillité des habitants, notamment par :

- Une vigilance accrue dans l'instruction des autorisations de terrasses
- Le renforcement des contrôles et des verbalisations
- La mise en œuvre de la nouvelle gamme de sanctions administratives adoptées lors de la révision du règlement des étalages et des terrasses
- Dans le cadre général du plan bruit

Ces dispositifs sont détaillés de façon exhaustive dans le thème 12 « Nuisances » du mémoire en réponse.

Accès emploi

Les rares observations sur ce sujet pointent des modèles en place comme celui de la garde républicaine (quartier Morland) (@8615, @11368) et conseillent de s'en inspirer notamment avec l'attribution de logements (sociaux en particulier) à proximité (@11991) des emplois.

L'attribution des logements, et notamment des logements sociaux, dépasse le cadre du PLU. Cependant, la demande formulée dans cette contribution coïncide avec les orientations fixées par le PADD. Dans le cadre du quartier du quart d'heure, ce dernier vise en effet, au travers de différents mécanismes comme la mixité fonctionnelle ou le rééquilibrage des emplois et habitations sur le territoire, à rapprocher les Parisiens et Parisiennes de leur lieu de travail.

Accès espaces de respiration

Une observation (@240) référence le thème du quart d'heure pour réclamer une végétalisation qui favorise la vie de quartier. 3 Contributions demandent la création d'espaces canins dans toute création d'espaces verts de la ville de façon à ce qu'il y en est un à moins de 15 minutes de chaque propriétaire (@4776, @5395, @5445). On note : « Aussi, et en accord avec les engagements de biodiversité, de bien-être animal et de la Ville du Quart d'Heure, proposer des espaces pour que les chiens s'épanouissent est primordial. » (@5483).

Les demandes relatives à la création d'espaces verts sont indiquées dans les arrondissements.

Le développement des espaces canins ne relève pas du PLU. La Ville de Paris développe toutefois plusieurs dispositifs destinés aux chiens et à leurs propriétaires. Elle recense par exemple sur son site internet les espaces verts où les chiens sont les bienvenus sur le territoire parisien. Elle a également aménagé de grands espaces pour les chiens au sein des bois de Boulogne et Vincennes, afin qu'ils puissent se défouler sans laisse et courir en toute liberté.

Equipements publics

Les observations suivantes ont été formulées pour réclamer des équipements publics à proximité dans leur quartier au titre de l'OAP :

Dans le 10^{ème} arrondissement, une contribution demande le dépastillage du 5 cité Paradis pour maintenir le site (régie d'impôt) « au titre de la nécessité de maintenir des points d'accueil du public sur des problématiques fiscales dans la Ville du Quart d'Heure » (@9038, @9046)

Dans le 11^{ème}, @1508 réclame une maison de jeune entre la rue Frot et la rue de la Roquette.

La @12867 souhaite l'implantation d'un équipement sportif destiné aux étudiants et aux établissements d'enseignement dans le 12^{ème} arrondissement pour pallier le manque existant, mais apprécie que la nouvelle université ouvre sa médiathèque et ses espaces culturels.

Dans le 13^{ème} arrondissement, la E1532 apprécie qu'un gymnase et un espace vert utilisé par les archers soient inscrits au PLU.

Dans le 14^{ème} arrondissement nord, il est souhaité que : Pour montrer la preuve de son engagement PLUB, il faudrait réintroduire dans la vision climatique un peu de culture et de partage, des lieux culturels, d'apprentissage, de l'artisanat, des loisirs (non uniquement marchands) mais de qualité. @12676

Dans le 15^{ème} ouest, un deuxième conservatoire est demandé considérant l'insuffisance des moyens actuels mis à disposition (@2451, @4559). Dans ce même arrondissement, il est constaté un manque d'équipements sportifs de plein air, la présence d'une seule maison des associations, mal située, et il est demandé la création d'une 2^{ème} (@14144, @13866). Le manque de crèches est aussi souligné dans le quartier Dupleix la Motte Piquet Grenelle (E1322)

Dans le 16^{ème} arrondissement, la @6906 se plaint du manque de bibliothèques/médiathèque et du manque de crèches (« 15% de chances d'avoir une place en crèche, l'arrondissement où ce ratio est le plus petit de tout Paris. Pourquoi ? ») et critique la politique de la mairie en la matière. On retrouve cette même demande ainsi qu'un centre de traitement pour enfants (@9000).

Des contributions demandent la protection d'une crèche dans le 17^{ème} arrondissement au 12 rue Jacquemont (@5452, @5705) ainsi que le dépastillage de l'immeuble pour préserver celle-ci.

Dans le 18^{ème} arrondissement, au titre de l'OAP du quart d'heure, il est demandé d'inscrire le site du Shakirail comme équipement ESS et culturel (E13818).

Dans le 20^{ème} arrondissement, il est noté une absence de centre culturel sur la rue d'Avron ainsi qu'un espace vert de proximité @14132. Une autre contribution demande la construction d'une médiathèque (@5404).

Des remarques plus générales portent sur le manque de crèches et la promotion de la famille @13964 ou demandent que « toute opération d'urbanisme soient accompagnée de la création d'équipements : petite enfance, terrain de jeux, locaux associatifs ». Il faut réserver des locaux pour les services publics de proximité : crèches publiques, bureaux de poste (ceux existants sont totalement engorgés), maison des associations, antennes de police... (@2455).

Enfin il est proposé que les bâtiments de mairie soient utilisés comme relai des services publics pour les personnes à mobilité réduite (@13468).

Ces contributions formulent différentes demandes relatives au maintien ou à la création d'équipements. En ce qui concerne les demandes localisées formulées par les contributeurs et contributrices, celles-ci feront l'objet d'une attention particulière de la part des services de la Ville et seront intégrées, lorsque cela est possible, au PLU avant son approbation. Concernant le maintien ou la création d'équipements, les dispositions du PLU vont dans le sens des demandes formulées. Le règlement augmente en effet le nombre de périmètres de localisation d'équipements et développe divers mécanismes de protection de certaines activités. Il renforce les protections du commerce artisanal de proximité du PLU en vigueur et introduit de nouvelles protections, comme les sites de protection des activités productives urbaines, de activités relevant de l'économie sociale et solidaire ou les incubateurs, pépinières d'entreprises et hôtels d'activités. Ces éléments liés aux équipements sont détaillés de manière plus exhaustive dans le thème 13 « Equipements publics » du mémoire en réponse.

Accès Equipements de santé

La pénurie d'offre médicale est pointée dans les quartiers.

Plusieurs demandes portent sur l'ouverture d'un équipement de santé secteur 1 dans le 15^{ème} arrondissement, en remplacement des centres fermés notamment rue Viala (@598, E7232, E1316, E1405 @2453, @14144, E8462, @3202, E192). Pour cette dernière observation, il est aussi souhaité que des lieux de restauration pour étudiant soient mis en place.

Une autre plus générale parle de désertification médicale sur Paris et propose de faire des réserves supplémentaires pour cet usage et de les placer en rez-de-chaussée d'immeuble (@6760).

Une proposition est faite pour l'ouverture d'un établissement de santé au 54 rue Nationale à PARIS (13^{ème}) afin de répondre au « l'appel à projet lancé par l'Agence Régionale de Santé d'Île de France (clôturé le 8 janvier 2024), met en évidence un besoin prioritaire pour l'arrondissement du 13^{ème} arrondissement, au titre des établissements médico-sociaux, pour la création et le développement d'établissements dédiés aux personnes en situation de handicap » (@9242). Une autre propose plusieurs adresses pour y localiser des établissements de santé. (@12664).

Une observation demande la suppression de la servitude P12-28 pour la réalisation de son projet de clinique au titre de la mise en œuvre de l'OAP du quartier du quart d'heure (@6337, @6334).

Une demande concerne le maintien de la maternité de l'hôpital Bichat et de nombreux services de consultation (@2349).

Ces contributions expriment une demande d'augmentation et de rééquilibrage de l'offre de santé sur le territoire parisien. Le PLU n'a pas vocation à prescrire l'ouverture d'équipements de santé privés qui relèvent de la liberté d'installation, mais la Ville active différents leviers pour améliorer le maillage territorial de structure de santé. D'un point de vue réglementaire, le projet de PLU porte pour ambition de constituer des « quartiers du quart d'heure » dans lesquels l'accès à une offre de santé de qualité et abordable est garantie. Cette ambition passe

notamment par l'instauration de nombreux nouveaux emplacements réservés et périmètres de localisation (PLOC), 90 figurent dans l'annexe IV, pour création d'équipements de santé, par rapport au PLU en vigueur. En outre, dorénavant l'implantation des activités médicales et paramédicales de proximité définies dans le PLU est admise sur les linéaires de protection du commerce et de l'artisanat, permettant à ces activités de s'implanter à rez-de-chaussée d'immeuble afin d'être plus accessibles aux habitants et de libérer les étages aux logements. En-dehors des dispositifs mis en œuvre par le PLU, et d'un point de vue financier, la Ville investit d'une part pour augmenter son nombre d'équipements de santé en régie publique, d'autre part elle accompagne, par des subventions d'investissement des équipements de santé privés : centres de santé, cabinets de groupe, maisons de santé pluriprofessionnelles. En 2023, le dispositif Paris Méd' d'aide à l'installation des professionnels de santé libéraux s'est étendu à tout le territoire et a élargi ses conditions d'éligibilité. Sur le 15^e arrondissement, la Ville a financé le Centre de Santé Marie-Thérèse en 2021, le Centre de Santé Universitaire Saint-Charles en 2023 et un cabinet de groupe de deux médecins généralistes en 2023. Enfin, les services de la Ville peuvent accorder à titre personnel aux professions libérales des autorisations de changement d'usage pour faciliter leur installation dans d'anciens logements.

Etablissements scolaires

Même si les établissements scolaires ne sont pas cités dans l'OAP du quartier du quart d'heure, on ne saurait oublier que la proximité des établissements scolaires est un facteur de vie des quartiers.

Le fait de supprimer certains établissements est considéré comme un facteur négatif pour la vie de quartier. « En effet le collège/lycée Saint Michel illustre à mes yeux tout à fait : Le principe d'une ville de proximité (du quart d'heure : excellente formule !). Si on ferme les classes du collège où iront tous les collégiens (700 enfants environs !) aujourd'hui accueillis ? Que trouveront-ils à moins d'un quart d'heure ? » (@12646 ou @492). Ce même type d'argument est repris en pointant le fait que ces fermetures pourraient causer la fuite des habitants (@9958).

Sur ce même thème, se trouve le souhait de pouvoir marier du logement social, de la culture et de l'enseignement primaire et secondaire : Le logement social et la formation à tous niveaux sont donc essentiels, et doivent trouver des espaces nombreux, adéquats et compatibles sans empiéter les uns sur les autres @10673.

Les établissements scolaires sont effectivement au cœur du modèle de quartier du quart d'heure, considérés comme des lieux de vie à préserver et à développer. Leur maintien n'entre cependant pas en concurrence avec les orientations fixées par la Ville en matière de développement de l'offre en logements sociaux et abordables. En effet, les établissements scolaires ne sont pas menacés par la présence d'un ER logement. Les règles de l'UG.1.5.2 disposent que les surfaces relevant de la destination Équipements d'intérêt collectifs et services publics (EICSP), à laquelle appartiennent les établissements scolaires, sont exclues des obligations entraînées par l'emplacement réservé.

Etablissements logistiques

Une contribution voit un risque majeur dans les choix élaborés en matière de logistique urbaine et considère que 93% ne sont pas disponibles immédiatement @11857.

OAP quartier du quart d'heure

Les observations données dans ce paragraphe portent plus particulièrement sur l'OAP.

On notera des oppositions :

- Certains n'adhèrent pas à ce principe et demande la liberté de circuler (@46). D'autres considèrent que « Paris est déjà d'une petite taille bien limitée par ses frontières, la réduire d'avantage la rendra peu attractive/ peu intéressante sachant que déjà les gens ont tendance naturelle de rester de leur côté de la rive. » @4466. Ils critiquent même l'idée jugeant que les difficultés de transport portent la majorité des problèmes : La ville du quart d'heure est une assignation à résidence pour les habitants des quartiers périphériques. Quant à la ligne 13 ? Venez porte de Saint-Ouen pour apprendre les stratégies pour arriver à monter. (@11828).
- On retrouve cette même critique et l'OAP est jugée inutile : Paris est déjà, et ce depuis fort longtemps, une ville dont la plupart de services sont à moins de 15 minutes.@6384
- Sans revenir sur les nuisances sonores, certains critiquent les orientations prises : Ville du quart d'heure par exemple, dont les orientations promeuvent la marchandisation de l'espace public et les extensions de terrasses. (@7318). Ce délire municipal très coûteux est strictement inutile à Paris La politique de déplacement mise en place au profit du centre de Paris est un danger pour tous les arrondissements périphériques. @11857.
- Une critique plus globale pose des questions plus générales et juge l'OAP inopérante : « L'OAP traite de manière homogène tous les quartiers, sans poser de diagnostics sur les besoins des populations (âges, ressources, ... offre existante) alors que Paris est l'une des villes de France les plus ségréguées sur le plan socio-spatial » et de compléter : « Par ailleurs, aucune des propositions (création d'équipements, ...) n'est précisée, quantifiée, ni chiffrée. Rien ne permet de hiérarchisation selon l'existant ou les besoins. @9397 ».
- Une critique complémentaire juge le concept de ville du ¼ d'heure comme utopique : L'objectif de rapprocher le domicile du travail n'est pas possible ... Les solutions proposées (ex : développement de l'ESS) ne sont pas en phase avec la réalité de l'emploi parisien au sein des administrations ou des entreprises » @9518 et propose de régler les équipements de proximité en fonction de la demande.
- Une critique plus constructive porte sur les angles morts de l'OAP : qui ne permettent pas d'utiliser les bâtiments des grandes enseignes alors qu'elles représentent aux étages supérieurs des opportunités inégalables d'implanter des activités essentielles, aussi remet en cause le maintien de verrues urbaines @3494.

Contrairement à ce qu'affirme la contribution @6384, le diagnostic met en évidence un territoire parisien avec un maillage d'équipements, d'espaces verts, de services et de commerces dense mais encore insuffisant et déséquilibré selon les quartiers. Le PADD vise ainsi à renforcer ce maillage et élargir l'accès et les usages de ces aménités. L'OAP Quartier du Quart d'Heure n'a pas vocation à fournir précisément la liste et la localisation des équipements à créer mais le volume 1 du tome 2 du règlement liste l'ensemble des emplacements réservés et des périmètres de localisation d'équipements identifiés au PLU.

Enfin, la peur d'une limitation des déplacements et d'une isolation des quartiers paraît peu fondée L'intention de la municipalité est double : d'une part permettre à chacun de trouver près de son domicile l'ensemble des services dont il a besoin au quotidien et d'autre part favoriser

les modes de déplacement alternatifs à l'automobile (transports en commun, vélo, marche à pied), mode de déplacement onéreux accessible à une minorité de personnes. De cette manière, la résilience du territoire est renforcée, en proposant des services de proximité divers et en renforçant la création de communautés locales fortes et solidaires.

Ou au contraire :

- *Une contribution se félicite de la promotion de la logistique urbaine dans une optique de décarbonation des transports. @11653. Dans la même veine, une autre propose d'interdire la livraison au dernier kilomètre pour protéger les commerces existants de l'e-commerce dans les zones à forte densité commerciale @13468.*

Consciente des nuisances engendrées par le développement du e-commerce, la Ville est particulièrement mobilisée pour en limiter les effets néfastes. Le PLU vise notamment à protéger le tissu commercial de ces nouveaux usages. Pour ce faire, le règlement interdit sur les trois types de linéaires de protection du commerce et de l'artisanat l'implantation de locaux relevant des sous-destinations « Entrepôt » et « Cuisine dédiée à la vente en ligne » incluant respectivement les magasins dédiés à la vente en ligne (*dark store*) et les cuisines dédiées à la vente en ligne (*dark kitchen*) qui ne contribuent pas à la diversité commerciale ni à l'animation des rues.

- *Paris-Habitat (@14123) souhaite privilégier l'espace en pied d'immeuble au profit des activités en pied d'immeuble de façon à ne pas contraindre le linéaire de façade sur rue d'un point de vue urbain et architectural, au détriment d'activités en pied d'immeuble participant à la vie du quartier ; Ce qui est contraire au concept de ville du 1/4 d'heure.*

Cette contribution formule une demande de réduction de la surface requise pour le stationnement vélo dans certains types d'hébergement comme les résidences étudiantes ou sociales, avec notamment en compensation une augmentation des places de stationnement vélo sur l'espace public. En ce qui concerne le stationnement vélo dans certains types d'hébergements, les services de la Ville étudieront la possibilité d'en réduire la surface requise compte-tenu de ces enjeux liés à ces hébergements (notamment pour les résidences étudiantes).

Rappelons que le PLU permet de créer des stationnements vélo ailleurs qu'au rez-de-chaussée, il prescrit que (UG.7.2.3) les stationnements des vélos doivent "être 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 sécurité satisfaisantes."

Le PLU encadrant principalement l'évolution de l'espace bâti, le stationnement sur voirie n'est toutefois pas de son ressort mais l'OAP Espace public promeut notamment le développement de zones de stationnement pour les vélos sur la chaussée.

- *Sur l'agriculture urbaine la @7062 souhaite une action plus volontariste pour permettre d'intégrer une offre de proximité.*

Le PLU multiplie les dispositifs afin de préserver et d'encourager le développement de l'agriculture urbaine. En premier lieu, le PADD fixe l'orientation 31 : "accélérer le déploiement de l'agriculture urbaine et permettre l'accès à une alimentation durable. Cette orientation est mise en œuvre dans le Règlement via plusieurs leviers. D'une part, il introduit les sites de protection de l'agriculture urbaine professionnelle. En cas de construction neuve ou de restructuration lourde, les toitures terrasses existantes développant une activité d'agriculture urbaine professionnelle doivent être conservées ou reconstituées dans une proportion après

travaux au moins égale à la proportion initiale. D'autre part, il introduit également des dérogations incitatives en faveur du développement de l'agriculture urbaine. Le règlement dispose d'une exception à la règle d'horizontalité du gabarit-enveloppe de la sous-section UG.3.2.5, qui autorise son dépassement pour les locaux et les serres affectés à l'agriculture urbaine professionnelle, à la condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant. Enfin, en parallèle de ces règles, le PLU encourage également une action volontariste au travers du chapitre 8 concernant la valorisation des externalités positives. Ce chapitre fait figurer l'agriculture urbaine professionnelle parmi les fonctions urbaines permettant d'atteindre le seuil de surperformance du critère 5 « Diversité des fonctions urbaines ».

- *Un souhait de relocalisation d'emploi dans le domaine artisanal et ESS, avec une modération des loyers compatible avec le pouvoir d'achat est proposé (@949 pour un quartier du 20^{ème}).*

Cette contribution des associations OCBAux et Pôle d'Activités Artisanales et Artistiques de Belleville demande la protection de leurs activités dans les quartiers Sainte-Marthe/Moinon et Ramponeau-Bisson du 20^{ème} arrondissement. Ces quartiers bénéficient déjà au PLU de protections mais une extension est envisagée.

- *L'EPT Grand Orly Seine Bièvre, approuve la démarche mais regrette qu'il n'y ait pas de maillage entre les flux logistiques de Paris (@143).*

Cette demande de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre a déjà été recueillie et traitée dans le cadre des avis des personnes publiques associées. Le PLU s'efforce de prendre en compte les enjeux métropolitains, comme en témoigne la nouvelle OAP Liens métropolitains. D'une manière générale, les services de la Ville travaillent en collaboration avec les collectivités limitrophes pour le déploiement des solutions de logistique, notamment en ce qui concerne la logistique fluviale le long de la Seine. Les services de la Ville ont apporté des éléments de réponse plus détaillés sur les thématiques de la logistique et des liens avec les collectivités limitrophes dans les thèmes 5 et 15 du présent mémoire.

- *Une proposition concerne l'augmentation de dépôt de déchets alimentaires collectifs. (@901)*

La gestion des déchets alimentaires collectifs ne relève pas d'une compétence directe du PLU, tel que défini par le Code de l'urbanisme. En revanche, certains mécanismes réglementaires et certaines orientations ont été intégrées, afin d'accompagner leur développement. L'OAP Biodiversité et adaptation au changement climatique recommande de prévoir des espaces permettant l'installation de composteurs facilement accessibles à l'ensemble des usagers de la construction. Le règlement indique également qu'il est possible d'installer des serres agricoles et des composteurs sur les espaces libres de construction. Enfin, l'OAP Quartier du Quart d'heure définit un objectif d'étudier la collecte des déchets alimentaires dans les marchés de proximité (transformés en terreau pour l'agriculture urbaine ou en biogaz) ainsi que le développement d'un réseau de points d'apport volontaires et de stockage pour les déchets alimentaires. En lien avec le renforcement de l'économie circulaire, l'OAP vise aussi à s'inscrire dans une perspective de maillage du territoire par des lieux permettant la valorisation des déchets issus des chantiers et des déchets alimentaires.

- Une question est posée concernant le dimensionnement du quartier, arguant qu'une distance parcourue et à bicyclette est notoirement différente de celle effectuée à pied (@1086).

Cette question est traitée dans la réponse ci-dessous.

3.7.2 Questions de la commission d'enquête

Les questions de la commission d'enquête apparaissent en bleu dans le texte qui suit et les réponses des services techniques de la Ville de Paris apparaissent en vert soit au fil du texte précédent paragraphe 7.1 soit dans le texte qui suit paragraphe 7.2.

La Ville de Paris voudra bien s'exprimer sur l'ensemble des points soulevés par les observations.

En complément, la commission d'enquête aimerait que la Ville de Paris se positionne sur les points suivants :

La commission aimerait que la Ville de Paris justifie ses choix et les options prises dans la mise en œuvre des objectifs définis dans l'OAP.

a) Quel est la définition de la taille du quartier du quart d'heure ?

Comme le précise le PADD, la notion de « quartier du quart d'heure » ne renvoie pas à une taille de quartier particulière mais à une certaine façon de faire la ville : c'est une méthode et une pratique qui vise à concilier vertu environnementale, inclusion, solidarité et accompagnement des mutations du cadre urbain, afin de permettre à chacun de disposer, à l'échelle de son quartier, de l'ensemble des aménités et services que la ville a à offrir. Si le quartier du quart d'heure n'est pas défini par une taille précise, son périmètre s'entend comme la surface accessible en 15 minutes à pied ou 5 minutes en vélo depuis le domicile.

b) Quels objectifs concrets sont recherchés sur les différents thèmes de l'OAP s'ils ont été évalués ?

Comme le rappelle le PADD, la forte densité de Paris facilite la mise en œuvre du quartier du quart d'heure. Cependant, il est possible d'aller plus loin en complétant le maillage des équipements, espaces verts, services et commerces à l'échelle du territoire, et en élargissant l'accès et les usages de ces aménités. Ces grands objectifs sont exprimés par les orientations du PADD, à savoir :

- Inclure tous les publics dans la fabrique de la ville, pour favoriser la cohabitation des usages des espaces publics et des équipements et en associant la diversité des publics aux évolutions de la Ville
- Renforcer les équipements publics et leurs rôles multiples, en encourageant la mutualisation des équipements, la transformation des cours d'écoles en véritables « capitales de quartier », la densification du maillage territorial en équipements de santé et en offre de soins de proximité, la conception d'équipements multifonctionnels et la mise à profit de l'espace public.
- Valoriser les commerces de proximité au sein des tissus urbains, en permettant à tous les Parisiens et Parisiennes de disposer de commerces essentiels à moins de 5 minutes de chez soi, en approfondissant les mécanismes de protection existants pour mieux protéger certains commerces menacés, en encourageant l'implantation de commerces

responsables, en préservant l'identité des quartiers, en combattant la vacance et la déprise commerciale, en accompagnant l'intégration urbaine du commerce, en maintenant les marchés existants et en promouvant le développement des halles alimentaires.

Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques définissent des orientations. Comme précisé dans son préambule, l'OAP Quartier du quart d'heure comporte également des recommandations visant à guider les choix de programmation et de conception liés aux projets d'aménagement et de construction. Ces orientations sont regroupées dans les trois parties de l'OAP :

- Une ville des proximités intégrant les enjeux de santé de ses habitants et usagers
- Des quartiers pourvus de centralités et aménités nécessaires à la vie quotidienne
- Une ville productive et décarbonée

c) Sur cette base et en reprenant les interrogations de l'observation @9397, quelles mesures concrètes, par exemple en termes de positionnement d'équipements ou de protection, la Ville a-t-elle choisi pour répondre à ces objectifs.

Le contenu des OAP est défini par les articles L151-6 à L151-7-2 du Code de l'urbanisme qui disposent notamment que « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements [...] » (article L151-6). L'OAP Quartier du quart d'heure comporte aussi, à titre incitatif, des recommandations visant à guider les choix de programmation et de conception liés aux projets d'aménagement et de construction mais elle n'a pas vocation à fournir une cartographie précise et une chronologie de ces projets, contrairement à la demande formulée dans la contribution @9397.

Cette OAP couvre un nombre important de domaines, autour des enjeux de santé (partie 1), de centralité et d'aménités nécessaires à la vie quotidienne (partie 2) et de la proximité des activités productives dans une ville des courtes distances (partie 3). Chacune vient décliner le PADD pour renforcer de manière systémique l'objectif du « quartier du quart d'heure », en complément de dispositions qui figurent au règlement pour préserver les destinations ou activités existantes qui participent de cet objectif et peuvent être menacées.

Afin d'atteindre les orientations fixées par le PADD, le PLU mobilise également plusieurs dispositions réglementaires, avec lesquelles l'OAP Quartier du quart d'heure est cohérente. Le règlement développe par exemple différents dispositifs visant à protéger certaines destinations : les linéaires de protection du commerce et de l'artisanat visant à protéger le commerce artisanal, le commerce de proximité et le commerce culturel ; les sites de protection des activités productives urbaines ; les sites de protection des incubateurs, pépinières d'entreprises et hôtels d'activités ; les sites de protection des activités relevant de l'économie sociale et solidaire ; et les sites de protection de l'agriculture urbaine. Ces dispositifs imposent le maintien de la surface de plancher liée à la sous-destination en cas de construction neuve ou restructuration lourde et interdisent le changement vers d'autres sous-destinations. Le règlement soumet également certaines destinations à des conditions particulières, telles que les destinations entrepôt, industrie, autres hébergements touristiques, commerce de gros et cuisine dédiée à la vente en ligne afin d'en limiter les nuisances et de protéger la diversité économique. Le Règlement comporte également des dispositions en faveur de la logistique urbaine et met en place de nombreux périmètres de localisation pour des équipements de logistique urbaine (notamment dans les secteurs d'opération d'aménagement).

Par ailleurs, le PLU augmente le nombre d'emplacements réservés et de périmètres de localisation d'équipements de santé, culturels, sociaux, scolaires, sportifs et pour espaces

verts ouverts au public. Ce pastillage a été élaboré en veillant à garantir un équilibre sur le territoire parisien.

De plus, la multiplication des prescriptions localisées pour des espaces verts et la création du secteur de renforcement du végétal s'inscrivent également dans une logique de renforcement du maillage en espaces verts et accompagnent la mise en œuvre de l'orientation suivante de l'OAP : « multiplier les espaces de respiration au sein de la ville dense ».

d) Quelles différences sont faites en fonction des différents types de quartiers en matière d'objectifs ?

Le diagnostic territorial fournit une analyse approfondie de l'état des lieux du territoire parisien en lien avec les enjeux du quartier du quart d'heure. Il souligne un déséquilibre encore important entre l'emploi et l'habitation sur le territoire. Il met également en évidence un maillage dense d'équipements et d'aménités mais avec des inégalités qui subsistent, notamment en matière d'espaces verts et de sport. Face à ces constats, et tel qu'indiqué dans l'OAP « Quartier du quart d'heure », la Ville renforce les mécanismes de rééquilibrage et de densification du maillage d'équipements et de logements afin d'apporter une réponse adaptée à chaque quartier. En effet l'OAP Quartier du quart d'heure comprend une sous-partie dédiée aux équipements "un socle d'équipements et de services de proximité" qui décline des orientations visant à compléter le maillage en équipements selon les besoins des quartiers.

Dans le secteur de développement de l'habitation, le PLU introduit par exemple une règle de mixité fonctionnelle imposant aux opérations de plus de 5 000 m² de surface de plancher de comporter au moins 10% d'habitation. Le règlement délimite également un secteur de renforcement du végétal, dans lequel les dispositions en matière de végétalisation sont plus exigeantes. Enfin, l'OAP Quartier du quart d'heure vise à renforcer en priorité les équipements dans les secteurs carencés et les quartiers prioritaires. À ce titre, les nombreuses prescriptions localisées du Règlement du PLU permettent de renforcer le maillage en équipements, services et activités dans les quartiers les moins pourvus.

Il convient toutefois de préciser que l'OAP Quartier du quart d'heure a vocation à définir des orientations permettant de mettre en œuvre des principes d'aménagement et de programmation. Il ne s'agit pas d'une planification précise et quantifiée adaptée à chaque quartier, comme pourrait l'être un plan guide d'opération d'aménagement par exemple.

Enfin, le PLU comporte de très nombreuses dispositions localisées, en particulier pour les équipements publics et les espaces verts, qui figurent dans les listes en annexe dans le tome 2 et dans la partie graphique du règlement.

e) Le quartier du quart d'heure ne porte-t-il pas en germe un danger de fermeture et d'isolement des quartiers pointés par certaines observations ?

Le concept de « ville du quart d'heure » n'a pas vocation à isoler certains quartiers ni à limiter les déplacements des Parisiens et Parisiennes. Cette notion renvoie à une façon de faire la ville qui vise au contraire à concilier inclusion de l'ensemble des publics, solidarité, accompagnement des mutations du cadre urbain et vertu environnementale, afin de permettre à chacun de disposer, près de chez soi, de l'ensemble des aménités et services que la ville a à offrir. Au travers du PLU bioclimatique, il s'agit ainsi de contribuer à renforcer l'égalité d'accès entre tous les habitants à ce « socle commun » constitutif de la « ville du quart d'heure ».

Par ailleurs et comme le précise le Diagnostic, les aménités parisiennes sont réparties selon divers niveaux d'attractivité. Le quartier du quart d'heure vise à mettre à disposition de chaque habitant les aménités de proximité du quotidien. Pour autant, de nombreux commerces, services et équipements n'ont pas nécessairement vocation à être présents à l'échelle de chaque quartier (salle de spectacle, cinéma, grand magasin, lieux d'étude ou de travail, etc.). Les habitants auront toujours besoin de se déplacer ailleurs dans la Ville.

3.7.3 Réponses des services techniques de la Ville de Paris

(En vert dans les paragraphes précédents)

3.7.4 Commentaires de la commission

La commission remercie la Ville pour le travail accompli. Notamment la commission apprécie l'effort fourni pour donner des explications sur la nature de l'OAP du quart d'heure. La commission est satisfaite en particulier de voir que les réponses apportées prennent en compte les propositions de certaines observations et indiquent que, dans la mesure où ces observations vont dans le sens de l'OAP, elles seront intégrées dans la version finale du PLU. Ceci concerne plus particulièrement les observations sur les équipements publics. Elle apprécie aussi que les commentaires mettent en perspective les orientations de l'OAP notamment par rapport au PADD.

Néanmoins la commission pointe le fait que par rapport aux demandes de la commission portant sur les informations concrètes proposées par le PLU pour répondre aux objectifs de l'OAP, les réponses soient restées positionnées sur des principes plus que sur des données précises. La commission comprend que l'OAP ne peut formuler concrètement l'ensemble des mesures mais néanmoins il aurait été appréciable que certains éléments de mesure soient formulés pour permettre d'orienter et de concrétiser les objectifs de l'OAP.

En effet, l'OAP vise à permettre concrètement à fournir des services (aménités) tels que cités dans l'OAP, à moins d'un quart d'heure de marche (ou 5 minutes à vélo). La poursuite de cet objectif repose sur une appréciation concrète des problèmes rencontrés sur le territoire et à partir de là d'orienter les actions à mener et enfin de mesurer les progrès et les avancées sur les différents domaines retenus dans l'OAP.

Ainsi pour les équipements publics, qui sont du ressort de la ville, il aurait été intéressant de pouvoir mesurer si les implantations positionnées au titre de l'OAP permettent d'atteindre les objectifs attendus en la matière.

Dans les réponses apportées par les services de la ville, il est pointé, en se basant sur l'article L151-6 que l'OAP n'a pas vocation à fournir une cartographie précise et une chronologie de ces projets. Néanmoins des implantations graphiques sont prévues dans le PLU et il aurait été appréciable de connaître leur impact sur l'atteinte des objectifs. De plus l'article L141-6, indique que des précisions peuvent être données comme par exemple : la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs. Une telle information pourrait être utilisée notamment pour lutter contre la monoactivité qui est souvent pointée comme une gêne pour les commerces de proximité.

De même, concernant les disparités entre quartiers et les mesures apportées pour y remédier, il n'est pas donné d'indicateurs permettant de mesurer et d'identifier concrètement les priorités dans la mise en œuvre de l'OAP sur les différentes parties du territoire.

3.8 THEME 8 : NATURE EN VILLE

Ce thème concrétise l'objectif affiché par la Ville de Paris consistant à adapter la cité au changement climatique avec l'aide de la nature. Il s'agit également d'améliorer ainsi le cadre de vie des parisiens.

Parmi les objectifs de végétalisation la Ville de Paris indique notamment :

- 300 hectares d'espaces verts
- La protection de la pleine terre sur toutes les parcelles de plus de 150 m²
- La plantation massive d'arbres

Pour réaliser ces objectifs il s'agit notamment de renaturer la ville, créer de nouveaux espaces verts, désartificialiser les sols là où cela est possible, végétaliser le bâti. La Ville affiche plusieurs orientations liées à ce thème:

Orientation 1 : La nature, des apports bénéfiques multiples au fonctionnement de la cité

Pour concrétiser cette orientation il est question de développer la végétalisation dans le but de lutter contre les ICU et assurer le rafraîchissement de la ville.

Orientation 3 : La valorisation du sol urbain, support de la biodiversité et outil d'adaptation au changement climatique

Afin de concrétiser cette orientation il s'agit de préserver, restaurer et développer les espaces de pleine terre existants mais aussi procéder à une désartificialisation des sols et une renaturation qualitative.

Orientation 4 : Développer les parcs et jardins, la végétalisation et la présence de l'arbre

Pour réaliser cette orientation la Ville de Paris entend préserver et renforcer la présence des arbres dans l'espace public. Il s'agit notamment de préserver et valoriser les arbres existants, notamment durant les chantiers, amplifier la plantation de nouveaux arbres et espèces végétales au sein des projets urbains et des parcelles privées, en prouvant le développement des espaces de pleine terre et la végétalisation durable du bâti. La Ville de Paris entend également préserver et augmenter le réseau d'espaces verts, de parcs et de jardins pour viser d'ici 2040 le ratio de 10m² d'espaces verts ouverts au public par habitant.

3.8.1 Contributions exprimées par le public

Aménagement végétalisé de l'espace public

La présence de la nature en ville a constitué une préoccupation majeure du public au cours de l'enquête publique. De très nombreuses personnes ont présenté un avis tranché : il faut plus de nature en ville ! (voir par ex. : @240, @726, E7232, @12689, @11716, @13986, @14106). Elles souhaitent notamment un aménagement de nouveaux parcs urbains (@6268), une multiplication d'espaces verts (v. par ex. : @35, @2040, @13862, @13863), notamment à proximité de bureaux (@1608) et des écoles (@5444) et pour la santé publique, et une préservation renforcée (@7762, @13830, @13818) à la fois d'espaces verts publics et privés existants (voir par ex. : R924, @3564). Le public insiste sur la nécessité de préservation des espaces verts et arborés dans l'espace privé afin de tenir compte du PLU (@177). Le public s'exprime en faveur d'une conservation (@832) et d'une plantation (E787) d'arbres, une diminution du bitume (voir par ex. : @54, @4226) et la préservation de rares terres-nues et sont contre leur artificialisation (v. par ex. : @240, @12519). Diverses propositions sont avancées.

Certains souhaitent, notamment, que la désartificialisation soit prescriptive pour la ville (@232). Il est demandé de maintenir la continuité existante entre les espaces libres et les espaces verts (voir par ex. @10189) et de s'opposer à l'enclavement des espaces verts (@13954).

Le public souhaite une interdiction de la pratique de remplacer un existant végétal par un reboisement d'arbrisseaux qui vont mettre plusieurs décennies à être efficaces (voir par ex. @13467), il demande d'aider les propriétaires à végétaliser davantage des surfaces privées (@12910), de transformer des surfaces bitumées et goudronnées en cours Oasis (@11024) et de trouver des solutions pour mettre en place une éducation environnementale (@13869).

Pour la contribution @14098, les parcs et jardins stimulent l'économie en attirant de nouvelles personnes. Pour la contribution @13928, les arbres et la végétation captent l'énergie solaire.

Le Conseil Régional de l'Ordre des Architectes demande de renforcer la végétalisation à Paris (@13862).

Les administrés sont préoccupés par le type d'aménagements végétalisés proposés par la Ville de Paris (v. par ex. @4388, E14127). Ils prônent une végétalisation en pleine terre : arbres, pelouses, buissons denses, siège de la biodiversité (attirant des oiseaux et des insectes, notamment), et ne souhaitent pas de végétalisation « réduite au minimum » : pots avec quelques plantes (peu entretenus), plates-bandes avec copeaux de bois et broussailles. Par exemple, certains estiment (v. par ex. @6394) que les « jardinières » ne devraient pas être qualifiées d'espaces verts (de la même manière que la pleine terre).

Il est souligné que les aménagements végétalisés mis en place par la Ville de Paris sont très insuffisants (par exemple : rue Schutzenberger : piétonnisée mais principalement bétonnée, l'espace vert étant de très petite taille) (v. E11078).

De nombreux contributeurs souhaitent voir des haies végétales dans les rues parisiennes, surtout là où des trottoirs sont larges (v. par ex. @10098) mais aussi des bandes enherbées reliant les arbres. Il est notamment indiqué que « considérer que la plantation de centaines de baliveaux revient à planter des arbres ou l'absence d'indicateurs sur les arbres abattus n'est pas acceptable » et proposé de mettre en place un « un open data détaillé permettant de suivre les évolutions » (@114)

Certains soulignent la nécessité d'exploiter le potentiel de végétalisation dans les espaces ferroviaires (v. par ex. @96, E226). A cet égard, il est à noter que la SNCF, sollicitée par la Ville de Paris pour avis, précise que tout projet de végétalisation devra être compatible avec les contraintes ferroviaires. Des administrés proposent de remplacer les voies voiture par des zones végétalisées, notamment sur les boulevards à 3 ou 4 voies (@4541).

La volonté de protection du paysage des squares, jardins et bois existants est également exprimée (@7624).

Des aménagements végétalisés de l'espace public sont certes très demandés. Ils suscitent néanmoins occasionnellement des critiques (v. par ex. @72). Il en est ainsi à propos de la transformation du parking du lycée Elisa Lemonnier situé au 20 avenue Armand Rousseau (v. par ex. : @164, @167, @225). Les critiques portent sur l'emplacement (inutile car à proximité se trouve déjà le bois de Vincennes et en plus une réelle utilité du parking pour les professeurs) et mettent l'accent sur le contexte défavorable d'une telle création au regard de la situation dans le quartier (risques pour la sécurité de l'établissement, notamment car le trafic de drogue est avéré).

Un administré (R5790) s'interroge en outre sur l'intérêt de créer des espaces verts Place Daumesnil-Félix Eboué (12^e arrondissement). 10 m² par habitant, c'est trop coûteux, et non nécessaire ; il y a d'autres priorités (@13587).

Ouverture au public

Certains formulent le souhait de voir plus d'espaces verts ouverts au public et notamment le jardin de l'ancien hôpital de La Rochefoucauld (@53). Il en va de même à propos du parc des Sœurs Augustines sis 29 rue de la Santé (@1373, @995).@ 14198) Un administré soutient l'ouverture au public de l'EVP du Couvent de la Visitation (@12342).

Des administrés souhaitent la protection des parcs parisiens par le maintien des haies et des barrières de clôture déjà existantes. Ils insistent sur le fait que les barrières servent à la fois pour protéger la haie et pour garantir la sécurité pour les piétons, en particulier les enfants (v. par ex. @9832). Ils souhaitent réserver ces parcs exclusivement à l'usage piéton.

Modalités de calcul des espaces verts

Les administrés estiment que la proportion d'espaces verts doit tenir compte uniquement des lieux réellement accessibles au public (@9707, @4120, @12035).

Le public est favorable au ratio de 10m² d'espaces verts ouverts au public par habitant mais souligne la nécessité qu'il soit effectif dans chaque arrondissement (@113).

Les administrés abordent la question des chiffres de végétalisation annoncée. De nombreux administrés ne conçoivent pas que les cimetières soient comptabilisés au titre des espaces verts (@7184, @7922, E11078, @10189, E11759, @3809) dans le chiffrage de la surface végétalisée par habitant. Certains précisent : « Le changement de qualification de tel ou tel espace existant (cimetières ou hippodromes par exemple) pour l'intégrer dans la catégorie des espaces verts ne saurait répondre à l'indispensable nécessité de créer des espaces verts réellement nouveaux » (@114). Ils s'interrogent : « La surface des cimetières est-elle prise en compte dans le ratio actuel de 8.6 m² / habitant ? Est-il prévu de la prendre en compte désormais dans le PLU ? Et ne serait-il pas plus transparent d'indiquer dès à présent à combien s'élève le ratio en prenant en compte la surface des cimetières ? » (@8099)

Certains estiment que « compter les rues arborées comme espace vert est mensonger. C'est ce que semble-t-il la Ville veut faire pour s'en enorgueillir, de développer les espaces verts. Il faut être honnête dans ce que l'on appelle "espace vert" et ne pas tromper les gens » (E9905).

D'autres précisent qu'il convient de « favoriser les toits végétalisés sur les immeubles modernes sans pour autant les comptabiliser en espaces verts, même en proportion » (@4119, @9704) et qu' « il est dommage que l'objectif de création de 300 ha d'espaces verts (pour atteindre les 10 m² d'espaces verts / habitants préconisés par l'OMS) ne fasse l'objet d'aucune cartographie précise, d'aucun emplacement réservé permettant des acquisitions ou des préemptions permettant la concrétisation effective de cet objectif. Dans le cadre de cet objectif, l'aménagement d'un grand parc de 25 hectares dans le Nord-est parisien (18e et 19e) est évoqué. L'OAP Paris Nord Est ne traduit absolument pas ce projet : la végétalisation ponctuelle d'espaces publics, la mise en réseau d'espaces verts privés et des pastilles sur des fonciers sans emplacement réservés ne constituent en rien un "parc". Une terminologie plus juste et plus sincère doit être utilisée. » (@9369).

Un administré précise : « il faut considérer les relations spatiales qui lient les habitants à ces 10 m² d'espaces verts. L'avis de l'Autorité environnementale met en exergue la part que les bois de Vincennes et de Boulogne, tous deux en périphérie des lieux d'habitation, représente dans le chiffrage actuel : il ne reste que 2,6 m² par habitant en les retirant » (@7517). « Pour que l'objectif du PADD ait du sens », le contributeur « appuie la recommandation de l'Autorité environnementale d'assortir le ratio d'indicateurs prenant en compte la superficie des espaces

et les distances moyennes, outils que l'OMS propose par exemple (recommandation n°2) ». (@7517)

Il est soutenu que « la confusion est entretenue entre ouverture au public d'espaces verts existants et création ex nihilo d'espaces verts nouveaux (v. aussi @7678). Si est évoquée l'augmentation de 31 ha des emprises bâties entre 2006 et 2020, la réduction corrélative des espaces verts privés n'est pas indiquée. La Ville gagnerait à clarifier les définitions et à s'y tenir, faute de quoi les évolutions ne sont pas traçables. » (@114) Il est notamment soutenu que « La Ville de Paris peine également à mesurer, à suivre les réalités et à faire savoir de manière sincère, objective et quantifiée ; ainsi, l'exemple (...) de l'objectif des 10 m² d'espace vert par habitant est évocateur d'une difficulté à se donner des objectifs clairs (espaces verts nouveaux vs. ouverture au public d'espaces préexistants, ce qui n'a pas grand-chose à voir) et à rendre compte des évolutions réelles (la création d'espaces verts et les plantations d'arbres sont mises en avant ...mais la perte de plein sol dans les parcelles privées et les abattages d'arbres sont occultés ; on attend toujours les inventaires faune/flore promis dans le plan biodiversité). Trop souvent, la communication l'emporte sur la réalité comme avec les « forêts urbaines » » (@114). Un administré demande : quels efforts budgétaires y compris en personnels, seront consenti dans un programme pluri annuel pour la réalisation de l'objectif annoncé en matière de végétalisation ? (@7678)

L'Association the Shifters s'interroge notamment au sujet du dispositif permettant de faire le suivi des avancées, notamment dans le domaine de la végétalisation, désimperméabilisation. Comment le public pourrait-il mesurer les avancées ? (@11653)

Constructions et espaces végétalisés

Le public souhaite construire moins et végétaliser davantage à Paris (@6092, @7499). La question qui a largement préoccupé le public est celle du choix des lieux en vue de constructions. Le public souhaite la conservation de toutes les parcelles libres de construction ou déjà végétalisées (v. par ex. @7942, @10232, @6571). Il attend une action forte : une interdiction de construire sur ces zones (v. par ex. @4499, @10189, @7083, @7922). A fortiori, il souhaite qu'aucune dérogation de construction ne soit autorisée sur les espaces verts protégés (@7253).

Le public souhaite en outre prioriser la végétalisation par rapport à la construction de logements (@34, @2466, @4072). De nombreux habitants (v. par ex. @133) souhaitent revoir les critères de choix des sites en vue de la construction de logements afin de ne pas sacrifier à cet effet des lieux végétalisés (des jardins arborés notamment, v. par ex. @6320). Il s'agirait donc de privilégier la construction de logements dans des espaces déjà entièrement bétonnés. Le public s'exprime en faveur de l'interdiction des constructions avec des extérieurs en béton / goudron / verre (@6786). Il souhaite transformer le goudron en pavés écartés pour laisser passer l'herbe et l'eau de ruissellement (@6786, @4117, @14121). Certains formulent le souhait de remplacer tout immeuble détruit par des espaces de verdure (@6129).

Lorsqu'un îlot entier est à rénover, il est demandé de « veiller à ce que la densité de bâti soit inférieure de moitié à l'existant et consacrer une part de l'espace à la création d'espaces verts et de loisirs » (@6557).

Il est en outre précisé qu'il convient de cesser les surélévations afin de préserver les espaces de respiration (E12590). Certains administrés prônent la sauvegarde des dents creuses et pas uniquement des cœurs d'îlots. Ils allèguent que « le PLU prévoit de fait de faciliter la surélévation des dents creuses tout en se cachant derrière le fait que les "cœurs d'îlots" seraient préservés. Cela démontre une méconnaissance totale de la circulation des masses d'air. Cette circulation est la seule capable d'assurer la ventilation et le rafraîchissement de la ville. On assistera au renforcement des canyons urbains et la ville sera un chaudron (@1155).

Un administré précise : « Pour tout projet il faut exiger une densité minimale de plantation sur les espaces libres de construction, et ne pas se contenter d'arbrisseaux » (@1597)

Entretien de la nature en ville

Le public déplore très souvent un manque d'entretien des espaces verts (v. par ex. : @14, @55, @677, @6934) et constate la présence d'arbres mutilés (@1670). Afin de ne pas rendre contre-productifs les efforts de la ville en matière de végétalisation, la nécessité d'un entretien régulier a été soulignée (v. par ex. : @135). Certains demandent s'il est possible de prévoir des techniques de récupération des eaux pluviales qui permettraient de recueillir ces eaux et de les réutiliser pour arroser les espaces verts (@6268).

Protection des espaces végétalisés

De nombreux parisiens souhaitent que certains lieux végétalisés soient protégés. A cet égard, plusieurs demandes de classement au titre d'Espaces verts protégés (EVP) ont été formulées (v. étude par arrondissement). D'autres demandes de protection des lieux sont apparues sans pour autant que le public en formule systématiquement le cadre précis souhaité. Incontestablement, le devenir des sites de l'ancien couvent Reille (v. par ex. @834) et de l'ancien hôpital de La Rochefoucauld (v. par ex. : @201, @1385), dans le XIV^e arrondissement, préoccupe le public.

Façades, murs et toitures végétalisées : végétalisation du bâti

La végétalisation du bâti a fait également l'objet de certaines contributions. On relève que le public souhaite systématiser la végétalisation des toitures (par ex. @1180) et prône la végétalisation des balcons mais souligne les difficultés d'entretien sans un système d'arrosage automatique (E768). Certains s'interrogent sur les actions de la ville pour encourager la végétalisation du bâti (v. par ex. @6268). Le public s'inquiète que la végétalisation du bâti ait pour conséquence la présence d'insectes, source de nuisances (@4180). Certains sont plus sceptiques quant à la contribution de la végétalisation du bâti dans la réalisation de l'objectif de préservation de la fraîcheur (v. par ex. @7942, @10997). Le public soutient qu'il s'agit d'un procédé coûteux pour un gain écologique assez faible (v. par ex. @7318, @13685). Certains considèrent que « les toits végétalisés n'apportent rien, car faute d'entretien et d'arrosage ils disparaissent : Par contre, s'ils sont confiés à une association se charge de les faire vivre, en "jardins partagés ou éducatifs », on peut obtenir un effet d'amélioration climatique » (@6855). Il est proposé de rendre obligatoire la végétalisation du bâti en cas de surélévation (R14191).

Arbres

L'attention du public est portée en particulier sur les arbres afin de lutter efficacement contre les effets du réchauffement climatique mais aussi pour protéger la biodiversité qui y trouve refuge. A cet égard, le public demande la plantation massive d'arbres (R1595) capables de fournir beaucoup d'ombre (@1180) par priorité à de simples aménagements végétaux (v. par ex. @10232). Le public cite Thomas Brail, grimpeur-arboriste : « C'est faux de laisser croire qu'on peut remplacer un arbre par un autre. Il faut calculer la taille de son feuillage, combien il absorbe de gaz carbonique, ce qu'il protège de biodiversité, ce qu'il apporte en beauté, ce

qu'il fait pour les sols... » (E12143, @11963). Le nombre d'arbres obligatoires paraît faible ; il en faudrait peut-être le double, voire plus (@13966).

Les contributeurs sont fortement préoccupés par la préservation d'arbres anciens, matures, sur le territoire parisien (v. par ex. @7138, @5093, @12611, @13954, E14127). Il est demandé de maintenir tous les arbres existants (@6048). Le public souhaite la protection des arbres, peu importe s'ils constituent la propriété publique ou privée (@6776). A cet égard, le public demande de faire cesser tout abattage d'arbres, peu importe la finalité d'intérêt général évoquée (par ex. @7184, @4912, @11215). Le public insiste sur le fait que l'abattage des arbres centenaires remplacés par des arbrisseaux ou des terrasses végétalisées est un non-sens écologique et sanitaire car la surface utile dépolluante des feuillages n'est pas atteinte dans ces cas (E1718, R14222, R14256).

Il est souligné qu'un nouvel arbre n'apportera les mêmes bénéfices qu'un arbre ancien, mature, que dans des dizaines d'années et pour cette raison il est primordial de préserver et entretenir l'existant (@6654, @7184, @6533). Il est soutenu que « l'interdiction d'abattre de vieux arbres quelle que soit la raison, sauf maladie reconnue par des experts indépendants, devrait être inscrite dans le PLU ». (E6809) Il est demandé que « les arbres existants soient protégés et qu'il ne soit pas possible de compenser en déplaçant les zones vertes et en replantant de jeunes arbres chétifs » (@6661) Le public s'inquiète : « de trop nombreux arbres adultes sont abattus et remplacés par des arbrisseaux : on effondre ainsi l'impact des arbres adultes sur la température et la pollution. En outre ces arbrisseaux risquent fort de dépérir faute d'arrosages suffisants à la première canicule » (@6853) Le public s'étonne que « le PLU privilégie les arbres à planter de moyenne taille (p. 91) alors que des arbres plus jeunes sont moins coûteux, plus facile à transporter et à planter » (R215). En cas d'abattage, le public indique qu'il faut « compenser à volume foliaire équivalent à maturité et propose de définir le volume de terre minimale par arbre afin de permettre son bon développement » (R215).

Un contributeur (@11815) conteste la pertinence de disposition de l'art. UG 4.1.3 3° en faisant valoir que la règle d'équivalence n'a pas de fondement scientifique.

Le public préconise notamment la création de nouveaux alignements d'arbres intégrés dans des trames plantées (@10119) et des trames vertes en liaison avec les alignements d'arbres. Il est demandé de protéger les alignements d'arbres et leurs grilles historiques (@7624).

Il est aussi demandé de végétaliser des espaces minéralisés entre les pieds d'arbres (reliés par des massifs plantés) (par exemple : rue des Archives, entre rues de Braque et des Haudriettes, rue des Quatre-Fils et rue de la Perle) (@10119).

Il est demandé de mieux recenser les arbres existants et assurer leur protection (@8686). Un administré signale que la rédaction de la justification des choix concernant les arbres remarquables protégés ne semble pas complète (@2215). Les administrés font en effet valoir que la liste proposée dans le projet est très insuffisante (v. par ex. @1172) Les administrés s'interrogent sur la définition des arbres remarquables. Il est soutenu notamment : « aucune définition n'est proposée pour les qualifier précisément. Cette disposition ne pourra pas être appliquée ». (@9377) Il est demandé « une protection des alignements d'arbres, très favorable à la protection de la biodiversité à Paris. La carte qui identifie les ensembles concernés paraît toutefois présenter des anomalies qui mériteraient d'être corrigées au regard des situations observables sur le terrain. Les regroupements d'arbres doivent présenter une certaine consistance pour pouvoir bénéficier d'une protection » (@1600). Le public demande « une meilleure protection renforcée (et validée par des professionnels) des arbres qu'ils soient isolés ou inscrits dans une composition » (@14190).

Installation de dispositifs d'agrément en eau

Il est demandé de développer plus de zones fraîches dans Paris, y compris dans l'espace public, les squares et jardins, à travers l'installation de solutions innovantes et combinées : fontaines à boire et brumisantes ; pergolas végétalisées, équipées potentiellement de

panneaux photovoltaïques ; ombrières – des toiles tendues faciles à installer durant la période estivale et, si possible, en tissus recyclés (@802).

Ceinture verte et sportive / Talus du périphérique

Il est demandé de créer une « ceinture verte » grâce à un moratoire sur les constructions le long du boulevard périphérique : « C'est une nécessité pour la santé et le bien-être des habitants de ces quartiers exposés à une forte pollution. Pour ce faire, le secteur des abords du boulevard périphérique doit être élargi à une bande de 150 m à partir de la limite intérieure du boulevard, sur laquelle aucune construction ne peut être implantée ». (@1454)

Le public demande de « préserver une ceinture verte autour de Paris : La préservation et le renforcement au sud et à l'est (sections où le Bd Périphérique est en tranchée) d'une bande végétale (dont les talus) renforçant un corridor vert inclus dans les trames vertes du SCOT et SRCE, le long d'un des axes autoroutiers les plus denses de l'agglomération est un objectif d'urgence pour la santé publique et environnementale des populations riveraines des deux côtés du Bd Périphérique. En continuité avec cet objectif, à l'article UV 3.1.4. "Emprise au sol des constructions", pour les terrains inclus en tout ou partie dans le secteur des abords du boulevard périphérique (dont le contributeur demande l'extension), il faut protéger tous les espaces verts existants, ce qui n'est pas le cas pour le moment. Le secteur des abords du boulevard périphérique doit être redéfini pour être élargi à une bande de 150m à partir de la limite intérieure du boulevard, le texte du règlement interdisant les constructions restantes inchangé : "Sur les terrains inclus en tout ou partie dans le secteur des abords du boulevard périphérique, aucune construction ne peut être implantée à l'intérieur dudit secteur." » (@990, @1144)

Diverses propositions du public en lien avec la nature :

- *La Ville de Paris peut-elle désartificialiser un maximum d'espaces minéraux : par exemple les parkings situés entre le Champ de Mars et l'Ecole militaire ? (E12590)*
- *Il est mis en évidence qu'il n'existe pas de liste récapitulative des jardins partagés protégés : les administrés souhaiteraient qu'une telle liste soit constituée (E13653)*
- *Il est nécessaire de procéder à un classement qualitatif des espaces verts situés dans les propriétés privées, fondé sur des indicateurs pédologiques, botaniques et biodiversitaires afin de les intégrer à terme dans des programmes de restauration. (@647)*
- *Les espèces à planter : la liste des espèces végétales régionales à planter risque d'être vite inadaptée à l'évolution du climat en l'absence de systèmes économes d'irrigation. Cette liste doit être complétée par celle des Végétaux de Paris qui inclut, sans être exhaustive, les espèces les mieux adaptées aux épisodes de sécheresse en milieu urbain. (@647)*
- *Il est proposé de définir dans le PLU l'espace vert protégé de manière suivante : « servitude pouvant concerner un espace inclus dans une ou plusieurs parcelles, offrant un sol organique profond relié à la nappe phréatique et susceptible de nourrir des arbres de haute tige, dont le potentiel végétal écologique et climatique est à maintenir et à développer lors de toute intervention ou aménagement, et dont aucune surface ne peut être construite ni aucun contour ne peut être déplacé, et ce sous aucun motif, conformément aux articles 151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Disposition générale : Les sites (ou propriétés) supportant une servitude EVP font l'objet de la Liste en Annexe III du Règlement distinctement des ELVP (espaces libres végétalisés protégés) où ils reçoivent une numérotation reportée sur le plan graphique (n° arrdt -x) , assortie de la mention de la superficie réglementaire de l'EVP. La définition de la pleine terre : désigne un sol organique profond relié à la nappe*

phréatique et faisant partie d'un écosystème (comme au PLU actuel). Les espaces privés en terre pleine se situent souvent dans un classement EVP. Il est indispensable de distinguer la vraie pleine terre de la définition régressive du projet de PLU : un sol perméabilisé végétalisé ou non. » (v. par ex. @11287)

- Continuer de développer le compost (@1180)
- Il est demandé d'encourager la création des jardins partagés (@6268)
- Afin de préserver les arbres existants et d'assurer leur bon développement dans les espaces libres, il conviendrait de définir au règlement (article UG 4.1.3.1°) une distance minimale entre leur collet et tout ouvrage projeté à proximité (cheminement, platelage, installation légère à déchets, construction légère à vélos, serre, cuve, etc...), ce afin de ne pas sectionner leur système racinaire d'ancrage. (@12229)
- Convertir 50% des places de stationnements en alignement d'arbres. (@12101)
- Cesser d'asphyxier les racines des arbres en les enfermant dans le ciment et le goudron (@2452, @4556)
- Des partenariats public-privé dans l'aménagement et l'entretien de surfaces végétales peuvent être envisagés (E6)
- Dans le cadre de la lutte contre la pollution, il est demandé de créer : Le "Plan de classification des alignements d'arbres " (@233)
- Aider les copropriétés à végétaliser les cœurs d'îlots (@138)
- Concevoir les espaces verts en utilisant des pratiques respectueuses de l'environnement (@5446)
- Aménager des cabanes (nichoirs) dans des arbres (@138)
- Proposition : les ensembles faubouriens peuvent participer à l'atténuation de l'îlot de chaleur urbain en modifiant le projet de PLU BIO : Eviter un affichage irréaliste de végétalisation sur ce bâti faubourien dense ->au profit d'une perméabilisation générale des sols (joints enherbés..) humidifiant l'air, qui correspond à un changement de mise en œuvre des cours intérieures, réaliste et premier pas vers la création ponctuelle de jardin ->Ajuster à des périmètres pertinents où la végétalisation est davantage possible : La plantation d'arbres est quasi impossible compte tenu des réseaux enterrés et de l'étroitesse des cours, la possibilité de végétalisation du bâti reste faible, murs mitoyens et pignons rares, la création de jardins pleine terre difficile (fragilité des sols...) et certainement ponctuelle. ->Supprimer le bonus de toitures végétalisées au profit de la pleine terre, enjeu majeur. (Externalités positives Biodiversité et environnement -Ne pas limiter les espaces d'agrément à 50m² mais à 10% espace libre. Nous qui transformons progressivement les places de parking en terrasses, cela les limiterait à 5 places / 25 places actuelles. UG.4.3.5.« les espaces d'agrément et de détente (platelages, terrasses, aires de jeux...) à condition que leur emprise soit limitée à 10 % de l'emprise de l'ELPV, avec un maximum de 50mètres carrés, et qu'ils préservent la perméabilité des sols et les surfaces végétalisées existantes » (@92)
- Il est proposé de laisser ouvert les parcs un peu plus que 17 h –par ex jusqu'à 18h-18h30 l'hiver car avec les pe9ts enfants c'est très compliqué ne pas les sortir prendre l'air. (@3617)
- Renforcer la sécurité dans les parcs et proche des écoles (notamment surveiller les dealers de drogues qui commencent à être un vrai problème) (@3617)
- Assurer un nettoyage des rues (@3617)
- Proposition : classer le bois de Vincennes, le bois de Boulogne et la Petite ceinture - patrimoine l'UNESCO (@11006)

L'attention du public est portée en particulier sur les arbres afin de lutter efficacement contre les effets du réchauffement climatique mais aussi pour protéger la biodiversité qui y trouve refuge. A cet égard, le public demande la plantation massive d'arbres (R1595) capables de fournir beaucoup d'ombre (@1180) par priorité à de simples aménagements végétaux (v. par ex. @10232). Le public cite Thomas Brail, grimpeur-arboriste : « C'est faux de laisser croire

qu'on peut remplacer un arbre par un autre. Il faut calculer la taille de son feuillage, combien il absorbe de gaz carbonique, ce qu'il protège de biodiversité, ce qu'il apporte en beauté, ce qu'il fait pour les sols... » (E12143, @11963). Le nombre d'arbres obligatoires paraît faible ; il en faudrait peut-être le double, voire plus (@13966).

Les contributeurs sont fortement préoccupés par la préservation d'arbres anciens, matures, sur le territoire parisien (v. par ex. @7138, @5093, @12611, @13954, E14127). Il est demandé de maintenir tous les arbres existants (@6048). Le public souhaite la protection des arbres, peu importe s'ils constituent la propriété publique ou privée (@6776). A cet égard, le public demande de faire cesser tout abattage d'arbres, peu importe la finalité d'intérêt général évoquée (par ex. @7184, @4912, @11215). Le public insiste sur le fait que l'abattage des arbres centenaires remplacés par des arbrisseaux ou des terrasses végétalisées est un non-sens écologique et sanitaire car la surface utile dépolluante des feuillages n'est pas atteinte dans ces cas (E1718, R14222, R14256).

Il est souligné qu'un nouvel arbre n'apportera les mêmes bénéfices qu'un arbre ancien, mature, que dans des dizaines d'années et pour cette raison il est primordial de préserver et entretenir l'existant (@6654, @7184, @6533). Il est soutenu que « l'interdiction d'abattre de vieux arbres quelle que soit la raison, sauf maladie reconnue par des experts indépendants, devrait être inscrite dans le PLU ». (E6809) Il est demandé que « les arbres existants soient protégés et qu'il ne soit pas possible de compenser en déplaçant les zones vertes et en replantant de jeunes arbres chétifs » (@6661) Le public s'inquiète : « de trop nombreux arbres adultes sont abattus et remplacés par des arbrisseaux : on effondre ainsi l'impact des arbres adultes sur la

Petite Ceinture :

Le public souhaite aménager des espaces verts dans la Petite Ceinture qui pourraient à la fois être des serres de plantes et bar/café/salles de thé (@3059).

Il est demandé d' « ouvrir une promenade dans le 18ème entre les portes de st Ouen et la Chapelle SANS commerces bar-restaurant et dans le respect de la faune et de la flore existante » (@7226).

Le public souhaite un aménagement de la Petite Ceinture du 19ème Ardt. A cet égard il propose : « Revalorisation par l'aménagement en lieux de promenades, de pistes cyclables et de jardins, d'ateliers d'apprentissage, d'espaces dédiés à la culture et à l'histoire, au bien être; faciliter les déplacements à pied, redonner vie aux espaces abandonnés et pourquoi pas créer des lieux d'accueil aux personnes sans logement; sur la partie laissée pour compte de la Petite ceinture, entre le Parc des Buttes Chaumont et la Porte de la Chapelle ». (@711)

La demande suivante est formulée : « La petite ceinture : classée en zone UGSU, elle est assez bien protégée, mais nous demandons que son rôle de couloir de biodiversité soit mieux affirmé en classant les talus en Espace Boisé et en créant des passages pour animaux (hérissons, insectes, oiseaux) dans les tunnels ». (@647)

Un contributeur écrit : « La Petite Ceinture de Paris doit être considérée comme une ligne ferroviaire non désaffectée, qui fait toujours partie du Réseau Ferré National. Elle ne doit pas seulement être considérée comme un "corridor écologique", mais aussi comme une réserve de capacité de transport. Dans la version en cours du PLU, la Petite Ceinture est classée en Zone Urbaine de Grands Services Urbains (UGSU). Il est impératif qu'elle conserve cette classification, et qu'elle ne passe pas en Zone Urbaine Verte. La Petite Ceinture ferroviaire et ses emprises proches représentent de puissants vecteurs de développement d'une politique de logistique urbaine ferroviaire dans Paris. Dans le détail, la formulation suivante est ambiguë : "Dans le secteur de la Petite Ceinture, un espace doit être préservé, sauf impossibilité technique ou contrainte inhérente au service public ferroviaire, pour réaliser une promenade aisée, confortable et continue pour les piétons et vélos dans un cadre paysager" : la ligne fait toujours partie du RFN, est toujours propriété de SNCF Réseau et est régie par la convention

signée en 2013, valable jusqu'en 2025. Dès lors, les activités mentionnées ci-dessus sont uniquement valables en vertu des CSA (conventions de superpositions d'affectation) signées entre SNCF Réseau et la Ville ». (@6279)

PLU et végétalisation – aspects formels

Certains participants s'interrogent sur la compétence de la Ville de Paris et plus spécifiquement sur le rapport entre le PLU et la végétalisation (@83).

En outre, il est allégué : « Sur les aménagements urbains des espaces verts le PLU ne présente que les espaces privés et ne tient pas compte des espaces publics. De ce fait les personnes qui ont pu donner leur avis préalable sur ce PLU ont dû le faire sur des bases faussées notamment eu égard aux aménagements des espaces verts. En effet les documents mis à disposition des citoyens participants aux consultations préalables devaient travailler sur des documents qui n'étaient pas adressés à l'avance, mais présentés seulement en séance. D'autre part concernant les espaces verts seuls figuraient les espaces verts privés sur les cartes montrées, et aucun espace vert "public". En privant les habitants de Paris d'une vue d'ensemble sur les espaces verts privés et publics, il n'était pas possible d'avoir une vue globale sur les espaces verts parisiens, et donc un avis fondé » (@9972).

Un administré écrit à propos du PADD : (@10517) « p50 Le patrimoine de Paris comprend également des compositions et alignements végétaux. Ils doivent apparaître dans ce paragraphe. Je ne pense pas que cette forme de "style français" doive être dénaturée par le développement (par ailleurs nécessaire) des plantations évoquées dans les paragraphes suivants »

Demandes particulières :

- « La rédaction en est trop souvent alambiquée, de sorte que l'on peine à voir si les objectifs sont fermes ou non ; ainsi, il est prévu de « préserver et augmenter le réseau d'espaces verts, de parcs et de jardins, pour viser d'ici 2040 le ratio de 10m² d'espaces verts ouverts au public par habitant ». Les 10 m² sont-ils ou non l'objectif de la Ville ? » Pouvez-vous vous positionner par rapport à cette demande ? (@114)
- Il est demandé de prohiber l'utilisation de l'expression "forêt urbaine" du vocabulaire des promoteurs et urbanistes car il a pour visée de tromper le public. Selon la définition du Larousse, une forêt est une "Grande étendue de terrain couverte d'arbres". Il n'y a aucune forêt à Paris (@10584)
- Pouvez-vous apporter des précisions sur les types de végétalisation (hauteur des arbres, besoins en eau, résistance au réchauffement climatique). (@11013)
- La Ville de Levallois demande la modification PLU_b pour tenir compte du projet de construction autorisé et en lien avec ce projet : suppression de la servitude liée aux abords du boulevard périphérique (@31)
- La protection de la végétation ressort d'une superposition de règles dont on peine à bien comprendre l'articulation et, finalement, le dispositif est peu lisible : Les mesures de protection découlent, en effet, tantôt du zonage (UV et N), tantôt de protections localisées (EBC, EVP, ELVP ...), de règles d'implantation des constructions différenciées (selon des secteurs et des sous-secteurs de renforcement ou de déficit végétal) auxquelles s'ajoutent des protections spécifiques d'alignements ou d'arbres remarquables ; pour complexifier le tout, existent des exceptions comme les STECAL dans les EBC. Bref, le sujet est évidemment complexe mais n'y aurait-il pas eu moyen de faire plus simple et de prévoir un nombre limité de protections sans nuire à l'efficacité de celles-ci ? (@114)
- Un administré soutient que la proposition de PLU dit « bioclimatique » réduit les limites des espaces verts protégés et demande à ce que la Ville de Paris revienne sur cette mesure (@6788)

- *Il est demandé de permettre aux établissements scolaires pastillés de conserver les espaces verts (@6877)*
- *Paris-Centre : Pourquoi ne pas transformer en jardin la place en face du Centre Pompidou ? On manque d'espaces de jeu pour les enfants : équipons la place de toboggans et de dômes d'escalade ! (@10821)*
- *Pourquoi adapter les limites d'Espaces Verts Protégés au lieu de laisser celles-ci inchangées ? Quels projets sont ainsi envisagés qu'il faille adapter ces limites ? Typiquement le couvent Reille (14e) (@8103)*
- *Est-il possible d'inscrire dans le PLU le fait de prioriser la création d'espaces naturels, puis la construction de logements et enfin éventuellement celle de services, lorsqu'un projet d'aménagement sur une friche est voté ? (@67)*
- *Végétalisation des toitures et cours d'écoles : En milieu urbain dense comme à Paris les cours d'écoles ou de crèches se trouvent souvent en terrasses en étages. Les obligations de végétalisation des toitures-terrasses ne risquent-elles pas de rendre impossible ce genre de projets à l'avenir ? (@6054)*
- *« Qu'est-ce qu'un arbre remarquable ? Les définitions du PLU, page 25 et suivantes du règlement, sont très utiles. Mais les arbres remarquables protégés (ARP) n'y sont pas. Le projet de PLU renvoie vers une liste à l'annexe VIII du Règlement. Cette absence de définition est regrettable d'un point de vue méthodologique car ce projet de PLU est un progrès par rapport à l'actuelle version et l'effort de rédaction des définitions est à saluer. Mais dommage que les ARP ne soient pas définis. Certes, le principe d'une liste peut se comprendre. C'est pratique. Mais cela étonne en raison de la nature même de l'objet visé. En effet, un arbre n'est pas figé. Il grandit, évolue. Mais surtout l'attachement du public à des sujets change rapidement et est imprévisible. Le choix d'une liste interroge, donc, au vu des changements dans les circonstances de droit et de faits d'ici 2, 5 ou 10 ans. En d'autres termes, faudra-t-il modifier ou réviser le PLU pour actualiser cette liste ? Que faire si un ou des arbres sont menacés par un projet immobilier alors qu'ils ne sont pas dans la liste ? (@1399) Nonobstant, ces premières remarques, je tiens à vous rappeler la rédaction exacte du Code de l'urbanisme car les articles du règlement (UG. 4.3.3, UGSU 4.3.2, etc) et leur annexe VIII ne sont pas conformes. Selon l'article L. 151-23 dudit Code : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. » L'ajout du terme "remarquable" dans le projet de PLU est trompeur et non imposé par le Code de l'urbanisme. En effet, ce sont plutôt des arguments scientifiques et objectifs qui sont à considérer. Pas des considérations patrimoniales, paysagères ou encore moins une appréciation subjective. La liste en annexe n'est donc pas conforme au Code de l'urbanisme et est à revoir. Par conséquent, il me semble pertinent : - d'insérer une définition des « arbres remarquables à protéger » dans le règlement du projet de PLU en tenant compte des objectifs de préservation du Code de l'urbanisme ; - de ne pas avoir recours à une liste mais faire une application au cas par cas ; - si une liste devait être utilisée, préciser qu'elle est donnée à titre indicatif ; - préciser comment cette liste sera actualisée. (@1399)*
- *« Dans le cadre de la révision du PLU la ville de Paris a réalisé un inventaire des arbres remarquables afin de les protéger. Pour autant cet inventaire est contesté car sous-estimé. La ville de Besançon a lancé ce même inventaire mais en faisant appel aux habitants. La ville de Paris pourrait-elle s'inspirer de cette opération pour permettre de réaliser un inventaire plus large notamment sur les parcelles privées dont les services n'ont pas forcément accès et associer les parisiens ? Inventaire qui, si c'est une recommandation de la commission, pourrait être réalisé avant le vote du PLU en y ayant rajouté cet inventaire complété » ? (E503)*

- *Pourrait-on envisager des espèces végétales à feuillage dru et ample, qui soient particulièrement protectrices en été ? Et dont les feuilles mortes soient utilisables en compost ? (@138)*
- *La contribution suivante fait apparaître plusieurs questions à la Ville de Paris. Elle concerne les abords du bd périphérique : « Cette zone de près de 800 ha en limite de Paris, fait l'objet d'une gestion particulière défini par la loi du 7 février 1953(art 13) et celle du 18 juillet 1985 (art 42 modifier par ordonnance le 23 septembre 2015). Cette zone constituée des anciennes fortifications de Paris, peut faire l'objet d'aménagement ou de construction jusqu'à 20 % de sa surface totale soit 160 ha. Pour se faire la Ville à obligation de compenser les surfaces construites par la réalisation d'espaces verts. Elle doit publier chaque année un arrêté donnant les surfaces construites et en annexe la liste des espaces verts réalisés en compensation. Or à ce jour le dernier arrêté a été publié le 5 juin 2019 soit il y a près de 5 ans ! Il indique un taux d'occupation de 11,88 % soit 94,92 ha pour une superficie 799,1 ha. Il restait donc à cette époque 8,12 % de la surface totale soit environ 65 ha mutable. Qu'en est-il aujourd'hui ? que reste-t-il comme pourcentage et surface mutable. On n'en sait rien, faute d'avoir un arrêté actualisé qui devrait être intégré au dossier du PLU mis à l'enquête. Alors que le débat sur ce PLU porte sur la question de la création d 'espace verts, de protection de la biodiversité, avoir un état des lieux sur le potentiel de cette zone non aedificandi, son évolution en pourcentage de construction etc permettrait de faire des propositions en tenant compte des chiffres actualisés comme par exemple un moratoire sur les constructions totale ou partiel, la réalisation d'un pourcentage d'espace verts .. Le débat et les propositions ne seront pas les même si de 65 ha restant en 2019, nous en sommes à 40 ha aujourd'hui ou au contraire la mutation a été minime. Il serait aussi intéressant de connaître dans le cadre de ces mutations la liste des espaces verts créés qui de faite ne sont pas vraiment des créations puisque compensent la réalisation de constructions sur un terrain non destiné à cet usage. L'avenir de cette zone "non aedificandi" et la possibilité de construire environ 8% ou moins de sa surface est un débat majeur dans le cadre de ce PLU sur les questions d'espace vert etc.*
- *La question peut être posée au regard du Code de l'environnement qui pourrait considérer que le dossier d'enquête est incomplet et que celle-ci devrait être recommencée ? QUESTION : La commission d'enquête peut-elle se saisir de cette question et demander des précisions à la Ville notamment sur la publication d'un nouvel arrêté ? » (@1067)*
- *Comment assurer l'identification des espaces verts disponibles afin de garantir les 300 ha d'espaces verts accessibles au public ? Cela, notamment, afin d'observer en temps réel ce qui est perdu et gagné. (@11653)*
- *Il est demandé de revoir l'article UG 4.3.4 : à propos des EVP : « Il manque une interdiction de les déplacer, leur superficie ne figurent pas en annexe. Faut-il comprendre qu'il est interdit de construire, purement et simplement, sur tout le terrain libre de construction et non pas seulement à l'emplacement indiqué ? » (@13380)*
- *Il est demandé : « la plantation d'arbres en pleine terre partout ou cela est possible et tout le long du périphérique, bien plus intéressant pour le climat que de bloquer les véhicules à 50/H » (@13685) ;*
- *A-t-on fait une étude économique et sociale sérieuse de "l'agriculture urbaine" ? qui s'en occupera, qui en récoltera les éventuels produits et au profit de qui ? (@11881).*

3.8.2 Questions de la commission d'enquête

Celles-ci sont transcrites en bleu dans le texte qui suit :

Plusieurs demandes hétérogènes en lien avec la nature en ville ont été avancées. La commission souhaiterait que la Ville de Paris s'exprime au sujet de ces éléments concrets, énumérés ci-dessous, émanant du public.

Pouvez-vous rappeler le contexte juridique justifiant votre compétence en matière de végétalisation dans le cadre de l'élaboration du PLU ?

Il convient en premier lieu de préciser que le Rapport de présentation du PLU, dans la partie de Justification des choix, décline le fondement juridique de toutes les règles édictées par le PLU.

Différentes dispositions du Code de l'urbanisme confèrent au PLU des compétences en matière de réglementation des espaces libres, de préservation des espaces verts et de végétalisation aux abords des constructions. Elles se traduisent dans le règlement du PLU par les dispositions intégrées aux chapitres 4 de chaque zone concernée et par les dispositions des documents graphiques du règlement. Elles concernent aussi bien les règles d'espaces libres de construction et leurs caractéristiques ainsi que la végétalisation du bâti (U.4.1 et U.4.2), que les prescriptions localisées relatives aux protections (U.4.3) que sont les espaces boisés classés (EBC), les alignements d'arbres et compositions arborées protégées, les arbres remarquables protégés (ARP), les espaces verts protégés (EVP), les espaces libres protégés à végétaliser (ELPV) et les jardins partagés protégés (JPP). Le code de l'urbanisme permet également au PLU de délimiter des terrains pour instituer des emplacements ou des périmètres destinés à la réalisation de nouveaux espaces verts. Le rapport de présentation, dans la partie relative à l'exposé des choix retenus pour établir les dispositions réglementaires, expose le fondement légal de chacune de ces règles.

Règles d'espaces libres, de végétalisation des abords des constructions et du bâti (U.4.1 et U.4.2) :

Au titre des articles L151-22, L151-18 et R151-43 C. urba., le règlement peut réglementer les espaces libres et la végétalisation des abords des constructions de manière quantitative et qualitative. Il peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

Les EBC :

L'article L113-1 C. urba. donne la faculté aux plans locaux d'urbanisme de classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements".

Les alignements d'arbres et compositions arborées protégés, les ARP, EVP, ELPV et JPP :

Sur le fondement de l'article L151-23 C. urba., le PLU peut préserver des espaces de biodiversité. Il peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. ... » (EVP, ARP). Le PLU « peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles ... » (JPP).

Conformément au L151-19 C. urba., le PLU peut "identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration" (ELPV, ARP).

Les emplacements réservés et périmètres de localisation pour espaces verts (U 1.6.1 et U 1.6.2) :

L'article L.151-41 C. urba. est l'article qui fonde le règlement à délimiter des terrains ou des périmètres pour des espaces verts à créer ou à modifier. Dans le PLU parisien, ces prescriptions se caractérisent sur les documents graphiques par des aplats de couleur verte pour les emplacements réservés (exemple V19-1 pour un emplacement réservé exclusivement destiné à un espace vert, au bénéfice de la Ville de Paris dans le 19ème arrondissement, et sur la totalité de l'emprise de l'aplat vert), et d'un périmètre rouge pour les périmètres de localisation (exemple : P 12-29 pour un périmètre au sein duquel doit pouvoir trouver lieu, dans le cadre d'une opération, un espace vert ouvert au public de 1100m² minimum). La particularité de ces prescriptions réside dans le fait qu'elles ouvrent au propriétaire du terrain un droit de délaissement leur permettant d'enjoindre la collectivité de se porter acquéreur du terrain concerné.

L'article réglementaire R151-43 du code de l'urbanisme vient compléter et préciser les dispositions des articles législatifs cités précédemment, par exemple :

- Fixer les aspects quantitatifs des espaces libres de construction à réserver sur les terrains (*1° Imposer, en application de l'article L. 151-22, que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière. Il précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale en leur affectant un coefficient qui en exprime la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre,*)
- préciser la destination d'un emplacement réservé et les collectivités, services et organismes publics qui en seront bénéficiaires (*3° Fixer, en application du 3° de l'article L. 151-41 les emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires,*)
- Prescrire des caractéristiques relatives aux continuités écologiques et à la circulation de la faune pour les clôtures dans le règlement (*8° Imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.*)

En dernier lieu, en ce qui concerne les espaces publics, les règles et les prescriptions localisées du PLU ont principalement vocation à s'appliquer aux parcelles privées. La Ville étant très majoritairement propriétaire des espaces publics parisiens, elle peut mettre en œuvre elle-même directement les objectifs qu'elle recherche. Pour autant, le PLU reste applicable aux espaces publics, et décline, via l'OAP Espace public et l'OAP Biodiversité et Adaptation au changement climatique, un certain nombre d'orientations et de recommandations visant notamment à assurer la cohérence des aménagements et à accompagner les partenaires de la ville (en particulier les aménageurs). Ainsi la Ville, au travers de l'OAP Espace public, place les principes de désimpermeabilisation et de végétalisation au cœur des interventions sur l'espace public existant et de la création de nouveaux espaces publics. Il s'agit notamment d'augmenter le nombre et la qualité des plantations en cohérence avec l'usage de l'espace public, de renforcer la place de l'arbre et de diversifier, lorsque c'est possible, les strates végétales pour créer des paysages de rue singuliers, enrichis et adaptés à chaque contexte.

L'OAP Biodiversité et Adaptation au changement climatique prescrit quant à elle des orientations relatives à l'adaptation de l'espace public au changement climatique, à la végétalisation et plantation des terrains privés et publics.

La prescription localisée relative aux aménagements piétonniers à végétaliser sur la voirie et l'espace public (UG.7.1.6) trouve sa justification dans l'article L.151-19. Cette prescription est particulièrement illustrée dans le PLU bioclimatique par les nombreuses "rues aux écoles"

situées à proximité des établissements scolaires, qui ont été fermées à la circulation automobile et végétalisées.

Comment se déroule la procédure portant sur le choix de l'emplacement pour instituer un aménagement végétalisé et quels sont les critères décisifs pour déterminer ses modalités (type de l'aménagement végétalisé à mettre en place, lieu, taille, notamment) ?

Les services de la Ville ont travaillé en collaboration avec l'Atelier parisien d'urbanisme (APUR) pour identifier les espaces pouvant constituer un aménagement végétalisé, notamment dans le cadre de l'objectif d'attendre 10m² par habitant d'espaces verts ouverts au public.

Ce travail d'identification s'est appuyé sur de multiples bases de données qui permettent d'avoir une connaissance extrêmement fine de Paris et de ses quartiers à l'échelle de l'occupation de chaque parcelle (cette même base de données a également servi pour établir le diagnostic du projet de PLU). L'analyse des bases de données a permis d'identifier tous les espaces dans lesquels la création, ou la protection d'espace vert public comme d'espaces végétalisés a été jugée a priori possible, en prenant en compte plusieurs critères tels que la dimension des espaces leurs usages, leur contexte urbain, et leur situation foncière.

La recherche a concerné l'ensemble du territoire parisien avec une attention particulière aux zones identifiées comme en carence de végétation.

Ainsi, le type d'aménagement proposé est adapté à chaque situation, en privilégiant les aménagements en pleine terre ou perméable, la présence de végétation sous toutes ses formes (différentes strates, arbres de hautes tiges, végétalisation verticale), et en prenant en compte les usages.

Dans le cadre de la mise en œuvre des prescriptions du PLU, les choix et critères permettant l'identification d'aménagements végétalisés dans le règlement varient selon le type d'aménagement et sa localisation :

- Les motifs qui ont présidé au choix des arbres remarquables de la Ville de Paris reposent sur le fondement des articles L 151-19 du CU (motif « paysager ») et L. 151-23 du Code de l'urbanisme (motif « écologique »). Ces arbres ont été jugés dignes d'intérêt, au titre de l'un ou de plusieurs des critères suivants : intérêt botanique, caractère singulier ou monumental, présence et visibilité, apport à la biodiversité, dimension historique, dimension symbolique.
- L'Espace Vert Protégé (EVP) répond aux critères relatifs à cette protection qui relève de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, à savoir : l'espace libre est planté de plusieurs strates (arborée, arbustives, herbacées et/ou grimpantes) et majoritairement végétalisé au sol. Cette protection EVP a été établie par des experts écologues de la Ville de Paris, après une visite sur site.
- L'Espace Libre Protégé à végétaliser (ELPV) répond aux critères relatifs à cette protection qui relève des articles L 151-19 du Code de l'urbanisme, à savoir : l'espace libre est majoritairement minéral et planté avec une certaine qualité paysagère. Sa surface est d'au moins 200 m² en sous-secteur de déficit d'arbres et espaces végétalisés (secteur de renforcement du végétal) et d'au moins 400 m² en dehors.
- Enfin, les emplacements réservés ou périmètre de localisation pour espaces verts publics doivent être supérieurs à 500 m² en sous-secteur de déficit d'arbres et espaces végétalisés et supérieurs à 1000 m² en dehors. Ils doivent également être directement accessible depuis la rue et à distance d'au moins 6 m des façades des bâtiments limitrophes.

Concernant la végétalisation de l'espace public, qui constitue une des demandes fortes exprimées par les Parisiens dans le cadre de l'enquête publique, le règlement du PLU ne dispose que de peu d'outils prescriptifs, notamment localisés, ceux-ci s'appliquant

majoritairement aux parcelles. La végétalisation de l'espace public peut par ailleurs se réaliser indépendamment des prescriptions du PLU puisque la Ville de Paris en a la maîtrise foncière, même si l'OAP "Espace public" et "Biodiversité et adaptation au changement climatique" comportent un grand nombre d'orientations en faveur de la végétalisation de l'espace public à la fois pour favoriser la biodiversité et pour concourir aux objectifs de désimperméabilisation fixés par le PADD. Comme il ressort du rapport de présentation 6ème partie –justification des choix, l'espace public constitue le gisement le plus important pour atteindre cet objectif de 40 % d'espaces non imperméabilisés d'ici 2050.

Cependant de manière générale, les plantations sur l'espace public notamment en pleine terre, qu'il s'agisse des chaussées ou des trottoirs, doivent prendre en compte les contraintes inhérentes à la plantation en contexte urbain dense liées à la présence de réseaux en infrastructure, ainsi qu'à celle des usages de l'espace public et des impératifs de sécurité et d'accessibilité.

La prescription d'aménagements piétonniers végétalisés (UG.7.1.6) représente pour ainsi dire la seule prescription localisée sur l'espace public en termes de végétalisation. La piétonisation et végétalisation d'une rue doit s'apprécier au regard de nombreuses contraintes techniques qu'il convient de prendre en compte :

- Les services de mobilités (partagées, bornes d'avitaillement électrique, taxis...)
- Le maintien de l'accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite
- Le maintien des accès aux véhicules de service publics, aux riverains, aux secours (en particulier le maintien d'une bande libre de tout obstacle de 4 m ou de 5 m si elle est située le long des façades)
- Une inter-distance entre les arbres de 10 m minimum pour permettre le déploiement des échelles de véhicules pompier
- L'absence de parking ou de fort besoin de logistique
- La compatibilité avec le plan de circulation
- Les plantations en fonction de l'encombrement du sous-sol par les réseaux présents (en général très nombreux)
- Le respect du Plan Paris Pluie limitant la quantité d'eau pouvant être infiltrée à la parcelle

Pour concrétiser l'ambition bioclimatique de la Ville de Paris et renforcer la protection des espaces verts, est-il possible d'inscrire dans le PLU que les espaces libres de construction, végétalisés et de pleine terre seront « sacralisés » et qui ne seront donc pas artificialisés, bétonnés (cœurs d'îlot, jardins) ?

La préservation des espaces verts et des espaces libres, et plus généralement la végétalisation et le développement de la nature en ville font partie des principales orientations déclinées par le PADD, qui fonde le projet au cœur du PLU. Ainsi, le projet de PLU vise non seulement à renforcer la protection des espaces verts existants, mais aussi à augmenter les surfaces végétalisées, en témoigne l'objectif de porter à 10m² par habitant les surfaces d'espaces verts ouverts au public.

Il convient toutefois de préciser que le code de l'urbanisme impose le respect d'un équilibre et d'un esprit de proportionnalité au regard des prescriptions édictées par le PLU sur les parcelles situées en zone constructible. Ces limites interdiraient par exemple au PLU de sanctuariser de façon stricte chaque m² non bâti dans Paris.

Les orientations du PADD relatives à la nature en ville sont transcrites dans le Règlement par le biais de divers dispositifs décrits ci-après.

En premier lieu, le chapitre UG.4 du Règlement est entièrement consacré aux espaces libres, à la végétalisation et aux abords des constructions. Comme le précise la Justification des choix, le chapitre UG.4 du projet de PLU est plus exigeant que son équivalent dans le PLU en vigueur. Les dispositions de ce chapitre garantissent la protection des espaces libres et empêchent de fait toute construction sur un espace libre dans une parcelle.

La sous-section UG.4.1.1 institue une surface minimale d'espace libre de construction déterminée en fonction de la superficie du terrain. Cette surface minimale d'emprise libre est différenciée selon que le terrain se situe ou non dans le secteur de renforcement du végétal afin d'apporter une exigence renforcée dans ce secteur.

De plus, le même chapitre précise que les espaces libres de construction doivent être en pleine terre, végétalisés, aménagés d'un seul tenant et au niveau du sol existant si possible.

De nombreuses contributions à l'enquête publique ont souligné à juste titre l'importance de la pleine terre et la préoccupation de la préserver. L'Orientations 3 du PADD : *La valorisation du sol urbain, support de la biodiversité et outil d'adaptation au changement climatique* visant à " *préserver, restaurer et développer les espaces de pleine terre existants, en particulier dans les espaces en relation avec des continuités écologiques*" montre bien que c'est une préoccupation forte qui doit être traduite dans le PLU bioclimatique. Le règlement pourrait donc faire l'objet d'une évolution avec des dispositions complémentaires de nature à encore mieux préserver la pleine terre et promouvoir son développement.

En plus des prescriptions du Règlement écrit portant sur la protection des espaces libres dans les parcelles, le projet de PLU met en place plusieurs dispositifs visant à protéger des espaces verts existants ou des emprises à végétaliser.

Les Espaces Verts Protégés (EVP), dont la surface a augmenté de 90 ha depuis 2006, doivent obligatoirement être maintenus et ne peuvent être reconstitués sur une autre partie du terrain, comme le prévoyait le PLU antérieur. Toute intervention sur un EVP doit maintenir ou augmenter la perméabilité des sols et la surface des espaces végétalisés. Les arbres doivent être conservés sauf s'ils présentent un état déperissant irréversible ou un risque avéré. En cas d'abattage, ils doivent être remplacés par un sujet de développement comparable ou par plusieurs sujets à volume foliaire équivalent à maturité suivant le nombre et la répartition des unités de plantation prévues au paragraphe 2° de la sous-section UG.1.4.3 (densité de plantation) conformément aux dispositions du paragraphe 3° de la sous-section UG.4.1.3 (arbres existants). De plus, en cohérence avec les orientations 1 à 4 du PADD, le règlement introduit une nouvelle protection localisée – les Jardins Partagés Protégés (JPP) – pour les terrains cultivés parisiens à usage de jardins partagés, notamment pour préserver et valoriser leur rôle dans le maintien des équilibres écologiques, leur qualité végétale ou arboricole. Les JPP sont délimités sur les documents graphiques du règlement. Leur aménagement doit préserver ou améliorer leur vocation agricole, et aucune construction neuve n'est admise en élévation comme en sous-sol.

Concernant les espaces libres, les Espaces Libres Protégés à Végétaliser (ELPV) visent à protéger des espaces libres non végétalisés ou très peu mais qui ont un fort potentiel de renaturation. Dans les ELPV, les constructions neuves, en élévation comme en sous-sol, ne sont pas admises. L'aménagement des ELPV doit préserver ou améliorer leurs qualités paysagères et écologiques et toute intervention sur un ELPV doit maintenir ou augmenter la perméabilité des sols et la surface des espaces végétalisés. Toutefois, les parties non végétalisées des ELPV (cour pavées anciennes ou aménagements contemporains de qualité) peuvent conserver leur caractère minéral en privilégiant les revêtements perméables ou drainants (pavés avec joints en sable ou enherbés, stabilisés, gravillons, bétons poreux...) dès lors qu'elles contribuent aux caractéristiques architecturales et paysagères des lieux. Les

arbres doivent être conservés sauf s'ils présentent un état déperissant irréversible ou un risque avéré.

La commission souhaiterait que des précisions lui soient apportées sur la situation projetée du parking du lycée Elisa Lemonnier.

Le PLU ne mentionne pas de projet sur ce site. La rue Montesquiou Fezensac dessert le lycée Elisa Lemonnier et borde un espace vert protégé. Tout projet qui conduirait à une évolution des usages de la voie serait conduit en concertation avec les représentants du lycée et en prenant en compte les contraintes et intérêts de toutes les parties.

Les participants à l'enquête publique proposent, d'une part, d'élargir l'Espace vert protégé existant sur le site de l'ancien hôpital de La Rochefoucauld en y incluant la partie de la fine bande de terre actuellement végétalisée au nord le long du mur jouxtant « l'annexe » et, d'autre part, de désartificialiser le sol dans la zone située au sud du bâtiment principal comprenant le parking bétonné (@201). La réalisation de ces demandes est-elle envisageable et quels sont les facteurs qui sous-tendent votre position sur ces questions ? Le public indique que sur ces espaces il existe déjà des arbres, il souhaite les protéger en intégralité (v. par ex. @7922, @10189), entendez-vous les protéger ou seront-ils abattus ?

Est-il envisageable pour vous de préserver le site et de l'aménager dans le sens demandé par le public sans procéder à de nouvelles constructions sur son emprise ?

Une étude de la faune et de la flore du site a-t-elle été effectuée ?

Par l'ajout de la Cour de l'Annexe de l'ancien Hospice, l'emprise des EVP de l'ancien Hôpital de la Rochefoucauld a été augmentée d'environ 535m², s'élevant désormais à 8800 m² dans le projet de PLU. L'emprise proposée en supplément dans la contribution est principalement minérale et dédiée au stationnement. Les EVP étant des espaces végétalisés et de pleine terre avec un intérêt écologique, paysager et environnemental, cette zone ne possède pas les qualités suffisantes pour être protégée au titre d'un EVP selon les critères en vigueur.

Toutefois les services de la Ville étudient la possibilité d'étendre les protections sur ce site, notamment au niveau de la cour Est du bâtiment principal dit "bâtiment de cure".

Entendez-vous préserver l'intégralité des espaces verts et d'arbres présents sur le site de l'ancien couvent Reille ? Le public évoque des projets immobiliers impliquant notamment un abattage d'arbres (tilleul, marronniers), une diminution du périmètre de protection du site par le projet du PLU, pouvez-vous vous exprimer à ce propos en expliquant notamment comment les projets de construction sur ce site s'inscrivent-ils dans le cadre du caractère bioclimatique du nouveau PLU ?

Le dernier projet de l'ancien couvent Reille a été amendé par le maître d'ouvrage, en itération avec les services de la Ville de Paris et de la Mairie du 14^{ème} arrondissement, afin de préserver l'intégrité de l'Espace Vert Protégé proposé au PLU (et de ses arbres) et plus largement répondre aux préoccupations des riverains relatives à la préservation du patrimoine naturel. Ainsi, après examen de la dernière version du projet, les espaces extérieurs existants de l'EVP proposé au PLU seront intégralement préservés et tous les arbres du site seront conservés. Le nouveau projet porte désormais à 4 798 m² la surface de l'EVP et induit une réduction de 80 % des surfaces imperméabilisées permettant une meilleure gestion des eaux et un meilleur accueil de la biodiversité. Le futur projet prévoit également d'augmenter la surface de pleine terre de 43,9%, passant de 2 913 m² à 4 183 m². Plus de 500 m² de toitures seront végétalisées (épaisseurs de substrats entre 20 et 30 cm). Le Petit Bois est préservé et amplifié. Enfin, une partie de ces espaces verts – environ 2 000 m² - pourrait également être ouverte au public. Le nouveau projet du couvent Reille s'inscrit donc bien dans les principes bioclimatiques du PLU.

Quelles sont les prescriptions prévues par la Ville de Paris pour assurer l'entretien et la durabilité des toitures végétalisées ?

Pouvez-vous expliquer s'il est prévu d'encourager ou d'initier la végétalisation des façades et des toits des bâtiments ?

Pouvez-vous expliquer si la végétalisation du bâti a un impact écologique et dans quelle mesure peut-elle favoriser le développement de la biodiversité dans la Ville de Paris ? Les études concrètes sur cette question ont-elles été réalisées ?

La végétalisation du bâti peut-elle conduire à créer une nuisance liée à la présence d'insectes ? Dans l'affirmative, quelles sont les solutions ?

La végétalisation du bâti a indéniablement un intérêt du point de vue de la biodiversité en ce qu'elle participe à développer la trame verte en créant des éléments ponctuels favorisant la circulation des espèces sous la forme de corridors discontinus couramment appelés "pas japonais". La Ville de Paris a évidemment pris conscience que les canicules répétées pourront avoir un impact négatif sur la persistance de ces espaces de biodiversité et a pris en compte, autant que le code de l'urbanisme le permet, les considérations de pérennité et d'entretien de la végétalisation du bâti pour établir des dispositions dans ce sens dans le règlement et les OAP thématiques.

Le diagnostic met en évidence une faible surface du bâti végétalisée. En 2016, date du dernier recensement exhaustif, on dénombrait seulement 30 hectares de murs végétalisés à Paris, localisés majoritairement dans les cœurs d'îlots. Pourtant, le diagnostic souligne l'intérêt de ce type de végétalisation. Cette dernière contribue au confort thermique du bâtiment et de l'espace environnant en réduisant l'ensoleillement de la façade en été et l'effet d'îlot de chaleur urbain. Il joue également un rôle essentiel pour la biodiversité : le lierre est par exemple la dernière plante à fructifier en l'hiver, essentiel pour les derniers pollinisateurs et les oiseaux sédentaires.

Ces éléments ont ainsi motivé, au sein de l'orientation 4 du PADD « développer les parcs et jardins, la végétalisation et la présence de l'arbre », un objectif de promouvoir et d'étendre la végétalisation des murs, des façades et des toits parisiens en favorisant des réalisations qualitatives en termes d'épaisseur de substrat et de diversité des espèces plantées.

Pour ce faire, la section UG.4.2 du règlement introduit un nouvel outil, l'indice de végétalisation du bâti (Ivb), qui impose la réalisation de surfaces végétalisées sur le bâti, en toiture ou en façade. Cet indice est plus ou moins élevé en fonction de l'inclusion ou non du terrain dans le secteur de renforcement du végétal. Il est en outre moins exigeant dans les cas de restructurations lourdes et de surélévations que ceux des constructions neuves et extensions afin d'inciter davantage les projets intervenant sur le bâti existant. La valeur de l'Ivb, ainsi défini selon la surface, le secteur et le type d'intervention, détermine ensuite les caractéristiques et la valeur écologique de la végétalisation. Par exemple, une toiture végétalisée comportant une épaisseur de substrat supérieure à 0,8 mètre, avec une capacité élevée en matière de végétalisation et de préservation de la biodiversité, a un coefficient fort de 8 tandis qu'une façade végétalisée, moins génératrice de végétalisation a un coefficient plus faible de 2.

L'entretien de la végétalisation du bâti et la gestion de ses potentielles nuisances ne relève pas du PLU mais le règlement introduit différentes dispositions pour garantir la durabilité des projets. La règle précise par exemple que ces surfaces doivent être plantées de différentes strates végétales lorsque c'est possible, permettant ainsi un développement convenable des plantations et favorisant une végétation de qualité développée sur des surfaces hors-sols. De plus, le Règlement exige un accès suffisamment dimensionné et configuré de façon à répondre aux besoins d'entretien et d'exploitation.

De plus, l'OAP Biodiversité et adaptation décline des orientations en matière de végétalisation et dans le choix des végétaux en prenant en compte à la fois leurs bénéfiques écosystémiques et leur résistance au changement climatique, en particulier :

- en sélectionnant soigneusement les espèces adaptées aux contraintes et aux usages du site (ensoleillement, qualité des sols, accès à l'eau, besoin d'ombrage...) ;
- en choisissant des espèces peu exigeantes en eau ;
- en privilégiant les espèces régionales et adaptées aux dérèglements climatiques, et en ne plantant pas d'espèces exotiques envahissantes.

Par ailleurs, ces opérations de végétalisation feront l'objet d'un accompagnement de la Ville : une équipe de 6 personnes est mobilisée spécifiquement dans les services chargés des espaces verts de la Ville de Paris sur l'instruction des volets paysagers des permis de construire, et examine les modalités de végétalisation des toitures (accès, substrat, végétaux, ...), avec la même attention que les plantations des espaces libres à privilégier. La Ville développe également des outils d'accompagnement pour les porteurs de projet, comme le « guide des toitures végétalisées et cultivées » accessible depuis le site internet.

Le public relève que pour prévoir un arrosage goutte-à-goutte afin d'entretenir des balcons végétalisés une autorisation de la copropriété est nécessaire :

- Serait-il possible de prévoir des dispositions permettant d'obtenir, sans trop de difficultés, par les copropriétaires qui souhaitent installer une irrigation automatique, une autorisation de créer un branchement pour l'eau sur la façade ?

Ce type de demandes ne relève pas de la compétence du PLU, lequel régit les règles d'utilisation des sols et non les modes de gestions des immeubles. Les autorisations des assemblées générales de copropriétaires relèvent du droit privé et sont indépendantes des autorisations d'urbanisme délivrées sur le fondement du PLU et du code de l'urbanisme. Néanmoins, l'OAP Biodiversité et adaptation au changement climatique recommande de privilégier les dispositifs simples de végétalisation, demandant peu d'entretien et d'arrosage. La Ville développe en parallèle différents dispositifs d'accompagnement des copropriétés dans leur végétalisation. CoprOasis est par exemple un nouvel outil créé par la Ville, qui propose à toutes les copropriétés un accompagnement technique et financier pour végétaliser cours et toitures, rendre perméables les sols et récupérer les eaux de pluie.

Compte tenu de la forte mobilisation du public, préoccupé par l'entretien des espaces verts existants ou projetés, quelles sont les solutions pour assurer l'entretien ? Entendez-vous renforcer les équipes d'entretien ou verbaliser ceux qui portent atteinte aux plantations ?

La question de l'entretien des espaces verts ne relève pas directement du PLU mais de la gestion des espaces verts assumée par la Ville. Toutefois et afin de garantir au mieux la durabilité de ces espaces, les OAP du projet de PLU intègrent malgré tout certains de ces enjeux. L'OAP Espace public recommande l'intégration dès la conception des enjeux d'entretien, de nettoyage et d'arrosage. Il s'agit par exemple d'aménager, si besoin, des systèmes d'arrosage ou de nettoyage alimentés par de l'eau non potable, notamment l'eau de pluie, et de privilégier, lorsque cela est possible, les surfaces planes et dégagées permettant le cheminement aisé des engins de nettoyage et facilitant la collecte des déchets ménagers et assimilés. L'OAP Biodiversité favorise également la durabilité des espaces verts, en recommandant le choix d'espèces végétales régionales, adaptées aux contraintes et aux usages du site (ensoleillement, qualité des sols, accès à l'eau, besoin d'ombrage, etc.), peu exigeantes en eau et adaptées aux dérèglements climatiques.

La question du renforcement des équipes d'entretien et de la verbalisation des contrevenants aux règles de respect des espaces verts ne relève pas du PLU. Toutefois, les services de la Ville en charge des espaces verts constatent des besoins croissants en matière de capacité

d'intervention ces dernières années. La Ville mène donc une politique de recrutement active afin de garantir le juste niveau d'effectifs pour répondre aux besoins.

La Ville de Paris a-t-elle prévu des techniques de récupération des eaux pluviales qui permettraient de recueillir ces eaux et de les réutiliser pour arroser les espaces verts ?

La question de l'arrosage des espaces verts ne dépend pas directement du PLU toutefois le règlement et les OAP incitent à la création de dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales sur les terrains. Par exemple, sont autorisés sur les espaces libres les dispositifs de récupération des eaux pluviales (UG.4.1). Les porteurs de projet peuvent par ailleurs choisir le critère d'externalité « récupération et utilisation des eaux pluviales » (UG.8) valorisant une utilisation quantifiable des eaux pluviales, qu'elle soit à usage sanitaire ou d'arrosage des espaces verts.

De nombreux contributeurs demandent une amélioration des protections du champ de Mars (v. par ex. @1500, @3555). sur les aspects patrimoniaux, espaces de nature et arbres remarquables. Est-il possible d'appliquer la protection maximale en le qualifiant d'Espace Boisé Classé ou quand ceci n'est pas possible en Zone Urbaine Verte ?

Le patrimoine naturel du Champ de Mars fait déjà l'objet d'une double protection. D'une part, il fait partie des sites classés au titre du Code de l'environnement, ce qui entraîne plusieurs types d'obligations vis-à-vis de ce patrimoine, concernant notamment les travaux susceptibles d'impacter directement le site classé. Parmi ces obligations, nous retrouvons par exemple : les sites classés ne peuvent être ni détruits ni modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale ; ou encore le classement emporte des obligations concernant les projets de réseaux électriques, téléphoniques et certaines lignes électriques sur le site, etc. Cette protection constitue une servitude d'utilité publique (SUP) affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine. D'autre part, c'est un Espace Boisé Classé au titre du Code de l'urbanisme. Cette protection est un outil du PLU qui permet de préserver des espaces boisés, bois, forêts ou parcs à conserver, à protéger ou à créer (qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non, et qu'ils soient attenants ou non à des habitations) mais aussi des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. Elle a en particulier pour effets d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements ; d'entraîner le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement (sauf exceptions) ; et de soumettre à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres au sein de ces espaces (sauf exceptions). Il s'agit ainsi de la plus haute protection du PLU en matière de préservation des espaces boisés.

De plus, les avenues le traversant ont également été répertoriées en zone UV au PLU. L'objectif de cette zone n'a pas évolué depuis le précédent PLU et consiste à protéger les espaces peu bâtis dont la fonction écologique, la qualité paysagère ou la vocation récréative, sportive ou culturelle doivent être préservés et mis en valeur pour assurer une bonne qualité de vie aux habitants. Il n'y est autorisé que les parcs, jardins, espaces verts publics, les cimetières et les sites consacrés à la détente, aux loisirs, aux sports et aux activités culturelles.

Par ailleurs, cet espace fait également l'objet de prescriptions localisées. Trois arbres remarquables sont protégés au PLU : un platane gutta percha, un platane commun et un plaqueminer. Les motifs qui ont présidé au choix des arbres remarquables de la Ville de Paris reposent sur le fondement des articles L 151-19 (motif « paysager ») et L. 151-23 (motif « écologique ») du Code de l'urbanisme. Ces arbres ont été jugés dignes d'intérêt, au titre de l'un ou de plusieurs des critères suivants : intérêt botanique, caractère singulier ou monumental, présence et visibilité, apport à la biodiversité, dimension historique, dimension symbolique.

Pour donner suite à plusieurs contributions à l'Enquête Publique proposant la protection d'autres arbres du Champ de Mars, les services de la Ville ont lancé des études pour envisager d'une part, l'instauration au PLU d'autres arbres remarquables protégés, et, d'autre part de proposer le cas échéant des extensions de la zone UV et EBC.

Enfin, en matière de patrimoine bâti, toutes les architectures bordant le Champ de Mars sont protégées au titre des Protections de la Ville de Paris. La Tour Eiffel est un monument historique inscrit et est une Protection de la Ville de Paris sur un sol site classé. Certains éléments du Champ de Mars, comme le théâtre de marionnettes dont il a été demandé un renforcement des protections durant l'enquête publique, ne peuvent en revanche pas faire l'objet de protections au titre du PLU, dans la mesure où il ne s'agit pas d'immeubles bâtis ou non-bâtis. Leur protection relève de la protection du mobilier et des œuvres artistiques au titre du Code du patrimoine.

Il est demandé de prévoir l'inscription de nouvelles réserves pour espaces verts afin de développer des îlots de fraîcheur (v. par ex. @6749). La Ville de Paris pense-t-elle enrichir sur ce point, le projet du PLU ?

Le ratio de 10m² d'espaces verts ouverts au public par habitant sera-t-il applicable dans chaque arrondissement ou est-il fixé de manière générale pour toute la Ville de Paris ?

La surface des cimetières est-elle prise en compte dans le ratio actuel de 8,6 m² d'espaces verts / habitant ? Pour que les administrés puissent suivre l'évolution des espaces verts, pouvez-vous indiquer dès à présent à combien s'élève le ratio en prenant en compte la surface des cimetières ?

Pensez-vous exclure certains espaces, notamment les cimetières, de votre chiffrage des espaces verts ?

Est-il possible de distinguer dans le chiffrage : ouverture au public d'espaces verts existants et création « ex nihilo » d'espaces verts nouveaux ?

Est-il possible de mettre en place un open data pour suivre les évolutions des espaces verts, accessible au public sans que ce dernier soit obligé d'attendre la publication des indicateurs par la Ville ?

300 ha : où sont-ils précisément ? De quelle manière les administrés peuvent suivre les évolutions ? Avez-vous un outil permettant d'assurer un tel suivi ?

Au niveau des indicateurs, est-il possible d'avoir des indicateurs avec des définitions, et des objectifs dans le PADD, à horizon 2030 et 2040 ? Notamment, sur les surfaces d'EVP, les surfaces des créations de nouveaux espaces verts ouverts au public ? Et l'évolution des surfaces d'espaces de nature non ouverts au public ?

En réponse aux différentes interrogations concernant le renforcement des espaces verts, il convient de rappeler les principaux éléments de diagnostic et de préciser les orientations fixées par la Ville, les mécanismes mis en œuvre pour atteindre ces objectifs et les dispositifs de suivi.

Tout d'abord, le diagnostic dresse un état des lieux approfondi de la nature en ville sur le territoire parisien et fait le constat d'un important déficit d'espaces libres et de végétalisation. Il met en lumière l'anthropisation des sols : seuls 20% de la surface des parcelles est constituée d'espaces non bâtis végétalisés. Dans les espaces publics, le total des surfaces perméables atteint 4,95%. Il analyse également la trajectoire d'augmentation des espaces

verts et de la végétalisation à Paris, en faisant la distinction entre création et rénovation d'espaces verts ouverts au public et espaces verts privés. Il cartographie par exemple en page 274 les principaux parcs et jardins créés ou rénovés depuis 2006. Il présente également à la suite un ratio de 8,6 m² de parcs et jardins ouverts au public par habitant, qui intègre les bois et exclut les cimetières. Le diagnostic n'indique pas à combien s'élève ce ratio en tenant compte des cimetières. En dehors de ces espaces ouverts au public, le diagnostic révèle qu'une part non-négligeable de la végétation dont bénéficient les Parisiens est privée. Cette végétation est précieuse mais pourrait être davantage développée : seuls 600 ha des 1220 ha que représentent les cœurs d'îlots sur le territoire sont couverts de végétation.

Face à ces constats et aux bénéfices apportés par la végétalisation en matière de biodiversité, adaptation au changement climatique et bien-être, la Ville a décidé d'élaborer un PLU bioclimatique et a notamment défini dans le PADD un objectif de développer les parcs et jardins, la végétalisation et la présence de l'arbre (orientation 4). Le PADD vise un ratio de 10 m² d'espaces verts ouverts au public à l'échelle du territoire parisien d'ici 2040.

Pour atteindre cet objectif, le règlement renforce le maillage des emplacements réservés et des périmètres de localisation pour espaces verts. Il est notamment programmé 52 ha d'espaces verts publics au moyen des nouveaux emplacements réservés, périmètres de localisation et opérations d'aménagement (43 ha au seul titre des OAP sectorielles). En parallèle, pour contribuer à renforcer la végétalisation sur les parcelles privées, le PLU définit une règle de densité de plantation imposant la présence d'un nombre minimal de végétaux sur une parcelle, majoré dans les secteurs de renforcement du végétal et de la ceinture verte et sportive. Au travers des ELPV, il préserve également une importante surface d'espaces libres et entreprend leur végétalisation. Enfin, les opérations d'aménagement portées par la Ville et mentionnées au projet de PLU prévoient également de larges surfaces de pleine terre et d'espaces verts.

Le suivi de ces objectifs est défini dans la liste des critères et indicateurs retenus pour le suivi de l'application du plan, intégrée au rapport de présentation. À partir des données recueillies lors de l'instruction des permis de construire, la Ville définit les indicateurs suivants : nombre d'arbres abattus, nombre d'arbres plantés (selon leur taille) et surface de terre végétale. Le jeu d'indicateurs sera également complété pour l'approbation avec le suivi de l'évolution des secteurs carencés en espaces verts présentés dans la carte 2 de l'OAP Biodiversité et déterminés selon la méthode établie par l'APUR. Cette carte recense les secteurs situés à plus de 7 minutes à pied d'un espace vert ouvert au public, et permet de calculer la population concernée à partir des données du recensement général de la population. En application de l'article L. 153-27 du Code de l'urbanisme, la Ville de Paris devra mener, au plus tard 6 ans après son approbation, une analyse des résultats de son application au regard des objectifs de développement durable définis à l'article L. 101-2 du même code. Cette analyse, qui sera publique, permettra ainsi aux Parisiennes et Parisiens de suivre l'évolution des espaces verts.

Enfin, en parallèle et en dehors du cadre du PLU, la Ville mène de nombreuses actions en faveur de la végétalisation de l'espace public. Depuis 2020, le programme « Rue aux écoles » a permis l'aménagement végétalisé de plus de cinquante rues aux abords d'écoles parisiennes. Les services de la Ville visent à porter ce nombre à 150 d'ici 2027. Le programme des Cours Oasis permet de lutter contre les îlots de chaleur et d'offrir des espaces de respiration aux habitants en végétalisant et en ouvrant au public les cours d'écoles en-dehors du temps scolaire. 130 Cours Oasis ont été ouvertes depuis 2014, et 37 nouveaux aménagements sont en cours en 2024.

D'autres dispositifs comme les mesures de désimperméabilisation et les projets de forêts urbaines renforcent également la végétalisation. Au total plus de 155 000 arbres ont été plantés depuis 2014, s'ajoutant au plus de 200 000 arbres antérieurement présents sur l'espace public et aux 300 000 arbres des bois de Boulogne et Vincennes. Au total, 45

nouveaux hectares d'espaces verts ont été aménagés par les services de la Ville depuis 10 ans.

Pour ce qui concerne les cimetières, dont les principaux (Père Lachaise, Montparnasse, Montmartre, etc.), ceux-ci sont déjà très fréquentés par les riverains et les Parisiens, ainsi que par les nombreux touristes (plus de 4 millions de visiteurs par an). La Ville prévoit de renforcer leur caractère d'espaces verts et de lieux de fraîcheur avec un double objectif : développer la place du végétal dans les cimetières, pour le confort des promeneurs et pour accentuer leur rôle de réservoirs principaux ou secondaires de biodiversité d'une part, améliorer l'accueil des usagers et l'accessibilité du public d'autre part. Ces actions vont se poursuivre dans les années à venir.

La Ville de Paris est invitée à se positionner par rapport à la demande suivante :

« La ceinture verte : Sur l'ancienne zone militaire (800 ha) située entre les boulevards des Maréchaux et la limite de Paris, 20% des emprises au sol maximum peuvent être construites (article 42 de la loi du 18 juillet 1985). Actuellement c'est un peu plus de 13% qui est construit au sol. Il reste donc une cinquantaine d'hectares potentiellement constructibles :

Nous demandons un moratoire, c'est-à-dire que ces 50 ha potentiellement constructibles, qui sont principalement des emprises municipales, ne soient pas construites tant que l'objectif des 10 m² par habitant d'espaces verts nouveaux ouverts au public n'est pas atteint.

La préservation et le renforcement au sud et à l'est (sections où le Bd Périphérique est en tranchée) d'une bande végétale (dont les talus) renforçant un corridor vert inclus dans les trames vertes du SCOT et SRCE, le long d'un des axes autoroutiers les plus denses de l'agglomération est un objectif d'urgence pour la santé publique et environnementale des populations riveraines des deux côtés du Bd Périphérique.

En continuité avec cet objectif, à l'article UV 3.1.4. « Emprise au sol des constructions », pour les terrains inclus en tout ou partie dans le secteur des abords du boulevard périphérique (dont nous demandons l'extension), l'Atlas doit protéger tous les espaces verts existants, ce qui n'est pas le cas pour le moment ». (@114)

Le régime de la loi de 1985 limite strictement à 20 % l'emprise des constructions susceptibles d'être autorisées sur les 800 ha de la zone *non aedificandi* des anciennes fortifications de Paris. Cette disposition s'applique indépendamment du PLU. Pour autant, en cohérence avec cette prescription qui offre une protection forte, le projet de PLU arrêté intègre différentes dispositions tendant à fortement limiter les possibilités de construction sur le territoire zonier. Ainsi, le "secteur des abords du boulevard périphérique" délimité par le projet de PLU arrêté – d'une surface de 125 ha et sur lesquels aucune construction ne peut être autorisée (section UG.3.1.4-2°, c) – est entièrement inclus dans l'ancienne zone *non aedificandi*. Pareillement les règles spécifiques applicables dans la "ceinture verte et sportive", délimitée par le projet de PLU sur un périmètre de 1170 ha qui englobe le territoire zonier, énoncent des exigences renforcées en matière d'espaces libres et de protection des arbres existant (UG.4.1.2 et UG.4.1.3-3°). Enfin, 22 ha de talus arborés du boulevard périphérique bénéficient désormais de la protection d'espace boisés classés (EBC). Il n'entre donc nullement dans les projets de la Ville de considérer le territoire zonier comme une réserve de constructibilité sur 50 ha d'emprise. Bien au contraire la Ville entend protéger et valoriser le patrimoine de biodiversité que constitue ce site qui accueille un ensemble exceptionnel d'équipements publics dédiés notamment à la pratique sportive.

À ce titre et au regard de l'objectif de 10 m² d'espaces verts ouverts au public par habitant, c'est bien un enjeu d'aménagement que pose le territoire de l'ancienne zone des fortifications, Les nombreux espaces verts et sportifs qui y préexistent présentent un potentiel de mutation en faveur d'une intensification de leurs usages que la Ville entend bien mobiliser au bénéfice des Parisiens.

Entendez-vous créer de nouveaux alignements d'arbres ? Comment sont-ils protégés ?

La Ville de Paris possède-t-elle un registre permettant de suivre l'évolution de la population d'arbres (coupes/ plantations) ? A défaut, entend-elle créer un tel outil qui aurait permis au public de suivre les évolutions ?

Pouvez-vous donner la définition d'un arbre remarquable ? Entendez-vous enrichir la liste indiquée dans le règlement ?

Pourquoi ne pas protéger les arbres situés sur les parcelles privées dans l'intérêt général ? Envisagez-vous une telle protection ? Les arbres situés sur des parcelles privées sont-ils recensés ?

Quels sont les indicateurs concernant l'arrache ou la coupe d'arbre ?

L'orientation 4 du PADD intitulée « développer les parcs et jardins, la végétalisation et la présence de l'arbre » vise à préserver et valoriser les arbres existants, notamment durant les chantiers, et amplifier la plantation de nouveaux arbres. Il s'agit de viser à la protection d'un maximum d'arbres aussi bien dans les rues que dans les parcelles privées.

D'une part, le PLU engage des dispositions réglementaires générales en ce sens. Il durcit la procédure d'abattage en introduisant une compensation obligatoire des arbres abattus à volume foliaire équivalent à maturité, selon une grille d'équivalence des arbres. Ces dispositions sont renforcées dans certains secteurs : le sous-secteur de déficit d'arbres et d'espaces végétalisés, le secteur de la ceinture verte et sportive et le secteur de la Petite Ceinture (situé en zone UGSU) sont concernés par une obligation de compensation double des arbres abattus. Pour renforcer la présence de plantations d'arbres à l'échelle du territoire, le PLU exige également dans tout projet de construction une certaine densité de plantation définie à partir « d'unités de plantations » sur les espaces laissés libres de construction. La Ville pourra également étudier l'ajout dans le règlement de dispositions relatives aux surfaces de pleine terre minimales nécessaires au bon développement des arbres de grand, moyen et petit développement.

D'autre part, le PLU multiplie les prescriptions localisées. Les Espaces Verts Protégés (EVP) sont augmentés de 90 ha par rapport au PLU en vigueur et les surfaces d'Espaces Boisés Classés (EBC), de 48 ha.

Le PLU introduit également deux protections localisées dédiées à la préservation des arbres existants : les alignements d'arbres et compositions arborées protégées et les arbres remarquables protégés (ARP), fondées sur les articles L.151-19 et L.151-23 alinéa 1 du Code de l'urbanisme. Ces deux protections sont identifiées sur les documents graphiques du règlement. La première vise à préserver les arbres d'alignement (environ 100 000), en raison notamment de leur dimension patrimoniale particulière dans le paysage parisien et afin de prendre mieux en compte les arbres qui jalonnent et bordent l'espace public, indispensables aux continuités écologiques et à l'atténuation de l'effet îlot de chaleur urbain.

La seconde a pour objectif de préserver certains arbres remarquables au titre de leur qualités paysagère, esthétique et écologique. La règle précise que les arbres faisant l'objet de ces protections ne peuvent être abattus que s'ils présentent un état déperissant irréversible, un risque phytosanitaire ou lié à la sécurité avéré. Une exception liée à leur emplacement sur l'espace public est introduite pour les arbres d'alignement, en autorisant leur abattage pour motifs liés à l'accessibilité de l'espace public ou des constructions existantes riveraines, à la sécurité des réseaux ou services urbains, ou pour permettre la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général concernant les réseaux ou services urbains.

Au total, le PLU comporte environ 100 000 arbres d'alignement protégés et 262 arbres remarquables protégés. Cette liste, sélective et non exhaustive, établit une première sélection d'ARP proposées par les Parisiens et examinées par les services chargés des espaces verts

de la Ville (experts arboricoles, écologues, paysagistes) et pourra dans le temps être incrémentée par de nouveaux ajouts lors de modifications ou de révisions du PLU à venir. Ces dispositions s'insèrent dans le Plan Arbre 2021-2026, stratégie parisienne de préservation de l'arbre, qui prévoit notamment la plantation de 170 000 arbres d'ici 2026.

Le suivi des objectifs du PLU en matière d'arbres est défini dans la liste des critères et indicateurs retenus pour le suivi de l'application du plan, intégrée au rapport de présentation. A partir des données recueillies lors de l'instruction des permis de construire, la Ville définit les indicateurs suivants : nombre d'arbres abattus et nombre d'arbres plantés (selon leur taille). En application de l'article L. 153-27 du Code de l'urbanisme, la Ville de Paris devra mener, au plus tard 6 ans après son approbation, une analyse des résultats de son application. Cette analyse sera publique et permettra ainsi aux Parisiennes et Parisiens de suivre l'évolution des arbres. En parallèle, et en cohérence avec le Plan Arbre, la Ville développe également différents outils de suivi des arbres sur le territoire parisien, effectué par les personnels sylvicoles. Un contrôle visuel est réalisé lors de chaque intervention d'entretien et à l'occasion des campagnes annuelles de surveillance phytosanitaires qui permettent de veiller au bon état du patrimoine arboré et de détecter les arbres morts, dépérissant et dangereux. En complément, des expertises sont pratiquées à l'aide d'outils de détection des défauts internes du bois. Depuis 2014, une base de données informatisée permet de suivre en temps réel chaque arbre grâce à sa «carte d'identité informatique» regroupant toutes les informations concernant son entretien et son état de santé. Chaque arbre fait ainsi l'objet d'un suivi régulier.

La création d'une ceinture sportive à proximité du boulevard périphérique est-elle compatible avec les enjeux de la santé environnementale ? La Ville de Paris a-t-elle réalisé une étude sur l'environnement, la qualité de l'air notamment ?

Pouvez-vous préciser en quoi consistent les efforts de végétalisation le long du Boulevard périphérique et quel est le budget alloué ?

La création de la ceinture verte et sportive, avec les prescriptions qui s'y attachent visant à limiter la constructibilité à ses abords et en renforçant la végétalisation, s'inscrit pleinement dans les enjeux de santé environnementale, en accompagnement de l'évolution du boulevard périphérique notamment en lien avec le livre blanc de 2022 cité dans le PADD.

<https://www.apur.org/fr/nos-travaux/ateliers-boulevard-peripherique>

En cohérence avec le PCAET et le Livre blanc du boulevard périphérique présenté en 2022, le PADD fixe des orientations favorisant la renaturation du boulevard périphérique et l'amélioration de la qualité de l'air (orientation 14). Ces orientations doivent permettre de réduire les nuisances tout en améliorant les fonctionnalités métropolitaines du boulevard périphérique et en améliorant la qualité de vie à ses abords. Ces améliorations sont notamment consacrées par le concept de ceinture verte et sportive, qui correspond aux espaces compris entre le boulevard des maréchaux et la limite communale. L'OAP Santé publique et environnementale entend déployer cette ceinture par différents moyens : la promotion et la garantie de la pratique du sport pour toutes et tous, par la création de nouveaux équipements sportifs ; la végétalisation et la préservation des talus et des terre-pleins centraux, des espaces publics, des espaces libres et des cœurs d'îlots, qui suivra notamment les continuités paysagères et écologiques ; la végétalisation des franchissements et des portes, notamment celles qui sont au croisement d'autres continuités paysagères ou écologiques et des places contribuant à rendre plus confortable les franchissements du boulevard ; et enfin la création de nouveaux parcs et la mise en réseau, par des continuités paysagères, des parcs existants et futurs. La ceinture verte et sportive s'inscrit donc pleinement dans les enjeux de santé environnementale, en accompagnant l'évolution du boulevard périphérique, en limitant la constructibilité à ses abords et en renforçant la végétalisation.

En parallèle de ces dispositions prévues par le PLU, les secteurs d'aménagement font systématiquement l'objet d'évaluations environnementales au cas par cas au stade projet, renforçant ainsi par exemple la prise en compte de l'exposition à une pollution atmosphérique trop élevée. Il convient également de rappeler que le projet de PLU en lui-même fait l'objet d'une évaluation environnementale, qui aborde notamment la question des pollutions et du périurbain.

Le projet de ceinture verte et sportive n'a pas encore fait l'objet d'une allocation budgétaire. Le diagnostic intégré au rapport de présentation fournit une analyse détaillée de la pollution de l'air et de la pollution sonore sur le territoire parisien.

Quelles solutions pour affirmer le rôle de la Petite Ceinture, classée en zone UGSU, dans la préservation de la biodiversité ? Est-il possible d'appliquer le classement EBC et créer des passages pour animaux (hérissons, insectes, oiseaux) dans les tunnels ?

Il convient en premier lieu de préciser que la Petite Ceinture est en grande majorité désignée dans le Schéma de régional de cohérence écologique (SRCE) en tant que "liaison reconnue pour son intérêt écologique" et retranscrite à ce titre comme "chemin de la nature" dans la carte des trames vertes et bleues de la Ville de Paris. Comme précisé dans le Rapport de présentation, le SRCE fait partie des documents de rang supérieur avec lequel le PLU se doit d'être compatible. C'est à ce titre que la Petite ceinture constitue un des tracés qui a prévalu à l'élaboration du secteur de renforcement du végétal et précisément du sous-secteur de maintien des continuités écologiques, support de règles plus exigeantes en matière de végétalisation pour maintenir et intensifier les fonctionnalités écologiques de ce corridor urbain de biodiversité.

Afin d'affirmer sa double vocation, la Petite Ceinture relève de deux zones différentes suivant les parties de son parcours. Comme infrastructure ferroviaire, elle demeure partie intégrante du Réseau ferré national. Le classement en zone UGSU dans le PLU est conforme à ce statut domanial et la SNCF a rappelé dans sa contribution comme personne publique associée que ce statut juridique est incompatible avec un passage en zone UV ou une protection d'EBC étendue à la totalité du parcours. Pour autant, la valeur écologique de l'aménagement des secteurs couverts est également reconnue au travers du classement des tronçons correspondant en zone UV.

Ce classement affirme son rôle dans la préservation de la biodiversité et le renforcement du végétal. Par ailleurs, les espaces situés en zone UGSU font également l'objet de dispositions particulières visant à favoriser les usages écologiques du site et en préserver la biodiversité. La section UGSU.1.3 impose par exemple aux destinations et sous-destinations de ne pas porter atteinte aux caractéristiques environnementales et à la fonction écologique du site. De plus, la sous-section UGSU.7.1.5 précise que « sur l'emprise de la Petite Ceinture ferroviaire, un espace doit être préservé, sauf impossibilité technique ou contrainte inhérente au service public ferroviaire, pour réaliser une promenade aisée, confortable et continue pour les piétons et vélos dans un cadre paysager ».

Le risque des allergies a-t-il été pris en compte dans l'élaboration de la liste des espèces végétales régionales à planter ? Une étude sur ce point a-t-elle été réalisée ?

Le risque des allergies a bien été pris en compte dans les recommandations d'espèces végétales à planter. En effet, l'OAP Biodiversité et adaptation au changement climatique recommande de planter majoritairement des espèces régionales adaptées aux conditions pédoclimatiques du site, au dérèglement climatique, en limitant également celles émettant des allergènes et évitant les espèces exotiques envahissantes.

Pouvez-vous aménager des nichoirs dans les arbres ? Dans l'affirmative, quand et où ?

L'OAP "Biodiversité et adaptation au changement climatique" intègre les enjeux de préservation de la faune sur le territoire parisien. Elle vise par exemple à favoriser l'accueil et la circulation de la faune par l'installation de nichoirs sur les façades et les toitures. L'introduction dans le règlement du PLU de dispositions plus prescriptives portant sur l'intégration de nichoir à l'occasion des projets de constructions neuves pourra être proposée au Conseil de Paris.

Le public suggère une nouvelle définition de la pleine terre dans le PLU qui est la suivante : « un sol organique profond relié à la nappe phréatique et faisant partie d'un écosystème (comme au PLU actuel) ». Pouvez-vous expliquer pour quelles raisons vous avez souhaité changer la définition de la pleine terre et s'affranchir sur ce point du PLU actuel ?

Pourriez-vous clarifier les définitions suivantes : "surface non artificialisée", "espaces libres de construction", "pleine terre", désignent-elles les mêmes objets ? Quelles sont les différences ?

Le tome 1 du règlement définit les espaces libres de construction comme les parties du terrain libres de toute construction en élévation comme en sous-sol, à l'exception des réseaux existants et des ouvrages d'infrastructure existants nécessaires au fonctionnement des réseaux. Les espaces de pleine terre désignent quant à eux les espaces libres de construction, installation et ouvrage, en surélévation comme en sous-sol, végétalisés ou non, permettant la libre infiltration des eaux. Cette définition est issue du Document d'Orientation et d'Objectif (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris, avec lequel le PLU se doit d'être compatible selon la hiérarchie des normes. La définition de la pleine-terre a ainsi été mise à jour pour s'inscrire en compatibilité avec le SCoT.

Enfin, le règlement ne définit pas les surfaces non-artificialisées mais mentionne les espaces végétalisés, qui désignent les espaces plantés pouvant être aménagés sur un espace libre de construction ou en sursol d'une construction. Ainsi, les espaces de pleine terre sont des espaces libres, tandis que les espaces végétalisés ne le sont pas forcément, dans la mesure où ils peuvent aussi être aménagés en sursol d'une construction.

La plus ou moins grande capacité des végétaux à absorber l'énergie solaire par la photosynthèse constitue-t-elle un critère de choix des plantations de la Ville ?

L'OAP Biodiversité et adaptation au changement climatique recommande de sélectionner les espèces de plantation en prenant en compte à la fois leurs bénéfices écosystémiques et leur résistance au changement climatique. Cela signifie notamment sélectionner soigneusement des espèces adaptées aux contraintes et aux usages du site (ensoleillement, qualité des sols, accès à l'eau, besoin d'ombrage...) ; peu exigeantes en eau ; de préférence régionales et adaptées aux dérèglements climatiques, en ne plantant pas d'espèces exotiques envahissantes.

Peut-on imaginer que systématiquement, les trottoirs seront végétalisés dès que leur largeur le permet ? Comment mettre cela en place ?

Le PLU a principalement vocation à s'appliquer aux parcelles privées, qui constituent la plus grande partie de la surface de Paris. Pour autant, le projet de PLU comporte des orientations relatives à l'espace public, afin d'accompagner, dans son champ d'action, les évolutions de l'espace public parisien. Les OAP "Espace public" et "Biodiversité et adaptation au changement climatique" œuvrent en ce sens, en intégrant les enjeux du dérèglement climatique et de l'érosion de la biodiversité dans l'aménagement de l'espace public et en favorisant la réduction de l'effet d'îlot de chaleur produit par les sols. Les OAP placent les principes de désimperméabilisation et de végétalisation au cœur des interventions sur l'espace

public existant et de la création de nouveaux espaces publics, dans un cadre esthétique maîtrisé. Il s'agit également de concilier infiltration de l'eau et circulation du public en recourant en priorité à des revêtements poreux ou semi-perméables, privilégier les revêtements de sols à albedo élevé et mettre en place des dispositifs de rafraîchissement (ombrières, dispositifs d'agrément en eau, orientation des eaux de ruissellement vers des espaces végétalisés, etc.).

Enfin, il convient de préciser, comme développé précédemment en réponse à la question sur les critères décisifs pour déterminer les espaces végétalisés, qu'il serait impossible techniquement d'imposer un principe de végétalisation systématique des trottoirs dès que leur largeur le permet, eu égard à la complexité des sous-sols parisiens et de la présence de nombreux réseaux et ouvrage sous terrain ainsi que des zones de dissolution du gypse ou de remblais d'anciennes carrières.

Pour répondre aux questionnements du public, pouvez-vous justifier l'aménagement de la rue Damesme a Paris 13eme dans le cadre des projets « aménagements végétalisés des entrées des écoles » ? Les administrés indiquent qu'il s'agit « d'un espace bétonné (dalle de 20cm sans aucune nécessité technique car aucune infrastructure présente) et entièrement bitumé. Sont réalisés seulement 3 pauvres jardinières de 180m2 au total, sur un espace bétonné et bitumé d'une surface de 1300m2! ». Dans ce contexte particulier, et plus généralement, il paraît nécessaire de définir le terme « végétalisation ». Qu'entendre précisément par « végétalisation » ?

Les objectifs de l'aménagement de la rue Damesme, réalisé dans le cadre des démarches « Embellir Votre Quartier » et « Rues aux Écoles », étaient de piétonniser et végétaliser la rue Damesme, entre la rue de Tolbiac et la rue du Dr Laurent. En particulier, du trafic de transit était constaté dans cette voie qui est bordée côté impair par un groupe scolaire (maternelle-élémentaire) dont l'accès est situé au n°5. Les services de la Ville ont végétalisé ce tronçon de voie autant que de possible en tenant compte des contraintes de réseaux en sous-sol et de la nécessité de maintenir les usages de la voie (desserte riveraines maintenue, desserte pompiers, etc.). Un alignement d'arbres était déjà présent côté impair. Compte tenu de la présence de réseaux, il n'a pas été possible d'aménager un alignement d'arbre supplémentaire dans ce tronçon de voie. Les services de la Ville ont aménagé des bandes plantées aux pieds des arbres d'alignement existants au niveau du tronçon fermé (surface totale de près de 200 m2).

Par ailleurs, la rue Damesme a été piétonnisée entre le n°4 et la rue du Dr Laurent et mis en impasse le tronçon de voie en amont (entre la rue de Tolbiac et le n°4, rue Damesme) afin de maintenir les usages du service de la Ville de Paris présent dans la voie. Des portails ont été installés aux extrémités du tronçon piétonnisé afin de supprimer tout trafic de transit. Toutefois, ce tronçon de voie reste accessible aux véhicules des services de secours, des services publics et des riverains. En outre, les services de la Ville ont créé un trottoir traversant aux 2 extrémités du tronçon de voie : côté rue de Tolbiac et côté rue Ernest et Henri Rousselle / rue du Docteur Laurent afin de bien marquer l'entrée et la sortie de l'aire piétonne. Des marquages ludiques seront réalisés dans le tronçon fermé au droit de l'accès à l'école.

Pourquoi ne pas mieux protéger la totalité des espaces verts encore ZUV en les classant en EBC ? Pourquoi la zone UV mélange des espaces végétalisés et des espaces construits ?

La zone UV regroupe des espaces dont la fonction écologique, la qualité paysagère ou la vocation récréative, sportive ou culturelle doivent être préservées et mises en valeur pour assurer la qualité de vie et les besoins de détente des citoyens. Elle inclut en ce sens les parcs, jardins, espaces verts publics et les cimetières ; des espaces urbains et des sites consacrés à la détente, aux loisirs, aux sports et aux activités culturelles ; des cours, promenades et terre-

pleins des grandes places parisiennes ; les plans d'eau, les berges basses et les quais portuaires de la Seine et des canaux, à l'exception des espaces qui ont une autre vocation que celle de la zone ; et enfin certains talus du boulevard périphérique. Malgré l'admission d'espaces construits, le caractère de la zone préserve au maximum la biodiversité. Par exemple, la réglementation vise, selon la nature des espaces concernés, à préserver ou améliorer au sein de ces territoires les équilibres écologiques, le caractère et la qualité paysagère des parcs, jardins, espaces verts publics et des cimetières

En application de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme, le règlement institue des espaces boisés classés. Le code de l'urbanisme dispose que la protection EBC "interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements",

Les EBC en zone UV contribuent à protéger, au PLU :

- soit certains jardins situés en zone UV, pour un motif patrimonial et/ou historique. Ainsi par exemple dans les sites classés de Paris, sont en EBC les parcs Alphand: Monceau, Montsouris, Buttes-Chaumont..., le Champ de Mars, et en dehors des sites Classés : les square Adolphe et Jean Chérioux, square Saint- Lambert, square Sarah Bernhardt, Parc de Bercy, ...,
- soit des parcs et squares patrimoniaux dont la création est antérieure à la Seconde Guerre mondiale. Seul fait exception, le Parc de Bercy, dont l'objectif était de protéger de grands arbres existants.

Les services de la Ville ne sont pas favorables à la protection en EBC de tous les espaces verts de la zone UV, car une telle protection ferait obstacle à des éventuelles évolutions de ces espaces (adaptation des cheminements, adaptation du bâti existant, etc) ainsi qu'à leur entretien. Les jardins classés en zone UV sont des équipements nécessitant une gestion, un entretien, accueillant du public et devant donc faire l'objet de façon constante d'interventions et d'adaptations notamment pour des mises aux normes ou améliorer la qualité de l'accueil et du service public.

En revanche, la majeure partie des talus boisés du périphérique, qui ne sont pas des lieux accueillant du public ni considérés comme des équipements en tant que tels, ont pu être proposés au classement en EBC au PLU bioclimatique.

3.8.3 Réponses des services techniques de la Ville de Paris

(en vert dans les paragraphes précédents)

3.8.4 Commentaires de la commission d'enquête

La commission d'enquête apprécie la qualité et la précision des réponses apportées aux questions posées. Elle note notamment l'engagement du maître d'ouvrage dans la protection du site de l'ancien couvent Reille portant sur la conservation de tous les arbres du site. Elle note que le maître d'ouvrage procédera à une étude en vue d'une meilleure protection du Champ de Mars (l'instauration au PLU d'autres arbres remarquables protégés ; extensions de la zone UV et EBC).

La commission d'enquête note les efforts de la Ville de Paris pour augmenter la végétalisation du bâti mais regrette que la durabilité du dispositif ne soit pas certaine. Elle note la réponse du maître d'ouvrage selon laquelle l'entretien des espaces verts ne relève pas du PLU. Toutefois, dans le souci d'assurer la cohérence et la durabilité du dispositif relevant du PLU « bioclimatique » la question de l'entretien des espaces verts paraît fondamentale. La commission d'enquête regrette un manque de visibilité sur cette question.

La commission d'enquête note que le maître d'ouvrage s'engage à rendre publique l'analyse portant sur l'évolution des espaces verts parisiens comportant notamment les indicateurs suivants : nombre d'arbres abattus, nombre d'arbres plantés (selon leur taille) et surface de terre végétale.

La commission d'enquête prend note des explications du maître d'ouvrage portant sur la compatibilité de la création d'une ceinture sportive à proximité du boulevard périphérique avec les enjeux de santé environnementale. Elle regrette l'absence d'une étude scientifique sur la question présentant un fort enjeu pour la santé des usagers potentiels de la ceinture sportive. Une telle étude pourrait utilement apporter un éclairage sur la question suivante : la pratique du sport à proximité du boulevard périphérique est-elle sans dangers pour la santé et peut-elle réellement être encouragée ?

3.9 THEME 9 : BIODIVERSITE

Ce thème se focalise sur les problématiques liées à la protection du vivant et des écosystèmes au sein desquels fonctionnent la faune et la flore urbaines. Parmi les objectifs fixés par la Ville de Paris figure notamment la préservation, la restauration et le développement des milieux humides, des continuités écologiques mais aussi la valorisation du sol urbain, facteurs favorisant la biodiversité.

Le PLU_b reprend, dans le PADD, l'objectif fixé par le plan biodiversité 2018-2024 consistant à faire de la ville un « parc naturel urbain ». Il s'agit de réaliser notamment les orientations suivantes :

- Mieux prendre en compte les trames verte, bleue, brune et nocturne
- Préserver et valoriser les espaces majeurs de nature (les bois, la Petite ceinture, la Seine, les canaux, les parcs, jardins et squares)
- Permettre la réalisation d'espaces de biodiversité au sein des espaces verts afin de faciliter le développement de la vie animale et végétale
- Orienter la conception des projets de construction ou de transformation de l'existant pour préserver et développer la biodiversité
- S'inspirer, dans la conception des projets urbains, de la séquence « éviter-réduire-compenser »

En outre, la biodiversité fait l'objet d'une OAP sectorielle « *Biodiversité et adaptation au changement climatique* ». Elle traduit les orientations du PADD en matière de renforcement de la place de la nature et des arbres, de la biodiversité et du fonctionnement des écosystèmes. Cette OAP vise notamment la protection des réservoirs et des corridors urbains de biodiversité ce qui passe par la mise en œuvre de plusieurs mesures, par exemple : la préservation de la végétation, la limitation des surfaces présentant un effet miroir ou de transparence en façades des constructions situées dans les réservoirs urbains de biodiversité ou en bordure de ceux-ci, l'installation des points d'eau et fontaines.

3.9.1 Contributions exprimées par le public

Le public insiste avant toute chose sur le fait que c'est essentiellement la verdure (espaces verts suffisamment vastes, comportant des haies, des buissons, des arbres, de la pleine terre) et les bois qui demeurent le siège de la biodiversité parisienne (v. par ex. @138, @13550, @12630, @9619, @11971, @6301, @9518, E6213, E6450, @1021, @13309). Il faut donc tenir compte non seulement de la nécessité de leur entretien (v. par ex. E6450, @810) mais d'un entretien respectueux des cycles liés à la biodiversité. A cet égard, un administré écrit : il faut « renforcer la biodiversité et la présence de la faune et de la flore par la protection, l'augmentation de la végétalisation et de la surface des espaces libres » (@10419).

Pourtant, de nombreux contributeurs constatent : l'arrachage de haies (@7863), l'arrachage de buissons (@6265), « les buissons et les haies sont arrachés massivement dans le bois comme dans les jardins et espaces verts de Paris » (@13550). Le public rapporte l'existence de projets de réaménagement impliquant un « arrachage des arbres » (38 rue des solitaires dans le 19^{ème}, par exemple, @3756 ; v. aussi : la demande de sauvegarder l'Espace Vert Sportif Cardinal Lavignerie (Porte de Reuilly), stade arboré (50 arbres), site méritant d'être préservé pour la biodiversité qu'il recèle @11971).

Ces constats divergent de ce qui est attendu pour préserver et développer la biodiversité. Le public attend sur ce plan des actions fortes de la Ville de Paris : « il est indispensable de développer les parcs et de prévoir des corridors écologiques, comme le préconise l'ASPAS, afin de préserver la biodiversité notamment la faune sauvage @5284 », « la plantation de haies ou la création d'autres espaces pouvant accueillir la faune et améliorer la biodiversité qui se meurt » (@1021), « planter également des micro-forêts type Miyawaki qui deviennent des îlots de biodiversité en quelques années » (@1084).

Le public attend de la Ville de Paris des actions concrètes pour préserver et renforcer la présence du moineau domestique, espèce protégée, en déclin : -73% en 13 ans à Paris (v. Assoc. Oasis Verte, E6213). Un administré écrit « Concernant la présence de moineaux dans Paris, le PLU prévoit la multiplication des « quartiers moineaux » ainsi que la pose de nichoirs, bien que l'efficacité de ces dispositifs n'ait pas été prouvée. Le meilleur moyen de garantir la présence d'oiseaux est la plantation d'une végétation favorable à leur présence » (@9518).

E12937 : « Je me limite à suggérer de développer systématiquement la plantation d'arbustes, et non d'arbres, d'espèces choisies en relations avec des ornithologues afin d'offrir à l'avifaune (autre que pigeons et corneilles) des abris ou caches ainsi que des possibilités de se nourrir et de nicher ; notamment, autour d'un point d'eau **. Quitte à devoir procéder à l'enlèvement de dalles de pierres ».*

@11828 : « Les quartiers moineaux !!! plantez des arbustes à baies et les moineaux viendront. Aucun ne s'installera dans vos nichoirs » ; « La population des oiseaux à Paris a chuté de plus de 90% en 50 ans. Souhaite une pose de nichoirs en ville » (R4116)

Le public souhaite que la Ville de Paris prenne des initiatives pour informer les Parisiens sur la façon d'aider les oiseaux (@5284). La nécessité de préserver les pollinisateurs est également mise en évidence dans les contributions (v. par ex. @9880).

L'écosystème de faune et de flore repose sur l'interdépendance des parcelles. Le public insiste sur l'importance de prendre cet élément en compte dans les documents d'urbanisme. Les contributeurs écrivent : « Il faut étendre au maximum les espaces verts existants, les mettre en relation les uns avec les autres » (@1065), « l'ensemble de la petite ceinture devra être rendu accessible aux piétons mais en maintenant la continuité écologique pour préserver la

faune sauvage (intervention systématique d'ingénieurs écologues), faire attention aux tunnels : risques pour les oiseaux, préservation des chauves-souris » (@5284)

Un contributeur « appuie particulièrement la volonté de créer une ceinture verte, à la place et autour de cette aberration urbaine que constitue le périphérique, monstrueuse barrière entre Paris et les villes de première couronne. En créant un anneau vert, on créera un lien piéton et frais entre les villes, mais aussi un refuge pour toute la faune et la flore si maltraitées par nos constructions » (@1065)

Le public insiste sur l'importance d'assurer des continuités écologiques (v. par ex. corridor écologique continu du Cimetière du Père-Lachaise au parc de Belleville, @11200) mais constate que cet objectif louable ne trouve pas suffisamment de traduction dans la réalité parisienne (par ex. secteur Bartholomé-Brancion, 15^e arrondissement, on constate de « nombreux espaces verts qui ne fonctionnent pas en réseau et ne constitue pas réellement de trame verte » E6006), « Outre la présence de la nature, ce sont tout particulièrement les corridors écologiques qu'il est urgent de préserver et développer. » (@114).

Le public trouve que les mesures concernant la Bièvre sont très insuffisantes : « les habitants du treizième sont sensibles à cette opération de renaturation qui revêt une importance hautement symbolique. Il est souhaitable que cet espace de nature soit traité dans des emprises suffisantes pour devenir un véritable corridor de biodiversité, riche en flore et en faune. Or, ce n'est pas ce que laisse augurer la planche d'illustration, très schématique, qui figure à l'annexe de l'AOP thématique Biodiversité » (@647)

- La Bièvre : mal ou très insuffisamment présentée dans le dossier ; pas de connexion trame verte-trame bleue (R218)

Le PLU inclut dans l'OAP "Liens métropolitains" des orientations visant à restaurer le tracé de la Bièvre lorsque c'est techniquement possible et souhaitable d'un point de vue environnemental et urbanistique, conformément à l'orientation 5 du PADD. Ce projet est en cohérence avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) qui prescrit la facilitation de la réouverture des ruisseaux et rivières, notamment la Bièvre. L'enjeu est de mettre en valeur à la fois les fonctionnalités écologiques mais aussi urbaines du cours d'eau. Cependant, le PLU vise une réinsertion harmonieuse de la Bièvre dans le paysage et le patrimoine parisien. Il s'agit ainsi de rouvrir la Bièvre « là où les caractéristiques du cours d'eau et des terrains le permettent ». En effet, le cours de la rivière est parfois profondément enterré, voire bâti en surface. Tout en visant à en faire au maximum un corridor de biodiversité, la Ville devra donc composer avec un objectif de préservation du patrimoine ainsi qu'une faisabilité technique.

Le public constate en outre certains paradoxes : « Les espaces verts protégés sont essentiels pour la biodiversité et censés être désormais "sanctuarisés" au PLUB, mais on peut désormais y accueillir des espaces de détente et des installations à vélos ou déchets, qui constituent des sources de nuisances pour la faune et la flore » (@12717).

Le débat sur le PADD intervenu lors du Conseil de Paris du 16 novembre 2021 fixe les grands objectifs du PLU révisé, notamment faire de Paris une ville décarbonée, inclusive, productive, solidaire et donnant une forte place à la biodiversité. Le PADD traduit ces objectifs à travers des orientations qui consacrent l'importance de la préservation et du développement de la nature en ville, mais également la nécessité de mettre en place des espaces de loisirs et des aménités de proximité pour tous les Parisiens. Le stationnement vélo est également considéré comme un enjeu important, comme le précisent les orientations 10 et 11. De même pour l'orientation 30 concernant les déchets. Le règlement a ainsi pour mission de concilier l'ensemble de ces objectifs dans ses dispositions. C'est pour cette raison que des dérogations ont été ponctuellement apportées à certaines d'entre elles.

La protection la plus forte apportée par le projet de PLU pour les EVP réside dans le fait qu'ils ne pourront désormais plus être déplacés ni restitués à un autre emplacement sur le terrain, ce qui est le cas avec le PLU en vigueur. Ceci constitue la meilleure préservation possible des espaces végétalisés existants et surtout des grands arbres matures bénéfiques en matière d'ombrage pour le rafraîchissement et de la captation carbone. Les arbres ne peuvent être abattus dans les EVP que lorsqu'ils présentent un état déperissant irréversible, ou qu'ils présentent un risque avéré pour les personnes et les biens. Ils doivent en tous les cas être remplacés.

A noter également que le règlement conditionne les possibilités d'installations légères dans les EVP au fait de ne pas porter atteinte à la végétation ni de nuire au bon développement des arbres. Il est répondu de manière détaillée à la Commission d'Enquête sur ce sujet dans la thématique 04 à propos des possibilités de construire dans les espaces libres.

Un impact néfaste de constructions, réaménagements urbains sur la biodiversité est également souligné (@11532). Il est demandé de rendre obligatoire, en vue de l'obtention d'un permis de construire, « la prise en compte de la biodiversité ex. nichoirs ou anfractuosités sur murs, passages hérissons. On voit beaucoup de nouveaux bâtiments en verre rendant impossible la construction de nids » (@5284)

Les objectifs du PLU visent effectivement à développer la désimperméabilisation des sols, l'introduction de la nature en ville et sa protection ainsi que celle de la biodiversité, tant par le règlement plus exigeant en la matière que par les nouveaux emplacements pour création d'espaces verts et l'augmentation des protections végétales EVP et Arbres protégés. L'introduction d'une OAP thématique "Biodiversité et Adaptation au changement climatique" a permis de définir des orientations qui s'imposent au porteur de projets en matière de nature en ville pour ses services pour la biodiversité et pour la réduction de l'îlot de chaleur.

Le règlement impose, en matière de clôtures, la nécessité d'assurer une continuité biologique entre les espaces libres contigus, et que des passages soient ménagés pour la petite faune. L'OAP "Construction neuve" incite à la mise en place de dispositif pour accueil et faire circuler la petite faune.

L'association Oasis Verte souligne notamment (E6213) : « les propositions d'établir des règles visant à privilégier la rénovation du bâti sur sa destruction/reconstruction, à préserver les cœurs d'îlot (pour des motifs environnementaux, sanitaires et sociaux), à y proscrire la surélévation, à préserver et développer les espaces verts sont partiellement adressées dans le projet de PLU.

Nous invitons à préciser et renforcer autant que possible le PLU sur ces sujets, et notamment à proscrire plus systématiquement les surélévations en cœur d'îlot »

Transformer et adapter le bâti plutôt que le démolir est bel et bien un enjeu au cœur du PLU. Le PADD présente des orientations visant à rechercher la préservation du bâti au maximum et l'amélioration des bâtiments existants en proposant une architecture bioclimatique (orientation 38 et 39). Dans ce contexte et afin de répondre aux objectifs d'augmentation de l'offre de logement, le PLU encourage les surélévations. Il autorise par exemple un dépassement des hauteurs maximales en cas de surélévations destinées à l'habitation. L'indice de végétalisation du bâti est également moins exigeant dans les cas de restructurations lourdes et de surélévations que ceux des constructions neuves et extensions afin d'inciter davantage les projets intervenant sur le bâti existant. Toutefois, en cohérence avec la dimension bioclimatique du PLU, ces dispositions s'inscrivent en parallèle dans une logique de

préservation des cœurs d'îlot avec plusieurs règles œuvrant en ce sens, notamment les règles relatives à l'implantation des constructions dans le chapitre UG.3.1 du Règlement. Au-delà de la bande de constructibilité principale, dans la profondeur des terrains, le gabarit enveloppe dit en limite séparative s'applique et prescrit, pour favoriser un système de cours et d'espaces libres, que l'adossement en limite séparative doit être privilégié. Ce dispositif nouveau doit permettre d'encourager des formes urbaines plus en phase avec une approche bioclimatique, avec des cours mieux ventilées et des continuités d'espaces libres en cœur d'îlot préservées. Enfin, les règles d'espaces libres du chapitre UG.4.1 ont également pour but de renforcer la protection des cœurs d'îlots en imposant des surfaces d'espaces libres de construction croissantes en fonction de la taille des terrains.

Il est en outre souligné que « des lacunes dans le diagnostic persistent notamment en matière de biodiversité » (E6213) et que « les objectifs et les indicateurs mériteront à l'avenir d'être affinés ».

Un administré signale que des indicateurs de biodiversité sont absents ou inappropriés (absence d'indicateurs sur les arbres abattus, les inventaires faune/flore notamment ; diagnostic et l'état initial : « la trame bleue officielle (SRCE) doit être présente dans le document ») (v. @1597).

Le suivi de ces objectifs est défini dans la liste des critères et indicateurs retenus pour le suivi de l'application du plan, intégrée au rapport de présentation. A partir des données recueillies lors de l'instruction des permis de construire, la Ville définit les indicateurs suivants en matière de biodiversité : nombre d'arbres abattus, nombre d'arbres plantés (selon leur taille), surface de terre végétale, surface totale désimperméabilisée, surface toiture végétalisée (selon son épaisseur), nombre d'autorisations d'urbanisme labellisées ou certifiées biodiversité, ratio d'espèces régionales (arbres et arbustes) plantées et nombre de nichoirs et gîtes installés sur le bâti.

Suite aux contributions du public sur ce sujet à l'enquête publique, ce jeu d'indicateurs du projet de PLU arrêté sera complété pour l'approbation avec le suivi de l'évolution des secteurs carencés en espaces verts présentés dans la carte 2 de l'OAP "biodiversité" et déterminés selon la méthode établie par l'APUR. Cette carte recense les secteurs situés à plus de 7 minutes à pied d'un espace vert ouvert au public, et permet de calculer la population concernée à partir des données du recensement général de la population.

L'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale font bien référence à la trame bleue officielle, issue du SRCE.

Le public insiste sur la nécessité d'encourager les copropriétaires à débitumer leurs jardins, et agir en faveur de la biodiversité (installer des nichoirs, prévoir des passages hérisson) (@5284). Ceci afin de favoriser la pleine terre pour développer la présence d'une grande variété d'insectes et donc d'oiseaux. (@11200).

Les objectifs du PLU en matière de nature en ville et de biodiversité concourent à ces préoccupations (PADD Orientation 1 : La nature, des apports bénéfiques multiples au fonctionnement de la cité - "La renaturation de la ville passe également par le fait de considérer plus finement chaque espace du tissu urbain comme un potentiel support de végétalisation, de déploiement de la pleine terre et de facilitation de circulation des espèces, pour tisser une trame de « chemins de nature » et contribuer à l'amélioration du cycle naturel de l'eau.")

L'OAP biodiversité et adaptation au changement climatique décline des orientations concourant à cet objectif tandis que le règlement du PLU établit des règles pour leur mise en œuvre dans les autorisations d'urbanisme. Par ailleurs, au-delà du PLU, la Ville de Paris a

d'ores et déjà mis en place des dispositifs d'aide aux copropriétés (par exemple : site CoprOasis sur Paris.fr) pour accompagner techniquement et financièrement les copropriétés pour végétaliser cours et toitures, rendre perméables les sols et récupérer les eaux de pluie.

Le public propose que la ville de Paris mette à disposition des conseillers en matière de biodiversité qui pourraient se déplacer dans les copropriétés afin de faire un état des lieux et de voir comment améliorer leur jardin déjà existant (E6450). Des sociétés spécialisées en végétalisation / biodiversité (plantes mellifères et odorantes, vivaces adaptées au changement climatique, pourraient alors être contactées. La LPO (ou une autre association) pourrait aussi donner des conseils pour favoriser la protection des oiseaux et autres formes de vie sauvage. Ce dispositif serait en plus de de la "végétalisation des cours d'immeubles encouragée dans le cadre des rénovations" (E6450).

Ces dispositifs ne relèvent pas de la compétence du PLU. La Ville développe en revanche plusieurs programmes d'accompagnement sur les sujets de végétalisation, désimperméabilisation et protection de la biodiversité. CoprOasis est par exemple un nouvel outil créé par la Ville, qui propose à toutes les copropriétés une expertise et un accompagnement technique et financier pour végétaliser cours et toitures, rendre perméables les sols et récupérer les eaux de pluie. La Ville développe également le plan « quartier moineaux » en coopération avec la Ligue de Protection des Oiseaux (LPO), avec pour objectif la mise en place de conditions favorables au développement des populations de moineau, prioritairement dans les secteurs hébergeant des colonies identifiées comme fragiles par la LPO.

Un administré critique le caractère restrictif de l'annexe au Règlement donnant la liste des arbres régionaux à privilégier pour les plantations dans Paris, propose de l'élargir (@953) et regrette l'absence de dispositions substantielles au PLU sur la collecte des déchets alimentaires (@953).

- Au jardin des plantes et dans d'autres jardins spécialisés, le renouvellement des plantations n'est pas compatible avec l'obligation de recourir à des espèces régionales. Il faut absolument prévoir une exception en faveur des établissements à vocation scientifique ou pédagogique (@7159)

Concernant la liste des arbres régionaux à privilégier, la règle (UG.4.1.3) indique que les « plantations doivent être composées d'une majorité d'espèces régionales ». Il sera donc possible de continuer à planter d'autres types d'espèces. Toutefois, suite aux contributions du public sur ce sujet à l'enquête, le sujet est à nouveau expertisé par les services compétents de la Ville de Paris et la liste sera le cas échéant modifiée ou élargie. Par ailleurs une exception est bien prévue pour les cas spécifiques comme par exemple le Jardin des Plantes

Le traitement des déchets alimentaires en relève pas des prérogatives du PLU. Toutefois, on retrouve quelques orientations dans les OAP thématiques. L'OAP Biodiversité et adaptation au changement climatique recommande de prévoir des espaces permettant l'installation de composteurs facilement accessibles à l'ensemble des usagers de la construction. Le règlement indique également qu'il est possible d'installer des serres agricoles et des composteurs sur les espaces libres de construction. L'OAP Quartier du Quart d'heure définit un objectif d'étudier la collecte des déchets alimentaires dans les marchés de proximité (transformés en terreau pour l'agriculture urbaine ou en biogaz) ainsi que le développement d'un réseau de points d'apport volontaires et de stockage pour les déchets alimentaires. En lien avec le renforcement de l'économie circulaire, l'OAP vise aussi à s'inscrire dans une

perspective de maillage du territoire par des lieux permettant la valorisation des déchets issus des chantiers et des déchets alimentaires.

Flore : prescriptions du PLU :

@10679 : plantations majoritairement composées d'espèces régionales

A l'article UG 4.1.3, il est indiqué que les plantations doivent être composées majoritairement d'espèces régionales figurant sur une liste en annexe.

Or, cette liste ne mentionne que des arbres et arbustes. Pourtant les strates herbacées jouent également un rôle écologique important pour la biodiversité. Le choix d'herbacées régionales devrait être encouragé, notamment pour les pollinisateurs sauvages. C'est pourquoi le caractère majoritairement régional devrait s'appliquer à l'ensemble des nouvelles plantations, toutes strates confondues.

Suite aux contributions du public sur ce sujet à l'enquête, le sujet est à nouveau expertisé par les services compétents de la Ville de Paris et la liste sera le cas échéant modifiée ou élargie.

Autres demandes du public :

- Créer des zones humides pour favoriser la biodiversité (@11616)
- Proposition de Refonte des Berges de Seine et création de trame de biodiversité (@4226), création de trames verte, bleue et noire sur le secteur Seine (@4219)
- Les quais de Seine doivent être préservés de toute nouvelle construction susceptible de compromettre la biodiversité et la tranquillité des riverains (@7828). Il est donc nécessaire de les classer en tant que zone protégée. Demande d'interdire l'installation des "embarcations et établissements terrestres festifs".

Le PLU bioclimatique fixe déjà orientations en matière de préservation et renforcement des trames verte, bleue et noire sur le secteur Seine. L'OAP Biodiversité et adaptation au changement climatique fixe par exemple les objectifs suivants :

- Préserver et développer des dernières berges naturelles de la Seine et de leurs abords, notamment dans le Bois de Boulogne.
- Chercher à réduire les surfaces minéralisées* dans tout projet d'aménagement des berges sauf contrainte liée au fonctionnement portuaire
- Renforcer la végétalisation des berges et la mise en réseau des parcs et espaces verts proches de la Seine
- Préserver ou créer des espaces calmes* pour la faune en retrait des circulations piétonnes
- Renaturer la voie d'eau par des solutions de génie écologique permettant la constitution d'écosystèmes le long des berges, là où les contraintes liées aux usages de la voie d'eau le permettent.

Par ailleurs, les berges de Seine sont pour la plupart classées en zone UV. La constructibilité y est donc limitée et la réglementation vise à en préserver ou améliorer les équilibres écologiques, le caractère et la qualité paysagère.

Prendre en compte la biodiversité dans les installations de systèmes d'énergies renouvelables (@9880)

Cet enjeu est intégré à l'OAP Biodiversité et adaptation au changement climatique. En cas de toiture biosolaire, c'est-à-dire sur laquelle sont installés des panneaux photovoltaïques, l'OAP recommande d'adapter l'aménagement végétal aux conditions microclimatiques créées par

les panneaux solaires (nature et hauteur de substrat, palette végétale, taille des végétaux...) et adapter les modalités d'installation des panneaux (espacement, hauteur par rapport au substrat, inclinaison...) afin de permettre la cohabitation efficace des deux fonctions.

- Sanctuariser 10 % des espaces pour la faune dans les jardins, parcs et bois comme le propose l'ASPAS (@5284)

Une telle proposition ne relève pas du champ de compétence du PLU. Par ailleurs, le projet de PLU comprend de nombreuses dispositions en faveur de la protection de la biodiversité, que ce soit par l'augmentation des surfaces d'espaces libres et végétalisés ou par le renforcement des exigences qualitatives sur ces espaces.

- Pour préserver la biodiversité, éviter la pollution lumineuse, fermer de préférence les parcs verts la nuit, proscrire les pelouses inutiles pour la qualité de l'air, qui demandent trop d'eau pour les entretenir et qui piétinées par la foule sont trop vite dégradées, proscrire les jardinières et autres arbres en pot dans l'espace public, encombrants et inutiles (@12630)

- Planter massivement des espèces résistantes au changement climatique (@1084)

- Planter des arbres mais tout en sachant que le choix des espèces est un critère indispensable pour ne pas augmenter la pollution de l'air (@13532)

Les dispositions du PLU vont dans le sens des demandes formulées. En effet, l'OAP Biodiversité et adaptation au changement climatique recommande de planter majoritairement des espèces régionales adaptées aux conditions pédoclimatiques du site, au dérèglement climatique, en limitant également celles émettant des allergènes et évitant les espèces exotiques envahissantes.

- Souhaite la prise en compte du bien-être animal (@10419)

- Il est demandé à ce que la Ville de Paris contribue de manière active à la campagne de stérilisation des chats en lien avec les associations de défense animale (@5284), proposition : « certains chalets pourraient être installés à proximité de maisons de retraite et EPHAD car beaucoup de personnes âgées apprécient de voir des animaux »

- Interdire les euthanasies des animaux comme les renards, les chats errants, ou chiens errants, les vacciner et les laisser libre dans les parcs ou leur donner des habitats pour vivre librement (@13309)

Ces demandes ne relèvent pas de la compétence du PLU qui régit les règles d'utilisation et d'occupation des sols. Cependant, plusieurs dispositifs mis en place par la Ville de Paris par ailleurs œuvrent en ce sens. Par exemple, des campagnes de stérilisation de chats errants sont actuellement menées sur le territoire parisien par des associations autorisées. L'association réalise la capture des chats errants, les amène chez un vétérinaire qui effectue la stérilisation, l'identification (après avoir vérifié que l'animal n'a pas de maître), ainsi que les soins nécessaires. Après une période de convalescence, le chat peut soit être proposé à l'adoption, soit être relâché sur le site de capture. Il deviendra alors un chat libre qui sera suivi par l'association.

- Concilier la circulation de la petite faune à travers les clôtures, avec les impératifs de sécurité (@7158)

Les enjeux de sécurité sont bien pris en compte dans la rédaction du règlement, en particulier dans les sous-sections UG.2.1.5 et UG.2.1.6 du Règlement. Certains cas de figure nécessitent effectivement des exceptions pour des raisons évidentes de sûreté et sécurité (écoles, sites sensibles, etc.).

- Avez vous anticipé sur les potentielles espèces indésirées qui pourraient venir en ville à la suite de ses aménagements ? (@14075)

Compte tenu des bénéfices apportés par la végétalisation en matière d'adaptation au changement climatique, de lutte contre la pollution de l'air et de bien-être, la Ville de Paris a fait du développement de la nature en ville un enjeu majeur du PLU bioclimatique. Dans l'élaboration du règlement et des OAP, la Ville a néanmoins pris en compte le risque de nuisances causées par l'augmentation des surfaces végétalisées. L'OAP Biodiversité et adaptation au changement climatique recommande par exemple dans le choix des espèces plantées de limiter celles émettant des allergènes et d'éviter les espèces exotiques envahissantes.

Autres questions et préoccupations du public :

-Beaucoup d'immeubles de Paris Habitat possèdent des jardins : ils sont entretenus mais souvent sales car qui s'en occupent entre le passage des équipes d'entretien ? Les gardiens ? Je vois cela dans mon quartier des Epinettes. Je constate également que de nombreux espaces de la ville de Paris sont délaissés : le cours de la Reine situé le long de la Seine pourrait devenir un magnifique lieu ou pousserait une prairie fleurie (E6450)

- Tester l'état de pollution des sols des cours d'écoles avant création de cours vergers (@8686)

L'aménagement des cours oasis est une initiative de la Ville de Paris qui est hors champ du PLU. Ce dernier qui a pour objet de réglementer les modes d'occupation du sol n'est en effet pas compétent pour en préciser et réglementer les questions d'entretien ou de gestion des espaces. Néanmoins, l'enjeu de la pollution des sols est bien intégré aux opérations d'aménagement des cours oasis. Le sol y fait l'objet d'une attention particulière : il doit participer à une meilleure gestion de l'eau de pluie et il doit aussi être plus clair pour éviter d'emmagasiner la chaleur s'il n'est pas ombragé. Il s'agit ainsi de privilégier des matériaux naturels et moins polluants. L'idée est de retrouver un équilibre entre zones perméables, avec une préférence pour la pleine terre quand cela est possible, et un sol imperméable permettant la gestion de l'eau de pluie (pentes naturelles avec ruissellement de l'eau de pluie vers les espaces naturels. Les essences choisies font également l'objet d'une sélection attentive : il doit notamment s'agir de végétaux adaptés à leur milieu, au cadre scolaire et plus résistants au changement climatique.

- 14^e arrdt : Panneau publicitaire lumineux 24h/24 et déroulant : le respect de la faune et flore est ignoré (R5744)

Le Code de l'urbanisme ne confère pas de compétence au PLU en matière d'encadrement de l'affichage publicitaire dans l'espace public lequel relève de dispositions particulières du code de l'environnement, traduites dans le Règlement Local de la Publicité et des Enseignes. Les panneaux publicitaires lumineux font ainsi l'objet de mesures de la Ville de Paris, afin d'en limiter les nuisances. À compter du 1^{er} décembre 2022, les panneaux publicitaires numériques, les abris voyageurs éclairés et les colonnes Morris seront éteints de 23h45 à 6 heures du matin sur l'ensemble du territoire parisien. Le Règlement de la publicité, des enseignes et préenseignes de la Ville de Paris impose également aux enseignes des boutiques et magasins une extinction des feux obligatoirement entre 1 heure et 6 heures, lorsque l'activité a cessé. Le non-respect de cette obligation est sanctionné d'une amende de 150€.

-OAP biodiversité et PADD :

"avoir des revêtements poreux ou semi imperméables " au sol : oui mais où dans Paris ? aucune carte ne le montre clairement. Et pourtant le sous-sol de Paris est soumis à certaines

contraintes fortes (alluvions, carrières, voire gypse ...). Qu'est-ce qui peut être fait et dans quels arrondissements exactement ? Ce serait important de le savoir. (@953)

L'OAP place les principes de désimperméabilisation et de végétalisation au cœur des interventions sur l'espace public existant et de la création de nouveaux espaces publics, dans un cadre esthétique maîtrisé. Il s'agit notamment de concilier infiltration de l'eau et circulation du public en recourant en priorité à des revêtements poreux ou semi-perméables, lorsque cela est compatible avec les usages existants ou recherchés, par exemple par des pavés ou dalles avec joints sablonneux ou engazonnés, stabilisés ou pavés enherbés, revêtements sablonneux, enrobés drainants, bétons poreux, etc. Le PLU n'a pas vocation à fournir une cartographie précise des opérations de désimperméabilisation. Celles-ci seront définies par les services de la Ville et leur localisation et caractéristiques feront l'objet d'une attention particulière, afin d'en garantir au maximum la durabilité, l'adaptation aux usages des différents sites et l'équilibre sur le territoire. Il convient également de préciser que le Règlement prévoit des exceptions aux règles de l'article UG.4.1.2 en cas d'incompatibilité avec les caractéristiques géophysiques du sous-sol du terrain (présence de gypse, remblais instables...).

Enfin, le règlement de zonage d'assainissement de Paris, annexé au PLU, tient compte de la cartographie des contraintes des sols dans l'abatement réglementaire des eaux pluviales.

- Beaucoup se plaignent des dégradations des bâtiments causés notamment par les pigeons, mais quel visage aurait notre Capitale sans nos pigeons ? « Alors, serait-il possible de leur aménager des espaces qui leur serait réservés, afin de pouvoir les soigner, éviter leur trop grande prolifération tout en respectant leurs besoins naturels et leur bien-être, les nourrir ..., de manière à faciliter leur intégration au sein du plan de végétalisation / biodiversité d'un nouveau PLU de la Ville de PARIS ». (@14122)

OAP biodiversité : sur les espaces végétalisés et plantations : un administré indique que les recommandations y inscrites sont insuffisantes et propose « qu'au titre des demandes de permis et d'autorisations de travaux, le dossier à instruire comprenne un état des sondages de terrains faisant état de la qualité du substrat préexistant. En effet les terrains de pleine terre sont devenus précieux et tout projet doit épargner ce qui reste et s'en accommoder » (@1597).

La préservation de la pleine-terre est au cœur des ambitions du PLU bioclimatique. Cet enjeu s'inscrit notamment dans les orientations 1, 2, 3 et 4 du PADD, qui visent à préserver, restaurer et développer les espaces de pleine terre. Cela se concrétise au travers de différentes dispositions réglementaires. Le règlement augmente la surface minimale d'espaces libres dans les constructions neuves et précise que ces espaces doivent être en pleine terre « sauf en cas d'incompatibilité avec les caractéristiques géophysiques du sous-sol du terrain ». Le secteur des abords du boulevard périphérique préserve également les talus en pleine terre du boulevard périphérique. De plus, la surface des Espaces Verts Protégés, destinés à préserver les espaces de pleine terre végétalisés, a par exemple été augmentée de 90 ha depuis 2006. Enfin concernant la qualité des substrats, le PLU ne peut fixer de règle de procédure ni solliciter la production d'études non prévues par le code de l'urbanisme.

- Une contribution trouve que l'absence de données concernant la biodiversité est choquante car il existe des points forts qui mériteraient d'être valorisés et des points faibles qui mériteraient des décisions. L'OAP ne tient qu'en 5 points sur la faune. (MA-12-X-21)*

L'état actuel de la biodiversité est longuement détaillé dans l'état initial de l'environnement (Partie 3 du Rapport de présentation). Le diagnostic territorial y consacre également une partie, intitulée « La nature en ville, un bien commun essentiel et très sollicité ». Cette partie

présente un état des lieux approfondi de la végétalisation, de la nature des sols et de la trame verte et bleue. L'enjeu de préservation de la faune est en revanche un sujet qui ne relève pas pleinement du champ d'action du PLU, expliquant ainsi l'absence de mention dans le diagnostic et le règlement. L'OAP Biodiversité et adaptation au changement climatique y consacre malgré tout une partie, en recommandant la plantation d'espèces et l'installation d'infrastructures favorisant la survie et la circulation de la petite faune.

Il convient de préciser que la Ville de Paris a adopté un Plan Biodiversité en 2018. Ce document décline des orientations visant à protéger et promouvoir la biodiversité. Il est notamment basé sur un inventaire et des études détaillées sur l'état de la biodiversité parisienne. Le Plan Biodiversité est en cours de révision.

- Un administré produit la contribution suivante : verbatim :

« OAP THEMATIQUE biodiversité et adaptation au changement climatique (@13807)

-2- orientations particulières à certains secteurs

Trame bleue page 17

Je lis : la vallée de la Bièvre ayant vocation à devenir un territoire excellence sur la place et la gestion de l'eau avec la richesse des ressources disponibles avec des paysages et des milieux vivants.

Puis il est indiqué que des orientations complémentaires sur la Bièvre figure dans l'OAP liens métropolitains

Liens métropolitains page 9

-5- la vallée de la Bièvre

il est écrit LE lit HISTORIQUE

alors qu'il y a une vallée mais 2 lits qui sont plutôt par définition GEOGRAPHIQUE, c'est une rivière quand même,

continuons la lecture: ce lit historique FERA l'objet d'une réouverture PARTIELLE pour retrouver une CONTINUITÉ ECOLOGIQUE

FERA c'est bien mais pourquoi PARTIELLE si le but est de retrouver la continuité écologique avec ce qui se fait en amont jusqu'à la porte de Paris

Cette PARTIALITE est un contre sens littéralement parlé

après il est fait état de continuité paysagère et promenade au long de la bièvre

on y croirait presque, le partiel ne serait qu'une faute de frappe mais patatras il est refait état du tracé historique 4 fois en qq lignes

et après on reprend espoir il est question d'aménager des sections où le cours d'eau de la bièvre est à l'air libre

mais il n'est jamais mentionné ce qui définit une rivière : son cour gravitaire jusqu'à sa confluence avec la seine à Austerlitz

et un peu plus loin on retombe avec des aménagements visant à rendre perceptible le tracé historique du cours d'eau

en l'espace d'une vingtaine de lignes la Bièvre longue de 36 kms affluent de la seine traversant le 5eme et le 13eme arrondissement est résumé en un tracé historique d'un cours d'eau sans nom

un peu plus loin sur le plan page 11

pour les canaux et la seine il y est spécifié et leurs berges

le bd périphérique lui même y est présenté avec ses abords

pour la Bièvre il n'est indiqué qu'un tracé sans berges et sans abord

Les particuliers, les associations, le sage bièvre, l'agence de l'eau etc... travaillent sans relâche depuis + de 20 ans sur cette redécouverte

en 2002 l'APUR ATELIER PARISIEN D'URBANISME, a fait un projet qui a été complété en 2003 par l'IAURIF INSTITUT D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME DE L'ILE DE FRANCE suite aux demandes des parisiens pour un projet gravitaire

l'IAURIF défini que seule une réhabilitation authentique peut être qualifiée de rivière Bièvre en l'opposant à une réhabilitation historique qui ne rétablirait pas son cours de sa source à sa confluence en seine à Austerlitz

JE DEMANDE DONC QUE SOIT REFORMULE TOUT CE QUI A TRAIT A LA RIVIERE BIEVRE DANS SON CADRE GEOGRAPHIQUE

QUE SES COURS FASSENT L'OBJET D'UNE PROTECTION SPECIFIQUE

QUE TOUS LES PROJETS D'AMENAGEMENTS SUR SES COURS SE FASSENT EN FONCTION DE SA REDECOUVERTE (OU NE SE FASSENT PAS)

QUE SES COURS GRAVITAIRES (GEOGRAPHIQUES) SOIENT INDIQUES SUR TOUS LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DE LA VILLE DE PARIS

Pour info : en 2004 prolog ingénierie et l'atelier 15 architecture et paysage ont produit une note de synthèse avec un coût et un phasage de réalisation pour les 5 kms parisien dont la moitié à l'air libre de 80 millions d'€ se repartissant pour 30 millions en liaisons souterraines, 10 millions pour le secteur keberman, 10 millions pour le secteur le gall/gobelin, 10 millions pour le muséum et la confluence en seine + 10 millions d'imprévu et 10 millions d'étude

En 2024 la rivière Bièvre reprend progressivement son cours depuis sa source en amont jusqu'à la porte de Paris

La réalisation pourrait se faire en 5 phases réparties dans le temps, pourquoi pas 5 mandatures une temporalité équivalente à celle de l'enfouissement de la Bièvre dans la seconde moitié de 19 ème siècle

Comme pour les autres réalisations en amont les financeurs pourraient être l'Agence de l'eau Seine Normandie, la Métropole du Grand-Paris avec la Région Île-de- France pour 80% et pourquoi pas avec le mécénat (par exemple VEOLIA 50 milliards de chiffre d'affaires) »

Les études et les travaux de réouverture de la Bièvre sont réalisés par les services de la Métropole du Grand Paris (MGP). 5 segments de la Bièvre sont identifiés : Anthony, L'Haÿ-les-Roses, Cachan, Gentilly et Paris.

Les caractéristiques urbaines, topographiques et techniques expliquent que la réouverture de la Bièvre soit conduite de manière partielle sur son cours recouvert et canalisé. Pour autant,

la restauration de la rivière se fera de manière gravitaire, afin de reconstituer un environnement naturel favorable à la biodiversité de la faune et de la flore.

L'approche poursuivie est bien une approche conjuguant les aspects géographiques et morphologiques de l'ancienne rivière. Il est nécessaire de tenir compte des évolutions urbaines qui se sont succédé depuis le XIX^{ème} siècle.

Le Maire de Levallois (@31) indique « l'identification sur le plan de sectorisation végétal d'un secteur d'influence des espaces de continuités écologiques sur une partie de l'emprise du terrain, pose question au regard de ses effets. Ainsi, l'application combinée de cette identification graphique avec le règlement écrit mérite un éclaircissement ».

Le secteur de renforcement du végétal, dont les caractéristiques sont explicitées dans la partie 3.2.4 de la Justification des choix, constitue une règle générale et ne relève pas des prescriptions localisées. Par construction du secteur du renforcement du végétal, cette parcelle est incluse ou exclue car elle est ou n'est pas touchée à plus de 50% de sa surface par la zone d'influence générée par un réservoir ou corridor urbain de biodiversité. Le processus ayant défini l'étendue de ce sous-secteur ne permet pas d'exclure ou d'y inclure des parcelles au cas par cas. Il serait nécessaire de modifier le processus de calcul de l'emprise de ce sous-secteur à l'échelle de Paris ce qui emporterait exclusion ou inclusion d'un nombre considérable de parcelles, ce qui serait susceptible d'impacter l'évaluation environnementale et de porter atteinte à l'économie générale du projet de PLU.

Un contributeur (@25), titulaire d'un permis de construire délivré par la ville de Paris en limite de Levallois Perret portant sur la construction d'un immeuble de bureaux et d'une ferme aquaponique, demande la suppression pour erreur matérielle des :

1) identification sur le plan de sectorisation végétal d'un secteur d'influence des espaces de continuités écologiques sur une partie de l'emprise du terrain ;

Le sous-secteur de renforcement des continuités écologiques qui concerne cette parcelle est défini et construit de façon générique sur l'ensemble des parcelles jouxtant un corridor ou un réservoir de biodiversité, emportant des règles générales. En l'espèce, il ne s'agit pas d'une prescription localisée spécifique à cette parcelle. Les services de la Ville ne sont pas favorables à cette demande.

2) suppression du secteur des abords du périphérique sur la même emprise.

Les services de la Ville sont favorables à cette demande et pourront proposer, sous réserve d'une étude technique approfondie, une modification du projet de PLU pour l'approbation.

Demande de l'établissement public administratif Voies navigables de France (VNF) (@12816) :

« OAP thématique / biodiversité et adaptation au changement climatique : « réduction des espaces minéralisés exception faite des espaces portuaires » : peut-on ajouter des activités de loisir ?

Questionnement autour de la sanctuarisation des berges du Bois de Boulogne : gel possible de tout développement d'activité y compris touristique/bateaux activités ? – pages 15 et 16 »

Les services de la Ville étudient ces demandes.

Demandes de la Ligue de protection des oiseaux (E13590, @13500) :

Liste non-exhaustive, pour d'autres demandes v. pièce annexe à la contribution E13590

Les services de la Ville étudient ces nombreuses demandes.

Concernant les points relatifs à la nature en ville et la biodiversité, les services de la Ville ont apporté des réponses détaillées dans le présent Thème du mémoire ainsi que dans les Thèmes 6 et 8 notamment.

3.9.2 Questions de la commission d'enquête

La Ville de Paris est invitée à répondre aux différentes questions et préoccupations exprimées par le public.

La commission d'enquête souhaite en outre poser à la Ville de Paris les questions suivantes :

De quelle manière les besoins de la biodiversité sont pris en compte lors de l'entretien des espaces verts ou des bois parisiens ?

Le Code de l'urbanisme ne confère pas de compétence au PLU en matière d'entretien des espaces verts. Afin de garantir au mieux la durabilité de ces espaces et en préserver la biodiversité, les OAP intègrent malgré tous ces enjeux, dans la limite de leur habilitation législative. L'OAP Espace public recommande par exemple la prise en compte des contraintes inhérentes à la plantation en contexte urbain dense lors de l'aménagement de l'espace public, notamment par la réalisation d'aménagements en pleine terre, lorsqu'elle est possible au regard notamment de l'encombrement du sous-sol ; la prise en compte, dès la conception des projets de voirie ou à l'occasion de la rénovation des réseaux enterrés, de la nature existante et de l'objectif de végétalisation de l'espace public, notamment en étudiant la possibilité de déplacer des réseaux ; et la protection des espaces plantés contre les dégradations, les salissures et les usages incompatibles avec un maintien pérenne des végétaux, notamment dans les secteurs à forte intensité d'usages. L'OAP Biodiversité vise également à préserver la biodiversité et tenir compte de ses besoins, en recommandant le choix d'espèces végétales régionales, adaptées aux contraintes et aux usages du site (ensoleillement, qualité des sols, accès à l'eau, besoin d'ombrage, etc.), peu exigeantes en eau et adaptées aux dérèglements climatiques. Ces dispositions s'insèrent dans les stratégies de la Ville de Paris en matière de préservation et développement de la biodiversité. Le Plan Arbre 2021-2026 comprend par exemple un objectif de partager les bonnes pratiques de gestion appliquées par les services municipaux parisiens.

En quoi précisément le PLU « bioclimatique » s'inscrit dans la préservation et la création des continuités écologiques (problématique des surélévations en cœur d'îlot, préservation des dents creuses) ?

Le PLU vise à concilier plusieurs objectifs, notamment créer des logements supplémentaires tout en augmentant les surfaces d'espaces désimperméabilisés et végétalisés. Le règlement a pour mission de concilier l'ensemble de ces objectifs et de trouver des équilibres. Ainsi, même s'il existe une volonté d'augmenter l'offre en logements, le PLU comporte différentes dispositions œuvrant en faveur de la préservation et la création des continuités écologiques. La sous-section UG.4.1.1 du règlement institue par exemple une surface minimale d'espace libre de construction déterminée en fonction de la superficie du terrain. Cette surface minimale d'emprise libre est différenciée selon que le terrain se situe ou non dans le secteur de renforcement du végétal afin d'apporter une exigence renforcée dans ce secteur. Concernant le bonus de surélévation, ce dernier est conditionné à une amélioration de la conformité du terrain aux exigences d'espaces libres édictées à la section UG.4.1 du Règlement. Pour les cœurs d'îlots, le projet de PLU renforce les protections en instaurant une limitation générale

de la hauteur au-delà de la bande de constructibilité principale, comme explicité dans le chapitre UG.3.21 de la Justification des choix.

Par ailleurs, le règlement multiplie les prescriptions localisées visant à préserver les espaces libres, les Espaces Libres Protégés à Végétaliser (ELPV). Dans les ELPV, les constructions neuves, en élévation comme en sous-sol, ne sont pas admises. L'aménagement des ELPV doit préserver ou améliorer leurs qualités paysagères et écologiques et toute intervention sur un ELPV doit tendre à augmenter la perméabilité des sols et la surface des espaces végétalisés. Enfin, d'autres éléments du PLU s'inscrivent dans la préservation et la création des continuités écologiques. L'OAP Biodiversité et adaptation au changement climatique vise à maintenir et renforcer, dans le cadre de l'aménagement des abords, la continuité des espaces libres existants et notamment des espaces végétalisés et des couronnes arborées.

Quelle place pour les oiseaux avec les constructions en verre ? Comment le PLU peut apporter sa contribution pour traiter ce problème ?

L'OAP Biodiversité et adaptation au changement climatique vise à favoriser la circulation de la faune dans l'aménagement du bâti. En ce sens, elle recommande de limiter les surfaces présentant un effet miroir ou de transparence en façades des constructions situées dans les réservoirs urbains de biodiversité ou en bordure de ceux-ci afin d'éviter les risques de collision pour la faune.

Quelles sont les actions de la ville en matière de biodiversité pour préserver les pollinisateurs ?

La préservation des pollinisateurs ne relève pas directement du champ de compétence du PLU mais le document œuvre malgré tout en faveur de ces enjeux. L'OAP Biodiversité et adaptation au changement climatique comprend quelques recommandations visant à renforcer la présence des pollinisateurs à Paris. Afin de favoriser l'accueil et la circulation de la faune, l'OAP recommande notamment la plantation d'espèces nectarifères, sources de nourriture pour la petite faune et attirant particulièrement les pollinisateurs.

Est-il envisageable d'enrichir le PLU afin de sanctuariser 10 % des espaces pour la faune dans les jardins, parcs et bois ?

Si la sanctuarisation d'espaces pour la faune dans les jardins, parcs et bois n'est pas du ressort du PLU, celui-ci reprend à son compte l'objectif du plan biodiversité 2018-2024 de faire de la ville un « parc naturel urbain » à l'horizon 2030. De fait, la prise en compte de la biodiversité, afin de favoriser l'essor des vies végétale et animale a été renforcé dans le PLU bioclimatique. Ainsi, l'orientation 2 du PADD est consacrée à cet objectif, notamment en inscrivant un objectif de préservation et valorisation des espaces majeurs de nature et de « réalisation d'espaces de biodiversité au sein des espaces verts et dans l'espace public afin de faciliter le développement de la vie animale et végétale aux côtés des activités humaines ».

Par ailleurs, une attention particulière est portée aux bois, afin de faire « cohabiter harmonieusement les multiples usages des bois tout en développant leur patrimoine naturel et de la biodiversité qu'ils accueillent ». Pour ce faire, le PLU encadre strictement les constructions dans les bois et à leurs abords et s'attache à réduire l'impact des voiries qui les traversent. Les bois sont classés en Zone Naturelle et Forestière (N) afin de leur assurer une protection forte.

Les parcs et jardins sont classés en zone UV, dont une des vocations est la préservation ou amélioration « au sein de ces territoires des équilibres écologiques » (Règlement Tome 1).

Enfin, une OAP Biodiversité et adaptation au changement climatique a été créée. Elle vise notamment à « favoriser l'accueil et la circulation de la faune » et renforcer la trame verte et bleue.

De quelle manière la Ville de Paris peut contribuer à encourager les copropriétaires à débitumer leurs jardins afin d'agir en faveur de la biodiversité (tout en tenant compte de la nécessité de créer des continuités écologiques, notamment) ?

En cohérence avec l'orientation du PADD qui vise à développer les parcs et jardins, la végétalisation et la présence de l'arbre, le règlement accélère la végétalisation et la désimperméabilisation des parcelles privées, en augmentant la surface d'espaces libres et de pleine terre dans les constructions (UG.4.1.1) et en identifiant des Espaces Libres Protégés à Végétaliser. Toute intervention sur un ELPV doit maintenir ou augmenter la perméabilité des sols et la surface des espaces de pleine terre et des espaces végétalisés. Concernant les continuités écologiques, l'OAP Biodiversité et adaptation au changement climatique recommande de maintenir et renforcer, dans le cadre de l'aménagement des abords, la continuité des espaces libres existants et notamment des espaces végétalisés. Pour favoriser les continuités végétales et écologiques à plus large échelle, il est aussi recommandé de tenir compte de la localisation des sols et espaces végétalisés présents sur les terrains voisins ou sur l'espace public, en cohérence avec la trame brune.

La Ville développe en parallèle différents dispositifs d'accompagnement des copropriétés dans leur végétalisation. CoprOasis est par exemple un nouvel outil créé par la Ville, qui propose à toutes les copropriétés un accompagnement technique et financier pour végétaliser cours et toitures, rendre perméables les sols et récupérer les eaux de pluie.

Envisagez-vous un élargissement de la liste des arbres régionaux à privilégier pour les plantations dans Paris (v. liste annexée au règlement) ?

Suite aux contributions du public sur cette question à l'enquête, le sujet est à nouveau expertisé par les services compétents de la Ville de Paris et la liste sera le cas échéant modifiée ou élargie.

Avez-vous prévu de développer une végétation favorable au renforcement de la présence d'un moineau domestique à Paris ? Quelle variété de végétation ?

Concernés par une chute drastique de 70% de leur population ces vingt dernières années, les moineaux font l'objet de politiques en faveur de leur protection, notamment en développant trois éléments indispensables à leur survie : des cavités pour se nicher, des arbustes pour se réfugier en journée et une végétation herbacée source de nourriture (graines, insectes).

Bien que la protection de la faune ne relève pas directement de la compétence du PLU, le PLU œuvre malgré tout en ce sens en favorisant les trois éléments ci-dessus nécessaires à la survie des moineaux. L'OAP Biodiversité et adaptation au changement vise par exemple à favoriser l'accueil et la circulation de la faune, notamment par : un traitement des limites du terrain permettant, dans la mesure du possible, la circulation de la petite faune ; la plantation d'espèces nectarifères, sources de nourriture ; l'aménagement d'habitats prioritaires ; l'installation de gîtes artificiels, par la mise en place de structures à biotopes pouvant constituer des abris ou lieux de nichage pour la faune (tas de sable ou de branches, tronc, enrochements, etc.) ; ou l'installation de nichoirs sur les façades et toitures. En outre, dans le cadre du suivi de l'application du plan au sens de l'article L. 153-27 du Code de l'urbanisme, la Ville a défini un indicateur dédié au suivi de la présence ou de l'absence du moineau domestique et pourra ainsi suivre son évolution.

Au-delà du cadre du PLU, la Ville développe également différents dispositifs de renforcement des moineaux domestiques. Elle a par exemple créé le plan « quartiers moineaux », qui a pour objectif la mise en place de conditions favorables au développement des populations de moineau, prioritairement dans les secteurs hébergeant des colonies identifiées comme fragiles

par la LPO. À l'échelle de quartiers identifiés, la Ville de Paris plante des arbustes refuges et nourriciers (espaces verts environnants, équipements municipaux, écoles). De même, elle mobilise riverains et commerçants volontaires, notamment via les dispositifs de végétalisation participative (jardins partagés, permis de végétaliser), afin qu'ils plantent eux aussi des végétaux favorables aux moineaux (buissons, graminées...). Enfin, nichoirs à moineaux et sachets de graines sont distribués aux « ambassadeur·rice·s moineaux » qui vont pouvoir suivre sur la durée les effets de ces mesures sur les populations et faire remonter leurs observations à la LPO.

De quelle manière le PLU contribue à renforcer la trame verte et la trame brune ?

La commission d'enquête constate que certaines cartes manquent de lisibilité, voir : Rapport de présentation, 3^e partie, p. 111 : « coupures des réservoirs de biodiversité à traiter en priorité ». A cet égard, la commission d'enquête souhaite demander à la Ville de Paris d'indiquer les localisations de ces coupures et de préciser quelle est la stratégie du PLU pour les « traiter » ?

Ces cartes sont issues du Schéma régional de cohérence écologique. Les services de la Ville ne peuvent les modifier.

Dans « les perspectives d'évolution des ressources » (le Rapport de présentation, 3^e partie, p.272) il est indiqué que « l'érosion de la biodiversité semble inévitable », notamment au regard de la fragmentation des habitats naturels. Quelles sont les règles, notamment en lien avec la délivrance des permis de construire, que la Ville de Paris, entend mettre en place pour agir contre cette fragmentation ?

Renforcer les trames verte et brune et lutter contre la fragmentation des espaces de biodiversité sont des enjeux au cœur du PLU bioclimatique. Ils s'incarnent notamment dans les orientations 1, 2, 3 et 4 du PADD.

En matière de préservation

Tout d'abord, le PLU engage différentes dispositions en faveur de la préservation des trames verte et brune. Au sein du secteur de renforcement du végétal, le règlement introduit le sous-secteur d'influence des espaces de continuités écologiques » (ECE), composé des continuités écologiques identifiées dans le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) et auxquelles s'additionnent les Réservoirs urbains de biodiversité (RUB) reliés par des Corridors urbains de biodiversité (CUB). L'état des lieux 2020 des Chemins de la Nature fait apparaître 94 RUB dont 88 sont situés dans Paris intra-muros. Au sein de ce sous-secteur, le règlement durcit notamment les possibilités d'abattage, en imposant une compensation double des arbres. En outre, les ECE, tels qu'identifiés dans le sous-secteur, se situent en zone N et UV, dont la réglementation en préserve les fonctionnalités écologiques. La réglementation applicable à la zone N vise à préserver leurs milieux naturels, protéger et mettre en valeur leurs paysages, en préservant ou améliorant les équilibres écologiques ainsi que le caractère et la qualité des espaces boisés ; et à maintenir leur vocation de promenade et d'espaces de loisirs de plein air, en rendant accessibles aux citoyens des lieux de détente et de convivialité, des activités récréatives, culturelles et des lieux de restauration compatibles avec la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. La zone UV regroupe de son côté des espaces dont la densité bâtie est en général faible et dont la fonction écologique, la qualité paysagère ou la vocation récréative, sportive ou culturelle doivent être préservées et mises en valeur pour assurer la qualité de vie et les besoins de détente des citoyens. La réglementation vise notamment à y préserver ou améliorer les équilibres écologiques, le caractère et la qualité des espaces verts publics. Enfin, les règles relatives aux espaces libres dans le chapitre UG.4.1 du Règlement concourent également au développement de la biodiversité et jouent un

rôle dans le maillage des continuités écologiques en ce qu'elles favorisent la végétalisation et le développement de la pleine terre, notamment en coeur d'îlot.

Par ailleurs, au travers de l'OAP Biodiversité et adaptation au changement climatique, la Ville fixe des orientations en matière de préservation des trames verte et brunes. En effet, l'OAP vise à limiter très strictement la construction dans les secteurs à forte présence naturelle et à y préserver les plantations existantes en déterminant des prescriptions en matière :

- Dans les bois : de désimperméabilisation à l'occasion de tout projet d'aménagement ou de construction, de préservation des corridors arborés majeurs, de minimisation des coupures que représentent les principales avenues traversant les bois ;
- Dans les réservoirs urbains de biodiversité : de définition des modalités d'aménagement en privilégiant des matériaux d'origine naturelle ou biodégradables, d'installation de clôtures permettant le passage de la faune, d'évitement de matériaux de façade réfléchissant qui augmentent les risques de collision pour la faune ;
- Dans les espaces verts relais : de densification de la végétation et de la canopée ;
- Dans les corridors urbains de biodiversité : d'amélioration de la fonctionnalité écologique des aménagements et constructions

Afin de concevoir un projet bien inséré dans son contexte, l'OAP présente des orientations visant à encourager les porteurs de projet à s'appuyer sur un diagnostic de l'état initial du site et de ses abords, par exemple à l'échelle de l'îlot. Ce diagnostic peut comprendre un repérage des espaces végétalisés existants, des végétaux et des habitats écologiques, ainsi qu'une analyse de la vulnérabilité aux phénomènes d'îlot de chaleur (imperméabilisation, exposition au soleil...). Les projets peuvent également s'inscrire dans une démarche d'évaluation, dite BiodivScore*, visant à identifier les éléments d'intérêt écologique existants à préserver, les moyens de limiter les impacts du projet sur la biodiversité et, le cas échéant, les mesures de compensation à envisager.

En matière de renforcement et de développement

Dans un second temps, le PLUb comporte en parallèle différentes dispositions afin de développer et renforcer les trames verte et brune. Le règlement augmente les surfaces d'espaces libres dans les constructions avec une densité de plantation minimale, le nombre d'ELPV et de réserves pour espaces verts. En complément du sous-secteur d'influence des espaces de continuités écologiques, le règlement comprend également un sous-secteur des zones carencées en espaces verts publics et privés accessibles aux habitants. Ce sous-secteur a été délimité par une étude réalisée à l'échelle de l'Iris (unité territoriale utilisée par l'INSEE, regroupant généralement plusieurs îlots bâtis) et est constitué de l'ensemble des îlots dont moins de 80 % de la surface est couverte par les principaux espaces végétalisés et leurs aires d'influence. Le règlement impose dans ce sous-secteur des surfaces minimales d'espaces libres plus élevées, une compensation double en cas d'abattage d'arbres et un indice de végétalisation du bâti supérieur afin d'y renforcer la biodiversité. Enfin, dans le cadre du principe de valorisation des externalités positives, le règlement encourage au dépassement des seuils prévus en matière d'espaces libres de construction et de végétalisation du bâti.

Il est notamment précisé dans le Rapport de présentation que le renforcement projeté de la végétation contribuera à améliorer les fonctionnalités de la trame verte urbaine. Comment le public pourrait-il suivre les évolutions dans le cadre de la réalisation de cet objectif ? Une comparaison, par exemple via une carte « avant/après », pourrait-elle être réalisée ?

Le suivi de ces objectifs est défini dans la liste des critères et indicateurs retenus pour le suivi de l'application du plan, intégrée au rapport de présentation. A partir des données recueillies lors de l'instruction des permis de construire, la Ville définit les indicateurs suivants en matière

de renforcement de la végétation : nombre d'arbres abattus, nombre d'arbres plantés (selon leur taille), surface de terre végétale et surface de toiture végétalisée (selon l'épaisseur du substrat). En application de l'article L. 153-27 du Code de l'urbanisme, la Ville de Paris devra mener, au plus tard 6 ans après son approbation, une analyse des résultats de son application au regard des objectifs de développement durable définis à l'article L. 101-2 du même code. Cette analyse sera rendue publique et permettra ainsi aux Parisiennes et Parisiens de suivre l'évolution de la végétation à Paris. La Ville développe également différents outils de suivi de la végétalisation. Depuis 2014, une base de données informatisée permet de suivre en temps réel chaque arbre grâce à sa « carte d'identité informatique » regroupant toutes les informations concernant son entretien et son état de santé.

Comment le Plan Biodiversité va s'intégrer dans le PLU ?

Le PLU s'inscrit en totale continuité avec le Plan Biodiversité 2018-2024. Ce dernier vise notamment à renforcer le réseau de la nature sur le territoire parisien, construire des immeubles à biodiversité positive, développer de nouveaux espaces de biodiversité, favoriser les espèces végétales régionales, renforcer la place des arbres et développer l'agriculture urbaine. Ces objectifs se retrouvent pleinement dans les orientations et dispositions du PLU, au travers par exemple de l'augmentation de la surface minimale des espaces libres, des règles de végétalisation du bâti ou de la définition du secteur de renforcement du végétal ainsi qu'au travers des prescriptions localisées (réserves pour espaces verts, EVP, ELPV, sites de protection de l'agriculture urbaine, etc.).

3.9.3 Réponses des services techniques de la Ville de Paris

(en vert dans les paragraphes précédents)

3.9.4 Commentaires de la commission

La commission d'enquête note et encourage le maître d'ouvrage à poursuivre les efforts en vue d'une réinsertion harmonieuse de la Bièvre dans le paysage et le patrimoine parisien afin d'en faire un corridor de biodiversité. Pour réaliser cet objectif la commission d'enquête encourage le maître d'ouvrage à travailler de concert avec les administrés avisés, ayant participé activement à l'enquête publique au sujet de la Bièvre.

La commission d'enquête souligne la dimension bioclimatique du PLU et note que le maître d'ouvrage souhaite privilégier une logique de préservation des cœurs d'îlot afin de favoriser la biodiversité. Elle apprécie et encourage le maître d'ouvrage à poursuivre les efforts liés à la mise en place du plan « quartier moineaux » en coopération avec la Ligue de Protection des Oiseaux. La commission d'enquête encourage le maître d'ouvrage à agir en vue de la végétalisation des berges et la mise en réseau des parcs et espaces verts proches de la Seine. A cet égard, le travail de concert avec le public intéressé et venu nombreux à l'enquête publique pour présenter les projets en lien avec le développement de la biodiversité sur les berges de la Seine devrait être privilégié.

La commission d'enquête regrette que l'objectif de tisser une trame de « chemins de nature » ne soit pas doté d'une présentation de la dimension opérationnelle permettant au public de percevoir les interventions concrètes envisagées.

La commission d'enquête note de nombreuses dispositions en faveur de la protection de la biodiversité et notamment l'augmentation des surfaces d'espaces libres et végétalisés. Toutefois, elle insiste que pour garantir la réussite de cet objectif il est nécessaire de mettre en place des dispositifs très concrets de protection de la biodiversité au sein de ces espaces.

La commission d'enquête regrette que le maître d'ouvrage n'ait pas pu apporter de réponse portant sur les coupures des réservoirs de biodiversité à traiter en priorité. La commission d'enquête encourage le maître d'ouvrage à travailler sur cette problématique s'inscrivant dans l'objectif affiché du PLU relatif à la préservation de la biodiversité.

3.10 THEME 10 : ENERGIE

Le thème Énergies se focalise sur 3 moyens envisagés par la Ville de Paris pour lutter contre le changement climatique :

- La réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES)
- La maîtrise de l'énergie
- Le développement des énergies renouvelables (ENR)

Le bâti tertiaire et résidentiel correspond à 71% des émissions de gaz à effet de serre intramuros (5,5 millions de tonnes équivalent CO₂), cependant les règles du PLU actuel n'ont pas permis de développer la rénovation thermique qui est restée exceptionnelle, de même que l'intégration des dispositifs de production d'énergie solaire, intégration contrôlée de surcroît par les Architectes des bâtiments de France.

Le PLU bioclimatique entend, par l'application de la réglementation environnementale 2020 (RE2020) en cours de rédaction, et en particulier :

- L'orientation 7 « *Transformer vertueusement les bâtiments existants* »
 - o Eco rénover la totalité des bâtiments en 2050
 - o Diminuer la consommation énergétique de 50% du bâti social en 2050
 - o En intégrant une part importante d'énergies renouvelables
 - o Encourager le raccordement aux réseaux de chaleur ou de froids existants et limiter le nombre de systèmes individuels de rafraîchissement
 - o Adapter les procédés d'isolation thermique au contexte architectural parisien
 - o Inclure un volet « *confort d'été* » dans tous les projets de rénovation thermique
- L'orientation 8 « *Promouvoir la conception bioclimatique des constructions neuves* » en
 - o En limitant la consommation énergétique des bâtiments
 - o En systématisant la conception bioclimatique des constructions neuves
 - o En intégrant une part importante d'ENR
 - o En encourageant l'utilisation de matériaux biosourcés et en diminuant l'emploi de béton

3.10.1 Contributions exprimées par le public

Énergie globale :

Interdire aux opérateurs de poser des transformateurs électriques en rez-de-chaussée d'immeubles (@1626)

L'installation de transformateurs électriques ne relève pas juridiquement du domaine d'application du PLU mais des normes nationales de construction. Des contraintes d'accessibilité depuis l'espace public sont notamment à respecter. Le PLU peut en revanche contribuer à la bonne insertion architecturale de ces équipements techniques, le cas échéant.

Production d'Énergies renouvelables :

De nombreuses observations font la promotion des énergies renouvelables : panneaux photovoltaïques sur les toits plats de la cité Michelet (@14), une production photovoltaïque intégrée aux toitures en pente (@92), utilisation de photovoltaïques thermiques ou récupération de chaleur pour l'ECS (eau chaude sanitaire) (@123), « énergies renouvelables à développer ... » et « réduction des énergies fossiles » (@137), « assouplissement des règles propres au périmètre des bâtiments historiques avec une tolérance pour les panneaux solaires » (@229), installer des tuiles solaires..(@787), pergolas potentiellement équipées de panneaux photovoltaïques (@802) ; ; toits-terrasse, intégrant en particulier ou non des systèmes de production solaire photovoltaïque.(1019) mettre en place des ombrières avec panneaux photovoltaïques pour produire ombre et courant gratuit pour favoriser les voitures électriques (@1378)

Ne serait-il pas possible de simplifier les mesures d'urbanisme pour faciliter l'installation de panneaux solaires sur les toitures ou rambardes de balcon (@5290) : Production d'énergie à partir de ressources renouvelables : simplifier les études et l'accès aux aides, favoriser les groupements entre privés pour lancer un projet (@8686) ; Opposer le plu aux règlements intérieurs des immeubles privés : autoriser les mini équipements solaires individuels, les mini éoliennes, le séchage extérieur du linge etc.(@8686)

Les orientations du PADD du PLU bioclimatique visent précisément les attentes exprimées par les contributeurs à l'enquête publique en matière d'énergies renouvelables. Il s'agit, pour les bâtiments existants (orientation 7) comme pour les constructions neuves (orientation 8) d'intégrer une part importante d'énergies renouvelables ou de récupération (ENR²) à faible contenu en carbone. Il s'agit également pour les bâtiments existants d'encourager le raccordement aux réseaux de chaleur et de froid existants et limiter au minimum le recours aux systèmes individuels de rafraîchissement actif avec évacuation de chaleur sur rue. Pour la construction neuve, l'ambition est d'encourager le raccordement aux réseaux de chaleur et de froid existants, pour atteindre d'ici 2030 l'objectif de 60% de couverture des besoins d'énergie par les ENR² à l'échelle de Paris.

Ces orientations sont traduites dans le règlement par des dispositions qui exigent l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'énergie.

Les OAP thématiques "Construction neuve" et "Héritage et transformation" vont également dans ce sens avec certaines orientations visant à l'installation de ces dispositifs.

Les dispositions du titre II.2 du règlement concernant les travaux sur constructions existantes favorisent clairement la faculté de déroger à certaines règles pour justement permettre des travaux qui seraient exclusivement liés à l'amélioration des performances énergétiques ou à développer la production d'énergie renouvelable.

Un Établissement Public Territorial (EPT) signale également son engagement pour le développement de l'électricité photovoltaïque (@143)

Les avis des EPT voisins dont celui de Grand Orly Seine Bièvre ont été analysés et pris en compte et ont fait l'objet d'échanges lors de la consultation réglementaire des Personnes Publiques Associées.

En 2030 l'énergie renouvelable ou de récupération devrait atteindre 45% des besoins énergétiques dont 10% produites localement. En 2050 100% d'énergies renouvelables et 20% de l'énergie sera produite localement (E196), (@1728) La production d'énergie sur le territoire parisien devrait atteindre 20% en 2050 ! (@1728)

Diagnostic raisonné des ressources renouvelables et mobilisables en cas de crise énergétique majeure. (@1715)

La Ville de Paris a fixé dans son Plan Climat comme objectifs d'ici 2050 (par rapport à 2004) (source : Le Projet du nouveau Plan Climat 2024-2030 : https://cdn.paris.fr/paris/2024/02/09/projetplanclimatparis2024-2030_adopte-07VX.pdf) :

- Réduction de 50% de la consommation énergétique du territoire,
- 100 % d'énergies renouvelables dans la consommation du territoire,
- 20 % d'énergies produites au plus près de son territoire.

Pour atteindre cet objectif, elle a fixé comme étape intermédiaire d'ici 2030 les objectifs suivants :

- Réduction de 35% de consommations énergétiques sur le territoire
- 45% d'énergies renouvelables dans la consommation - dont 10% produites localement

Le complexe sportif Charlety tendra à l'autonomie énergétique sous le double effet d'une grande surface de tuiles photovoltaïques et d'un dispositif de géothermie. (@3807)

La valorisation sportive de Charléty est un objectif municipal partagé qui s'inscrit dans le projet dit de « l'anneau olympique » qui concerne 5 centres sportifs structurants de la capitale. Le projet du « Nouveau Charléty » s'inscrit donc dans la perspective d'une rénovation conséquente du stade dans sa configurations actuelle qui est requise pour une éventuelle montée du Paris FC en Ligue 1.

La règle de calcul doit être précisée par référence au CCH afin notamment d'exclure les façades et les dispositifs de mise aux normes ou d'amélioration de la performance énergétique des éléments susceptibles d'être déterminants dans la rigidité et la résistance de la construction (E4210)

Les services de la Ville ont rédigé des réponses détaillées sur ce sujet dans le Thème 4 du présent mémoire.

En particulier, les services de la Ville pourront étudier certaines améliorations de la définition de la restructuration lourde figurant dans le règlement du PLU et/ou apporter des compléments au rapport de présentation, pour clarifier en particulier :

- L'articulation méthodologique avec les méthodes couramment utilisées par les opérateurs immobiliers au titre du CCH pour la détermination de la part des éléments déterminant la résistance et la rigidité de la construction, supprimés ou remis à neufs (prise en compte ou non dans le calcul des fondations, des façades, etc.) ;
- L'exclusion des interventions visant exclusivement à améliorer la performance énergétique des constructions ou à assurer leur mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, comme cela est déjà prévu par les dispositions générales du règlement (Partie 2 du règlement, II.2).

Favoriser au maximum l'usage des surfaces de toiture pour installer des panneaux solaires ou des chauffe-eaux solaires (E13468 ; R14227)

Sur des toitures : en toit terrasse avec revêtement en peinture « blanche ». - Sur des toitures : Implantation de panneaux solaires et de mini-éoliennes (E12736)

Les toits de Paris peuvent contribuer à la qualité de vie des Parisiennes et des Parisiens et à l'adaptation de la Ville au changement climatique. En effet, les toits couvrent 1400 hectares de surface de toiture réparties sur l'ensemble du territoire parisien et représentent donc un potentiel important de développement de fonctionnalités bénéfiques pour l'environnement et le cadre de vie. Le PLU bioclimatique vise à encadrer et encourager certains aménagements des toits parisiens en priorisant ceux qui apportent un bénéfice environnemental. Par ailleurs il faut noter que le code de l'urbanisme ne permet pas au PLU d'exiger spécifiquement un type d'équipement comme les panneaux solaires. Le Règlement cite donc les dispositifs destinés à produire de l'énergie renouvelable, notion qui peut regrouper à la fois la production thermique, photovoltaïque, éolienne, géothermique etc...

Le règlement (UG.2.3.3) dispose que la mise en œuvre de dispositifs destinés à économiser ou récupérer de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, toitures biosolaires*...) ou de dispositifs de récupération des eaux pluviales ne s'oppose pas à l'insertion urbaine et architecturale des constructions dès lors que ceux-ci font l'objet d'une intégration soignée. L'article UG.3.3.1 prévoit une exception pour admettre en dépassement des hauteurs et volumétries maximales les dispositifs destinés à économiser ou récupérer de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures ou façades* végétalisées, toitures biosolaires, pompes à chaleur, isolation thermique par l'extérieur, rehaussements de couverture pour isolation thermique, dans la limite de 3 mètres au-dessus des hauteurs résultant de l'application des dispositions susmentionnées.

Concernant la peinture blanche des toitures, le code de l'urbanisme ne permet pas au PLU de prescrire de solutions techniques ni de matériaux spécifiques. Cependant les documents du PLU (OAP thématiques et règlement), incitent et orientent les porteurs de projet pour que la nature des matériaux utilisés dans les projets, notamment revêtements de sols et de façades, contribuent à atténuer l'îlot de chaleur urbain (matériaux absorbant peu le rayonnement solaire, et de tons clairs caractérisés par un albédo élevé).

Réhabilitation des bâtiments plus récents avec l'aménagement de toit solaire et végétal (R14191)

Le PLU prend bien en compte une double exigence pour les constructions neuves, restructurations lourdes et surélévations : celle de l'installation de dispositifs destinés à produire ou récupérer de l'ENR² (.5.1.4 et .5.2.4 dans toutes les zones) et celle de végétaliser le bâti avec la faculté de proposer des toitures biosolaires qui permettent de combiner la végétation et les panneaux solaires (4.2 dans toutes les zones). Des orientations relatives à la bonne conception des toitures biosolaires figurent dans l'OAP Biodiversité et adaptation au changement climatique.

Energies renouvelables UG5-2-4 page 101 du tome 1 du règlement : l'introduction de la notion « réhabilitations significatives » nous semble de nature à faire peser un arbitraire dans l'instruction des autorisations d'urbanisme (@13422)

Les dispositions générales et le lexique du règlement du PLU définissent plusieurs catégories d'intervention sur les constructions existantes, dont les réhabilitations. Celles-ci sont définies comme les « travaux visant à rénover ou modifier une construction existante, sous réserve

des travaux qui ressortent de la définition de la restructuration lourde et de la reconstruction ». La notion de « réhabilitation significative » renvoie à des interventions incluses dans la définition de la réhabilitation (telle que prévue par le lexique du règlement) mais pour lesquelles il apparaît justifié, au regard de la nature et de l'étendue de l'intervention, d'appliquer les dispositions des sous-sections UG.5.2.3 (confort d'été) et UG.5.2.4 (énergies renouvelables). Elle entraîne l'obligation d'intégrer des dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire et des dispositifs destinés à économiser ou récupérer l'énergie, ce qui suppose que l'intervention projetée porte par exemple sur une modification des façades ou une rénovation énergétique.

En réponse à l'observation formulée, les services de la Ville pourraient étudier une clarification du champ d'application de cette disposition ou de la définition.

Dans le cadre de la réhabilitation de l'APHP, il est difficilement possible d'installer en toiture des panneaux photovoltaïques par manque de place et risque de légionellose (@13542)

Les services de la Ville précisent qu'il n'y a pas d'impossibilité technique dans l'absolu à la mise en place des dispositifs prévus par l'article 5.2.4 « Energies renouvelables » du règlement. Les cas d'impossibilité technique et de contraintes liées à la préservation du patrimoine peuvent être mis en avant par les porteurs de projets et examinés au cas par cas lors de l'instruction.

Comment concilier intégration architecturale et installations photovoltaïques ? et notamment pour les Architectes des Bâtiments de France () ; Des possibilités sont-elles prévues pour déroger au gabarit/hauteur pour créer des abris solaires, photovoltaïques ou non en toiture terrasse de bâtiments existants (*) pourquoi ne pas encourager les toitures photovoltaïques qui absorberaient l'énergie solaire ? (*) le photovoltaïque est actuellement proposé aux maisons individuelles (*)*

Et les tours de ventilation naturelle comme les égyptiens autrefois, technique reprise par les pays du Golfe. ()*

Le règlement précise que les installations photovoltaïques devront faire l'objet d'une « intégration soignée » (UG.2.2.3)

Le règlement prévoit que les contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à la bonne insertion urbaine et architecturale de la construction peuvent, au cas par cas, dispenser les constructions de l'intégration de dispositifs destinés à récupérer l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable. (5.1.4)

Concernant les travaux réalisés sur un bâtiment protégé, ceux-ci doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, mettre en œuvre des matériaux et 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.

Des dépassements sont admis par rapport à la hauteur et à la volumétrie maximales des constructions (UG. et UGSU 3.3.1) notamment pour :

- les dispositifs destinés à économiser ou récupérer de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures ou façades* végétalisées, toitures biosolaires*, pompes à chaleur, isolation thermique par l'extérieur, rehaussements de couverture pour isolation thermique, dans la limite de 3 mètres au-dessus des hauteurs résultant de l'application des dispositions susmentionnées ;

- les dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire.

Réseaux chauffage urbain, réseaux froids

Proposition d'utilisation des réseaux froids de Fraicheur de Paris (filiale Engie) pour éviter la prolifération de climatiseurs individuels (@84) ; un EPT signale son attachement au déploiement des réseaux de chaleur (dont géothermie) tout en demandant l'extension et la mutualisation des projets de réseaux de chaleur soient opérées avec les communes limitrophes (dont la Ville de Paris) dans une logique de partenariat local. (@143)

A l'inverse, des professionnels proposent d'étendre la possibilité de recourir à un système non collectif lorsque le coût ou les délais sont manifestement disproportionnés (@1395) ;

Souhaite alerter sur le fait que le réseau existant (chaud ou froid) peut s'avérer moins performant d'un point de vue environnemental que des solutions alternatives (@10202)

De par son efficacité énergétique, le Réseau froid urbain émet 35% d'émissions carbone en moins. Centrales adossées à la Seine qui permettent d'économiser 700 000 M³ d'eau avec une capacité de refroidissement de 250 000 m² de surfaces de plancher (@3953)

« Absence d'ambition pour le réseau de chaleur urbain dont aucune extension n'est envisagée... » (@2633) ; Il faut revoir le réseau de chauffage public – pour baisser les charges pour le chauffage, privilégier des solutions plus écologiques et moins onéreuses. (@3617) ;

Quel est le coût du raccordement au réseau chaleur urbain au 66 rue d'Aubigny (500 km de réseau pour 5 000 immeubles) (MA-17-6-10).

Installer partout le chauffage urbain. Nous l'avons réclamé avenue Reille sans réponse... (@11833)

Le raccordement au réseau froid n'est pas toujours évident APHP (@13542). L'APHP privilégie le raccordement au réseau de chaleur urbain (CPCU) ; la géothermie et récupération des eaux grises est très compliquée. L'APHP demande de dérogation d'obligation de raccordement au réseau froid et en particulier dans le cas de la réhabilitation des bâtiments existants de l'APHP (@13542)

Le PADD encourage dans l'orientation 7 le raccordement aux réseaux de chaleur et de froid existants.

L'article UG.6.1.3 du règlement du PLU arrêté rappelle que dans les périmètres de développement prioritaires délimités par délibération du Conseil de Paris qui sont en annexe du PLU, les constructions neuves ainsi que les constructions existantes assujetties à l'obligation de raccordement en application des dispositions du code de l'énergie doivent être raccordées au réseau de chaleur dans les conditions définies par ladite délibération. Les constructions non assujetties au raccordement obligatoire peuvent, lorsqu'elles sont desservies par les réseaux de chaleur et de froid, s'y raccorder pour contribuer à leurs performances environnementales.

Il est bien entendu que l'obligation de raccordement au réseau de chaleur urbain (RCU) du fait du classement du réseau de chaleur, tout comme les cas de dérogation à cette obligation, sont prévus par la réglementation nationale indépendante du PLU. Au besoin, les services de la Ville étudieront la possibilité de compléter la rédaction de la sous-section ci-dessus ou le rapport de présentation afin de clarifier davantage ce point.

Concernant le réseau de froid il n'existe pour l'instant pas de périmètre prioritaire de raccordement, le réseau de froid parisien n'étant pas classé. Il n'y a donc aucune obligation en la matière.

Est-il prévu d'étendre le réseau de chauffage urbain à Montmartre ou d'y permettre le chauffage par géothermie () ; Beaucoup de petites copropriétés ne sont pas éligibles au réseau de chaleur urbain car la puissance demandée est insuffisante par rapport au réseau. Quelle utilité de ce réseau alors ? (*)*

La Ville prévoit bien, dans son schéma directeur du réseau de chaleur urbain 2020-2050, de développer le réseau de chaleur urbain sur l'ensemble de la capitale. <https://cdn.paris.fr/paris/2022/10/19/4c6c8195e4ec3e5f34babba018cbc4f1.pdf>.

A ce titre, les secteurs actuellement non desservis ou faiblement desservis feront bien l'objet d'un projet de développement, notamment le secteur de Montmartre. Cette évolution est indépendante du PLU.

A compter du 1er septembre 2022 et dans le cadre de la nouvelle réglementation en vigueur (articles L.712-1 à L.712-5 et R.712-1 à R.712-14 du code de l'énergie et articles R*431-35, R*431-36, R*431-5, R*441-1, R111-24-1 et R431-16 du code de l'urbanisme) les bâtiments situés dans le périmètre de développement prioritaire du réseau de chaleur défini par la Ville de Paris doivent obligatoirement s'y raccorder s'il s'agit de nouveaux bâtiments ou de bâtiments existants qui remplacent un système de chauffage collectif. Le périmètre englobe également 15 opérations d'aménagement (Messageries, Netter, Paul Valéry, Bédier-Oudiné, Paris Rive Gauche (Austerlitz, Massena, Tolbiac), Saint-Vincent de Paul, Maine-Montparnasse, Ateliers Vaugirard, Clichy-Batignolles, Porte de Saint-Ouen, Paris Pucés, Gare des Mines, Chapelle Charbon, Chapelle International, Hebert) pour lesquelles les stratégies énergétiques ont été étudiées et portent sur des solutions énergétiques incluant le réseau de chaleur, et à l'inverse il n'englobe les parcelles des autres opérations d'aménagement, même si certaines sont à moins de 60 m du réseau existant. (source : <https://www.paris.fr/pages/le-raccordement-au-reseau-de-chaleur-dans-le-cadre-du-classement-22187>)

Par ailleurs, Paris porte une action en faveur du raccordement au réseau de chaleur. L'ambition est de développer fortement le réseau de chaleur (+26 % de clients en 2030 et +65 % en 2050), développement également nécessaire à l'établissement d'un modèle économique viable permettant le verdissement du réseau (objectif d'une part d'énergies renouvelables et de récupération à hauteur de 75 % en 2030 et de 100 % en 2050).

Organiser la récupération de la chaleur émise par certaines activités : data centers, fours de boulangerie ou autre, pressings... (@11670).

Les machineries des entreprises peuvent produire de la chaleur, qui en général est dégagee sans bénéfices (par ex. les congélateurs d'un supermarché qui fonctionnent même en hiver). Le PLU devrait inclure l'utilisation de cette "chaleur fatale" comme externalité positive. (@11866)

La récupération de la chaleur fatale des centres serveurs (data centers) relève de la conception technique de ces installations et des modalités techniques et contractuelles de d'exploitation du réseau de chaleur urbain. L'intégration au PLU de telles prescriptions, aussi précises, semble délicate. Néanmoins le PLU comporte des dispositions plus générales favorables aux dispositifs destinés à économiser ou récupérer l'énergie.

A titre d'exemple de récupération de la chaleur fatale, au sein de l'OAP Paris Nord Est, le secteur d'aménagement Chapelle International est en cours d'achèvement. Celui-ci intègre la réalisation d'une halle logistique embranchée surmontée d'une ferme agricole et

d'équipements sportifs. Une centrale de chauffage urbain, alimentée par l'énergie d'un centre serveur (data center), contribue à chauffer l'hôtel logistique et les immeubles du quartier.

Une proposition consiste en l'installation de pompes à chaleur réversibles pour lutter contre le réchauffement climatique (E23). D'autres souhaitent que les bâtiments existants aient des incitations pour mettre une climatisation (R980) Si on garde les fenêtres fermées l'été..., en raison du bruit..., la seule solution est d'investir dans des climatiseurs, ce qui est loin d'être optimal : consommation énergétique, bruit supplémentaire à l'extérieur, rejet de chaleur à l'extérieur, coût financier (@1017),

Améliorer la tranquillité nocturne car « beaucoup n'auront d'autre choix que d'installer des climatiseurs pour se rafraîchir et expulser la chaleur dans nos rues, ce qui n'est pas souhaitable, tant pour le rafraîchissement de la ville que la dépense énergétique induite » (@2002, @2820)

Interdire la climatisation par les fenêtres en raison des nuisances sonores et thermiques (R5741) ; Interdire les climatiseurs et les pompes à chaleur sur les fenêtres pour réduire les nuisances sonores et thermiques. (@7949 ; @10189, @10190, @10195, @10211, @10215 ; @10232 ; @10236, @10249 ; @10256, @10258 ; @10262 ; @10262 ; @10270 ; @11438 ; @13809 ; @13759 ; @13986 ; @14038) ; Interdire les blocs de climatisations extérieurs (@8686) ;

Je demande à ce que la pose de pompes à chaleur, climatiseurs, soit interdite chez les particuliers. Non seulement ce sont des appareils très énergivores, mais ils rejettent de la chaleur, de plus ils sont inesthétiques et engendrent une réelle pollution sonore. Habiter juste au-dessus d'une pompe à chaleur, c'est un enfer sonore et thermique puisque toute la chaleur est rejetée en direction des voisins. (@10584)

Interdiction des climatiseurs pirates et de détruire les cheminées qui font office de ventilation naturelle. (R14191) ; interdire la climatisation par la fenêtre en raison des nuisances sonores et thermique (R14210)

Beaucoup de gens dans des quartiers de villas (et pas seulement dans ces quartiers...) installent en catimini des pompes à chaleur sans aucune autorisation et cela crée des troubles anormaux de voisinage ; Merci de réglementer strictement dans le nouveau plu ces installations qui se développent de façon anarchique et en dépit du bon sens. (E13135)

Comment lutter contre les demandes de climatisations des copropriétaires et quelles sont les alternatives du PLU ? (R2815) ; La vaste majorité des installations autonomes dégage de l'air chaud à l'extérieur du bâtiment alimentant un cercle vicieux d'ilots de chaleurs urbains (@3953) ;

Au travers des différents documents du PLU, La Ville de Paris cherche à promouvoir le rafraîchissement passif des constructions et la ventilation naturelle.

Concernant les climatiseurs, le Règlement du Plan local d'urbanisme bioclimatique valorise les solutions alternatives en indiquant que « le confort d'été doit être recherché prioritairement au moyen de dispositifs passifs ». Lorsqu'il est fait recours à un système de production de froid, celui-ci doit faire intervenir prioritairement des solutions de rafraîchissement passif et, le cas échéant, le recours à la production de froid doit en priorité s'appuyer sur le raccordement au réseau de froid urbain, voire en cas d'impossibilité technique, par recours à d'autres systèmes collectifs de climatisation. L'OAP construction neuve formule également une préconisation d'intégration de rafraîchissement passif.

Le règlement (UG.2.2.3) précise que les accessoires à caractère technique (extracteurs, gaines, caissons de climatisation...) doivent être intégrés au volume bâti ou regroupés, et bénéficier d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel et à prévenir toute gêne sonore pour le voisinage.

Pour accompagner ces dispositions réglementaires, la Ville de Paris lancera avant chaque été une campagne annuelle d'information sur les risques liés à la climatisation individuelle, la nécessité d'une déclaration préalable de travaux en cas d'installation et sur les solutions alternatives. Dans le cadre du dispositif Eco-Rénovons Paris+, un accompagnement dédié sera déployé pour identifier avec les copropriétaires les solutions de rafraîchissement à mettre en œuvre pour assurer l'habitabilité estivale des bâtiments. La réalisation de rénovations globales, incluant un "volet rafraîchissement" en plus des travaux de rénovation énergétique, ouvrira également le droit à l'exonération de taxe foncière pour une durée de trois ans. S'appuyant sur ce modèle et afin de mobiliser le parc existant sur le rafraîchissement durable de leur bâti, la Ville de Paris proposera enfin aux entreprises adhérentes au Pacte Paris Action Climat Biodiversité d'expérimenter le "free cooling" sur leurs sites, en utilisant l'air extérieur pour rafraîchir les bâtiments via une aération nocturne.

(source : Le Projet du nouveau Plan Climat 2024-2030 : https://cdn.paris.fr/paris/2024/02/09/projetplanclimatparis2024-2030_adopte-07VX.pdf)

L'installation de pompes à chaleur n'est pas interdite par le PLU dans le cadre des constructions neuves et des restructurations lourdes et réhabilitations significatives (UG, UGSU et UV 5.1.4 et 5.2.4). Concernant l'encadrement des pompes à chaleur, le règlement (UG.2.2.3) dispose que la suppression, le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (extracteurs, pompes à chaleur...) doivent être recherchés de façon à en limiter l'impact visuel et à prévenir toute gêne sonore pour le voisinage.

La géothermie est peu encouragée dans le projet de PLU actuel, elle est simplement autorisée (@6106) Est-il possible d'imposer les études d'opportunités de géothermie (voire de toutes les énergies renouvelables ou de récupération) à tous les porteurs de projets de construction neuves / réhabilitations importantes, via le règlement (@6106) ; La chaleur produite peut ensuite être partagée à l'échelle du quartier, en lien avec la concession du réseau de chaleur parisien. (@6106) ; Faciliter l'usage du chauffage géothermique et urbain (@8686) ; Il faudrait tendre à installer le froid urbain dans toute la capitale, que le froid urbain devienne un service offert à tous, cela serait un vrai service public. (@6847) Augmenter la performance environnementale du bâtiment en se raccordant sur Fraîcheur de Paris (@6779)

L'installation de dispositifs de géothermie est encouragée par le PLU dans le cadre des constructions neuves et des restructurations lourdes et réhabilitations significatives (UG, UGSU et UV 5.1.4 et 5.2.4), comme solution admise pour l'obligation d'intégrer des dispositifs destinés à récupérer l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable (tels que panneaux solaires, géothermie, pompes à chaleur, récupération d'énergie sur les eaux grises...)

Concernant la demande « d'imposer les études d'opportunités de géothermie (voire de toutes les énergies renouvelables ou de récupération) à tous les porteurs de projets de construction neuves / réhabilitations importantes, via le règlement » :

Les catégories de projets de constructions désignées par décret en Conseil d'Etat sont concernés par l'étude d'approvisionnement énergétique, qui inclut explicitement la géothermie de surface.

L'article L.122-1 du code de la construction et de l'habitation dispose que « Afin de favoriser le recours aux énergies renouvelables, les bâtiments font l'objet, avant leur construction ou la

réalisation de travaux de rénovation énergétique, d'une étude de faisabilité technique et économique qui évalue les diverses solutions d'approvisionnement en énergie, sauf dans les cas où l'autorité compétente pour les services de distribution d'énergie impose l'utilisation d'un approvisionnement en énergie spécifique. Cette étude de faisabilité inclut l'énergie géothermique de surface. »

Les projets de construction neuves / réhabilitations importantes (plus de 10 000 m² au cas par cas et plus de 40 000 m² de manière systématique) et les opérations d'aménagement importantes (plus de 5ha au cas par cas et plus de 10 ha de manière systématique) font de plus l'objet d'une étude d'impact.

L'article L.300-1 du code de l'urbanisme dispose que « Toute action ou opération d'aménagement faisant l'objet d'une étude d'impact doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération. ». Dans le cadre des échanges avec les constructeurs et aménageurs, la question de l'opportunité de la géothermie peut être abordée.

Rénovation en général

Certains mettent en doute le bénéfice de l'isolation par l'extérieur ou ITE (E23) ou celle-ci est inadaptée aux bâtiments haussmanniens. (@92) ITE bien en hiver, mauvais en été, une climatisation semblant requise (@208)

« Une adaptation de la rénovation énergétique ((isolation thermique par l'intérieur (ITI), Isolation thermique par l'extérieur (ITE), Brise-soleil, bardage sans ossature (BSO), stores...) au caractère patrimonial et à la qualité architecturale existante paraît indispensable selon le type d'immeuble (Avis de l'État, Préfet de Paris p30/31) ;

L'ITI (isolation par l'intérieur) donne des rénovations moins performantes (risque de condensation et moisissures, création de ponts thermiques, pas d'inertie thermique en été) avec une perte de surface intérieure (E1027) ; proposition d'autoriser un dépassement de l'isolation par rapport aux immeubles voisins en cas d'ITE (E1027) ; Il y a le problème d'isolation thermique, qu'il faut intégrer dans des plans de réhabilitation par rue/ quartier. Cela ne devrait pas poser de problème quand il s'agit des travaux organisés par la mairie car à long terme on diminue les charges (@3617) ;

Mesures envisagées pour les immeubles haussmanniens afin de réduire leurs émissions de CO2 ? (R2816)

Précisément, l'Agence du Ministère de l'Ecologie, à la page 7 de sa publication, déclare : « en cas d'isolation conjointe à un ravalement ou à une réfection de toiture, un architecte doit vérifier si des travaux d'isolation par l'extérieur modifient l'aspect du bâtiment et dégradent sa qualité architecturale. Si c'est le cas, l'obligation de travaux ne s'applique pas ». Autrement, elle juge qu'il ne faut pas gâcher la qualité architecturale des bâtiments. (@13662)

L'obligation de faire mieux que les règlements nationaux, pour l'isolation de l'ancien, obligera à multiplier les isolations par l'extérieur au détriment du paysage haussmannien de Paris. (@10207)

L'OAP « héritage et transformations » freinerait le recours à l'isolation par l'extérieur (ITE) en raison de critères trop larges comme « présente des qualités patrimoniales (E1027) ;

Les études menées sur le patrimoine datant des années 1960/1970 qualifié de passoires énergétiques font apparaître qu'ils ... ne répondent pas à la définition de logements (pas adaptation aux handicapés), comportent des structures rigides rendant impossible la restructuration, problème d'isolation phonique (C984)

Le règlement et les OAP n'imposent pas de solution technique pour l'isolation. L'isolation thermique par l'extérieur est ainsi présentée comme une préférence en neuf. Dans l'OAP héritage, c'est l'isolation par l'intérieur qui est privilégiée lorsque le matériau de façade présente un intérêt patrimonial, et en cas d'ITE il est demandé que le choix du matériau d'isolation extérieure soit adapté au parement existant.

Les OAP et le règlement du projet de PLU contiennent déjà de nombreuses dispositions en faveur de l'isolation thermique par l'extérieur (ITE). A ce titre, la section du règlement relative aux saillies d'éléments de construction, porte, pour les constructions existantes, à 30cm la saillie pouvant être admise sur rue et à 50cm sur cour. Ces dispositions rendent possible l'ITE, dans la recherche, toutefois, d'un équilibre avec les questions patrimoniales et esthétiques, portées par la Ville de Paris dans un dialogue, qui se poursuivra au-delà de l'adoption du PLU bioclimatique, avec les services de l'Etat (DRAC).

Particulièrement performantes pour les bâtiments modernes, les techniques courantes d'isolation par l'extérieur ne sont pas toujours la meilleure solution pour assurer la pérennité du bâti ancien. A noter que l'isolation par l'extérieur des murs pignons, particulièrement déperditifs, est quant à elle généralement souhaitable.

L'OAP héritage et transformation incite seulement fortement le porteur de projet à considérer les éventuelles qualités architecturales et patrimoniales de la construction et de privilégier l'isolation intérieure lorsqu'elle est nécessaire pour préserver des matériaux de façade. Cette disposition n'interdit pas l'ITE. Elle peut être appliquée et adaptée à la nature des parements sur laquelle elle s'appliquera.

L'OAP construction neuve prévoit une approche globale de la performance thermique des bâtiments pour la conception des parois opaques et des parois vitrées. En complément, elle recommande (mesure d'accompagnement) une méthode pour concevoir des isolations performantes et pérennes des constructions neuves, attentive à l'hygrométrie et l'inertie des parois, au traitement des ponts thermiques, à l'étanchéité à l'air à la ventilation...

Concernant la protection patrimoniale dans le cadre de travaux de rénovation ou d'isolation, le règlement (UG.2.3.2) dispose que la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur n'implique pas le maintien à l'identique de l'aspect extérieur des façades. Toutefois, elle doit restituer un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux. Le règlement (UG.2.4.1) dispose également que les bâtiments protégés doivent être conservés, restaurés ou mis en valeur. Ils peuvent, sans 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...). Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé doivent : • respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, mettre en œuvre des matériaux et 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.

Occultation des baies par volets ou stores pour le confort d'été (@92) « en l'absence de volet, concevoir un dispositif de stores à l'extérieur » (@229), intégrer des éléments opaques protégeant les vitrages du soleil (débord de toit, brise soleil, volets. (@229) ; prévoir des dérogations au gabarit pour la protection solaire des toits-terrasse (@1019) ;

Systématiser l'intégration de protections solaires (dispositifs extérieurs de protections contre le rayonnement solaire) (E1027)

Le règlement rappelle que l'harmonie des façades peut être améliorée par le remplacement de garde-corps, de menuiseries ou de volets et persiennes manquants ou disparates, ou par l'intégration de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire. Il facilite également les dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire en autorisant des dérogations des hauteurs et volumétries maximales

Il est proposé de bannir certains matériaux et de les remplacer par matériaux écologiques, naturels, bio-sourcés (@137),

Compte tenu de l'obligation en matière de poids carbone des matériaux de construction, seuls des bâtiments en bois ou mixte pourront être réalisés (@13422)

Le PLU ne peut pas exiger ni interdire le recours à certains types de matériaux, mais peut en encourager ou autoriser l'usage. L'orientation 7 du PADD propose d'adapter les procédés d'isolations thermiques au contexte architectural et urbain parisien tout en privilégiant l'emploi de matériaux éco-conçus, bio-sourcés et locaux. L'orientation 8 sur la conception bioclimatique propose de privilégier la sobriété dans l'emploi des ressources, limiter notamment les quantités de matières mobilisées pour la construction et favoriser la réversibilité et la démontabilité pour anticiper l'entretien, la maintenance et la fin de vie des bâtiments ; - encourager l'utilisation des matériaux naturels, renouvelables, biosourcés ou géosourcés ainsi qu'issus de l'économie circulaire, la mise en place de « bilans éloignement » pouvant par ailleurs permettre de contrôler l'approvisionnement des matériaux ; - décourager l'emploi de béton à base de granulats naturels lorsque des alternatives existent de matériaux non renouvelables et non issus de l'économie circulaire, ou présentant un fort impact carbone (métaux, produits verrier, matières plastiques).

Le règlement (UG et UGSU 2.2.2) ainsi que l'OAP Construction neuve rappellent que Les matériaux biosourcés ou géosourcés (bois, pierre de taille...) sont à privilégier.

Une personne s'interroge sur l'inadéquation des toitures parisiennes en zinc pour la lutte contre le réchauffement climatique même si cela appartient au patrimoine. (@136),

Le PLU de Paris autorise la rénovation et l'isolation des toitures parisiennes. Le zinc est effectivement un bon conducteur thermique il doit donc être bien isolé thermiquement en sous face sous comble pour que l'habitation ait une bonne performance énergétique. Pour ce qui concerne sa contribution au phénomène d'îlot de chaleur, il faut privilégier les zincs clairs.

D'autres s'insurgent sur le maintien des étanchéités de balcon au plomb selon les recommandations des architectes des Bâtiments de France (@176, @238, @1090, @1094, @1138 ; @1234 ; @1237)

Ce sujet ne relève pas du PLU, qui ne peut pas interdire le recours à certains matériaux spécifiques. Il est à noter que Paris est dans sa totalité classé en zone de risque d'exposition au plomb par un arrêté préfectoral du 24/10/2000 modifié qui est annexé au PLU.

D'ici 2050, un million de logements et 50 millions de m² de bâtiments divers (commerces, bureaux, hôtels, équipements publics) devraient faire l'objet d'une rénovation thermique et 20 % des toits parisiens être équipés d'installations solaire (@3966) ce qui exigera des structures, des moyens, des compétences et une offre claire de clés de financements. (@3966) ;

Lors des ravalements, aider les propriétaires à profiter de cette occasion pour faire des travaux de rénovation énergétique. (Ce qui a été refusé dans ma copropriété et ce qui est dommage) (E14173)

La mise en œuvre de telles actions ne relève pas du PLU. Le Plan Climat met en avant plusieurs actions à mener pour encourager la rénovation et le développement des énergies renouvelables. (source : Le Projet du nouveau Plan Climat 2024-2030 : https://cdn.paris.fr/paris/2024/02/09/projetplanclimatparis2024-2030_adopte-07VX.pdf)

Plusieurs dispositifs d'aide et d'accompagnement sont également disponibles à différentes échelles, locale comme nationale.

Permettre les surélévations d'immeuble qui respecteraient les nouvelles contraintes : constructions en bois, végétalisation, panneaux solaires (@2767)

Le règlement admet en dépassement des hauteurs et volumétries maximales les dispositifs destinés à économiser ou récupérer de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, les dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire, les acrotères et les aménagements et installations nécessaires à la végétalisation des toitures ; les locaux techniques strictement nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des toitures végétalisées et des toitures biosolaire, les serres et locaux agricoles relevant de la sous-destination* Exploitation agricole et les équipements ou installations affectés à l'agriculture urbaine, etc. (UG et UGSU.3.3.1)

Il conviendrait d'exiger des copropriétés de peindre les toits (pour les toits plats) pour réduire la température lors des canicules (@852) ou sur la proposition de peinture thermique isolante (C942) ; Pas assez d'éléments sur les règles d'urbanisme pour éviter les bâtiments de couleur sombre qui gardent la chaleur et la renvoient en ville (@1093) ;

Est-il prévu de demander aux Architectes des Bâtiments de France d'infléchir leurs positions dans le cadre de travaux réalisés sur les bâtiments parisiens: possibilité d'avoir recours à des couvertures autre que le zinc pour minimiser les réfléchissements (3158) ; Rénovation la porte ouverte à une hétérogénéité avérée et une dégradation du patrimoine (@3809) Plutôt que polluer les toits en les peignant en blanc, il serait plus simple de réduire la surface du macadam (R5742) ; Autoriser le blanchiment des toitures (@8686)

Le PADD du PLU bioclimatique propose un encadré sur les toits parisiens, qui rappelle que les toits sont souvent un point faible du bâti sur le plan énergétique et écologique. Une mauvaise isolation et l'utilisation de matériaux peu efficaces sur le plan thermique contribuent négativement au confort d'été et d'hiver des habitantes et des habitants, tout en augmentant la consommation énergétique du bâtiment. Dans le même temps, les toits sont un élément essentiel du paysage parisien et de l'esthétique parisienne. A cet égard, ils doivent faire l'objet d'une attention particulière et si leur aménagement est possible, il doit se faire en prenant en compte leur valeur patrimoniale. Le PLU bioclimatique vise donc à encadrer et encourager certains aménagements des toits parisiens en priorisant ceux qui apportent un bénéfice environnemental. Le PLU ne peut toutefois pas imposer aux copropriétés de peindre leurs toits.

La Ville de Paris ambitionne d'atteindre 100 % de toits frais pour les équipements municipaux. Des solutions adaptées à chaque bâtiment seront retenues (peinture réfléchissante, végétalisation, isolation des combles...). (source : Le Projet du nouveau Plan Climat 2024-2030 : https://cdn.paris.fr/paris/2024/02/09/projetplanclimatparis2024-2030_adopte-07VX.pdf)

Les toits en zinc, qui représentent plus de deux tiers des toits parisiens, feront l'objet d'une attention particulière. De couleur sombre et métalliques, ils absorbent la chaleur du soleil et peuvent atteindre jusqu'à 80°C en surface en période de forte chaleur. Cette chaleur est transmise à l'intérieur des bâtiments, rendant certaines pièces invivables, et aux alentours, ce qui renforce le phénomène d'îlot de chaleur urbain. La Ville engagera un travail approfondi avec les architectes des Bâtiments de France pour identifier des solutions permettant d'adapter les toits en zinc et limiter leurs effets chauffant en période de forte chaleur, tout en tenant compte de leur forte valeur patrimoniale qui contribue à l'identité de Paris.

Le règlement (UG.5.2.3) précise bien qu'afin de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, les matériaux absorbant peu le rayonnement solaire doivent être privilégiés, notamment pour le revêtement des façades et les toitures, en privilégiant les tons clairs caractérisés par un pouvoir réfléchissant (albédo) élevé, sous réserve d'une bonne insertion urbaine et architecturale.

Par ailleurs les services de la Ville ont apporté des éléments de réponse complémentaires sur le sujet des toits parisiens dans le thème 14 du présent mémoire.

Ces rénovations doivent à la fois prendre en compte le confort thermique hivernal, mais également les risques liés au changement climatique et les fortes chaleurs (@9518)

Confort d'été : l'obligation imposera systématiquement l'implantation de volets automatiques et brasseurs d'air, ce qui a à l'encontre de la volonté d'avoir des bâtiments low tech à faible coût d'entretien (@13422)

Le PADD du PLU bioclimatique rappelle l'importance de penser les interventions sur le bâti existant dans leur dimension qualitative. La performance environnementale doit tenir compte de la dimension patrimoniale et des usages actuels et futurs des bâtiments. Il est proposé notamment d'inclure un volet « confort d'été » dans tous les projets de rénovation thermique, visant à maintenir la qualité de vie des résidents lors des fortes chaleurs estivales et des épisodes caniculaires.

Dans le règlement, la disposition UG.5.2.23 est dédiée au confort d'été, en précisant notamment que:

- Les dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire existants (débords de toits, auvents, casquettes, contrevents, persiennes, brise-soleil...) doivent être conservés ou améliorés.
- Les façades* des constructions existantes faisant l'objet d'une restructuration lourde* ou d'une réhabilitation* significative doivent être équipées de dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire, sauf impossibilité liée à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion la bonne insertion urbaine et architecturale de la construction

La disposition précise que le confort d'été doit être recherché prioritairement au moyen de dispositifs passifs.

Règlement - N.5.2 : performances environnementales exigées pour les travaux sur constructions existantes : la référence à la RT globale apparaît anachronique au regard de l'ancienneté de cette réglementation (2008) amenée à être actualisée dans peu de temps (@9584)

Les règles de performances environnementales des constructions existantes qui figurent dans le règlement ne sont pas alignées avec le contexte réglementaire issu de la loi climat et

résilience du 22 août 2021, qui s'appuie sur la méthode 3CL-DPE et la méthode Th-C-E-ex (@11585)

Les dispositions de l'article UG.5.2.2 du règlement s'appuient sur une réglementation dite "RT globale" toujours en vigueur régie par l'article R173-2 du code de la construction et de l'habitation. Les services de la Ville pourraient étudier, le cas échéant, s'il est nécessaire d'apporter des ajustements de la règle.

L'anticipation de l'application de la réglementation va devoir s'effectuer dans un référentiel réglementaire non mature, ce qui allongera les délais d'études, restreindra les options techniques et génèrera des surcoûts (@13422)

Les seuils indiqués dans l'article sont très performants et risquent de bloquer certains projets de rénovation globale qui n'arrivent pas à descendre sous ces seuils, en particulier des immeubles chauffés à l'électricité ou par le CPCU. L'ambition de Paris est claire mais elle ne doit pas être contreproductive et empêcher la rénovation de certains immeubles qui n'arriveront pas malgré un bouquet de travaux complet à descendre en-dessous de 150 pour l'électricité et 104 pour les autres modes de chauffage. (@9584)

Il semble nécessaire que le PLU s'appuie sur des exigences vérifiables selon cette méthode pour être en cohérence avec les dispositifs nationaux d'aide à la rénovation et faciliter les démarches des porteurs de projets et notamment la recherche de financements. (@9584)

Les dispositions du règlement visent à agir sur deux volets majeurs de l'empreinte carbone de la ville : le bâtiment et la mobilité, qui représentent respectivement 20 et 24 % de l'empreinte carbone. Les dispositions du chapitre 5 du règlement, relatif aux performances environnementales des constructions, agissent sur le volet bâtimentaire. Elles s'inscrivent dans les objectifs développés dans le PCAET, en particulier une diminution de 35 % de la consommation énergétique du parc social d'ici 2030 et de 50 % d'ici 2050 par rapport à 2004, le développement des énergies renouvelables ou de récupération à faible contenu en carbone, ou encore le développement du raccordement aux réseaux de chaleur et de froid.

Les indicateurs et les seuils retenus dans les dispositions du chapitre 5 sont issus de l'expertise de plusieurs bureaux d'études techniques missionnés par la Ville de Paris au cours de l'élaboration du PLU bioclimatique. Dans un premier temps, les indicateurs et les valeurs ont été proposées par un bureau d'études spécialisé en performance environnementale du bâti et construction bas carbone, au sein du groupement d'assistance à maîtrise d'ouvrage en matière de conseil technique en vue de l'élaboration des règles. Dans un second temps, ces propositions ont été expertisées par un second bureau d'étude spécialisé en ingénierie développement durable, spécifiquement missionné par la Ville. Ces analyses combinées ont été mises en commun dans le cadre d'un groupe de travail technique thématique consacré aux performances environnementales des constructions. Il convient de préciser que la RE2020 étant une réglementation récente, encore en cours d'évolution quant à son champ d'application, concomitamment à l'élaboration du projet de PLU bioclimatique, les propositions se sont principalement appuyées sur un nombre limité d'opérations pilotes et sur les modélisations disponibles à ce stade, dans un souci d'anticipation de l'évolution des règles nationales à l'horizon de l'approbation du PLU.

Ce faisant, les propositions des bureaux d'études ont progressivement été confrontées aux études de cas réalisées par des opérateurs immobiliers de la Ville. D'avis d'expert, les valeurs proposées dans le projet de PLU correspondent au plus haut niveau d'exigence pouvant être admis à ce jour soit, dans le cadre d'une règle générale devant s'appliquer à l'ensemble des projets sur le territoire communal, soit, dans le domaine des labels environnementaux et énergétiques pour les bâtiments.

Les choix techniques correspondant aux différents indicateurs et aux valeurs minimales requises par le chapitre 5 du règlement du PLU sont largement développés dans le rapport de présentation (justification des choix, p. 165 et suivantes).

S'agissant des dispositions relatives au développement de la production d'énergie à partir de ressources renouvelables, celles-ci font bien l'objet d'objectifs chiffrés à respecter pour les constructions neuves, sur la base du critère de consommation d'énergie primaire non renouvelable (Cepnr) de la RE2020. Pour les restructurations lourdes de constructions existantes, ces dispositions ne peuvent être concernées par des objectifs chiffrés dans la mesure où leur respect ne saurait être vérifiable au stade de l'instruction du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme. La rédaction retenue répond en outre à un principe de proportionnalité de la règle consistant à adapter le niveau d'exigence du règlement à la nature particulière des interventions sur le bâti existant.

Concernant l'ensemble des règles de performances énergétiques et environnementales des constructions neuves et existantes, Les services de la Ville pourraient étudier, le cas échéant sur la base d'études complémentaires, s'il était nécessaire d'apporter des ajustements du règlement.

L'ADEME, agence du Ministère de l'environnement lève l'obligation d'isolation pour les matériaux sensibles à l'humidité ou pour la qualité architecturale (@10368)

L'obligation de travaux d'isolation ne concerne pas les façades comportant des matériaux sensibles à l'humidité: les façades en pierre, terre crue, torchis, bois, matériaux de fabrication artisanale (enduit traditionnel à la chaux notamment). (source <https://bibliothèque.ademe.fr/ged/8078/fiche-ravalement-refection-toiture-amenagement-travaux-isolation-202308.pdf>).

Par ailleurs, les règles de renforcement de l'isolation du PLU en cas de ravalement ne concernent que les projets assujettis à l'obligation de ravalement énoncée à l'article R. 173-4 du CCH et qui concernent exclusivement les constructions dont les façades sont composées de terre cuite, de béton, de ciment ou de métal.

71% des gaz à effet de serre (GES) sont constituées par le bâti tertiaire et résidentiel (E196)

Aujourd'hui le bâtiment c'est 80% des consommations d'énergie et 70% des émissions de gaz à effet de serre. ()*

Compte-tenu de ces constats, le PLU bioclimatique et le Plan Climat s'engagent en faveur de la rénovation.

Enfin, une contribution propose l'utilisation de la taxe des SUV pour la transition et rénovation énergétique (@228)

Le sujet des taxes ne relève pas du PLU de Paris.

Réviser la définition de "jardin d'hiver" par des experts en performance énergétique et conception passive afin de bien refléter les critères qui contribuent à améliorer l'efficacité énergétique des immeubles, tels que leur orientation, protection contre le rayonnement solaire en été, l'isolation du mur entre le jardin d'hiver et la pièce principale et l'existence des ouvrants en haut et en bas dudit mur. (@7148)

Le jardin d'hiver est défini dans les dispositions générales du règlement tome 1 comme un Volume vitré ou partiellement vitré aménagé en prolongement horizontal d'une pièce et présentant les caractéristiques suivantes :

- Comporter des parois verticales vitrées en contact avec l'extérieur, à raison d'au moins 80 % de la surface totale des parois verticales en contact avec l'extérieur ;
- Comporter au moins un ouvrant donnant sur l'extérieur et permettant la ventilation naturelle des locaux ;
- Être dépourvu d'équipements propres de chauffage.

Les compléments à la définition des jardins d'hiver proposés dans cette contribution s'ils pourraient le cas échéant s'avérer pertinents, semblent davantage relever du champ de la construction que de l'urbanisme. En effet les caractéristiques techniques des jardins d'hiver ne sauraient être contrôlées au stade de la demande d'autorisation d'urbanisme. Néanmoins la Ville pourrait étudier l'ajout de recommandations, le cas échéant dans l'OAP Héritage et transformation ou dans un autre document, de manière à orienter le mieux possible la conception des jardins d'hiver.

Il est étonnant que les volets ne fassent pas partie de la liste des protections solaires préconisées aux articles UG 5 1 3, UG 5 2 3 et au critère 8 de l'article UG 8 3 (@13422)

Les persiennes font partie de la liste. Les volets sont génériquement des dispositifs intérieurs.

Il existe aujourd'hui des outils et des méthodes robustes permettant d'évaluer l'impact carbone des opérations d'aménagement durant leur phase de conception. C'est le cas de la méthode Quartier Energie Carbone promue par l'ADEME ; La feuille de route de la décarbonation sortie en mai 2023 évoque clairement la nécessité d'encadrer l'impact carbone des opérations d'aménagement (@9947)

Le PLU de Paris vise à encadrer l'impact carbone des opérations d'aménagement au travers de plusieurs dispositions du règlement en matière de conception bioclimatique et performances environnementales (UG.5.1) et en proposant un dispositif de valorisation des externalités positives des projets (UG.8). Tout projet de construction neuve ou de restructuration lourde* comportant une surface de plancher* supérieure à 150 mètres carrés doit remplir au moins trois critères de performance, relevant au moins de deux thématiques différentes.

Privilégier la réhabilitation des anciens bâtiments plutôt que leur démolition. –

Favoriser la réhabilitation plutôt que la démolition est un objectif central du PLU bioclimatique de Paris. L'OAP Héritage et transformation propose un ensemble de dispositions qui répond à la fois aux enjeux de préservation et de valorisation du patrimoine bâti parisien dans une logique de sobriété des ressources pour limiter la démolition-reconstruction et de son adaptation aux contraintes du changement climatique, mais aussi qui vise à la réalisation de logements moins gourmands en énergie et plus confortables et agréables à vivre, en toute saison. Il s'agit de toujours chercher à privilégier la rénovation ou la transformation des constructions existantes plutôt que leur démolition, par des interventions adaptées à chaque projet. Dans le règlement, plusieurs dispositions visent les porteurs de projet à favoriser la réhabilitation plutôt que la démolition.

Protéger les toits de Paris. (@10189 ; @10190, @10195, @10211, @10215 ; @10232 ; @10236, @10249 ; @10256, @10258 ; @10262 ; @10262 ; @10270 ; @11438 ; @13809 ; @13759 ; @13986)

Les Toits de Paris, il y avait eu un vœu, un vœu pour qu'ils soient classés au patrimoine mondial ()*

Le projet de PLU incite à réaliser des toitures en tonalités claires afin de réduire les apports de chaleur par absorption en période d'été. Cela entre en rupture avec l'harmonie générale

des toitures parisiennes plutôt proches du noir ou du gris foncé (ardoise ou zinc). L'objectif peut néanmoins paraître louable pour les périodes de canicules. Mais en période de froid la réduction des apports de chaleur dus au rayonnement solaire prive les logements sous toiture d'un apport thermique alors même que ces logements sont les plus difficiles à chauffer et sont généralement très mal classés en DPE. La mesure est donc contreproductive en période hivernale (@13229)

Les toits de Paris peuvent contribuer à la qualité de vie des Parisiennes et des Parisiens et à l'adaptation de la Ville au dérèglement climatique. En effet, les toits couvrent 1400 hectares de surface de toiture réparties sur l'ensemble du territoire parisien et représentent donc un potentiel important de développement de fonctionnalités bénéfiques pour l'environnement et le cadre de vie. Par ailleurs les toits sont souvent un point faible du bâti sur le plan énergétique et écologique. Une mauvaise isolation et l'utilisation de matériaux peu efficaces sur le plan thermique contribuent négativement au confort d'été et d'hiver des habitantes et des habitants, tout en augmentant la consommation énergétique du bâtiment. Dans le même temps, les toits sont un élément essentiel du paysage parisien et de l'esthétique parisienne. A cet égard, ils doivent faire l'objet d'une attention particulière et si leur aménagement est possible, il doit se faire en prenant en compte leur valeur patrimoniale. Le PLU bioclimatique vise donc à encadrer et encourager certains aménagements des toits parisiens en priorisant ceux qui apportent un bénéfice environnemental.

Les toits en zinc, qui représentent plus de deux tiers des toits parisiens, feront l'objet d'une attention particulière. De couleur sombre et métalliques, ils absorbent la chaleur du soleil et peuvent atteindre jusqu'à 80°C en surface en période de forte chaleur. Cette chaleur est transmise à l'intérieur des bâtiments lorsque ceux-ci ne disposent pas d'une isolation thermique de toiture suffisante, rendant certaines pièces invivables, et aux alentours, ce qui contribue au phénomène d'îlot de chaleur urbain. La Ville engagera un travail approfondi avec les architectes des Bâtiments de France pour identifier des solutions permettant d'adapter les toits en zinc, notamment en permettant leur rehaussement pour une isolation efficace (procédé d'isolation par l'extérieur dite "sarking"), et limiter leurs effets chauffant en période de forte chaleur, tout en tenant compte de leur forte valeur patrimoniale qui contribue à l'identité de Paris.

Le règlement (5.1.3) précise qu'afin de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, les matériaux absorbant peu le rayonnement solaire doivent être privilégiés, notamment pour le revêtement des façades* et des toitures, en privilégiant les tons clairs caractérisés par un pouvoir réfléchissant (albédo) élevé, sous réserve d'une bonne insertion urbaine et architecturale

La Ville de Paris ambitionne d'atteindre 100 % de toits frais pour les équipements municipaux. Des solutions adaptées à chaque bâtiment seront retenues (peinture réfléchissante, végétalisation, isolation des combles...). (source : Le Projet du nouveau Plan Climat 2024-2030 : https://cdn.paris.fr/paris/2024/02/09/projetplanclimatparis2024-2030_adopte-07VX.pdf). Certaines gammes de peinture réfléchissante sont des peintures thermo-isolantes qui permettent une efficacité en été comme en hiver.

Le dossier de candidature pour inscrire au patrimoine immatériel mondial le savoir-faire des couvreurs-zingueurs des toits de Paris est en cours d'étude par les experts de l'Unesco.

Ce constat posé, le traitement des bâtiments de la ville DOIT être LA priorité SINON l'unique projet s'il devait n'en rester qu'un. Ne PAS traiter ce sujet assure de la non tenue de la promesse (pourtant si essentielle) d'un Paris neutre en Carbone en 2050. (@11056)

Les opérateurs de la Ville de Paris se mobilisent également vers une rénovation massive de son bâti. Par exemple, Paris Musées, qui regroupe les 14 musées et sites archéologiques parisiens, a pour objectif une réduction de 60 % de ses consommations énergétiques à l'horizon 2050. La Ville de Paris invite également l'État et les grands propriétaires publics à communiquer régulièrement les avancées des rénovations de leur parc immobilier sur le territoire de Paris.

Dans le cadre de sa stratégie de rénovation, La Ville de Paris entend au travers de ce chantier massif s'appuyer sur une nouvelle méthode basée sur une programmation et une visibilité budgétaire très précises, et un travail de concertation avec les mairies d'arrondissement et les communautés éducatives pour accélérer et maximiser les gains attendus. Cela représente la rénovation d'environ 30 écoles et 10 crèches par an.

(source : Le Projet du nouveau Plan Climat 2024-2030 : https://cdn.paris.fr/paris/2024/02/09/projetplanclimatparis2024-2030_adopte-07VX.pdf)

UGSU.5.2.2 Performances énergétiques : Dans les cas où l'installation de pompe à chaleur n'est pas envisageable, les maîtres d'ouvrage privilégieront l'installation d'un chauffage au gaz ce qui ne peut être conforme à une prise en compte du caractère climatique d'un PLU se nommant PLU bioclimatique. (@11420)

L'article UGSU.5.2.2 relatif exclusivement aux performances énergétiques, dispose que les performances en consommation conventionnelle d'énergie primaire (Cep) pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux, les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation des constructions soumises à la Réglementation Thermique construction existante globale (Rtex globale) doivent, sauf impossibilité technique ou contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural, être inférieures ou égales aux valeurs suivantes : • 60 % de la consommation conventionnelle d'énergie primaire de référence (Cep,ref) pour les bâtiments de bureau au sens de la RTex globale ; • 104 kilowatts-heure d'énergie primaire par mètre carré par an (104 kWh_{ep} / m².an) pour les autres catégories de bâtiments au sens de la RTex globale. En cas de chauffage électrique, ce maximum est porté à 150 kilowatts-heure d'énergie primaire par mètre carré par an (150 kWh_{ep} / m².an).

Cet article ne fait donc pas de distinction entre les différents dispositifs énergétiques tels que les pompes à chaleur ou l'installation du chauffage à gaz. Le règlement -5.2.4) dispose par ailleurs que « les constructions doivent intégrer des dispositifs destinés à récupérer l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable (tels que panneaux solaires, géothermie, pompes à chaleur, récupération d'énergie sur les eaux grises...) sauf impossibilité technique ou contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à la bonne insertion urbaine et architecturale de la construction. »

Pour les immeubles anciens, faire réapparaître les pierres des bâtis et les traiter afin de laisser respirer les matières. (R14227)

J'estime que faire de l'isolation par l'extérieur sur les immeubles haussmanniens, enfin les immeubles avec de belles modénatures sculptées, pour moi c'est un crime contre Paris ()*

Clairement, le bâti Haussmannien, évidemment qu'on ne va pas faire une isolation thermique par l'extérieur sur la façade rue ()*

La protection du patrimoine architectural de Paris est prise en compte dans la réglementation du PLU bioclimatique relative aux travaux d'isolation. Il s'agit de respecter les autres réglementations applicables (protection du patrimoine et du paysage notamment). Le

règlement dispose que les matériaux et les techniques de construction doivent être pris en compte dans leurs spécificités constructives pour déterminer le meilleur mode de ravalement ou d'isolation. La nature et la teinte des enduits et peintures doivent être adaptées aux matériaux composant la construction et s'accorder avec l'aspect des lieux avoisinants. La mise en peinture ou la remise en peinture de la pierre de taille est interdite. L'emploi de mortier de ciment gris, y compris sur les corps de souches de cheminées, est proscrit. L'isolation thermique par l'extérieur doit restituer un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux. Par ailleurs Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, mettre en œuvre des matériaux et 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

Pour atteindre l'étiquette de performance énergétique C, le recours à l'isolation thermique par l'extérieur est le plus souvent incontournable mais cela est parfois impossible à réaliser (impossibilité technique ou contraintes liées à l'architecture). Dans le cas d'ITE non autorisée ou impossible, il importe de mentionner que l'alternative d'isoler par l'intérieur (ITI) comporte également des freins. Dans ce cas particulier, maintenir un objectif d'atteinte des performances D nous semble justifiée. (@14155

La conformité à l'UG.5.2.2 est conditionnée par l'assujettissement préalable à l'article R-173-2 du CCH (RT-Globale) qui ne concerne que les constructions édifiées après 1948. La plupart du temps ces constructions ne revêtent pas, sauf exceptions, de caractéristiques patrimoniales empêchant l'isolation par l'extérieur. Cette sous-section prévoit en outre les exceptions d'impossibilités techniques ou inhérentes à la préservation du patrimoine architectural. Par ailleurs, il existe des dispositifs d'accompagnement des copropriétés pour avoir recours à des travaux d'isolation.

Rénovation énergétique du parc social

Parc social classé au patrimoine : une contribution s'indigne du refus du bailleur pour la rénovation énergétique et demande sa reconsidération en proposant la récupération de chaleur pour l'ECS (@123)

La » rénovation thermique du parc immobilier parisien doit commencer prioritairement par les logements sociaux de la Ville de Paris (RIVP), véritables passoires thermiques (@137)

Cela veut dire que le PLU doit permettre la diversité sociale qui est l'héritage de l'histoire, en respectant la propriété privée et en rénovant les HLM pour fournir à leur locataire des logements dignes et bien isolés. C'est un objectif qui est loin d'être atteint. (6961) ; Les immeubles de Paris Habitat vont bientôt avoir un siècle ... de vraies passoires thermiques ! est-il prévu une isolation thermique en urgence ? rue Jean Varenne (R8620)

Un effort doit être mené sur la rénovation du bâti existant afin d'une part supprimer les dernières poches d'habitat indigne, et d'autre part améliorer le confort thermique des bâtiments (@9518)

S'agissant des logements sociaux, pourquoi ne pas regarder du côté des immeubles insalubres et les rénover, à la charge de la ville ou de l'état puisqu'il s'agit d'une question de santé publique, plutôt que d'aller chercher des micro-espaces dans les écoles ? (@11965)

Cela veut dire que le PLU doit permettre la diversité sociale qui est l'héritage de l'histoire, en respectant la propriété privée et en rénovant les HLM pour fournir à leur locataire des logements dignes et bien isolés. C'est un objectif qui est loin d'être atteint. (6961) ; Les

immeubles de Paris Habitat vont bientôt avoir un siècle ... de vraies passoires thermiques ! est-il prévu une isolation thermique en urgence ? rue Jean Varenne (R8620)

La rénovation et la lutte contre l'habitat indigne est une priorité du PLU de Paris qui vise à poursuivre les efforts de lutte contre l'habitat indigne, vétuste ou insalubre et améliorer la qualité du parc de logements existants. Il s'agit également de déclencher massivement des projets de rénovation que le PLU bioclimatique doit accompagner, dans le sens des objectifs suivants du PCAET : éco-rénover la totalité des logements d'ici 2050, avec un gain minimum de 50 % à partir de 2030 par rapport à 2004.

La poursuite de la rénovation des logements sociaux est primordiale pour atteindre l'objectif fixé par le Plan Climat Air Énergie de Paris : réduction de 35 % des consommations d'énergie sur l'ensemble du parc social à l'horizon 2030 et de 50 % à l'horizon 2050. Pour atteindre ces objectifs, la Ville participe au financement de la rénovation de 5 000 logements sociaux par an. Avec cet objectif, la Ville de Paris et les bailleurs s'engagent dans le respect de la Stratégie Nationale Bas Carbone.

Dans une Ville comme Paris, la rénovation énergétique du parc résidentiel est un objectif prioritaire qui doit néanmoins prendre en compte des considérations patrimoniales. Si le classement de certaines résidences peut parfois compromettre des isolations par l'extérieur, c'est le cas pour le patrimoine dit HBM, il n'est cependant pas incompatible avec l'ensemble de la gamme de travaux d'amélioration des performances énergétiques qui existent, notamment l'isolation par l'intérieur ou la modernisation du système de chauffage.

Le PLU prévoit des dispositions en matière de performances environnementales difficilement conciliables. Il apparaît difficile de respecter à la fois les obligations en matière carbone (UG5.1.5) et en matière de confort d'été (UG 5.1.3) (@9907) ;

Les dispositions du PLU s'inscrivent dans les objectifs du Plan Climat Air Énergie adopté en 2017 et en cours de révision (2023-2024), à savoir l'atteinte de l'objectif de neutralité carbone en 2050 en suivant une trajectoire cohérente avec la Stratégie Nationale Bas Carbone, soit une réduction de 80 % de l'empreinte carbone du territoire parisien par rapport à son niveau de 2004. (source : Le Projet du nouveau Plan Climat 2024-2030 : https://cdn.paris.fr/paris/2024/02/09/projetplanclimatparis2024-2030_adopte-07VX.pdf)

Le contexte et la méthodologie mise en oeuvre pour le volet "performances énergétiques et environnementales ont déjà été développées dans une réponse ci-avant.

Concernant l'ensemble des règles de performances énergétiques et environnementales des constructions neuves et existantes, les services de la Ville pourraient étudier, le cas échéant sur la base d'études complémentaires, s'il s'avérait nécessaire d'apporter des ajustements du règlement.

La RIVP a pu ainsi étudier que pour un bâtiment classique, cela imposerait l'installation de dispositifs technologiques (volets automatiques, brasseurs d'airs...) qui vont à l'encontre de l'objectif de sobriété du PLU et engendrerait de réels problèmes de maintenance et donc d'efficacité sur le moyen terme. Ces mêmes études montrent qu'il n'est pas possible d'atteindre les seuils attendus pour les petits logements. Il conviendrait donc de revoir l'ensemble des seuils et d'avoir des dispositions spécifiques pour les immeubles de logements foyers.

Le PADD du PLU bioclimatique rappelle l'importance de penser les interventions sur le bâti existant dans leur dimension qualitative. La performance environnementale doit tenir compte de la dimension patrimoniale et des usages actuels et futurs des bâtiments. Il propose notamment d'inclure un volet « confort d'été » dans tous les projets de rénovation thermique,

visant à maintenir la qualité de vie des résidents lors des fortes chaleurs estivales et des épisodes caniculaires.

Dans le règlement, la disposition UG.5.2.3 est dédiée au confort d'été, en précisant notamment que :

- Les dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire existants (débords de toits, auvents, casquettes, contrevents, persiennes, brise-soleil...) doivent être conservés ou améliorés.
- Les façades* des constructions existantes faisant l'objet d'une restructuration lourde* ou d'une réhabilitation* significative doivent être équipées de dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire, sauf impossibilité liée à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion la bonne insertion urbaine et architecturale de la construction

La disposition précise que le confort d'été doit être recherché prioritairement au moyen de dispositifs passifs.

Concernant l'ensemble des règles de performances énergétiques et environnementales des constructions neuves et existantes, Les services de la Ville pourraient étudier, le cas échéant sur la base d'études complémentaires, s'il s'avérait nécessaire d'apporter des ajustements du règlement.

Pour le confort d'été, les volets pourraient être explicitement cités dans la liste des protections solaires préconisées. (@11805)

Les persiennes font partie de la liste des protections solaires préconisées. Les volets sont généralement des dispositifs intérieurs.

Il existe un risque de non-réalisation des travaux de réhabilitation ou de réalisations de travaux moins ambitieux en raison des surcoûts engendrés par ces exigences. Le risque pour les bailleurs sociaux propriétaires dans le cadre de copropriété est de ne plus pouvoir louer les logements concernés et de réduire ainsi l'offre de logements sociaux. (@13060)

Rénovation énergétique du bâti résidentiel privé

Aider la rénovation énergétique dans le parc privé (@54), exemption de redevance pour occupation de l'espace public pour les copropriétés qui entreprennent des travaux de rénovation énergétique (@77) ; l'exonération de taxe foncière n'est pas adaptée au coût réel de la rénovation thermique (@1381)

Les outils d'aide à la rénovation énergétique ne relèvent pas des prérogatives du PLU.

La réhabilitation des ensembles faubouriens ne semble pas apte à une isolation thermique par l'extérieur (ITE)... car ce serait au détriment des matériaux naturels des façades et au détriment de l'éclairage naturel (@92) les pignons et cours pourraient être isolés par ITE (E1027) Conditions d'obtention d'une ITE ? (R2815) ; On protège les immeubles haussmanniens mais on oublie ces autres immeubles faubouriens moins prestigieux mais qui sont typiques et qui font le charme de Paris. (@3556)

Le PLU favorise, à la fois dans l'OAP « héritage et transformation » et dans le règlement, le recours à l'ITE, pour laquelle des dépassements et débords sont admis tout en indiquant que l'amélioration des performances énergétiques des bâtiment doit tenir compte de ses caractéristiques pour l'emploi des matériaux et des techniques constructives.

A noter qu'il ressort du Rapport de Présentation - diagnostic, concernant les caractéristiques des bâtiments parisiens au regard des performances thermiques, que les bâtiments de type haussmanniens et faubouriens sont les moins énergivores des constructions anciennes existantes et que de bonnes performances peuvent être atteintes plus facilement que pour les constructions HBM ou d'après 1948. L'ITE est évidemment proscrite en façade sur rue en pierre de taille et qu'elle peut s'étudier au cas par cas concernant les façades sur cours sans modénatures.

Cas des établissements sous contrat public (Ex Collège), « le classement LS ne permettrait pas au collège d'effectuer les travaux de rénovation nécessaires à son bon fonctionnement » (@129 et plusieurs centaines de contributions de la pétition)

Les travaux déclenchant des obligations d'intégration de surface de logements sont ceux visant à rénover ou modifier une construction existante et soumis à autorisation d'urbanisme 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 travaux de rénovation énergétique se situent en dessous de ce seuil de 15%.

pourquoi ne pas permettre à la classe moyenne qui n'a aucune aide dans sa vie professionnelle n'en n'a pas plus pour la rénovation thermique (R4098).

Les aides à la rénovation ne relèvent pas du PLU de Paris, toutefois, plusieurs dispositifs existent à l'échelle nationale (ANAH) comme parisienne (accompagnement, subventions).

La RIVP a pu ainsi étudier que pour un bâtiment classique, cela imposerait l'installation de dispositifs technologiques (volets automatiques, brasseurs d'airs, ...) qui vont à l'encontre de l'objectif de sobriété du PLU et engendrerait de réels problèmes de maintenance et donc d'efficacité sur le moyen terme. Ces mêmes études montrent qu'il n'est pas possible d'atteindre les seuils attendus pour les petits logements. Il conviendrait donc de revoir l'ensemble des seuils et d'avoir des dispositions spécifiques pour les immeubles de logements foyers.

La même observation a déjà fait l'objet d'une réponse ci-avant.

Pour le confort d'été, les volets pourraient être explicitement cités dans la liste des protections solaires préconisées. (@11805)

La même observation a déjà fait l'objet d'une réponse ci-avant.

Un effort doit être mené sur la rénovation du bâti existant afin d'une part supprimer les dernières poches d'habitat indigne, et d'autre part améliorer le confort thermique des bâtiments (@9518)

La rénovation et la lutte contre l'habitat indigne est une priorité du PLU de Paris qui vise à poursuivre les efforts de lutte contre l'habitat indigne, vétuste ou insalubre et améliorer la qualité du parc de logements existants. Il s'agit également de déclencher massivement des projets de rénovation que le PLU bioclimatique doit accompagner, dans le sens des objectifs suivants du PCAET : éco-rénover la totalité des logements d'ici 2050, avec un gain minimum de 50 % à partir de 2030 par rapport à 2004.

il existe un risque de non-réalisation des travaux de réhabilitation ou de réalisations de travaux moins ambitieux en raison des surcoûts engendrés par ces exigences. Le risque pour les

bailleurs sociaux propriétaires dans le cadre de copropriété est de ne plus pouvoir louer les logements concernés et de réduire ainsi l'offre de logements sociaux. (@13060).

Concernant l'ensemble des règles de performances énergétiques et environnementales des constructions neuves et existantes, Les services de la Ville vont étudier, sur la base d'études complémentaires, s'il est nécessaire d'apporter des ajustements du règlement.

Comment la ville de Paris peut-elle aider les syndicats de copropriétaires qui cherchent des solutions et qui n'arrivent pas à en trouver ? () quelles dispositions précise0s pour inciter aux interventions sur l'existant, notamment copropriétés...rénovation/isolation ? (*)*

Pour accompagner les copropriétés, la Ville de Paris a lancé en 2022 le dispositif EcoRénovons Paris +. Ce programme vise à encourager la rénovation énergétique des immeubles d'habitat privé pour être encore plus respectueux de l'environnement. Il propose des aides financières ainsi qu'un accompagnement gratuit et personnalisé à toutes les étapes du projet. La Ville de Paris poursuit actuellement son accompagnement des copropriétés vers la rénovation énergétique, en leur proposant une subvention exceptionnelle de 5 000€ pour réaliser un audit global.

La Ville de Paris poursuivra la mise en œuvre du dispositif Eco-rénovons Paris +, qui sera reconduit et renforcé afin d'arriver à 100 % de logements privés rénovés à l'horizon 2050. Ce type d'accompagnement technique et financier réalisé avec l'appui de l'Agence Parisienne du Climat a vocation à soutenir les deux-tiers des projets de rénovations environnementales réalisés à Paris. De plus, la Ville accompagne les propriétaires qui s'engagent dans la réalisation de travaux de rénovation énergétique de leur logement en les exonérant de l'intégralité de leur taxe foncière, pour une durée de trois ans, à compter de la date de paiement des travaux. Ce soutien sera poursuivi.

Afin d'engager davantage de copropriétés dans les opérations de rénovation, la Ville de Paris signera une charte d'engagements réciproque avec les syndicats. L'objectif est qu'une information relative à la rénovation énergétique et aux outils disponibles pour passer à l'action soit présentée chaque année lors de leurs Assemblées générales. Afin de généraliser cette démarche, la Ville de Paris défendra également la nécessaire évolution de la réglementation pour que soit mise en place une résolution obligatoire en Assemblée Générale des copropriétés sur la question de la rénovation énergétique, ainsi que la création d'un label de reconnaissance des syndicats de copropriétés qui font preuve de leur compétence sur le sujet. La Ville s'engage également à renforcer l'information des habitantes et des habitants et améliorer leur accompagnement tout au long de leur parcours pour accéder aux aides à la rénovation énergétique. L'Agence Parisienne du Climat multipliera les sessions d'information à l'attention des syndicats et conseils syndicaux à partir d'exemples concrets de travaux déjà réalisés et adaptés en fonction de la situation du bâti ou de la taille de copropriété, avec leurs coûts et le reste à charge pour les plus modestes. Le programme des « Ambassadeurs de la rénovation » sera renforcé. Ce réseau de copropriétaires engagés dans des démarches de travaux permet de sensibiliser par l'exemple et de favoriser le partage d'expérience entre copropriétés voisines.

Rénovation énergétique du bâti public (écoles, hôpitaux...)

Certaines mesures pourraient être appliquées aux bâtiments scolaires : Niveau label Effinergie RE2020 de même que pour les logements collectifs et bâtiments de bureaux neufs, mesures en faveur du confort d'été. (Avis de l'État, Préfet de Paris p30)

Près de 290 Millions € investis pour la rénovation des lycées parisiens depuis 2016. (Avis Région IDF)

La Ville de Paris a le devoir moral et éthique de se montrer exemplaire en engageant sans délai la rénovation thermique de l'ensemble des bâtis dont elle a la propriété et/ou la gestion exclusive (les 1000 établissements scolaires, toutes les mairies et leurs annexes etc.). Ce plan massif aura valeur d'exemplarité et cet INVESTISSEMENT réduira la dépendance énergétique (et la facture) de la Ville de Paris pour des décennies (@11056).

La Mairie de Paris doit définir et détailler un plan d'investissement par arrondissement pour la rénovation énergétique des bâtiments et équipements municipaux dans le cadre du Plan Climat débattu en juillet 2023 (@13866).

Au travers de son Plan Climat, la Ville de Paris a pris l'engagement de réduire de 40 % la consommation énergétique de son patrimoine à l'horizon 2030 et de 60 % d'ici 2050. Les objectifs du Plan Climat sont déclinés en volets locaux par arrondissement.

La Ville de Paris vise à augmenter la qualité environnementale, technique et architecturale de ses opérations neuves mais également à construire des bâtiments "bienveillants" pour les usagers, répondant à leurs besoins de nature en ville, intégrant les principes de l'économie circulaire et conçus selon des objectifs énergétiques ambitieux. L'atteinte des objectifs du Plan Climat sur le patrimoine géré par la Ville nécessite de diminuer la consommation énergétique du parc de 640 GWh en 2004 à 384 GWh en 2030 et 256 GWh en 2050. En 2021, la consommation énergétique de la Ville s'établissait à 575 GWh (-10 % par rapport à 2004, +50 % d'équipements) et devrait atteindre 467 GWh (-25 % par rapport à 2004) en 2026. La réussite de l'ambition du Plan Climat à 2050 nécessitera de rénover la totalité des équipements municipaux.

Les opérateurs de la Ville de Paris se mobilisent également vers une rénovation massive de son bâti. Par exemple, Paris Musées, qui regroupe les 14 musées et sites archéologiques parisiens, a pour objectif une réduction de 60 % de ses consommations énergétiques à l'horizon 2050. La Ville de Paris invite également l'État et les grands propriétaires publics à communiquer régulièrement les avancées des rénovations de leur parc immobilier sur le territoire de Paris. Dans le cadre de sa stratégie de rénovation, la Ville de Paris apportera une attention particulière aux crèches et aux écoles. Une première étape a d'ores et déjà été franchie au travers du programme des 240 écoles rénovées dans le cadre du Plan Climat entre 2011 et 2020. La Ville de Paris entend au travers de ce chantier massif s'appuyer sur une nouvelle méthode basée sur une programmation et une visibilité budgétaire très précises, et un travail de concertation avec les mairies d'arrondissement et les communautés éducatives pour accélérer et maximiser les gains attendus. Cela représente la rénovation d'environ 30 écoles et 10 crèches rénovées par an.

De manière générale, afin de s'aligner sur les objectifs du PCAET en matière de réduction des consommations d'énergie et de neutralité carbone et à des fins d'exemplarité, Les cahiers des charges de consultations pour les opérations d'équipement publics de la Ville de Paris vont, sur certains critères et déjà depuis de nombreuses années, au-delà des normes réglementaires en vigueur, notamment concernant les constructions bas carbone, aussi bien en construction neuve qu'en réhabilitation.

Rénovation énergétique du bâti tertiaire

Les nouvelles règles applicables aux opérations de restructuration des immeubles de bureau interdisent la création de nouvelles surfaces économiques (SPE). Il existe un risque de freiner excessivement ce type de projets avec pour conséquence, un renoncement à investir dans la

rénovation énergétique. Il est proposé de restaurer les possibilités d'augmenter les surfaces de plancher économique (dans la limite du seuil de 10% de l'existant) (Avis de l'État, Préfet de Paris, p5)

Le PLU actuel autorise une augmentation de cette SPE de 10%, et ce - selon le rapport de présentation de la modification du PLU en juillet 2016 - « pour permettre et favoriser la modernisation des établissements existants ». On comprend donc que le nouveau PLU met fin à un outil qui permettait le financement de la « modernisation des établissements existants », ce qui est très regrettable. (@3812) ; En supprimant toute possibilité de créer de la SPE nouvelle d'une part, et en supprimant toute possibilité de créer de la surface de plancher (SDP) nouvelle (en particulier pour transformer des niveaux de stationnement en espaces d'agrément) d'autre part, le PLU risque de scléroser le parc de bureaux. (@3812) ;

Pour atteindre un équilibre économique permettant le vote des décisions en AG, une densification raisonnée en AG doit être atteinte comme une quote-part suffisante de bureaux (@3799) ; En supprimant la règle des 10% ($SPE2 \leq 1.1 \times SPE1$) La Ville de Paris va rendre beaucoup plus compliquées les opérations de rénovation dont l'équilibre économique nécessite une création de valeur (@6779) ;

Pour que les Entreprises puissent réaliser les travaux demandés par le décret tertiaire, il est demandé la suppression dans UG1-4 de la mention après travaux la SPE créée ne doit pas excéder la SPE initiale ($SPE2 < \text{ou égale à } SPE1$) et son remplacement par la SPE après travaux peut excéder la SPE initiale dans la limite de 10% ($SPE2 \leq 1.1 \times SPE1$) (@6050) ;

Demande le maintien de la règle selon laquelle dans le secteur de développement de l'habitation, lorsqu'un immeuble accueille uniquement de la SPE, alors la SPE après travaux peut être augmentée de 10% maximum. (@9548)

« Demande le maintien de la règle selon laquelle... lorsqu'un immeuble accueille uniquement de la SPE après travaux, alors la SPE après travaux puisse être augmentée de 10% maximum y compris dans le secteur de développement de l'habitation (@9548)

Ce classement qui contraint toute possibilité d'augmentation de la SPE conduira au gel de tout projet de développement/ rénovation de bâtiment d'activité dont l'hôtel..., qui ne pourra pas être, hélas, au rendez-vous de la transformation énergétique (@9548)

En cohérence avec l'objectif de rééquilibrage est-ouest de l'habitat et de l'emploi, les surfaces occupées par les destinations liées à la fonction économique (SPE) n'ont pas vocation à augmenter. La règle du précédent PLU autorisant dans certaines situations un accroissement de 10% de la SPE n'a pas été reconduite dans le projet de PLU arrêté, le bilan du PLU ayant démontré que la combinaison de cette règle avec la non-prise en compte dans le calcul de la SPE des surfaces à rez-de-chaussée dans la bande E et en sous-sol avait conduit, dans de nombreux cas, à un accroissement de la surface de plancher réelle des surfaces d'activités au-delà de la limite de 10%. La suppression de la disposition permettant l'augmentation de la SPE dans le secteur de protection de l'habitation est par ailleurs largement justifiée par les éléments du rapport de présentation faisant état des difficultés observées en matière d'équilibre habitat-emploi dans l'ouest parisien. Le bilan du PLU de 2006 laisse en effet apparaître un rééquilibrage encore insuffisant en faveur du logement dans le centre et l'ouest parisien, notamment dans le Quartier Central des Affaires. Les données synthétisées par l'APUR révèlent dans le secteur de protection de l'habitation du PLU précédent un amorçage de rééquilibrage des destinations, puisque 497 222 m² de logements y ont été créés entre 2006 et 2020, tandis que 444 222 m² de bureaux y disparaissaient (largement compensés à l'échelle de Paris par la création de 661 405 m² de bureaux hors de ce secteur). En revanche, dans le QCA, la surface d'habitation n'a augmenté que de 71 485 m² sur la même période,

quand la surface de bureaux baissait de 158 000 m², l'hébergement hôtelier augmentant dans la même proportion (170 353 m²). De manière plus précise, ces chiffres montrent également une dynamique non négligeable de rénovation du parc tertiaire, puisque près de 390 000 m² de bureaux y ont été créés par construction (dont restructuration lourde).

Pour autant, les enjeux économiques de la rénovation thermique des bâtiments comme l'intérêt pour le maintien des emplois et la vitalité du tissu économique de permettre aux entreprises de bénéficier de surfaces supplémentaires sans relocalisation, pourrait conduire à admettre, dans certains cas et lorsque sont satisfaits par ailleurs les objectifs de production de surfaces de logement, la possibilité d'augmenter marginalement la surface des locaux tertiaires. Une proposition en ce sens pourra être introduite dans le règlement du projet de PLU qui sera soumis au Conseil de Paris pour approbation.

Exclure l'application de la servitude de mixité sociale en cas de travaux soumis à simple déclaration préalable ou de travaux de rénovation énergétiques exigé au titre du titre » décret tertiaire » (Avis CCIR), Permettre un projet de rénovation énergétique important, de traitement esthétique et paysager des terrasses, associé à un projet de surélévation permettant de financer ces gros investissements "décret tertiaire » (@1961) ;

Les services de la Ville ont élaboré des réponses détaillées aux questions de la Commission d'enquête sur les conditions d'application de cette servitude dans le Thème 2 et le Thème 4 du présent mémoire.

Il est proposé d'intégrer des mécanismes incitatifs pour équilibrer les coûts d'une opération visant à intégrer du logement et/ou des dispositifs d'amélioration environnementale du bâti et éviter le gel du bâti parisien (E4210) ;

Le projet de PLU prévoit de nombreuses dispositions pour inciter les porteurs de projet à réaliser des surfaces logement et à mettre en œuvre des projets vertueux d'un point de vue environnemental. Les ambitions du PLU en matière de logement et de caractéristiques environnementales du PLU sont déclinées respectivement dans les Thèmes 2 et 10 du présent mémoire.

Modification du paragraphe II.2 des dispositions générales du PLU pour que le régime des travaux visant à améliorer la performance énergétique ou à développer la production d'énergie renouvelable soit fusionné et aligné avec celui concernant les travaux visant à améliorer l'état sanitaire des bâtiments et assurer la mise aux normes de leur accessibilité (E4210) (@ 9870).

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction à ces dispositions ou qui sont sans effet à leur égard, sauf dispositions particulières du règlement de la zone. Sont autorisés les travaux visant exclusivement à préserver l'état sanitaire des constructions ou à en assurer la mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, qu'elles soient ou non conformes aux chapitres 1 (occupations et utilisations des sols, destinations des constructions), 3 (implantation, hauteur et volumétrie des constructions) et 4 (espaces libres, végétalisation des abords des constructions et du bâti) et à la sous-section 7.2 (stationnement) des règlements des zones urbaines.

Les travaux visant exclusivement à améliorer la performance énergétique ou à développer la production d'énergie renouvelable dans les constructions, qu'elles soient ou non conformes au chapitre 4 (espaces libres, végétalisation des abords des constructions et du bâti) et aux sous-sections 3.1 (implantation) et 7.2 (stationnement) des règlements des zones urbaines

sont également autorisés. Ces dispositions ne peuvent être fusionnés avec les travaux visant à améliorer l'état sanitaire des bâtiments qui comportent plus d'exceptions.

La Maison Provinciale est concernée par le décret tertiaire qui impose aux bâtiments de plus de 1000 m² une réduction de leur consommation annuelle d'énergie de 40 % d'ici 2030 ; cela implique de nombreux travaux énergétiques à financer dans les prochaines années et, de facto, l'obtention d'autorisations d'urbanisme. (@8294)

Les entreprises souhaitent qu'il ne soit pas fait de distinction d'obligations entre le parc tertiaire privé et le parc tertiaire public dans la lutte contre le réchauffement climatique (@6050^F)

Le PLU de Paris et le Plan de Climat de Paris disposent d'objectifs globaux de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Pour les bâtiments tertiaires, l'objectif est d'atteindre 1,2 MtCO_{2e} en 2030, ce qui équivaut à une réduction de 48% par rapport à 2004.

Nombre de propriétaires n'auront d'autres choix que de laisser leurs actifs en l'état plutôt que d'entreprendre des travaux d'amélioration énergétique qui risqueraient de déclencher des obligations d'intégration de surface de logements (@9870)

Les travaux déclenchant des obligations d'intégration de surface de logements sont ceux visant à rénover ou modifier une construction existante et soumis à autorisation d'urbanisme 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 travaux de rénovation énergétique se situent en dessous de ce seuil de 15%.

Il est demandé que les dispositions du PluB relatives à la conception bioclimatique et aux performances des constructions soient revues pour permettre une approche différenciée au cas par cas (@11117)

Plusieurs exceptions aux dispositions applicables en matière de bioclimatisme sont prévues par le règlement. En cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à la bonne insertion urbaine et architecturale de la construction, des dispositifs produisant des effets au moins équivalents doivent être mis en œuvre.

Réduction de consommation / Énergies fossiles

Diminuer la consommation d'électricité en éteignant les vitrines et en diminuant l'éclairage des rues (E226) ;

Forcer les enseignes, les établissements, à éteindre les lumières la nuit. C'est une aberration en 2023 qu'aucune loi n'oblige à couper la lumière la nuit. (@1180)

Comment se fait-il que la Mairie autorise un gaspillage d'électricité 24H/24 à travers un panneau lumineux et déroulant, réinstallé en 2023 (R5744) ; Merci de surveiller les commerces qui laissent leurs portes ouvertes quand la climatisation marche (R5742) ; il y a encore beaucoup -et pour longtemps- de chauffage au mazout et au gaz. (@6613) ;

Éteindre l'éclairage dans jardins et parcs fermés au public. (@8686) ; rien n'est prévu dans le 11e pour baisser l'éclairage nocturne : quid des « friches » allumées comme le magasin Habitat, l'ESCP, etc. (@8686)

Je demande à ce que les panneaux lumineux (notamment publicitaires) qui se trouvent dans les vitrines des magasins, dans les couloirs du métro, dans les rues (hormis les affichages informatifs de la Mairie de Paris ou d'arrondissements) soient interdits. Il y en a de plus en plus et c'est une hérésie et qui va à l'encontre de la sobriété énergétique. (@10584)

Luminosité agressive des enseignes dirigées vers les appartements de la résidence, allumées le soir et la nuit. (E9708)

La ville de Paris s'engage dans la réduction de la consommation d'énergies au travers de plusieurs mesures ou orientations du Plan Climat de Paris :

- la baisse de la température de 19° à 18° dans tous les bâtiments de la Ville ;
- Le décalage d'un mois de la saison de chauffe hivernale des bâtiments administratifs ;
- L'extinction plus précoce de l'éclairage ornemental.

La ville de Paris ambitionne de réduire ses consommations électriques nocturnes, notamment via l'extinction plus précoce de l'éclairage ornemental. L'éclairage public est composé de 170 000 points lumineux (éclairage public de sécurité, signalisation lumineuse tricolore, illuminations des monuments). Les travaux de rénovation de l'éclairage public ont permis de réduire de 38 % (58 GWh) la consommation d'énergie du parc lumineux en 2020 par rapport à 2004. La Ville de Paris a renouvelé en 2021 le contrat de maintenance de l'éclairage public qui vise une baisse supplémentaire de 30 % de consommation d'énergie par an d'ici 10 ans. 70 000 LED viendront remplacer les lumières énergivores.

Par ailleurs, l'impact de la lumière artificielle sur la faune et la flore est connu depuis une quinzaine d'années, et il est aujourd'hui clairement pris en compte dans les choix qui concernent les éclairages publics. La Ville de Paris luttera contre la pollution lumineuse en mettant en œuvre un schéma directeur d'aménagement lumière. Il fixera par exemple le niveau d'éclairage de certaines rues avec des températures de couleur plus chaudes et donc moins impactantes pour la biodiversité.

Pour tous les propriétaires (ou leur locataires) chauffant leur logement au gaz de ville, les chaudières à gaz devront être remplacées par des PAC (pompes à chaleur) avec des modules en toiture....., Lors de la révision du PLU, est-il prévu de demander aux Architectes des Bâtiments de France ...d'infléchir leurs positions dans le cadre de travaux réalisés sur les bâtiments parisiens: installation de PAC (@3158) ; J'habite à Montmartre et nous avons un chauffage collectif au gaz, vieillissant mais les Pompes à chaleur air-eau ne sont pas dimensionnées pour les immeubles parisiens sans parler du problème du bruit généré ()*

L'installation de pompes à chaleur est autorisée par le PLU dans le cadre des constructions neuves et des restructurations lourdes et réhabilitations significatives (UG, UGSU et UV 5.1.4 et 5.2.4). Concernant l'encadrement des pompes à chaleur le règlement (UG.2.2.3) dispose que la suppression, le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (extracteurs, pompes à chaleur...) doivent être recherchés de façon à en limiter l'impact visuel et à prévenir toute gêne sonore pour le voisinage.

Il n'est pas possible dans un PLU de prescrire un produit particulier ni une solution technique particulière. En outre, l'avis de l'ABF est pris de façon indépendante du PLU, au titre de la réglementation sur le patrimoine. Si le dialogue avec les architectes des bâtiments de France fait partie intégrante du processus d'instructions des demandes d'autorisations d'urbanisme, aussi bien sur les bâtiments que sur l'espace public, La Ville ne peut interférer dans l'avis autonome de l'architecte des Bâtiments de France. .

Dans une triple optique de réduction des consommations énergétiques, d'incitation à faire plus d'exercice physique et d'une plus grande convivialité, il faudrait concevoir des bâtiments dans lesquels l'accès aux escaliers est rendu beaucoup plus visible, afin qu'ils soient empruntés en première instance par les personnes qui le peuvent. (@7802) ;

Le PLU ne peut règlementer la construction relative à la visibilité de l'accès aux escaliers qui relèvent du code de la construction et de l'habitation ainsi que de la réglementation contre les incendies, toutefois le PLU a pour objectif de promouvoir les modes actifs et accentuer l'incitation à la pratique de la marche, notamment via le stationnement vélo et l'incitation à la marche en développant des aménités dédiées aux piétons sur l'espace public.

En 2022 un Plan d'Actions Opérationnelles de la Ville de Paris est intervenu pour contrer la dérive et les retards pris sur la réduction de la consommation énergétique totale. Les documents du PLU et du PADD ne mentionnent aucune des mesures de ce Plan d'Actions Opérationnelles (@1712)

Les services de la Ville n'ont pas connaissance d'un tel Plan d'Actions Opérationnelles. À la lecture de la contribution complète depuis le registre, il est impossible pour les services de la Ville de déterminer à quel document le contributeur fait référence.

Toutefois, la Ville précise qu'elle a mis en place une série d'action de sobriété énergétique en 2022 pour faire face à la crise énergétique qui touchait la France à cette époque. L'objectif de ces actions mises en place à partir de septembre 2022 était de réaliser 10% d'économies d'énergie durant l'hiver 2022-2023. Les trois principales mesures étaient :

- la baisse de la température de 19° à 18° dans tous les bâtiments de la Ville ;
- Le décalage d'un mois de la saison de chauffe hivernale des bâtiments administratifs ;
- L'extinction plus précoce de l'éclairage ornemental.

Aucune de ces mesures ne relève du champ du PLU. Il n'est donc pas possible de les mentionner telles quelles dans le PADD. En revanche, le PADD comporte diverses orientations sur la transition écologique, et notamment en faveur de la réduction de la consommation d'énergie et des émissions carbone. Ces orientations sont notamment issues du Plan Climat de Paris.

Nous demandons un plan d'urgence contre les pénuries énergétiques possibles à Paris, liées à la situation géopolitique. (@1715) et viser à l'autonomie électrique des immeubles (@6847)

Les dispositions du Plan Climat de la Ville de Paris vont dans le sens d'une réduction forte des consommations énergétiques. Pour faire de Paris une ville 100% renouvelables et contribuer à la neutralité carbone, la Ville de Paris a fixé comme objectifs d'ici 2050 (par rapport à 2004) : - Réduction de 50% de la consommation énergétique du territoire, - 100 % d'énergies renouvelables dans la consommation du territoire, - 20 % d'énergies produites au plus près de son territoire. L'autonomie énergétique est un objectif de la Ville de Paris. A titre d'exemple, la production locale d'énergies renouvelables sera facilitée et encouragée, les bâtiments municipaux seront mobilisés pour implanter 6 000 micro-installations de productrices d'énergies renouvelables d'ici 2050.

Le décret tertiaire fixe des objectifs décennaux de réduction de consommation énergétique en 2030, 2040, 2050 qui sont non compatibles avec le Plub. Nous recommandons de modifier le chapitre concerné APHP (@13542)

Concernant l'ensemble des règles de performances énergétiques et environnementales des constructions neuves et existantes, Les services de la Ville pourraient étudier, le cas échéant sur la base d'études complémentaires, s'il pouvait s'avérer nécessaire d'apporter des ajustements du règlement suite aux différents contributions portées à l'enquête publique.

() Observations complémentaires posées lors des quatre réunions publiques*

3.10.2 Questions de la commission d'enquête

La commission d'enquête relève les nombreuses contributions pour lesquelles elle souhaite que la Ville de Paris apporte son point de vue.

Quel est l'inventaire actuel (qualitatif et quantitatif) des énergies renouvelables sur Paris ?
Comment la Ville de Paris va-t-elle faciliter les installations d'énergie renouvelable ?

Plusieurs dispositions du règlement permettent de faciliter l'installation d'énergie renouvelable. Le règlement (UG., UGSU, UV, N. 2.4.1) dispose que Les bâtiments protégés doivent être conservés, restaurés ou mis en valeur. Ils peuvent, sans 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...).

La disposition UG., UGSU, UV, N. 5.1.4 précise que les constructions neuves doivent intégrer des dispositifs destinés à récupérer l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable (tels que panneaux solaires, géothermie, pompes à chaleur, récupération d'énergie sur les eaux grises...) sauf impossibilité technique ou contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à la bonne insertion urbaine et architecturale de la construction. En outre les bâtiments à usage de logements collectifs et de bureaux doivent réduire leur consommation d'énergie non renouvelable par rapport au seuil de la RE2020 ce qui conduit de facto à intégrer davantage d'énergies renouvelables dans le mix des besoins énergétiques du bâtiment.

La disposition UG., UGSU, UV, N. 5.2.4 précise que les restructurations lourdes* et réhabilitations* significatives doivent intégrer des dispositifs destinés à économiser ou récupérer l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable (panneaux solaires, géothermie, pompes à chaleur, récupération de chaleur sur les eaux grises...) sauf impossibilité technique ou contrainte liée à la préservation du patrimoine architectural ou à la bonne insertion urbaine et architecturale de la construction.

Le projet de Plan Climat Paris 2024-2030 apporte par ailleurs plusieurs éléments de réponses sur les énergies renouvelables.

Entre 2004 et 2021, la consommation énergétique de Paris a diminué de 15 % et la part de production locale d'énergies renouvelables parisiennes a triplé sur cette même période, passant de 2,3 % à 7 %. En 2019, 20,7 % de l'énergie consommée à Paris est renouvelable ou de récupération (Bleu Climat 2020).

En 2019, la production d'énergie renouvelable parisienne était estimée à 2,083 TWh (environ 7 % de la consommation globale). Pour atteindre la neutralité carbone, Paris s'est fixé l'objectif de mobiliser tout le potentiel de production d'énergies renouvelables locales. 500 GWh d'énergies renouvelables locales supplémentaires doivent être mobilisés pour atteindre cette ambition en 2030. L'atteinte de cet objectif nécessite la mobilisation de tous les acteurs de Paris pour accélérer la production locale du territoire : panneaux solaires, recours à la géothermie, récupération des énergies perdues, ...

Afin de promouvoir le développement de l'énergie solaire, le projet de Plan Climat Paris 2024-2030 précise que le cadastre solaire sera régulièrement mis à jour par la Ville de Paris et l'APUR, et accessible sur le portail du service public de la donnée énergétique. Pour accélérer le déploiement du solaire à Paris, la Ville de Paris a engagé en 2023, le projet « Energiculteurs » qui vise l'implantation de centrales solaires favorisant l'autoconsommation.

(source : Le Projet du nouveau Plan Climat 2024-2030 : https://cdn.paris.fr/paris/2024/02/09/projetplanclimatparis2024-2030_adopte-07VX.pdf)

En parallèle, un travail avec les grands propriétaires parisiens (bailleurs sociaux, SNCF, État, Eau de Paris...) a été engagé pour accélérer le déploiement des panneaux solaires sur leurs patrimoines, par l'apport d'une expertise adaptée au contexte parisien

Les bailleurs sociaux de Paris sont déjà parmi les premiers producteurs d'énergies solaires. Ils disposent de centaines de milliers de m² de toits plats. Dès 2024, la Ville mettra en place des financements particuliers pour les études et la réalisation d'installations de production d'énergie solaire, en privilégiant l'autoconsommation afin d'engendrer des économies financières pour les locataires.

À partir de 2024, la Ville mettra en place un nouveau dispositif d'accompagnement et de subventionnement des projets de solarisation en autoconsommation des copropriétés parisiennes.

Par ailleurs, la Ville de Paris se fixe pour objectif d'atteindre 6 000 micro-installations productrices d'énergie renouvelable à Paris en 2050. Elle lancera un programme d'étude pour rendre l'ensemble de ses bâtiments producteurs d'énergie d'ici 25 ans. Toutes les solutions seront étudiées selon les emplacements géographiques, les contraintes architecturales et les opportunités physiques : solaire, géothermie, récupération de chaleur. Les projets pourront être réalisés en autoconsommation, en réinjection ou encore en partage de production.

Pour accélérer la production locale et la consommation parisienne d'énergies renouvelables, Paris créera "Énergies de Paris" afin de renforcer les dispositifs actuels et de contribuer à l'atteinte des objectifs de production locale de 10 % en 2030. Au-delà de ces objectifs, "Énergies de Paris" aura pour mission de mieux planifier la transition énergétique du territoire parisien en lien avec les services de la Ville et l'Agence Parisienne du Climat.

Au-delà de l'effort que la Ville de Paris réalisera sur son propre patrimoine, le développement des ENR sur le territoire parisien dépendra majoritairement de l'engagement de tous les acteurs susceptibles de pouvoir engager des projets de production d'énergie renouvelable locale. Il s'agit donc mobiliser les citoyens et acteurs publics et privés pour accélérer la production locale d'énergie. A plus large échelle, la Ville s'appuiera sur la SEM Axe Seine Energies Renouvelables pour développer des projets d'ENR. La SEM ASER pourra notamment participer au développement de la filière de production de biométhane, en soutenant et accompagnant des acteurs métropolitains (SYCTOM, SIAAP...) mais aussi des acteurs nationaux pour accélérer la production de gaz d'origine renouvelable. De même, elle appuiera le développement de filières bois biomasse ou de récupération, ou encore de CSR (combustibles solides de récupération) afin de pouvoir alimenter le réseau de chaleur parisien et les réseaux métropolitains en énergie renouvelable de proximité.

Quel est le programme de développement de la géothermie (pour le chauffage urbain) ?

La plus grande source d'énergie renouvelable du territoire parisien se situe dans son sous-sol. Selon le Bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) et l'APUR, le gisement théorique de la géothermie dans le sous-sol parisien est de 249 GWh (boucle fermée) ; il est plus conséquent dans les nappes souterraines avec 6,2 TWh (boucle ouverte). Ces gisements d'énergies renouvelables et de récupération peuvent être valorisés à différentes échelles (bâtiments, quartiers, îlots...) par l'intermédiaire de boucles d'eau chaude ou plus largement via les réseaux structurants de chaleur et de froid. Valoriser le potentiel géothermique parisien En 2022, les 70 installations de géothermie à Paris produisaient 91 GWh chaque année. Afin d'atteindre les objectifs de production locale à 2030, 100 GWh de géothermie supplémentaires

sont nécessaires, soit un doublement des capacités de production actuelles. D'importants projets de géothermie profonde sont en cours ou à l'étude comme la nouvelle centrale géothermique de l'Arena 2 située Porte de la Chapelle qui produira 4,7 GWh d'énergie par an (2,5 GWh de chaleur et 2,2 GWh de froid) ou encore celle de la ZAC Bercy Charenton à l'étude. En 2024, 4 projets de géothermie de surface seront expérimentés dans des crèches parisiennes avant d'envisager un déploiement plus conséquent. La géothermie de surface consiste à utiliser la chaleur et l'inertie naturelle des sols pour produire une « eau chaude », l'hiver alimentant l'installation de chauffage du bâtiment. Ce système permet aussi de rafraîchir naturellement les équipements l'été en récupérant une « eau fraîche à 13°C ». D'ici 2030, la Ville de Paris prévoit de produire 8,4 GWh supplémentaires par la géothermie sur son patrimoine. Elle travaillera à la mobilisation d'autres acteurs fonciers afin de renforcer cette production. Eau de Paris déploie également un important programme de production d'énergies renouvelables. Elle prévoit de réaliser avant 2030 un projet de géothermie sur le réservoir de Ménilmontant permettant de produire jusqu'à 15 GWh.

[Quels sont les projets de géothermie recensés par la Ville de Paris ? et comment s'articule cette énergie renouvelable avec le réseau de Chaleur Urbaine ?](#)

En 2022, les 70 installations de géothermie à Paris produisaient 91 GWh chaque année.

D'importants projets de géothermie profonde sont en cours ou à l'étude comme la nouvelle centrale géothermique de l'Arena 2 située Porte de la Chapelle qui produira 4,7 GWh d'énergie par an (2,5 GWh de chaleur et 2,2 GWh de froid) ou encore celle de la ZAC Bercy Charenton à l'étude. En 2024, 4 projets de géothermie de surface seront expérimentés dans des crèches parisiennes avant d'envisager un déploiement plus conséquent.

D'ici 2030, la Ville de Paris prévoit de produire 8,4 GWh supplémentaires par la géothermie sur son patrimoine. Elle travaillera à la mobilisation d'autres acteurs fonciers afin de renforcer cette production. Eau de Paris déploie également un important programme de production d'énergies renouvelables. Elle prévoit de réaliser avant 2030 un projet de géothermie sur le réservoir de Ménilmontant permettant de produire jusqu'à 15 GWh.

[Comment va-t-elle protéger les productions photovoltaïques lors des constructions neuves / ou élévation d'étage qui risquent d'occulter le soleil donc les rendements ?](#)

Les services de la Ville chargés de l'instruction des autorisations d'urbanisme prennent en compte les impacts anticipés d'un projet sur le bâti alentour. L'ombre générée par une surélévation fait partie des impacts pris en compte.

[Comment la Ville va-t-elle répondre à la demande de la MRAe ou d'autres contributions de récupérer la chaleur fatale ?](#)

La récupération de la chaleur fatale des centres serveurs (data centers) relève de la conception technique de ces installations et des modalités techniques et contractuelles de l'exploitation du réseau de chaleur urbain. L'intégration au PLU de telles prescriptions semble délicate. En outre le PLU n'est pas fondé à inclure des dispositions qui s'étendraient au-delà des limites communales de Paris.

Pour autant, le cas échéant dans le cadre de coopérations intercommunales le raccordement des centres serveurs (data centers) situés en première couronne est à examiner.

A titre d'exemple de récupération de la chaleur fatale, au sein de l'OAP Paris Nord Est, le secteur d'aménagement Chapelle International est en cours d'achèvement. Celui-ci intègre la réalisation d'une halle logistique embranchée surmontée d'une ferme agricole et

d'équipements sportifs. Une centrale de chauffage urbain, alimentée par l'énergie d'un centre serveur (data center), contribue à chauffer l'hôtel logistique et les immeubles du quartier.

Quels sont les partenariats locaux avec les PPA voisins pour développer les réseaux de chauffage urbain ?

Les services de la Ville travaillent en collaboration avec les services des villes limitrophes pour la mise en œuvre des réseaux de chaleur, notamment dans le cadre du Grand Paris. En particulier, le réseau parisien exporte de l'énergie vers des communes voisines. Le développement des connexions avec les communes limitrophes fait partie des axes de travail des services de la Ville pour le futur du réseau de chaleur et de froid urbain à Paris.

Quel est le bilan énergétique du réseau froid qui utilise de l'électricité (dite « à haute valeur environnementale ») et l'impact sur l'élévation de la température de la Seine en raison de l'adossement des centrales sur celle-ci ? Quel type de fluides frigorigènes sont utilisés pour Fraîcheur de Paris ? Quelles sont les grandes étapes de développement du réseau froid d'ici 2040 ?

Le réseau de froid de la Ville de Paris est un atout important pour adapter le territoire au changement climatique. Il utilise notamment la fraîcheur de la Seine pour refroidir les bâtiments raccordés, limitant l'effet d'îlot de chaleur urbain.

La Ville de Paris prévoit d'augmenter le nombre de bâtiments raccordés à ce réseau. D'ici 2030, la longueur du réseau sera portée à 116 km contre 89 km en 2023, 4 nouvelles centrales de production seront implantées sur le territoire et le nombre de clients raccordés augmentera de 52 % pour atteindre 1055 abonnés. D'ici 2042, la longueur du réseau sera triplée. La priorité sera donnée au raccordement des établissements accueillant des publics sensibles, comme les écoles et les crèches, les EHPAD, les bibliothèques ou encore les hôpitaux parisiens.

Comment la Ville de Paris va-t-elle contrer le risque de développement anarchique de climatisations individuelles ce qui irait à l'encontre de la réduction énergétique et du réchauffement climatique ?

Le Plan local d'urbanisme bioclimatique valorise les solutions alternatives en précisant que « le confort d'été doit être recherché prioritairement au moyen de dispositifs passifs ». Lorsqu'il est fait recours à un système de production de froid, celui-ci doit faire intervenir prioritairement des solutions de rafraîchissement passif et, le cas échéant, le recours à la production de froid doit en priorité s'appuyer sur le raccordement au réseau de froid urbain, voire en cas d'impossibilité technique, par recours à d'autres systèmes collectifs de climatisation. L'OAP construction neuve formule également une préconisation d'intégration de rafraîchissement passif

Le règlement (UG.2.2.3) dispose que les accessoires à caractère technique (extracteurs, gaines, caissons de climatisation...) doivent être intégrés au volume bâti ou regroupés, et bénéficier d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel et à prévenir toute gêne sonore pour le voisinage.

La Ville de Paris cherche à promouvoir le rafraîchissement passif. Pour accompagner ces dispositions réglementaires, la Ville de Paris lancera avant chaque été une campagne annuelle d'information sur les risques liés à la climatisation individuelle, la nécessité d'une déclaration préalable de travaux en cas d'installation et sur les solutions alternatives. Dans le cadre du dispositif Eco-Rénovons Paris+, un accompagnement dédié sera déployé pour identifier avec les copropriétaires les solutions de rafraîchissement à mettre en œuvre pour assurer l'habitabilité estivale des bâtiments. La réalisation de rénovations globales, incluant un volet rafraîchissement en plus des travaux de rénovation énergétique, ouvrira également le droit à

l'exonération de taxe foncière pour une durée de trois ans. S'appuyant sur ce modèle et afin de mobiliser le parc existant sur le rafraîchissement durable de leur bâti, la Ville de Paris proposera enfin aux entreprises adhérentes au Pacte Paris Action Climat Biodiversité d'expérimenter le free cooling sur leurs sites, en utilisant l'air extérieur pour rafraîchir les bâtiments via une aération nocturne.

Comment la Ville de Paris va-t-elle favoriser l'abandon des chauffages utilisant des énergies fossiles au profit d'énergies renouvelables dans le cas où les seuils de performance environnementale ne sont pas atteints ?

Rénovation bâti social, public ou privé

Est-ce que la Ville de Paris va-t-elle aider les copropriétaires dans le diagnostic et la réalisation de la rénovation tant en termes de conseil que d'aides financières ?

Comment la Ville de Paris va-t-elle encourager les rénovations énergétiques du secteur privé ?

Pour accompagner les copropriétés, la Ville de Paris a lancé en 2022 le dispositif EcoRénovons Paris +. Ce programme vise à encourager la rénovation énergétique des immeubles d'habitat privé pour être encore plus respectueux de l'environnement. Il propose des aides financières ainsi qu'un accompagnement gratuit et personnalisé à toutes les étapes du projet. La Ville de Paris poursuit actuellement son accompagnement des copropriétés vers la rénovation énergétique, en leur proposant une subvention exceptionnelle de 5 000€ pour réaliser un audit global.

La Ville de Paris poursuivra la mise en œuvre du dispositif Eco-rénovons Paris +, qui sera reconduit et renforcé afin d'arriver à 100 % de logements privés rénovés à l'horizon 2050. Ce type d'accompagnement technique et financier réalisé avec l'appui de l'Agence Parisienne du Climat a vocation à soutenir les deux-tiers des projets de rénovations environnementales réalisés à Paris. De plus, la Ville accompagne les propriétaires qui s'engagent dans la réalisation de travaux de rénovation énergétique de leur logement en les exonérant de l'intégralité de leur taxe foncière, pour une durée de trois ans, à compter de la date de paiement des travaux. Ce soutien sera poursuivi.

Afin d'engager davantage de copropriétés dans les opérations de rénovation, la Ville de Paris signera une charte d'engagements réciproque avec les syndicats. L'objectif est qu'une information relative à la rénovation énergétique et aux outils disponibles pour passer à l'action soit présentée chaque année lors de leurs Assemblées générales. Afin de généraliser cette démarche, la Ville de Paris défendra également la nécessaire évolution de la réglementation pour que soit mise en place une résolution obligatoire en Assemblée Générale des copropriétés sur la question de la rénovation énergétique, ainsi que la création d'un label de reconnaissance des syndicats de copropriétés qui font preuve de leur compétence sur le sujet. La Ville s'engage également à renforcer l'information des habitantes et des habitants et améliorer leur accompagnement tout au long de leur parcours pour accéder aux aides à la rénovation énergétique. L'Agence Parisienne du Climat multipliera les sessions d'information à l'attention des syndicats et conseils syndicaux à partir d'exemples concrets de travaux déjà réalisés et adaptés en fonction de la situation du bâti ou de la taille de copropriété, avec leurs coûts et le reste à charge pour les plus modestes. Le programme des « Ambassadeurs de la rénovation » sera renforcé. Ce réseau de copropriétaires engagés dans des démarches de travaux permet de sensibiliser par l'exemple et de favoriser le partage d'expérience entre copropriétés voisines.

Comment la Ville de Paris va-t-elle empêcher des rénovations thermiques par l'extérieur pour éviter toute dégradation architecturale et /ou une dégradation du bâti ?

Comment la ville de Paris va permettre une rénovation performante et durable (amélioration significative du DPE permettant la location) tout en préservant le patrimoine ?

La protection du patrimoine architectural de Paris est prise en compte dans la réglementation du PLU bioclimatique relative aux travaux d'isolation. Il s'agit de respecter les autres réglementations applicables (protection du patrimoine et du paysage notamment). Le règlement dispose que les matériaux et les techniques de construction doivent être pris en compte dans leurs spécificités constructives pour déterminer le meilleur mode de ravalement ou d'isolation. La nature et la teinte des enduits et peintures doivent être adaptées aux matériaux composant la construction et s'accorder avec l'aspect des lieux avoisinants. La mise en peinture ou la remise en peinture de la pierre de taille est interdite. L'emploi de mortier de ciment gris, y compris sur les corps de souches de cheminées, est proscrit. L'isolation thermique par l'extérieur doit restituer un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux. Par ailleurs Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, mettre en œuvre des matériaux et 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

L'OAP « héritage et transformation » indique aux porteurs de projets les principaux leviers d'action à considérer, notamment les orientations visant à préserver et mettre en valeur les qualités des façades existantes, en prenant en compte les caractéristiques de la construction pour les choix de procédés de ravalement et d'isolation thermique

Le PLU favorise systématiquement l'amélioration de l'existant par rapport aux opérations de démolition/reconstruction. La rénovation thermique bénéficie de dérogations aux règles d'implantation et de volumétrie.

A noter qu'il ressort du Rapport de Présentation - diagnostic, concernant les caractéristiques des bâtiments parisiens au regard des performances thermiques, que les bâtiments de type haussmanniens et faubouriens sont les moins énergivores des constructions anciennes existantes et que de bonnes performances peuvent être atteintes plus facilement que pour les constructions HBM ou d'après 1948. L'ITE est évidemment proscrite en façade sur rue en pierre de taille et qu'elle peut s'étudier au cas par cas concernant les façades sur cours sans modénatures.

Comment la Ville de Paris va-t-elle procéder pour les futures constructions ou élévations d'étage dans le cas d'une isolation déjà existante en pignon sur l'immeuble voisin ?

Cette question se pose lorsqu'une isolation thermique par l'extérieur a été réalisée en application des dispositions de la loi Climat, laquelle crée un droit de surplomb au bénéfice du propriétaire d'un bâtiment existant qui procède à son isolation thermique par l'extérieur sous certaines **conditions de fond** précisées par le code de la construction et de l'habitation (voir CCH art. L 113-5-1, I-al. 1 nouveau). Ce surplomb ne peut, notamment, excéder 35 centimètres. Il doit débiter à 2 m au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure. D'autres conditions sont précisées aux alinéas suivants.

Lorsqu'il a été fait application de cette disposition pour l'isolation de murs d'héberge existants implantés en limite séparative, le service du permis de construire au sein de la Direction de

l'urbanisme de la Ville contrôle le caractère démontable du dispositif d'isolation projeté. Ainsi, en cas de surélévation d'une construction voisine, l'ITE ainsi réalisée sera démontée afin que la surélévation puisse être édifiée en limite séparative, directement en appui sur le mur d'héberge, hors isolation.

Le CCH précise en outre que lorsque le voisin propriétaire du fonds surplombé a obtenu une autorisation administrative de construire en limite séparative ou en usant de ses droits mitoyens et que sa mise en œuvre nécessite la dépose de l'ouvrage d'isolation, les frais de cette dépose incombent au propriétaire du bâtiment isolé (CCH art. L 113-5-1, IV nouveau).

Comment vont être homologuées et autorisées les peintures thermiques envisagées de façon à assurer l'homogénéité des toits de Paris ? y a-t-il un retour d'expérience sur l'innocuité de telles peintures en termes de santé publique ?

Le PADD présente un encadré sur les toits parisiens, qui rappelle que les toits sont souvent un point faible du bâti sur le plan énergétique et écologique. Une mauvaise isolation et l'utilisation de matériaux peu efficaces sur le plan thermique contribuent négativement au confort d'été et d'hiver des habitantes et des habitants, tout en augmentant la consommation énergétique du bâtiment. Dans le même temps, les toits sont un élément essentiel du paysage parisien et de l'esthétique parisienne. A cet égard, ils doivent faire l'objet d'une attention particulière et si leur aménagement est possible, il doit se faire en prenant en compte leur valeur patrimoniale. Le PLU bioclimatique vise donc à encadrer et encourager certains aménagements des toits parisiens en priorisant ceux qui apportent un bénéfice environnemental.

La Ville de Paris ambitionne d'atteindre 100 % de toits frais pour les équipements municipaux. Des solutions adaptées à chaque bâtiment seront retenues (peinture réfléchissante, végétalisation, isolation des combles...)

Les toits en zinc, qui représentent plus de deux tiers des toits parisiens, feront l'objet d'une attention particulière. De couleur sombre et métalliques, ils absorbent la chaleur du soleil et peuvent atteindre jusqu'à 80°C en surface en période de forte chaleur. Cette chaleur est transmise à l'intérieur des bâtiments, rendant certaines pièces invivables, et aux alentours, ce qui renforce le phénomène d'îlot de chaleur urbain. La Ville engagera un travail approfondi avec les architectes des Bâtiments de France pour identifier des solutions permettant d'adapter les toits en zinc et limiter leurs effets chauffant en période de forte chaleur, tout en tenant compte de leur forte valeur patrimoniale qui contribue à l'identité de Paris.

Concernant les peintures thermiques, il existe une diversité de peinture et de revêtements thermique (membranes). Leur choix se fait au cas par cas en fonction des caractéristiques de la toiture (pente, matériaux...). La couleur blanche permet une meilleure efficacité pour réfléchir l'énergie solaire. Suivant les contraintes de paysages des couleurs claires (gris clair, imitation zinc, rouge clair, imitation tuile...) peuvent être privilégiées.

L'application d'une peinture impliquant un changement de couleur sera soumise à une déclaration préalable d'urbanisme.

Par ailleurs, les fabricants doivent fournir les Fiches de données de sécurité (FDS) qui donnent des informations sur la composition des produits, leur dangerosité pour l'homme et l'environnement. Certains fabricants ont également fait réaliser des FDES (Fiches de Déclaration environnementale et sanitaire). Le choix de la peinture et les modalités d'application pourront également tenir compte de l'ensemble de ces éléments.

Dans tous les cas, les peintures utilisées doivent être conformes à la réglementation sur les produits chimiques (Règlement REACH notamment) et répondre aux normes s'appliquant aux

matériaux de construction. Il est donc exclu que des peintures potentiellement nuisibles sur la santé puissent être autorisées.

En matière de matériaux ou solutions techniques visant des albédos élevés, la Ville de Paris devra également, par le biais de parangonnages, inventorier et évaluer les retours d'expériences sur les solutions déjà mise en oeuvre ailleurs afin de pouvoir accompagner au mieux les porteurs de projets, en dehors du PLU, quant aux solutions les plus pertinentes ou celles à proscrire

En ce qui concerne la rénovation, comment la Ville de Paris va contrôler l'adaptation du type de rénovation en fonction de la qualité architecturale et assurer une homogénéité de procédés dans chaque catégorie d'immeuble ?

Les architectes et techniciens au sein du service du permis de construire portent une attention particulière aux qualités architecturales propres au bâtiment concerné ainsi qu'à l'environnement urbain dans lequel il se situe. Le dialogue avec les architectes des bâtiments de France consultés quasi systématiquement dans le cadre des demandes d'autorisations qui modifient l'aspect extérieur des constructions, permet également d'avoir un regard collégial sur les projets et d'orienter au mieux les porteurs de projets de rénovation.

Le dialogue étroit avec les bailleurs sociaux, qui engagent des opérations importantes de rénovation de leur patrimoine permet également de mieux coordonner les interventions et capitaliser les bonnes pratiques.

Comment la Ville de Paris va-t-elle évaluer l'impact carbone des opérations d'aménagement ou de rénovation thermique ?

Les opérations d'aménagement portées par la Ville font l'objet d'un suivi minutieux et exigeant de la part des services. En particulier, ces derniers exigent que les constructions atteignent des niveaux exigeants de labellisation, en particulier sur le volet "impact carbone". La Ville n'est pas tenue par le code de l'environnement de réaliser une évaluation de l'impact carbone des projets d'aménagements ni de rénovation thermique, mais elle porte d'elle-même une grande attention à cette dimension dans la mise en oeuvre des projets sur le territoire parisien.

Concernant la rénovation thermique, la réglementation énergétique RRT globale inclut un volet carbone de l'énergie. Une obligation de réalisation d'une étude de faisabilité des approvisionnements en énergie a été introduite par la loi pour les bâtiments existants de plus de 1000 m² afin de justifier des choix énergétiques avec la prise en compte du poids carbone de l'énergie. Cette étude de faisabilité est fournie au dossier de demande d'autorisation d'urbanisme.

La Ville de Paris a-t-elle recensé les besoins de rénovation énergétique du bâti social et du bâti public ?

Le patrimoine des bailleurs sociaux à Paris est constitué de bâtiments de typologies architecturales et de période de construction très variées. L'action volontariste de la Ville de Paris en faveur du développement et du rééquilibrage de l'offre de logements sociaux a notamment permis son développement dans des immeubles à forte valeur patrimoniale, haussmanniens et faubouriens.

La taille des bâtiments peut varier d'une dizaine de logements, insérés au cœur du tissu historique, à plusieurs centaines, leur rénovation s'apparentant alors à de véritables projets de renouvellement urbain.

De ces configurations diverses découle l'opportunité pour les bailleurs d'intervenir également sur les espaces extérieurs et d'articuler rénovation du bâti et projet paysager.

Les bâtiments présentent une très grande diversité de typologies, de configurations intérieures (tailles des pièces, présence de cheminées), ou d'équipements techniques (dispositifs de distribution de chauffage et eau chaude) qui nécessite des interventions adaptées aux problématiques propres à chacun de ces immeubles.

La Ville de Paris a réalisé une cartographie de l'étiquette énergétique de l'ensemble des bâtiments parisiens, traduisant les besoins en rénovation énergétique. Cette cartographie est disponible dans le projet de Plan Climat.

Quel est le planning de rénovation énergétique du bâti social, par arrondissement et par année ? ainsi que du bâti public dont la Ville de Paris a la charge ?

La Ville de Paris agit depuis 2008 aux côtés des bailleurs sociaux, elle a déjà apporté 658 millions d'euros (entre 2008 et 2022) de subventions aux bailleurs sociaux permettant la mobilisation de 2,8 milliards d'euros d'investissement pour la rénovation de 567 groupes immobiliers regroupant près de 68 397 logements. L'aide de la collectivité a déjà permis de contribuer au financement de la rénovation environnementale de 26 % du parc et 12 % des logements sociaux parisiens ont d'ores et déjà été rénovés. Ce soutien permet des gains énergétiques particulièrement significatifs : de 54 % en moyenne et la réduction des émissions de gaz à effet de serre de -56 %.

La poursuite de la rénovation des logements sociaux est primordiale pour atteindre l'objectif fixé par le Plan Climat Air Énergie de Paris : réduction de 35 % des consommations d'énergie sur l'ensemble du parc social à l'horizon 2030 et de 50 % à l'horizon 2050.

Pour atteindre ces objectifs, la Ville participe au financement de la rénovation de 5 000 logements sociaux par an. Avec cet objectif, la Ville de Paris et les bailleurs s'engagent dans le respect de la Stratégie Nationale Bas Carbone.

Concernant le bâti dont la Ville de Paris a la charge, la moitié du parc immobilier de la Ville est concerné par le Décret Tertiaire, soit 2 900 équipements. Les bâtiments concernés doivent diminuer leur consommation énergétique de 40% de 2030, 50% en 2040 et 60% en 2050. La Ville de Paris, via son Plan Climat, va au-delà des prescriptions du Décret Tertiaire et s'oblige à atteindre une diminution de 40% de la consommation en 2030 sur l'ensemble de son parc immobilier. Par ailleurs, le plan de sobriété adopté en 2020 prévoyait exceptionnellement une baisse de 10% de la consommation énergétique de la Ville en deux ans.

La Ville a engagé divers travaux de sobriété énergétique et de rénovation thermique :

- Modernisation des centrales thermiques : 50 chantiers par an pour économiser 15 à 20% d'énergie
- Contrats de performance énergétiques sur 240 écoles et 6 piscines
- Objectif de réduction de 60% des consommations énergétiques pour tous les projets de rénovation complète de bâtiment

Comment encourager l'abandon d'énergie fossile si VDP ne facilite pas d'avantage l'accès au Réseau de chaleur urbain ?

<https://cdn.paris.fr/paris/2022/10/19/4c6c8195e4ec3e5f34babba018cbc4f1.pdf>

Le schéma directeur du réseau de chaleur urbain parisien 2020-2050 s'appuie sur le Plan Climat, Air, Énergie de Paris qui dessine un avenir pour une ville neutre en carbone à l'horizon 2050, adaptée aux aléas climatiques et résiliente face aux crises et aux chocs. Pour atteindre

ces objectifs, la Ville de Paris s'est engagée à accélérer le verdissement du réseau de chaleur qui devra être alimenté exclusivement à partir d'énergies renouvelables et de récupération à l'horizon 2050, passant par une étape à 75 % en 2030.

Le Plan Climat parisien fixe donc des objectifs globaux, notamment, énergétiques pour le territoire parisien aux horizons 2030 et 2050, mais également des objectifs spécifiques au réseau de chaleur.

Les objectifs du PCAET de Paris spécifiques au réseau de chaleur sont

- Accélérer le verdissement du réseau pour atteindre 75 % d'EnR en 2030 et 100 % en 2050.
- Densifier les raccordements.
- Développer les boucles d'eau chaude valorisant les ressources d'énergie locales.
- Sortir totalement du charbon en 2024.
- Convertir les centrales gaz/fioul aux EnR (biogaz/biofioul) d'ici 2030.
- Créer de nouvelles unités de production de chaleur renouvelable (déchet, biomasse, récupération de chaleur).

Le raccordement au réseau de chaleur urbain est un objectif repris dans le PADD du PLU bioclimatique, notamment dans l'orientation 7, et qui contribuera à la réduction de l'utilisation des énergies fossiles.

Par délibération en date des 5, 6, 7 et 8 juillet 2022, la Ville de Paris a défini le périmètre de développement prioritaire de son réseau de chaleur. Elle a fixé à 100 kilowatts le seuil de puissance, rendant obligatoire le raccordement des bâtiments au réseau, pour les constructions neuves ou pour les opérations de renouvellement du système de chauffage des constructions existantes.

Ainsi, conformément aux orientations 7, 8 et 27 du PADD, le PLU rappelle l'obligation de raccordement au réseau de chaleur, du fait de son classement en application des dispositions du code de l'énergie, pour les constructions neuves et existantes comprises dans les périmètres de développement prioritaires délimités par délibération du Conseil de Paris et annexés au PLU (sous-section UG. 6.1.3). Une incitation est faite, pour les constructions non assujetties à l'obligation, pour que celles-ci se raccordent lorsqu'elles sont desservies par ces réseaux, pour contribuer à leurs performances environnementales.

Il est fait écho, y compris par les bailleurs sociaux eux-mêmes, de nombreuses références aux normes et de dispositions difficilement conciliables (obligations matière carbone et confort d'été par exemple) ou de seuils très performants et qui risquent de bloquer certains projets de rénovation énergétique, surtout pour les immeubles chauffés à l'électricité ou par la CPCU. Quel est le positionnement de la Ville de Paris sur ce sujet ?

Plusieurs contributions à l'enquête publique, notamment portées par les bailleurs sociaux, ont effectivement attiré l'attention de la Ville de Paris sur les dispositions exigeantes pour les performances énergétiques et environnementales, aussi bien pour les constructions neuves soumises à la RE2020, que pour les travaux sur les constructions existantes qui relèvent de la réglementation thermique "RT Globale".

Les études menées par les experts qui ont accompagné la Ville de Paris pour établir les règles du chapitre 5 du règlement, concluent sur le fait que les exigences souhaitées pour le PLU bioclimatique de Paris, notamment en renforcement de la réglementation environnementale nationale RE2020 pour les constructions neuves, et de la réglementation thermique RT

Globale pour les constructions existantes apparaissent adaptées. Toutefois, des études complémentaires plus fines sont en cours afin de consolider les seuils et les adapter à la marge le cas échéant. Notamment le cas de certaines typologies de logements (petits logements mono orientés, type résidences étudiants ou foyers) serait susceptible de conduire à des difficultés de conciliation des exigences carbone et de celles du confort d'été. Une prise en compte de cette problématique pourra conduire à une évolution du règlement si les études complémentaires le confirment.

Comme indiqué à plusieurs reprises ci-avant, concernant l'ensemble des règles de performances énergétiques et environnementales des constructions neuves et existantes, Les services de la Ville pourraient étudier, le cas échéant sur la base d'études complémentaires, s'il s'avérait nécessaire d'apporter des ajustements du règlement suite aux différents contributions portées à l'enquête publique.

Rénovation bâti tertiaire :

Comment la Ville de Paris va-t-elle encourager les rénovations énergétiques du secteur tertiaire et en particulier au regard du décret tertiaire ?

L'une des particularités du territoire parisien repose sur la forte présence d'immobilier tertiaire, qui couvrait en 2022, 45 % des surfaces immobilières de la capitale. Ces surfaces sont réparties entre des bureaux, des commerces, des établissements d'enseignement et de santé, et des établissements culturels. En termes de consommation énergétique, le tertiaire parisien représente un levier important pour la réussite des engagements du Plan Climat, c'est pourquoi la Ville de Paris encourage la réhabilitation thermique du tertiaire dans le cadre de son Plan local d'urbanisme bioclimatique : Les dispositions du règlement en matière de rénovation énergétique s'appliquent également pour les bâtiments du secteur tertiaire.

La Ville de Paris mobilise tout l'écosystème économique pour accélérer la rénovation du parc et réduire les émissions de gaz à effet de serre associées. La Ville de Paris s'appuiera en particulier sur les entreprises signataires du Pacte Paris Action Climat Biodiversité pour les inciter à rénover leur patrimoine parisien en les accompagnant dans la mise en œuvre de leurs projets.

Il s'agit de renforcer les obligations en matière de rénovation du tertiaire parisien et diversifier les sources de financements. Les dispositions légales du "décret tertiaire" déterminent des objectifs de réduction de consommation énergétique pour les bâtiments de plus de 1 000 m² à l'horizon 2030 et 2050. Sur cette base réglementaire, la Ville travaillera avec les acteurs du territoire pour permettre une mise en œuvre et un suivi des dispositions légales sur le territoire. La Ville de Paris interpellera le législateur pour que le seuil de 1 000 m² puisse être réévalué afin d'intégrer les spécificités des grandes villes telles que Paris qui accueillent des locaux en moyenne plus petits. Afin d'accélérer la rénovation du tertiaire, la Ville organisera une conférence de financement pour la rénovation du tertiaire parisien. Il s'agira d'identifier les freins à l'action, de mobiliser les acteurs financiers et d'inscrire un programme opérationnel à 10 ans, dont la facilitation de l'accès aux sources de financements pour les acteurs privés.

Il s'agit également d'informer et accompagner les petites et moyennes entreprises parisiennes. La Ville de Paris a mis en œuvre le site « Paris Commerce Énergie » destiné à informer les petits commerçants et les aider à trouver des solutions pour baisser leurs consommations d'énergie, et leurs factures. Pour accompagner ce travail, la Ville de Paris, en collaboration avec les chambres consulaires (Chambre de métiers et de l'artisanat, Chambre de commerce et de l'industrie de Paris), et l'Agence Parisienne du Climat, expérimentera un premier «

guichet unique d'information » destiné à apporter un accompagnement personnalisé aux TPE/PME pour les aider à monter des projets d'économie d'énergie

Quid de la possibilité de rétablir le bonus de constructibilité de 10% (création de 10% SPE) pour aider au financement des projets de rénovation énergétique ? Envisage-t-elle d'autres dispositifs d'incitation ?

En cohérence avec l'objectif de rééquilibrage est-ouest de l'habitat et de l'emploi, les surfaces occupées par les destinations liées à la fonction économique (SPE) n'ont pas vocation à augmenter. La règle du précédent PLU autorisant dans certaines situations un accroissement de 10% de la SPE n'a pas été reconduite dans le projet de PLU arrêté, le bilan du PLU ayant démontré que la combinaison de cette règle avec la non-prise en compte dans le calcul de la SPE des surfaces à rez-de-chaussée dans la bande E et en sous-sol avait conduit, dans de nombreux cas, à un accroissement de la surface de plancher réelle des surfaces d'activités au-delà de la limite de 10%. La suppression de la disposition permettant l'augmentation de la SPE dans le secteur de protection de l'habitation est par ailleurs largement justifiée par les éléments du rapport de présentation faisant état des difficultés observées en matière d'équilibre habitat-emploi dans l'ouest parisien. Le bilan du PLU de 2006 laisse en effet apparaître un rééquilibrage encore insuffisant en faveur du logement dans le centre et l'ouest parisien, notamment dans le Quartier Central des Affaires. Les données synthétisées par l'APUR révèlent dans le secteur de protection de l'habitation du PLU précédent un amorçage de rééquilibrage des destinations, puisque 497 222 m² de logements y ont été créés entre 2006 et 2020, tandis que 444 222 m² de bureaux y disparaissaient (largement compensés à l'échelle de Paris par la création de 661 405 m² de bureaux hors de ce secteur). En revanche, dans le QCA, la surface d'habitation n'a augmenté que de 71 485 m² sur la même période, quand la surface de bureaux baissait de 158 000 m², l'hébergement hôtelier augmentant dans la même proportion (170 353 m²). De manière plus précise, ces chiffres montrent également une dynamique non négligeable de rénovation du parc tertiaire, puisque près de 390 000 m² de bureaux y ont été créés par construction (dont restructuration lourde).

Pour autant, les enjeux économiques de la rénovation thermique des bâtiments comme l'intérêt pour le maintien des emplois et la vitalité du tissu économique de permettre aux entreprises de bénéficier de surfaces supplémentaires sans relocalisation, pourrait conduire à admettre, dans certains cas et lorsque sont satisfaits par ailleurs les objectifs de production de surfaces de logement, la possibilité d'augmenter marginalement la surface des locaux tertiaires. Une proposition en ce sens pourra être introduite dans le règlement du projet de PLU qui sera soumis au Conseil de Paris pour approbation.

Que pense la Ville du bonus de constructibilité proposé par l'Etat dans son avis, qui serait limité à l'enveloppe existante du bâtiment ?

Cette proposition de l'État fait l'objet d'une étude technique pour évaluer les effets éventuellement négatifs que pourrait entraîner la possibilité d'une densification interne des bâtiments tertiaires, par recouplement des niveaux existant, au risque d'inciter à une forme de façadisme.

Quel est le planning existant des rénovations du bâti tertiaire public et quels sont les moyens financiers pour l'exécuter (par exemple la Ville de Paris s'autorise-t-elle à augmenter la SPE de 10%) ?

Au travers de son Plan Climat, la Ville de Paris a pris l'engagement de réduire de 40 % la consommation énergétique de son patrimoine à l'horizon 2030 et de 60 % d'ici 2050.

La Ville de Paris vise à augmenter la qualité environnementale, technique et architecturale de ses opérations neuves mais également à construire des bâtiments "bienveillants" pour les usagers, répondant à leurs besoins de nature en ville, intégrant les principes de l'économie circulaire et conçus selon des objectifs énergétiques ambitieux. L'atteinte des objectifs du Plan Climat sur le patrimoine géré par la Ville nécessite de diminuer la consommation énergétique du parc de 640 GWh en 2004 à 384 GWh en 2030 et 256 GWh en 2050. En 2021, la consommation énergétique de la Ville s'établissait à 575 GWh (-10 % par rapport à 2004, +50 % d'équipements) et devrait atteindre 467 GWh (-25 % par rapport à 2004) en 2026. La réussite de l'ambition du Plan Climat à 2050 nécessitera de rénover la totalité des équipements municipaux.

Les opérateurs de la Ville de Paris se mobilisent également vers une rénovation massive de son bâti. Par exemple, Paris Musées, qui regroupe les 14 musées et sites archéologiques parisiens, a pour objectif une réduction de 60 % de ses consommations énergétiques à l'horizon 2050. La Ville de Paris invite également l'État et les grands propriétaires publics à communiquer régulièrement les avancées des rénovations de leur parc immobilier sur le territoire de Paris.

Dans le cadre de sa stratégie de rénovation, la Ville de Paris apportera une attention particulière aux crèches et aux écoles. Une première étape a d'ores et déjà été franchie au travers du programme des 240 écoles rénovées dans le cadre du Plan Climat entre 2011 et 2020. La Ville de Paris entend au travers de ce chantier massif s'appuyer sur une nouvelle méthode basée sur une programmation et une visibilité budgétaire très précises, et un travail de concertation avec les mairies d'arrondissement et les communautés éducatives pour accélérer et maximiser les gains attendus. Cela représente la rénovation d'environ 30 écoles et 10 crèches rénovées par an.

Le décret tertiaire ou Eco Énergie Tertiaire n'étant pas compatible avec les exigences du PLUB, (question similaire à celle posée sur le bâti social, privé ou public La Ville de Paris peut-elle répondre à ce point ?

L'affirmation d'une incompatibilité des dispositions du PLU avec la réglementation énergétique applicable aux différentes catégories de bâtiment ne peut être admise. Concernant les projets soumis à la réglementation thermique construction existante globale (RTex globale), la Ville de Paris renforce les exigences réglementaires de performance des rénovations en imposant une consommation d'énergie inférieure ou égale à 60 % de la consommation de référence (Cepref) pour les bâtiments de bureau, et inférieures ou égales à 104 kWh_{ep}/m².an pour les autres catégories de bâtiments (150 kWh_{ep}/m².an en cas de chauffage électrique). La rénovation impliquant nécessairement une utilisation importante de matériaux, il est indispensable qu'elle intègre, comme la construction neuve, l'enjeu de la sobriété matière afin de réduire l'impact carbone de ce secteur.

Les règles fixées en matière de performance énergétique dans le chapitre 5.2.2 « Performances énergétiques » du règlement font actuellement l'objet d'études techniques par les services de la Ville de Paris permettant d'évaluer leur réalisation technique et d'être ajustées si nécessaire.

Réduction consommation énergétique

La Mairie de Paris peut-elle indiquer les actions de réduction de consommation d'énergies qui ont été déterminées dans le Plan d'Actions Opérationnelles de 2018 et comment sont-elles traduites dans le PLUB ? Peut-elle en fournir la liste et le planning ?

Les services de la Ville n'ont pas connaissance d'un tel Plan d'Actions Opérationnelles. À la lecture de la contribution complète depuis le registre, il est impossible pour les services de la Ville de déterminer à quel document le contributeur fait référence.

Toutefois, la Ville précise qu'elle a mis en place une série d'action de sobriété énergétique en 2022 pour faire face à la crise énergétique qui touchait la France à cette époque. L'objectif de ces actions mises en place à partir de septembre 2022 était de réaliser 10% d'économies d'énergie durant l'hiver 2022-2023. Les trois principales mesures étaient :

- la baisse de la température de 19° à 18° dans tous les bâtiments de la Ville ;
- Le décalage d'un mois de la saison de chauffe hivernale des bâtiments administratifs ;
- L'extinction plus précoce de l'éclairage ornemental.

Aucune de ces mesures ne relève du champ du PLU. Il n'est donc pas possible de les mentionner telles quelles dans le PADD. En revanche, le PADD comporte diverses orientations sur la transition écologique, et notamment en faveur de la réduction de la consommation d'énergie et des émissions carbone. Ces orientations sont notamment issues du Plan Climat de Paris.

<https://www.paris.fr/pages/sobriete-energetique-paris-vise-les-10-d-economie-cet-hiver-21981>

La Ville de Paris envisage-t-elle de réduire les consommations électriques nocturnes ou à minima de les adapter aux stricts besoins pour assurer des fonctions essentielles comme la sécurité ?

La ville de Paris ambitionne de réduire ses consommations électriques nocturnes, notamment via l'extinction plus précoce de l'éclairage ornemental. L'éclairage public est composé de 170 000 points lumineux (éclairage public de sécurité, signalisation lumineuse tricolore, illuminations des monuments). Les travaux de rénovation de l'éclairage public ont permis de réduire de 38 % (58 GWh) la consommation d'énergie du parc lumineux en 2020 par rapport à 2004. La Ville de Paris a renouvelé en 2021 le contrat de maintenance de l'éclairage public qui vise une baisse supplémentaire de 30 % de consommation d'énergie par an d'ici 10 ans. 70 000 LED viendront remplacer les lumières énergivores.

Par ailleurs, l'impact de la lumière artificielle sur la faune et la flore est connu depuis une quinzaine d'années, et il est aujourd'hui clairement pris en compte dans les choix qui concernent les éclairages publics. La Ville de Paris luttera contre la pollution lumineuse en mettant en œuvre un schéma directeur d'aménagement lumière. Il fixera par exemple le niveau d'éclairage de certaines rues avec des températures de couleur plus chaudes et donc moins impactantes pour la biodiversité.

3.10.3 Réponses des services techniques de la Ville de Paris

(En vert dans les paragraphes précédents)

3.10.4 Commentaires de la commission

- **Sur les énergies renouvelables (ENR)**

La commission d'enquête prend bonne note du plan climat 2024-2030 (entrée en vigueur fin 2024) qui confirme les orientations en termes de réduction de consommation énergétique et de déploiement des ENR, telles qu'encouragées par le PADD (orientation 7 et 8) et leur traduction en dispositions dans le règlement (UG, UGSU, UV), ce qui est sûrement un des points forts du PLU.

La commission note également avec satisfaction les mesures qui vont dans le bon sens avec une certaine souplesse pour faciliter la mise en place des ENR comme :

- La réflexion en cours de la Ville de Paris pour exclure des restructurations lourdes les travaux visant à améliorer la performance énergétique ou à développer la production d'énergie renouvelable dans les constructions non conformes (Préservation de l'état sanitaire ou amélioration de l'accessibilité), tout en notant que la commission souhaite que cette mesure soit étendue à tous les types de construction, conformes ou non conformes
- La clarification du champ d'application de l'article UG5-24 en ce qui concerne la notion de « réhabilitations significatives »
- Ou l'article UG3-3-1 qui prévoit une exception sur le dépassement des hauteurs et volumétrie maximale pour l'installation de dispositifs destinés à produire de l'énergie renouvelable...

Tout en restant bienveillant dans les instructions des autorisations d'urbanisme avec les impossibilités techniques ou de contrainte liées à la préservation du patrimoine.

La commission relève également avec satisfaction l'ambition de développer le réseau de chaleur (+26% en 2030, +65% en 2050) même sur un périmètre prioritaire limité ainsi que la priorité de raccordement au réseau froid des établissements accueillant des publics sensibles (EHPAD, hôpitaux, écoles, crèches, bibliothèque...) pour lutter contre les îlots de chaleur entre autres, tout en soulignant l'absence de réponse de l'impact environnemental du réseau froid (impact de l'élévation de la température de la Seine par exemple).

En ce qui concerne les climatisations individuelles, la commission prend note que la Ville de Paris, via le PLU, cherche à promouvoir prioritairement le rafraîchissement passif des constructions et la ventilation naturelle (OAP constructions neuves), puis en second lieu, le raccordement au réseau froid. La commission note, avec satisfaction, le rappel de ces solutions alternatives ainsi que la nécessité pour toute installation de climatisation de faire une déclaration préalable de façon à limiter leur expansion ainsi que la volonté d'intégration de protection contre le rayonnement solaire, écrite dans le règlement. D'autre part, la commission adhère totalement à l'expérimentation « free cooling » (rafraîchissement des sites en utilisant l'air extérieur pour rafraîchir la nuit) pour les entreprises adhérentes au Pacte Paris Action Climat Biodiversité et recommande d'en assurer la promotion. Enfin la commission prend note que l'installation des pompes à chaleur n'est pas interdite dans les constructions neuves et les restructurations lourdes et réhabilitations significatives mais que leur impact visuel doit être limité et l'absence de gêne sonore effective pour le voisinage.

La commission d'enquête enregistre avec beaucoup d'intérêt la volonté de la Ville de doubler les capacités en production géothermique d'ici 2030 pour atteindre les 200GWh, surtout en géothermie profonde (Arena 2) qui a l'avantage de produire de la chaleur et du froid et souhaite que la Ville aborde la question de l'opportunité de la géothermie dans ses échanges avec les constructeurs et aménageurs.

La commission, même si elle est satisfaite des exemples de récupération de chaleur fatale dans Paris Nord Est, trouve la position de la Ville pour le moins timorée alors qu'il s'agit d'une source importante de récupération de chaleur (data centers... etc...)

- **La rénovation énergétique**

La commission reconnaît que le règlement et les OAP n'imposent pas de solution technique pour l'isolation. L'isolation thermique par l'extérieur (ITE) est présentée comme une préférence dans le neuf et l'isolation par l'intérieur (ITI) est privilégiée dans l'OAP héritage pour les matériaux de façade présentant un intérêt patrimonial et en cas d'ITE que le choix du matériau d'isolation extérieur soit adapté au parement existant. La commission relève également une souplesse avérée dans le règlement sur la mise en œuvre de l'ITE qui peut dépasser de 30 cm sur rue ou 50 cm sur cour.

La commission note également que les bâtiments haussmanniens sont les moins énergivores des bâtiments anciens, que les performances peuvent être atteintes plus facilement que les bâtiments HBM ou d'après 1948 et que l'ITE est proscrite en façade sur rue en pierre de taille et qu'elle peut s'étudier sur les façades sur cour sans modénatures. La commission relève également et approuve que l'isolation des murs d'héberge soit démontable pour permettre une éventuelle surélévation ou construction en appui même si les coûts de dépose sont à la charge du propriétaire du bâtiment isolé. Néanmoins la commission souhaite que les services de la Ville construisent les solutions envisageables par typologie de bâtiment (haussmanniens, HBM, après 1948..) dans son OAP Héritage et transformation

La commission a bien pris note que l'orientation 7 du PADD propose d'adapter les procédés d'isolation thermique au contexte urbain et ou architectural en privilégiant l'emploi de matériaux éco-conçus, biosourcés et locaux. La commission note que la protection du patrimoine architectural de Paris est prise en compte dans la réglementation du PLU.

La commission appuie les dispositions du PLU permettant la rénovation et l'isolation des toitures parisiennes, en particulier celles en zinc (2/3 des toitures à Paris) qui doivent être isolées en sous face sous comble et éventuellement leur remplacement par des teintes claires, voire d'autres solutions avec les architectes des Bâtiments de France pour adapter les toits tout en tenant compte de leur forte valeur patrimoniale. La commission a bien relevé que la Ville de Paris ambitionnait d'atteindre 100% de toits « frais » pour ses bâtiments municipaux. La commission regrette que les services de la Ville n'aient pas développé le sarking pour les toits parisiens, qui est une isolation extérieure souple ou rigide qui permet de conserver les qualités patrimoniales de la couverture en préservant l'intérêt d'un espace sous combles préservé. (et évite que les propriétaires fassent une ITE avec des isolants qualitativement ou quantitativement médiocres)

La commission apprécie que l'application d'une peinture thermique impliquant un changement de couleur soit l'objet d'une demande préalable d'urbanisme pour éviter toute anarchie dans ce domaine, ainsi que l'obligation de la fourniture des FDS (fiche de sécurité) des peintures pour éviter tout problème sanitaire.

La commission apprécie les orientations du PLU qui incitent à une rénovation **globale** (sur les économies d'énergie en hiver, mais aussi le confort d'été) avec des solutions permettant de limiter la chaleur à la fois dans les constructions neuves mais aussi les constructions à rénover.

La commission a déjà relevé, dans le point précédent, le fait que le PLU favorise l'installation d'énergies renouvelables et ne reviendra pas dessus dans la rénovation énergétique, sauf sur le fait que le règlement admet en dépassement des hauteurs et volumétries maximales les dispositifs destinés à économiser de l'énergie, récupérer de l'énergie, ou à produire de l'énergie renouvelable.

La commission apprécie également que l'objectif central du PLU soit de favoriser la réhabilitation plutôt que la démolition, et incite les porteurs de projet à favoriser la réhabilitation.

La commission note que les services de la Ville de Paris reconnaissent que les valeurs et seuils retenus pour la performance environnementale correspondent au plus niveau d'exigence pouvant être admis à ce jour et que des études plus fines sont en cours pour consolider les seuils et les adapter à la marge.

○ **Rénovation parc social**

La commission d'enquête note que la rénovation et la lutte contre l'habitat indigne est une priorité du PLU de Paris qui vise en outre à améliorer la qualité du parc de logements existants en éco-rénovant la totalité des logements d'ici 2050 et note également que la Ville participe au financement de 5000 logements sociaux par an et que les acteurs et la Ville s'engagent ainsi dans le respect de la Stratégie Nationale Bas carbone. Et enfin la commission remarque que les Habitations Bon marché (HBM) de l'entre-deux guerres, ne sont pas incompatibles à l'ITI et à la modernisation du système de chauffage.

La commission relève les dispositions prises pour le confort d'été (dispositifs extérieurs de protection contre les rayonnements du soleil) mais aussi la priorité donnée à des dispositifs passifs.

La commission prend acte que la Ville est encline, sur la base d'études complémentaires, d'apporter des ajustements au règlement en particulier en particulier pour les petits logements ou les immeubles de logements foyers.

○ **Rénovation du bâti résidentiel privé**

La commission apprécie également et félicite les services de la Ville pour le travail accompli permettant l'accompagnement dédié de copropriétaires pour identifier les solutions adéquates globales (rénovations énergétiques et rafraîchissement en été) grâce au dispositif Eco-Rénovons-Paris+, même si elle demeure perplexe et dubitative sur la réalité de l'exonération de taxes foncières de 3 ans, le plafond de dépenses étant de 10 000€ hors main d'œuvre (environ 70% du coût) dans l'année précédant l'exonération ou de 15 000€ hors main d'œuvre sur les 3 ans précédents. Les dispositifs d'aide et de subvention sont en revanche bien fournis au niveau de la Ville et peuvent être complétés par d'autres dispositifs nationaux (ex : crédit d'impôt énergétique). La commission souhaite que les guides pour les copropriétés soient enrichis de la solution de sarking comme évoqué plus haut.

De plus, la commission salue la future signature de la charte d'engagement réciproque avec les syndicats, qui sera présentée aux assemblées générales des copropriétaires, pour favoriser le partage d'expérience entre syndicats à partir d'exemples concrets de travaux déjà réalisés, via le programme des « Ambassadeurs de la rénovation ».

○ **Rénovation du bâti public**

La commission note que la Ville mobilise les opérateurs de la Ville vers une rénovation massive de leur bâti, que la ville demande à l'État et aux grands propriétaires publics de communiquer régulièrement les avancées des rénovations de leur parc immobilier sur le territoire de Paris, et que la Ville veut accélérer et maximiser les gains avec pour objectif 30 écoles et 10 crèches par an mais dont la majorité du coût est payée par l'État et la Métropole du Grand Paris.

○ **Rénovation du bâti tertiaire**

La commission d'enquête note que le bonus de constructibilité pour la SPE, autorisé dans l'actuel PLU n'était pas reconduit dans le PLU b en raison du constat d'une augmentation réelle de plus de 10% avec la non prise en compte des surfaces de rez-de-chaussée et en sous-sol.

La commission d'enquête prend acte de la proposition qui sera introduite dans le règlement du PLU b pour faire permettre aux entreprises d'augmenter marginalement la surface des locaux lors des enjeux économiques de rénovation énergétique ou d'emploi ou de vitalité lorsque les objectifs de production de surface de logement sont atteints.

La commission relève avec satisfaction que la ville de Paris organisera une conférence de financement et interpellera le législateur sur une réévaluation du seuil des 1000m² en raison des spécificités de Paris qui accueille en général des surfaces plus petites.

La commission adhère totalement l'expérimentation « free cooling » (rafraîchissement des sites en utilisant l'air extérieur pour rafraîchir la nuit) pour les entreprises adhérentes au Pacte Paris Action Climat Biodiversité et recommande d'en assurer la promotion

● **Réduction consommation / énergies fossiles**

La commission d'enquête salue l'engagement et l'exemplarité de la Ville de Paris dans la réduction de la consommation d'énergie et la sobriété énergétique en s'appliquant elle-même des objectifs ambitieux (T° de 18°C dans les bâtiments de la Ville, décalage d'un mois de la période de chauffe, extinction plus précoce de l'éclairage ornemental), qui ont permis de réaliser 10 % d'économies d'énergie durant l'hiver 2022-2023.

La commission d'enquête prend note que le PLU b avec son article UGSU 5.2.2 ne fait pas de distinction entre les différents dispositifs énergétiques tels que les pompes à chaleur ou l'installation du chauffage au gaz. La commission s'interroge sur les objectifs de diminution de consommation des énergies fossiles, car seule la performance de la nouvelle chaudière de gaz peut avoir des conséquences sur la baisse de consommation des énergies fossiles, alors qu'un remplacement de l'existant au gaz par des ENR serait bien plus efficace sauf si la Ville prévoit de passer au biogaz.¹

La commission note avec satisfaction le lancement du site « Paris Commerce énergie » pour permettre aux petits commerçants de trouver des solutions pour baisser leur consommation d'énergie ainsi que l'instauration d'un guichet unique d'information avec les chambres consulaires et l'agence parisienne du climat.

3.11 THEME 11 : EAU

Ce thème concerne tous les domaines concernés par la gestion des eaux de pluie et des eaux usées, la gestion des cours d'eau et de leurs abords, l'approvisionnement en eau potable.

La révision du plan local d'urbanisme de Paris a pour objectifs relatifs à ce thème :

- La limitation du débit des eaux pluviales rejetées dans le réseau unitaire en favorisant la gestion des eaux pluviales à la source à ciel ouvert, par écoulement gravitaire et par infiltration ;

- Le développement de dispositifs permettant la rétention des eaux de pluies exceptionnelles ;
- L'application des règles de raccordement des eaux usées domestiques et non domestiques au réseau unitaire, et la valorisation de ces eaux usées ;
- La désimperméabilisation des espaces publics et privés (40% d'ici 2050, soit 3900 ha), notamment le long des façades, la protection des zones humides existantes ;
- Le développement des espaces de pleine terre pour infiltrer les eaux de pluie, en particulier dans les espaces en relation avec les continuités écologiques ;
- La prévention contre les inondations dans les zones les plus exposées du PPRI, mais aussi la prévention des étiages des cours d'eau ;
- L'amélioration de la qualité des eaux de la Seine ;
- La restauration, là où c'est possible, du cours de la Bièvre et la renaturation des berges de la Seine.
- La sécurisation de l'approvisionnement en eau potable de la ville.

3.11.1 Contributions exprimées par le public

La loi sur l'eau n'est pas évoquée dans le PLU. C'est une erreur. C14285

Codifiée dans le Code de l'Environnement, la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau, modifiée par les lois n°92-1336 du 16 décembre 1992 et n°95-101 du 2 février 1995, dispose le principe général d'une gestion équilibrée des ressources en eau.

Dans le cadre de la hiérarchie des normes, le PLU doit être compatible avec les lois et décrets. La mention de chaque loi dans un PLU n'est pas requise juridiquement. Le PLU est bien compatible avec les différentes dispositions de la loi sur l'eau. Le PLU vise notamment à préserver, restaurer et développer les milieux humides et favoriser les nouveaux usages de l'eau (Orientation 5 du PADD).

- Imperméabilisation des sols

Le SCOT et le Plan climat métropolitain ont des règles très strictes sur la désimperméabilisation, lorsqu'il y a imperméabilisation. Ces règles ne sont ni reprises dans le PLU, ni dans le Plan climat. Pourquoi ? Ces règles sont extrêmement ambitieuses et il serait intéressant qu'elles soient soit reprises. (1^{ère} réunion publique).

En application de l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU de la Ville de Paris décrit « l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatibles (...) ».

L'évaluation environnementale a démontré que le PLU est compatible avec le projet de SCoT arrêté et avec le plan climat air énergie métropolitain (PCAEM) de la MGP.

La disposition P2 du SCoT arrêté prescrit les éléments suivants : « Dans toutes les opérations d'aménagement et de construction développant des programmes immobiliers à vocation économique, produire des surfaces végétales, limiter l'imperméabilisation des sols et viser la sobriété énergétique. » Le PLU est compatible avec cette disposition. Les opérations d'aménagement, y compris celles comportant des activités économiques, programment des espaces verts publics. Le PLU traduit cette programmation en désignant des « pastilles » pour espaces verts dans les OAP, dont le potentiel atteint environ 24 ha. En outre, les surfaces minimales d'espaces libres et leurs règles d'aménagement et de plantations s'appliquent aux

destinations « économiques ». L'APUR a montré une réduction du « reste à bâtir » sur la majorité des terrains, participant à la lutte contre l'imperméabilisation.

La disposition P2 du SCoT arrêté prescrit les éléments suivants : « Maintenir globalement la proportion de pleine terre existante à l'échelle du territoire ; Renforcer la pleine terre dans les secteurs les plus fortement imperméabilisés, pour tendre vers 30 % minimum de pleine terre ». Le PLU est compatible avec cette disposition. Les projections effectuées par l'APUR montrent une réduction du « reste à bâtir » sur les terrains parisiens, traduisant une meilleure capacité du PLU à préserver les espaces libres. Les règles d'aménagement de espaces libres permettent globalement la pleine terre et de la perméabilité.

Le PLU porte l'objectif de perméabiliser 1300 hectares de surfaces imperméables. Cet objectif provient d'une analyse des sols parisiens qui révèle que 73% sont imperméables, dont 32% de surfaces occupées par des emprises bâties. À l'inverse, les surfaces perméables (27% du sol) sont constituées par 8,2% des voies publiques et 33,6% des parcelles.

Deux grandes pistes sont poursuivies pour atteindre 40 % de sols perméables :

- La désimpermeabilisation dans les parcelles à l'occasion de projets privés : elle passe par la mutation très progressive du tissu urbain (pour rappel, 0,5% des parcelles parisiennes font l'objet chaque année d'une demande d'autorisation d'urbanisme) mais aussi par des actions volontaires de la part des copropriétés ou de grands propriétaires fonciers comme les bailleurs afin de végétaliser les cœurs d'îlot. La modélisation de la mutation de ce foncier à l'échelle de Paris est très complexe car elle suppose de nombreuses hypothèses (sur la taille des parcelles concernées, leur ratio bâti/non bâti pour apprécier les gains de désimpermeabilisation, la part de surface réellement désimpermeabilisée dans les projets, etc.) ;
- La désimpermeabilisation de l'espace public, notamment la voirie. Ce volet est davantage maîtrisable par la collectivité, qui s'emploie sur tous les projets d'aménagement de voirie à optimiser la désimpermeabilisation et la végétalisation, en fonction des contraintes de réseau et d'usages de la voirie elle-même.

L'objectif fixé par le PLU bioclimatique dépasse donc le niveau d'exigence fixé par le SCoT et le PCAEM en se dotant d'un objectif global d'un gain total de 1300 hectares net désimpermeabilisés, au moyen des outils énoncés plus haut.

Enfin, et comme indiqué dans le mémoire en réponse à l'Autorité Environnementale, les services de la Ville prévoient de compléter l'évaluation environnementale afin d'examiner, en fonction des données disponibles et des méthodes d'évaluation *ex ante* des effets possibles, dans quelle mesure il serait possible de qualifier plus précisément les effets attendus et les mesures ERC qui en dépendent, dans le cadre de l'exécution d'un document de planification urbaine qui, par nature, porte sur la réglementation permettant la mise en œuvre de programmes et de projets, indépendamment des modalités opérationnelles de leur réalisation. L'évaluation des incidences à venir repose sur la prise en compte d'une combinaison d'outils réglementaires nombreux et complexes dont les résultats spécifiques sont difficiles à séparer et à mesurer, au vu des hypothèses tout aussi nombreuses qui fondent leur application dans le temps (évolutions démographiques, dynamiques immobilières et économiques, mutations technologiques, etc.) et des autres facteurs contribuant à faire évoluer la ville.

Enlever le goudron des anciens espaces de stationnement des boulevards et les remplacer par des espaces verts (@130), débitumer un maximum les trottoirs afin de permettre une meilleure absorption de l'eau par le sol (@1084), réserver des parcelles dans tous les quartiers pour créer des espaces verts et débitumer les sols (@2450), trouver des alternatives au goudron avec des revêtements évapotranspirants (@7469), réduire l'imperméabilisation des

sols en zone UV (@4622), recenser toutes les surfaces artificialisées qui pourraient être rendues perméables pour réaliser des tests avec les matériaux existants (sables compactés, bio bitumes...) (E3506).

Concernant le recensement de toutes les surfaces artificialisées qui pourraient être rendues perméables, l'APUR a réalisé une étude sur le potentiel de désimperméabilisation (source : https://www.apur.org/sites/default/files/documents/cartefichiers-attaches/potentiels_desimpermeabilisation_paris.pdf)

Transformer le goudron en pavés écartés pour laisser passer l'herbe et l'eau de ruissellement (@12035), le pavage ancien n'est plus un problème pour les voitures ou les vélos qui circulent en zone 30. R14227.

Les ambitions du PLU sont cohérentes avec les propositions de solutions formulées dans les contributions ci-dessus, visant à favoriser la désimperméabilisation. Le PLU bioclimatique entend notamment préserver, restaurer et développer les espaces de pleine terre existants, et viser une désartificialisation importante (orientation 3 du PADD). Les orientations du PADD portant sur ce point sont notamment déclinées dans le chapitre UG.4.1 du Règlement portant sur les espaces libres de construction et UG.4.3 du Règlement portant sur les prescriptions localisées et notamment les espaces verts protégés (EVP) et les espaces libres protégés à végétaliser (ELPV).

Les actions déjà entreprises par la Ville de Paris ou à venir s'inscrivent également dans cette ambition. A titre d'exemple : le dispositif CoprOasis porté par la Ville de Paris et l'Agence Parisienne du Climat visant à aider financièrement les copropriétés à végétaliser, désimperméabiliser les sols et gérer les eaux pluviales. (source : <https://www.paris.fr/pages/avec-coproasis-votre-copropriete-se-met-au-vert-et-au-frais-23524>). Le Plan « Parispluie » (2018), soutenu par un règlement de zonage d'assainissement opposable depuis mars 2018, s'impose à tous les acteurs publics et privés impliqués dans l'aménagement et la gestion de la ville et vise notamment à un renforcement de la perméabilité des sols. (source : <https://www.paris.fr/pages/le-plan-parispluie-5618>). Depuis la stratégie de résilience de Paris, adoptée en septembre 2017, les cours de récréation des écoles et collèges parisiens sont progressivement transformés en « oasis », en proposant notamment des espaces plus naturels, davantage de végétation, une meilleure gestion de l'eau de pluie et des points d'eau (source : <https://www.paris.fr/pages/les-cours-oasis-7389>)

Les solutions techniques, portant par exemple sur les revêtements évapotranspirants ou les matériaux, ne relèvent pas du champ d'application du PLU.

Quelles sont les solutions de la ville pour atteindre 40% de désimperméabilisation ? (1^{ère} réunion publique).

Il y a une interrogation sur l'objectif de « 40% de surfaces non imperméabilisées d'ici 2050 soit 3890 hectares » compte tenu de la présence de nombreuses infrastructures dans les sous-sols parisiens.

Afin d'assurer sa compatibilité avec le PCAEM et le PCAET de la Ville de Paris, le PLU vise à atteindre 40% d'espaces non imperméabilisés d'ici 2050, contre 26% aujourd'hui (le taux est de 5% dans l'espace public et de 20% dans les parcelles). Cela nécessite la désimperméabilisation de plus de 1300 hectares. La présence d'infrastructures dans les sous-sols parisiens ne constitue pas un obstacle à l'atteinte de 40% de surfaces non imperméabilisées d'ici 2050.

Pour atteindre cet objectif, le PLU programme la création d'environ 53 hectares de nouveaux espaces verts publics dans les opérations d'aménagement ou dans le diffus par des emplacements réservés.

Par ailleurs, le PLU exige des surfaces minimales d'espaces libres et de pleine terre dans les projets en fonction de la superficie du terrain, toutefois une surface inférieure à celle exigée peut être admise en cas d'impossibilité technique résultant de l'existence de sols artificiels au-dessus d'ouvrages publics d'infrastructure (règle UG.4.1.1 Surface des espaces libres de construction du règlement).

Un des principaux efforts à réaliser porte sur la végétalisation de l'espace public, qui possède un potentiel important. Plusieurs projets de la Ville de Paris, en cours ou à venir, visent à désimperméabiliser les sols (cours d'écoles dans le cadre des projets de "cours oasis", plantations d'arbres dans les cadres des projets de « forêts urbaines » : Place de la Catalogne, Place du Colonel Fabien, Parvis de l'Hôtel de Ville, renaturation des friches comme le Bois de Charonne, etc.)

Concernant le recensement de toutes les surfaces artificialisées qui pourraient être rendues perméables, l'APUR a réalisé une étude sur la gestion des eaux pluviales à Paris en 2020. Cette étude présente notamment une carte des potentiels de désimperméabilisation à l'échelle de la capitale : https://www.apur.org/sites/default/files/documents/cartefichiers-attaches/potentiels_desimpermeabilisation_paris.pdf

L'OAP Espace public vise également à développer la trame brune notamment dans le cadre des aménagements de voirie et des opérations d'aménagement. Afin de réduire l'effet d'îlot de chaleur produit par les sols, l'OAP Espace public, qui s'applique aux aménagements de l'espace public et aux futurs espaces publics conçus dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de lotissements, définit pour orientation de rechercher la désimperméabilisation des sols existants et leur végétalisation.

A partir de quelle épaisseur de terre considère-t-on qu'il y a une réelle désimperméabilisation ?

Au regard de la gestion des eaux pluviales, il est considéré qu'à partir de 10 cm de substrat, la pluie courante (8 mm en 24 heures) est abattue en 24 heures. On considère alors qu'il y a désimperméabilisation.

Comment sont traités les écoulements d'eau dans le sous-sol ? (@113),

Les projets sur l'espace public font l'objet d'une procédure d'instruction technique prévue par le Règlement de Voirie au cours de laquelle l'Inspection Générale des Carrières est consultée. Le zonage rouge ParisPluie assure un premier filtre et des mesures conservatoires spécifiques sont prescrites au cas par cas.

donner une définition précise de ce qui est une « surface non artificialisée » et quantifier ces surfaces. @11685.

Les notions d'artificialisation et d'imperméabilisation ne sont pas strictement équivalentes. C'est ainsi que l'artificialisation des sols sert à la définition du calcul des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et à celle d'une trajectoire de lutte contre la consommation desdits espaces visant à atteindre le "zéro artificialisation nette" en 2050, conformément aux dispositions de la loi climat de 2021. Dans cette perspective, le gouvernement a établi une nomenclature des sols artificialisés dans le décret 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols. Cette réglementation nationale intéresse ainsi la consommation d'ENAF; il s'agit par conséquent d'une problématique exclusivement

foncière, que le futur PLU bioclimatique de la Ville de Paris a souhaité anticiper, sans attendre sa prise en compte par le SDRIF puis par le SCoT métropolitain, en inscrivant dans le PADD un objectif nul de consommation d'ENAF, situés, à Paris, essentiellement dans les deux Bois.

L'artificialisation d'un sol est définie comme "l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage" (alinéa 2 de l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme).

Le PLU a davantage recours à la notion de désimperméabilisation.

Le tome 1 du règlement propose les définitions suivantes :

- Les espaces libres de construction désignent les parties du terrain* libres de toute construction en élévation comme en sous-sol, à l'exception des réseaux existants et des ouvrages d'infrastructure existants nécessaires au fonctionnement des réseaux. Les espaces considérés comme voies* pour l'application du présent règlement ne peuvent être pris en compte au titre des espaces libres de construction.
- Les espaces de pleine terre désignent les espaces libres de construction*, installation et ouvrage, en surélévation comme en sous-sol, végétalisés ou non, permettant la libre infiltration des eaux.
- Les espaces végétalisés désignent les espaces plantés pouvant être aménagés sur un espace libre de construction* ou en sursol d'une construction.

La Ville étudie une clarification de ces définitions de façon à bien préciser la nature et le caractère des espaces mentionnés ci-avant.

En matière de quantification, l'état initial de l'environnement (Tableau 4. Répartition à l'arrondissement des occupations du sol en 5 classes (d'après APUR, 2015) – surfaces en ha.) apporte des éléments de réponse. En incluant les bois, les sols perméables représentent 436,64 hectares, la végétation 3280,46 hectares, et l'eau libre 257,29 hectares.

La désimperméabilisation, objectif pour le PLU bioclimatique de Paris, permet un meilleur écoulement d'eau dans les sous-sols et une meilleure gestion à la source des eaux pluviales.

L'eau pluviale se charge des polluants des rues. Il y a nécessité de désartificialiser les sols parisiens rapidement, pour réduire la pollution des eaux et alimenter les nappes phréatiques, qui sont une garantie d'alimentation en eau en cas de sécheresse, (E3506), arrêt immédiat de l'artificialisation des sols (@233), rendre exceptionnelles les autorisations d'imperméabilisation des sols. @6345

Les éléments de réponse apportés ci-dessus expliquent en quoi le PLU de Paris a pour objectif de désartificialiser les sols et favoriser une plus grande part de pleine terre et de sols perméables.

Par ailleurs, comme indiqué ci-dessus, il vise l'arrêt de l'artificialisation des sols, le PADD fixant un objectif de consommation foncière nulle.

Débitumer pour retrouver les matériaux d'origine, dans le centre de Paris prioritairement afin de donner une ambiance village autour de l'histoire et du patrimoine, ou d'utiliser des revêtements ne stockant pas la chaleur et capables d'absorber l'eau de pluie et de l'évaporer pour refroidir l'air (c'est de l'évapotranspiration).

Le zonage d'assainissement de la Ville de Paris, annexé au PLU, prévoit bien une gestion des eaux pluviales en privilégiant, entre autres, l'infiltration (absorption par le sol), l'action de débitumer, la mise en œuvre de revêtements perméables et semi-perméables capables

d'absorber l'eau de pluie. L'objectif est de profiter des opérations d'aménagement ayant un impact sur les espaces extérieurs pour mieux gérer les eaux pluviales (les gérer à la source au plus près de là où elles tombent). La désimperméabilisation est souvent nécessaire dans les nouveaux projets d'aménagement pour atteindre les objectifs du zonage. Le règlement du zonage d'assainissement de la Ville de Paris est consultable ici : .

Il existe des pavés qui absorbent l'eau pour la laisser évaporer afin d'avoir un rafraîchissement : on pourrait les coupler avec les ruisseaux urbains. Lorsque cela n'est pas possible (accès prioritaire, zone 50), mettre des revêtements adaptés au réchauffement climatique, qui s'insèrent dans le patrimoine parisien. @4226

Les solutions techniques, portant par exemple sur les revêtements évapotranspirants ou les matériaux, ne relèvent pas du champ d'application du PLU mais les services de la Ville de Paris étudient et mettent en œuvre de nombreuses solutions techniques visant à gérer les eaux pluviales de façon davantage écologique et à limiter les effets d'îlot de chaleur urbain.

La pleine terre

Compléter dans le titre IV « Définitions » du tome 1 du Règlement, la définition des espaces de pleine terre par une explicitation de la notion de « pleine terre » :

Pleine terre désigne un sol organique profond relié à la nappe phréatique et faisant partie d'un écosystème (comme au PLU actuel). Les espaces privés en terre pleine se situent souvent dans un classement EVP. Il est indispensable de distinguer la vraie pleine terre de la définition régressive du projet de PLU : Un sol perméabilisé végétalisé ou non, (@2012), la définition de la pleine terre dans le PLU est en régression et la notion d'EVP en est remise en question. @8611

Le tome 1 du règlement définit les espaces libres de construction comme les parties du terrain libres de toute construction en élévation comme en sous-sol, à l'exception des réseaux existants et des ouvrages d'infrastructure existants nécessaires au fonctionnement des réseaux. Les espaces considérés comme voies ne peuvent être pris en compte au titre des espaces libres de construction. Les espaces de pleine terre désignent quant à eux les espaces libres de construction, installation et ouvrage, en surélévation comme en sous-sol, végétalisés ou non, permettant la libre infiltration des eaux. Cette définition est issue du Document d'Orientation et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris, avec lequel le PLU doit être compatible. La définition de la pleine terre a ainsi été mise à jour pour être compatible avec le SCoT.

Le projet de PLU bioclimatique sanctuarise déjà les espaces libres de construction et les espaces végétalisés. Les Espaces Verts Protégés (EVP), dont la surface a augmenté de 90 hectares depuis 2006, doivent obligatoirement être maintenus et ne peuvent être reconstitués sur une autre partie du terrain, comme le prévoyait le PLU antérieur. Les constructions neuves et les extensions, en élévation comme en sous-sol, ne sont pas admises dans les EVP et toute intervention sur un EVP doit maintenir ou augmenter la perméabilité des sols et la surface des espaces végétalisés et de pleine terre.

Le PLU bioclimatique vise à protéger les espaces de pleine terre et à augmenter leur surface. Les Espaces Libres Protégés à Végétaliser (ELPV) visent à protéger des espaces libres non végétalisés ou très peu mais qui ont un fort potentiel de renaturation. Dans les ELPV, les constructions neuves, en élévation comme en sous-sol, ne sont pas admises. L'aménagement des ELPV doit préserver ou améliorer leurs qualités paysagères et écologiques et toute intervention sur un ELPV doit maintenir ou augmenter la perméabilité des sols et la surface des espaces végétalisés. Toutefois, les parties non végétalisées des ELPV (cour pavées anciennes ou aménagements contemporains de qualité) peuvent conserver leur caractère

minéral en privilégiant les revêtements perméables ou drainants (pavés avec joints en sable ou enherbés, stabilisés, gravillons, bétons poreux...) dès lors qu'elles contribuent aux caractéristiques architecturales et paysagères des lieux. Les arbres doivent être conservés sauf s'ils présentent un état déperissant irréversible ou un risque avéré.

Tout chantier de voirie doit accroître les surfaces de pleine terre, et renforcer la trame marron censée absorber le trop plein des intempéries et prévenir les risques de montée des eaux. Ce n'est pas le cas des plus récentes transformations de l'espace public, @11963

Le PADD a pour objectif de mieux prendre en compte les trames verte, bleue et des sols (dite trame « brune »). La reconquête de la trame brune – c'est-à-dire les sols perméables et vivants, capables d'assurer une ou plusieurs fonctions écologiques (biologiques, hydriques, agronomiques) – sur les espaces artificialisés est un axe prioritaire du PADD (orientation 3).

L'OAP Espace public vise à développer la trame brune notamment dans le cadre des aménagements de voiries et des opérations d'aménagement. Afin de réduire l'effet d'îlot de chaleur produit par les sols, l'OAP Espace public, qui s'applique aux aménagements de l'espace public et aux futurs espaces publics conçus dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de lotissements a pour orientation la désimperméabilisation des sols existants et leur végétalisation.

Gestion des eaux de pluie

Revoir à chaque occasion de travaux les écoulements naturels des EP et leur recyclage (R14227), utiliser les eaux pluviales, avec des capacités de filtration et de stockage, pour le nettoyage urbain (E3506), mettre en place des systèmes de récupération des EP pour arroser les espaces verts (@6268), lors des ravalements de façades ou autres travaux il faut inciter les propriétaires à rejeter les eaux pluviales dans les caniveaux et non plus dans les égouts (création de rigoles dans les trottoirs) (@10350), le traitement des eaux de pluie est à revoir à chaque occasion ainsi que les écoulements naturels des eaux de pluie et leur recyclage dans la lignée des travaux réalisés au village Saint Paul. @4226

La politique de gestion des eaux pluviales portée par la Ville de Paris porte notamment sur le développement de l'usage de l'eau non potable partout où cela est possible et la mise en place d'une gestion économe de l'eau dans tous les aménagements urbains.

Il s'agit notamment de développer des dispositifs de gestion à la source des eaux pluviales, à l'échelle des projets d'aménagement d'une part (noues, étangs, mares, etc.), et à l'échelle des parcelles d'autre part par la désimperméabilisation des sols et leur récupération par différents dispositifs comme les cuves, les bassins de rétention, les systèmes de stockage en toiture, etc., pour faciliter leur réemploi (orientation 5 du PADD).

Le règlement fixe les principes de gestion des eaux pluviales, courantes ou exceptionnelles. Tout aménagement ou réaménagement d'espaces libres doit intégrer des mesures visant à limiter le débit des eaux pluviales rejetées dans le réseau d'assainissement. Ces mesures doivent tenir compte de la capacité d'absorption et de rétention d'eau du terrain, des caractéristiques et de l'occupation du sous-sol, des caractéristiques constructives et de la vulnérabilité des constructions existantes sur le terrain* ou sur les terrains contigus, ainsi que des contraintes particulières d'exploitation du réseau. La gestion des eaux pluviales à la source, à ciel ouvert, par écoulement gravitaire et par infiltration, doit être privilégiée. Des dispositifs permettant la rétention des pluies fortes ou exceptionnelles doivent dans la mesure

du possible être intégrés, en privilégiant les dispositifs à ciel ouvert autonomes ou intégrés à un aménagement paysager.

Il y a des quartiers où la circulation des EP dans les sous-sols peuvent déclencher des affaissements de terrain par la dissolution du gypse. Il faut éviter les phénomènes de rétraction des argiles lorsqu'une habitation est trop proche des arbres. Les circulations d'EP peuvent provoquer des affaissements de la voirie. R8612

Quid de l'interdiction (et dangerosité) de l'infiltration dans le sol parisien ? Comment désimpermeabiliser les sols dans ce contexte ? Comment végétaliser des sols et espaces quand il y a un réseau souterrain peu profond et notamment le métro ? Quelles sont les alternatives possibles existantes ou à inventer, facile à mettre en œuvre et si possible peut coûteuses ? (1^{ère} réunion publique)

Le projet de PLU prend en compte les servitudes d'utilité publique qui s'imposent sur le territoire dont font partie les zones d'anciennes carrières et les zones comportant des zones de gypse antéludien. Les constructions y sont admises sous les conditions et restrictions énoncées dans le PLU aux sections 1.2 des différentes zones.

Notamment, dans la zone de risque de dissolution du gypse antéludien délimitée aux documents graphiques du règlement (Plan J « secteurs de risque »), les constructions, installations et ouvrages respectant les conditions spéciales imposées par l'Inspection générale des carrières en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement.

Repenser la gestion des eaux de pluie est une question transversale essentielle. Le plan de zonage de 2018 (gestion locale de EP, désimpermeabilisation des sols, déconnexions...) vise à repenser la gestion des EP gravitaire à ciel ouvert, car on envoie les 8 à 10 premiers mm de pluie soit 80 % d'eaux non traitées dans le milieu naturel. Paris doit travailler dans le cadre de la métropole et du SCOT pour réfléchir à une transition. @7678

Le PLU bioclimatique vise à repenser la gestion des eaux de pluie et développer des dispositifs de gestion à la source des eaux pluviales. Il favorise un principe de gestion aérienne et gravitaire des eaux pluviales. Le règlement fixe les principes de gestion des eaux pluviales, courantes ou exceptionnelles. (cf. réponse ci-dessus).

Les obligations quantitatives de gestion des eaux pluviales et les règles de raccordement ne relèvent pas du PLU. La gestion quantitative des eaux pluviales est assurée par le plan « Paris pluie » et le règlement d'assainissement de la Ville de Paris.

Le travail à l'échelle de la Métropole est engagé au travers de la mise en application du SCOT et de réflexions partagées telles que le « Référentiel pour une gestion à la source des eaux pluviales dans la métropole » (APUR).

Elaborer comme à Berlin un programme de « ville éponge » et ainsi lutter contre les phénomènes climatiques extrêmes dont les canicules. Ne plus renvoyer l'eau de pluie vers le milieu naturel et la stocker où elle tombe (bassins, citernes souterraines, dalles de gazon ...). Cela devrait à la fois limiter le risque d'inondation et permettre de lutter contre la sécheresse notamment par l'évaporation de l'eau lors des périodes de canicule.

Le plan « ParisPluie », soutenu par un zonage d'assainissement et de son règlement, est opposable depuis mars 2018 (source : <https://www.paris.fr/pages/le-plan-parispluie-5618/>). Il s'impose à tous les acteurs publics et privés impliqués dans l'aménagement et la gestion de la ville : les directions de la Ville de Paris, les propriétaires et gestionnaires d'immeubles,

l'ensemble des maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre et bureaux d'études... Il a notamment pour objectif de faire de l'eau de pluie une ressource en la valorisant au plus près de l'endroit où elle tombe.

Le PLU cherche à développer des dispositifs de gestion à la source des eaux pluviales, à l'échelle des projets d'aménagement d'une part (noues, étangs, mares, etc.), et à l'échelle des parcelles d'autre part par la désimperméabilisation des sols et leur récupération par différents dispositifs comme les cuves, les bassins de rétention, les systèmes de stockage en toiture, etc., pour faciliter leur réemploi (orientation 5 du PADD).

Le projet de PLU-bioclimatique prévoit bien d'augmenter la végétalisation des toits mais il est peu ambitieux sur le stockage de l'eau et l'augmentation des espaces en pleine terre. E9178

Le PLU bioclimatique propose des dispositions ambitieuses en matière d'augmentation des espaces de pleine terre, en visant notamment l'objectif d'atteindre 40% de surfaces non imperméabilisées d'ici 2050, soit 3890 hectares.

Concernant le stockage de l'eau, le PLU vise la récupération des eaux pluviales par différents dispositifs comme les cuves, les bassins de rétention, les systèmes de stockage en toiture, etc., pour faciliter leur réemploi.

Les risques réels d'inondation, en lisant le PPRI, sont incompréhensibles. R5787

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), document élaboré par l'Etat et s'imposant aux collectivités et aux porteurs de projet, fait partie des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols. A ce titre, il est annexé au PLU bioclimatique. Il comprend une carte de l'aléa, une carte des enjeux, une carte des inondations de 1910 (Plan Boreux), la légende des plans de zonage du PPRI et le plan de zonage du PPRI.

L'état initial de l'environnement apporte plus d'informations dans la partie 4.1.1.2 dédiée au diagnostic de vulnérabilité aux inondations du territoire parisien, qui s'articule avec le Diagnostic de vulnérabilité aux inondations de la Métropole du Grand Paris (MGP) produit pour le SCoT. Les risques résultent des enjeux présents en zone d'aléa.

L'EIE rappelle que d'après la cartographie de l'aléa du PPRI 1 341 hectares, soit 12,7 % de la surface du territoire parisien, sont potentiellement exposés à une submersion par débordement direct de la Seine et par ses principales résurgences. L'artificialisation quasi-complète de ces espaces se traduit par une très forte exposition d'enjeux matériels et humains ainsi que socio-économiques. Plus de la moitié (14) des arrondissements sont exposés plus ou moins fortement au risque d'inondation par débordement de la Seine. L'estimation de la part de la population potentiellement impactée par une zone inondable ou des fragilités électriques à Paris est de 8,8 %

Créer des zones humides dans les espaces publics en récupérant les EP qui seraient infiltrées après circulation en surface. C14280

Paris est un espace presque totalement urbanisé à l'exception des deux grands bois de Vincennes et de Boulogne, et dans lequel il n'y a que très peu de zones humides telles qu'on les considère généralement (terrains habituellement inondés ou gorgés d'eau de façon permanente ou temporaire). Le PLU bioclimatique vise à protéger les milieux humides existants et développer de nouveaux dispositifs de gestion des eaux en limitant les rejets d'eaux propres (pluie) dans les réseaux d'assainissement et en permettant une infiltration sur

la parcelle en préservant les espaces de pleine terre. Par ailleurs, le PLU a pour objectif de développer des espaces de loisirs et de baignade en plein air et en eau libre.

Dans les procédés de récupération des eaux de pluie présentés dans le zonage d'assainissement, par exemple dans le chapitre phyto-remédiation (lagunages et bassins filtrants), les risques d'eau stagnante ne sont pas négligeables. La limitation des zones d'eaux stagnantes ne relèveraient-elles pas du PLU ? (§ 3.17 du mémoire en réponse à la MRAe)

Le code de l'urbanisme ne confère pas au PLU la possibilité de délimiter les eaux stagnantes.

Pour la règle UG 6 1 2 alinéa 3, il n'y a pas d'obligations particulières pour les terrains concernés par les poches de gypse antéludien (servitude d'utilité publique IV B b). Or comme le souligne le rapport de présentation, les infiltrations pourraient occasionner des désordres dans ce sous-sol par la dissolution des évaporites contenues dans les marnes. (§3.19 du mémoire en réponse à la MRAe)

Comme il est indiqué dans le préambule des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales, c'est le zonage d'assainissement de Paris (zonage pluvial) qui définit précisément les obligations applicables à chaque parcelle, en particulier pour le calcul de l'abattement volumique. Celui-ci prend bien en compte les caractéristiques du sous-sol, en particulier les poches de gypse antéludien. C'est en particulier le cas dans la zone rouge, considérée comme très sensible, où l'abattement est plus réduit.

Ce zonage d'assainissement figure en annexe du PLU en vigueur et du projet de PLU bioclimatique. Par ailleurs, l'article UG 6.1.2 alinéa 3 intègre bien que les mesures visant la gestion des pluies courantes doivent tenir compte notamment « des caractéristiques et de l'occupation du sous-sol ». Par ailleurs, des conseils sont donnés à cette fin en pages 63 à 65 du Guide environnemental du PLU qui accompagne la mise en œuvre du PLU en vigueur.

la Seine, la Bièvre et les nouveaux cours d'eau

La Seine

Publier l'évolution des débits de la Seine et de son cours d'eau (profil, profondeur...). R1587

L'état initial de l'environnement (1.3.1.1 La Seine) apporte des précisions sur ces sujets. La Seine a un bassin versant qui couvre 75 000 km² et un débit moyen de 310 m³ /s. Ce débit est plus fort en hiver (600 m³ /s) et plus faible en été (100 m³ /s). En période de crue, le débit de la Seine peut être nettement plus important, avec par exemple 1750 m³ /s enregistrés le 6 juin 2016 à la station Paris-Austerlitz et 2400 m³ /s lors de la crue de 1910.

Demander que les quais de la Seine soient aménagés en ports de déchargement des barges. R4098

Le développement de la logistique fluviale sur la Seine est un objectif de la Ville de Paris. Cet objectif est inscrit dans l'OAP « Liens métropolitains », qui prévoit "la création de nouveaux sites dédiés à la logistique et aux mobilités fluviales (stockage, transports de marchandises, de personnes)".

La zone UV du Règlement du PLU prévoit en outre des dispositions particulières applicables sur le domaine public fluvial et admet sur les berges des voies dans des emplacements

repérés aux documents graphiques du règlement (pastille "ancrage") les plates-formes de transit de marchandises et déchets acheminés ou évacués par voie d'eau, ainsi que les installations strictement nécessaires à leur usage, à condition de ménager l'accessibilité aux promeneurs hors période de fonctionnement.

Enfin il convient de préciser qu'une partie des quais est inscrite dans la zone UGSU du PLU, qui traite spécifiquement des grands services urbains en vue de favoriser leur développement.

Rétablir l'ancien bras de la Seine sous le boulevard Morland au Nord de l'ancienne Ile Louviers, (avec des pistes cyclables à la place du boulevard), pour améliorer la fraîcheur, le paysage, la circulation et retrouver l'histoire du site, demander de rétablir l'Ile Louviers pour l'histoire, pour la pacification des circulations. R6126

Le rétablissement de ce bras de Seine, qui a été comblé il y a 180 ans, poserait d'importants problèmes techniques (présence de réseaux souterrains et du métro ligne 7, pb d'accessibilité aux immeubles, etc.). La Ville ne soutient donc pas un tel projet.

Toutefois le PLU bioclimatique a pour objectif de favoriser la désimperméabilisation, la renaturation et les continuités piétonnes des berges de Seine et préserver les zones d'expansion des crues, afin de les réguler et d'en limiter les impacts. Des usages réversibles pourraient y être envisagés avec des aménagements non bâtis et perméables comme des terrains de sports, des promenades urbaines, etc (orientation 5 du PADD).

La Bièvre : *

Elle a été supprimée par les Anciens pour des raisons sanitaires, ce n'est pas pour qu'elle refasse surface. Les habitants des Vème et XIIIème arrondissements n'ont guère envie de respirer l'eau cloaque de la Bièvre qui sera infestée de moustiques l'été (@11605), en cas de réouverture de la Bièvre le quartier deviendra insalubre, des odeurs vont se développer et des SDF s'installeront car il n'y aura plus de circulation et de vie de quartier. @12333

La Ville de Paris a pour objectif de rouvrir la Bièvre « là où les caractéristiques du cours d'eau et des terrains le permettent ». Un tel projet sera soumis à diverses études environnementales qui n'autoriseront sa mise en œuvre qu'à la condition qu'il ne génère pas de nuisances pour les habitants.

On nous annonce la « renaturation »; la restauration des cours d'eau si possible (Bièvre) et la désimperméabilisation des sols. C'est tout le contraire qui a été fait ces dernières années. @11897

Le PLU bioclimatique vise à favoriser la désimperméabilisation, la renaturation et les continuités piétonnes des berges de Seine, et à restaurer le cours de la Bièvre là où cela est possible (orientation 5 du PADD). Cette ambition est cohérente avec les projets menés par la Ville de Paris et à venir (reconquête des berges de la Seine et fermeture à la circulation automobile entre le tunnel des Tuileries et le tunnel Henri IV, désormais dédiées aux circulations douces; nouvel espace public de 4,5 hectares, dédié à la détente, aux loisirs et aux activités sportives, aménagé afin d'améliorer la qualité de vie des Parisiens; opération "Réinventons la Seine"; lancement d'une étude de faisabilité sur la réouverture de la Bièvre; etc .)

Dans le PLU la vallée de la Bièvre, a vocation de devenir un territoire d'excellence, richesse des ressources, paysages et milieux vivants. On y relève que la Bièvre, est une vallée avec 2 lits qui fera l'objet d'une réouverture partielle pour retrouver une continuité écologique.

Il est fait état de continuité paysagère et promenade le long de la Bièvre, mais il n'est jamais mentionné ce qui définit une rivière. C'est le cours gravitaire de la source jusqu'à sa confluence avec la Seine-et-Austerlitz. En l'espace d'une vingtaine de lignes, la Bièvre, longue de 36 km, affluent de la Seine, traversant le 5^e et le 13^e arrondissements, est résumée en un traistorique d'un cours d'eau sans nom. (4^{ème} réunion publique)

En 2004, une étude a été publiée avec un coût et un phasage de réalisation pour les 5 km, de la Bièvre, donc la moitié à l'air libre, pour 80 millions d'euros : 10 millions pour Kellermann, 10 millions pour l'Égal, 10 millions pour le muséum et la construction sans Seine, 10 millions d'imprévus et 10 millions d'études. La réalisation se ferait en 5 phases, réparties dans le temps, pourquoi pas en 5 mandatures, une temporalité équivalente à celle de l'enfouissement de la Bièvre dans la seconde moitié du XIX^e siècle. (4^{ème} réunion publique)

Le PLU bioclimatique vise à restaurer le cours de la Bièvre là où cela est possible (orientation 5 du PADD). En effet, la Bièvre a vocation à retrouver un rôle écologique majeur. En redécouvrant là où c'est possible ce cours d'eau, ce sont à la fois des fonctionnalités écologiques et urbaines qui seront mises en valeur. Le PLU bioclimatique vise une réinsertion harmonieuse de la Bièvre dans le paysage et le patrimoine parisien tout en garantissant le développement de sa biodiversité. Il s'agit de rouvrir la Bièvre « là où les caractéristiques du cours d'eau et des terrains le permettent ». En effet, le cours de la rivière est parfois profondément enterré, voire bâti en surface.

Dans l'OAP Biodiversité et adaptation au changement climatique, une orientation vise également à aménager des sections où le cours d'eau de la Bièvre est à l'air libre, et à contribuer à faire de ce cours d'eau un exemple de la place et de la gestion de l'eau en ville. L'OAP Paris Rive Gauche intègre le projet de mise en valeur de la Bièvre.

Ces dispositions sont compatibles avec le SCoT (Disposition 95 : Faciliter la réouverture des rus et rivières, notamment la Bièvre)

Une étude de l'APUR porte sur la renaissance des rus et rivières dont l'intérêt se trouve renforcé pour trouver des espaces de fraîcheur et de biodiversité, car aujourd'hui la part de la surface d'eau visible dans le Grand Paris représente uniquement 2,25%. L'APUR souligne l'intérêt de rendre compte des actions en cours visant à redécouvrir des rivières. Restituer la mémoire de l'eau et de son cycle, de l'aérien au souterrain, du naturel (air, sol, sous-sol) à l'artificiel (réseaux d'assainissement et d'adduction), c'est aussi penser des complémentarités dans la gestion locale des eaux pluviales (désimperméabilisation des sols, recharge de nappe, réduction des risques d'inondation).

De nouveaux canaux

Démultiplier les canaux artificiels comme dans la Petite France à Strasbourg (R14227), multiplier les points d'eau (cours d'eau, étangs, fontaines). R6126

Rétablir l'univers des canaux et des ponts qui forgent les paysages fluviaux ; on peut l'obtenir en valorisant ce qui reste des éléments aquatiques, mais aussi en créant ou en rétablissant des espaces irrigués sans obligatoirement vouloir reproduire à l'identique les cartes du passé, mais sans doute en les repensant avec des paysagistes modernes, tout en privilégiant cependant les espaces précédemment abandonnés, alors que les cours naturels les avaient précédemment dessinés. @4226

Les canaux sont à la fois des lieux de vie et des liens essentiels entre différents quartiers de la capitale, et entre Paris et la Métropole. A ce titre, ils font l'objet d'une attention particulière dans le PLU bioclimatique notamment dans l'OAP thématique Liens Métropolitains (section 4) dont les orientations visent à conforter la réappropriation des berges des canaux par les habitants et les usagers tout en assurant la bonne cohabitation entre les différents usages. Il s'agit ainsi de conforter sur les berges des canaux les usages du quotidien (loisirs, sport,

culture, commerce, restauration...) et de développer leur rôle structurant, notamment en termes de mobilités. Il s'agit également d'amplifier le rôle écologique des canaux qui sont des vecteurs de biodiversité et des espaces de respiration en ville en approfondissant la protection de l'eau et des abords des canaux et en limitant l'exploitation commerciale de ses berges.

Eau potable

Les effets du changement climatique sur le bassin Seine Normandie se traduiront par une baisse de la recharge des nappes d';environ 16% en 2050.

Il faut :

- Faire baisser les consommations d'eau et optimiser les prélèvements ;
- Sécuriser l'approvisionnement en eau selon le SDAGE 2022-2027, (la qualité bonne de l';eau n'est relevée que pour une quantité de 30%) de la ressource des aquifères ;
- Réduire la pollution des eaux qui alimentent les nappes phréatiques, et sont une garantie d'alimentation en eau en cas de sécheresse. E3506

Installer plus de points d'eau potable compte tenu des canicules de plus en plus fortes et 'récurrentes. @1021

Evaluer l'état des réseaux de distribution sous pression, pour réduire les pertes (il n'y a aucun chiffre sur les pertes de distribution d'eau potable sous pression). E3506

Considérant que le PLU est un document stratégique et opérationnel qui conditionne l'avenir d'une collectivité et de ses habitants, on doit prendre en compte la gestion et la préservation des ressources naturelles, au premier rang desquelles se trouve l'eau, il faut prévoir et inscrire en priorité dans le PLU un programme d'études, réalisé par les services compétents de la municipalité, associant tous les acteurs concernés par la construction de logements sociaux, intégrant la préservation de l'eau dans la conception de l'habitat des logements actuels du parc social de la Ville et pour les nouvelles opérations à venir. @13866

Le PLU de Paris est compatible avec le SDAGE Seine-Normandie. Il vise à développer les dispositifs de gestion économe de l'eau dans l'aménagement urbain, développer des dispositifs de gestion à la source des eaux pluviales et optimiser la collecte, la gestion et la valorisation des eaux usées et pluviales afin de limiter les rejets et la pollution des cours d'eau.

Par ailleurs, le RPQS, rapport annuel sur le prix et la qualité du service public de l'eau potable et de l'assainissement publie les chiffres sur l'état des réseaux de distribution d'eau potable : https://cdn.paris.fr/paris/2023/12/19/rpqs_eau_2022_23_10_23_compresse-wnME.pdf. Ce document présente également les travaux et modifications du réseau d'assainissement parisien.

Le zonage d'assainissement, document à valeur réglementaire établi en application de l'article R2226-1 du CGCT, définit les éléments constitutifs du système de gestion des eaux pluviales urbaines en distinguant les parties formant un réseau unitaire avec le système de collecte des eaux usées et les parties constituées en réseau séparatif. Il n'y a pas d'obligation de mise en séparatif. Par ailleurs, le zonage d'assainissement parisien dit Plan ParisPluie, annexé au PLU, définit des zones d'abattement auquel un projet est soumis selon les travaux prévus. En d'autres termes, les projets d'aménagement doivent intégrer la déconnexion du réseau d'une certaine quantité d'eau pluviale. Aujourd'hui, et c'est une volonté partagée à l'échelle nationale, l'objectif n'est plus tant de mettre en séparatif les réseaux (modèle qui a montré ses limites), mais de penser à un autre séparatif *via* la gestion à la source des eaux pluviales. L'ambition du zonage pluvial n'est donc pas de créer un réseau supplémentaire (source lui-même de pollution - *via* la concentration des eaux de ruissellement - et d'éventuels dysfonctionnements)

mais de ne plus envoyer les eaux pluviales au réseau, dans les limites de faisabilités technique et financière.

À la suite du Plan Eau du gouvernement, des décrets et arrêtés ont été produits ou sont en cours de production afin d'encadrer au mieux le sujet des eaux usées traitées. La Ville de Paris est favorable à de telles expérimentations dans le respect des réglementations locales et nationales.

Le zonage d'assainissement est annexé au PLU et définit la manière dont les eaux pluviales doivent être gérées dans les nouveaux projets d'aménagement. Le règlement est consultable ici : <https://www.paris.fr/pages/le-plan-parispluie-5618/>. Le zonage d'assainissement encourage la réutilisation des eaux pluviales pour d'autres usages dans le respect de la réglementation en vigueur.

Dans la 3^{ème} partie du rapport de présentation page 274/301 § 5.2.3 « L'eau », la commission note que face aux tensions sur la ressource en eau dues à une dégradation des masses d'eau, à la baisse des débits des cours d'eau, à l'augmentation de l'évapotranspiration, à la baisse généralisée des nappes ... Paris aura recours à une alimentation par 6 puits dans la nappe de l'Albien. Mais comme le note le rapport dans sa conclusion, ce ne sera pas une solution « à long terme ».

Les périodes de stress hydrique pourraient-elles impliquer des restrictions autoritaires pour la population dans la période active du PLU ? Quelles seraient les autres solutions à long terme ? (§ 3.21 du mémoire en réponse à la MRAe).

L'enjeu de la diminution de la ressource en eau est bien identifié. Toutefois, les études prospectives réalisées à ce sujet ne permettent pas de dire précisément à quelle échéance interviendront les évolutions de la ressource décrites dans la partie « état initial de l'environnement » du rapport de présentation (issues elles-mêmes du diagnostic de vulnérabilité du territoire). Toutefois, à l'échéance 2050, la DPE indique que l'approvisionnement en eau potable est certain.

L'utilisation de la ressource de l'Albien n'est pour l'instant qu'un ultime secours en cas de crise majeure, et qui a vocation à le rester. Étant donné la diversité des approvisionnements de Paris, les capacités de production, et le soutien d'étiage des grands barrages, les restrictions d'usage relèveraient plutôt d'une volonté de protection du milieu naturel (niveau des nappes, débit réservé) que d'un déficit de production structurel lié à une diminution de la ressource disponible. Le recours à l'Albien n'aurait donc pas vocation à être mobilisé en cas d'arrêt de sécheresse, même très restrictif, avant 2050.

À l'échelle du PLU, et compte tenu des possibilités données par le Code de l'Urbanisme, il a été recherché une limitation des impacts potentiellement négatifs sur la ressource en eau, la valorisation des ressources alternatives, à travers des usages compatibles. Pour autant, la réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage des végétaux est une modalité de gestion sur laquelle le document d'urbanisme n'a pas de prise juridique. En outre, cette réutilisation peut nécessiter des précautions sanitaires, notamment lorsqu'il s'agit de végétaux comestibles. L'opportunité de mettre en place cette réutilisation est donc laissée à l'appréciation des pétitionnaires, qui y sont néanmoins incités à travers la règle des externalités positives (UG 8, critère 3). Afin de prévenir au mieux les périodes de stress hydrique, le PLU bioclimatique a notamment pour objectif d'optimiser la collecte, la gestion et la valorisation des eaux usées et pluviales. Il s'agit notamment de favoriser la récupération des eaux pluviales en développant différents dispositifs comme les cuves, les bassins de rétention, les systèmes de stockage en toiture, etc., pour faciliter leur réemploi. Le PLU promeut la sobriété des usages de l'eau, et la mobilisation des ressources en eau brute, notamment pour le rafraîchissement des espaces

publics. Les obligations quantitatives de gestion des eaux pluviales ne relèvent pas du PLU. Il n'appartient pas au PLU de réguler l'usage individuel de l'eau.

Concernant les solutions à long terme face aux tensions sur la ressource en eau, une étude a été lancée en janvier 2023 par la Ville de Paris, la Métropole du Grand Paris et l'OCDE sur la gestion du risque de pénurie d'eau pour faire face aux sécheresses croissantes.

Assainissement

Il faut réaliser :

- Une étude des réseaux d'égouts et des modifications éventuelles à apporter ;
- En fonction des simulations à l'horizon 2030 et 2050, investir dans un réseau séparé pour les eaux pluviales (qui vont actuellement aux égouts), et les eaux usées ;
- La mise en place dans les grands ensembles immobiliers de bureaux et de logements un recyclage des eaux usées ;
- Mettre à l'étude, pour les grands ensembles de logements, un double réseau pour l'alimentation domestique : eau potable pour la cuisine, eau filtrée pour les salles de bain, le nettoyage et les toilettes. E3506

Il faut se préoccuper de la taille insuffisante des égouts. @5001

Le règlement du PLU (UG.6.1) prescrit des règles en matière de gestion des eaux usées. Concernant les eaux usées domestiques, toute construction générant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement de la Ville de Paris par un branchement particulier exécuté conformément aux dispositions du règlement d'assainissement et du zonage d'assainissement de Paris. Concernant la gestion des eaux usées non domestiques, conformément à l'article R.1331-2 du code de la santé publique, le rejet des eaux d'exhaure, assimilées à des eaux usées non domestiques, au réseau d'assainissement est interdit, sauf exception ou dérogation définie dans le règlement d'assainissement et du règlement de zonage d'assainissement de Paris.

Les règles de raccordement et la gestion du réseau ne relèvent pas du PLU.

Ce projet, supposé « bioclimatique » n'envisage à aucun moment la séparation des eaux de pluie et des eaux usées dans les réseaux d'évacuation.

Il est scandaleux de lire dans ce projet qu'en cas de saturation de son réseau unitaire, il est prévu de continuer à déverser dans la Seine ce mélange pollué.

Les franciliens contribuent au fonctionnement du traitement des eaux usées de la région parisienne, et n'apprécient pas que l'on soit obligé d'y traiter les eaux de pluie de Paris alors que les autres communes franciliennes ont financé, par obligation légale, d'importants travaux de séparation de leurs eaux de pluie et de leurs eaux usées. @3735

Le caractère unitaire du réseau est un héritage historique. Les inconvénients de cette situation en termes de pollution de la Seine sont parfaitement connus. Pour autant, la stratégie retenue ne repose pas sur la mise en place d'un réseau séparatif, qui impliquerait des travaux et des coûts considérables, mais, à court terme, sur la création de capacités de stockage des eaux de pluie et, à moyen-long termes, sur l'infiltration des eaux pluviales. Il a donc été tenu compte dans le PLU du fait que le réseau est très majoritairement unitaire et devrait le rester.

La politique d'assainissement municipale conduit néanmoins à séparer en partie les flux d'eau pluviale et d'eaux usées. En effet, les objectifs du Plan Parispluie et les règles d'abattement

des pluies courantes du règlement d'assainissement visent précisément à améliorer la gestion « à la source » et à éviter tant le traitement aval dans des stations d'épuration que les rejets en Seine. En envoyant le moins possible d'eaux pluviales au réseau, l'objectif à moyen-long terme est donc qu'il n'y ait *in fine* quasiment que des eaux usées dans le réseau unitaire.

Cette gestion en amont des eaux pluviales rend la séparation aval des réseaux moins pertinente. On peut également remarquer que, dans l'hypothèse d'une séparation, l'impact financier serait porté non seulement pour le réseau municipal, mais aussi pour l'adaptation des canalisations privatives des immeubles (doublement des colonnes). Le cas échéant, cette contrainte irait bien au-delà de ce que demande le règlement d'assainissement de Paris, à savoir de prévoir des installations d'évacuation séparatives uniquement dans les constructions neuves et en cas de travaux de réhabilitation lourde, de réhabilitation ou de restructuration.

Par ailleurs, il n'y a aucune obligation légale à financer des travaux de séparation des réseaux. D'après l'arrêté du 21 juillet 2015 (Arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, à l'exception des installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5 - Légifrance (legifrance.gouv.fr)), il est écrit « *Dans le cas de systèmes de collecte en tout ou partie unitaires, les solutions de gestion des eaux pluviales le plus en amont possible sont étudiées afin de limiter les apports d'eaux pluviales dans le système de collecte. Chaque fois qu'elles sont viables sur le plan technico-économique, celles-ci sont prioritairement retenues.* ». Le zonage pluvial parisien, dit Plan ParisPluie annexé au PLU, définit des zones d'abattement auquel un projet est soumis selon les travaux prévus : c'est à dire que doit être intégrée dans les projets d'aménagements la déconnexion du réseau d'une certaine quantité d'eau pluviale. Aujourd'hui, et c'est une volonté partagée à l'échelle nationale, l'objectif n'est plus tant de mettre en séparatif les réseaux (modèle qui a montré ses limites), mais de penser la séparation des flux par la gestion à la source des eaux pluviales. L'ambition du zonage pluvial n'est donc pas de créer un réseau supplémentaire (source lui-même de pollution - *via* la concentration des eaux de ruissellement - et d'éventuels dysfonctionnements) mais de ne plus envoyer les eaux pluviales au réseau, dans les limites de faisabilité technique et financière.

Selon le « zonage de l'assainissement de la ville » (titre II.A-zonage d'assainissement de la ville de Paris) l'urbanisation de Paris se poursuit selon le principe du « tout à l'égout » (collecteur unique), avec la menace, en cas de pluies fortes et courantes, de 'augmentation des rejets en Seine (jusqu'à 60% en plus!). @4252

Face aux changements climatiques et aux adaptations nécessaires pour une ville résiliente et plus écologique, il faut remettre en question le principe du collecteur unique qui semble de moins en moins répondre aux enjeux de la ville de demain. Pourrons-nous, demain, nous baigner dans la Seine ? Il faut supprimer cette dérogation au code de la santé publique, et prendre en compte dès maintenant la planification et la budgétisation des travaux nécessaires pour résoudre cette anomalie. @4390

On peut agir sur la pollution à la source, c'est-à-dire sur le niveau de pollution des eaux usées. L'article 3 du règlement d'assainissement de Paris (RAP) n'est pas respecté. Il est constaté un niveau de mésusage du réseau d'assainissement tel qu'on y déplore des quantités très importantes de déchets. Ces pollutions générées par les 100 000 branchements particuliers accroissent la pollution du fleuve. @12045

Le Service Technique de l'Eau et de l'Assainissement dispose d'une équipe d'une vingtaine d'agents en charge du contrôle des rejets de l'ensemble des établissements responsables d'émission d'eaux usées non-domestiques.

Lorsque les contrôles menés montrent qu'un établissement est responsable de pollutions non acceptables, les services effectuent un rappel à la réglementation avec mise en conformité obligatoire.

Des déchets sont effectivement encore trop souvent retrouvés dans le réseau d'assainissement. Cependant, ils sont en majeure partie extraits du réseau à Paris ou en aval, avant traitement en station, et ne représentent donc pas une source de pollution pour le milieu naturel lors du fonctionnement normal du réseau.

Toutefois, la Ville de Paris prête une attention croissante à la question de ces déchets et diverses initiatives sont en cours ou ont déjà été lancées, parmi lesquelles : le déploiement d'une campagne de sensibilisation auprès des particuliers, le test de filets en sortie d'exutoires ou encore l'augmentation de la sélectivité de l'ensemble des avaloirs d'eaux pluviales.

L'impact carbone de l'assainissement de Paris est évalué dans le cadre du PCAET et constitue effectivement une part marginale du bilan carbone du territoire. En revanche, la ressource que constitue les eaux usées et les eaux pluviales est tout à fait identifiée, tant par son potentiel d'usage en remplacement de l'eau potable, par son recours dans les solutions d'adaptation climatique, ou encore par la valorisation de l'énergie grise du réseau unitaire.

La MRAe recommande de tenir compte des « interactions éventuelles avec d'autres facteurs environnementaux ».

Or le choix d'organiser le débordement du réseau unitaire (EP + EU) dans la seine lors des périodes de saturation du réseau a des conséquences environnementales évidentes sur le milieu naturel.

Pourquoi cette interaction n'est-elle pas mentionnée ? (§ 3.21 du mémoire en réponse à la MRAe).

La ville doit justifier le choix de ne pas investir massivement dans un réseau séparatif, donc de garder un réseau unitaire pour l'évacuation du mélange eaux de pluie-eaux usées et de déverser son surplus dans le milieu naturel lors de la saturation du réseau.

Aujourd'hui, et c'est une volonté partagée à l'échelle nationale, l'objectif n'est plus tant de mettre en séparatif les réseaux (modèle qui a montré ses limites) mais de penser la séparation des flux par la gestion à la source des eaux pluviales. Le zonage d'assainissement parisien, annexé au PLU, définit des zones d'abatement auquel un projet est soumis selon les travaux prévus : c'est à dire que doit être intégré dans les projets d'aménagement la déconnexion du réseau d'une certaine quantité d'eau pluviale. L'ambition de la Ville de Paris n'est donc pas de créer un réseau supplémentaire (source lui-même de pollution - *via* la concentration des eaux de ruissellement - et d'éventuels dysfonctionnements) mais de ne plus envoyer les eaux pluviales au réseau unitaire d'assainissement, dans les limites de faisabilité technique et financière. Par ailleurs, la création d'un réseau séparatif à Paris serait d'une extrême complexité technique (voire infaisable) au vu de la densité des réseaux existants et nécessiterait des investissements gigantesques.

L'assainissement autonome dans les bois :

Le projet de PLU ne donne pas d'orientation sur la gestion des eaux usées des bois. Compte-tenu du potentiel de perméabilité c'est un objectif de déconnexion des eaux pluviales qui s'impose sur ces secteurs dans le plan pluie. Certains sous-secteurs pourraient être reconsidérés comme « résiduels » en assainissement autonome. @12391

La gestion des eaux usées des bois ne relève pas du PLU mais du règlement d'assainissement de la Ville de Paris qui est annexé au PLU.

L'annexe « zonage d'assainissement » est mal paginée et mal présentée dans sa cartographie. La taxe d'assainissement appliquée à l'EP est réutilisée pour un usage dramatique (1€/m3 rejeté). Elle doit être supprimée. R5725

La taxe d'assainissement assure le financement de l'entretien des ouvrages de collecte et de transport des eaux usées et les travaux de renouvellement et de réhabilitation des réseaux - ainsi en est-il des dépenses liées aux stations d'épuration (SIAAP). L'objectif de ces dépenses est d'assurer la pérennité et l'amélioration du réseau et du traitement afin de préserver l'environnement.

Le zonage d'assainissement de la Ville de Paris, annexé au PLU, est en cours de révision par les services concernés (Direction de la propreté et de l'eau). Il sera notamment tenu compte des problèmes de mise en page.

3.11.2 Questions de la commission d'enquête

La ville voudra bien répondre à l'ensemble des observations posées ci-avant, et particulièrement, aux questions suivantes :

De nombreux observateurs sont sensibles à l'idée de désimperméabiliser les sols, mais voudraient en savoir plus pour en assurer l'efficacité. Les services voudront bien s'exprimer plus complètement sur ce sujet.

Désimperméabiliser les sols permet aux eaux de pluie de s'infiltrer dans le sol et/ou de s'évapotranspirer. Il y a plusieurs manières de désimperméabiliser :

- Récréer des espaces verts en pleine terre
- Utiliser des revêtements perméables type enrobés drainants ou béton poreux.

Les espaces verts en pleine terre et les revêtements perméables permettent aux eaux de pluie de s'infiltrer dans les sols et de s'évapotranspirer.

L'infiltration et l'évapotranspiration assurent l'abattement des eaux pluviales, c'est-à-dire que ces eaux ne sont plus rejetées au réseau unitaire d'assainissement. Cela permet ainsi de réduire les déversements en Seine et les débordements sur l'espace public ou dans les caves qui peuvent intervenir lors des orages ou épisodes pluvieux intenses.

L'infiltration permet de recharger les nappes, de retrouver un sol vivant et d'alimenter naturellement les végétaux en eau. L'évapotranspiration permet de réduire les effets d'îlot de chaleur urbain.

De nombreuses études existent prouvant l'efficacité de ces dispositifs (ex : EauxPluviales-outil-techniquesalternatives-revetementporeux-juin2014.pdf (graie.org)). La Ville de Paris mène actuellement une étude sur des jardins de pluie expérimentaux afin d'améliorer les connaissances sur ces sujets, notamment sur l'évapotranspiration.

Comment gérer les infiltrations dans les sous-sols à risque.

Dans les zones à risque, l'Inspection Générale des Carrières est sollicitée afin d'émettre un avis sur la faisabilité d'une infiltration et notamment d'une infiltration concentrée. Dans les zones où le sous-sol est très sensible à l'infiltration, soit la concentration sera limitée afin de réduire les quantités d'eaux pluviales infiltrées, soit les ouvrages végétalisés seront étanchés afin de proscrire toute infiltration tout en maintenant des capacités d'évapotranspiration et de rétention.

En outre, le PLU prévoit un plan des secteurs de risque délimitant les secteurs dans lesquels le règlement du PLU applique des dispositions spécifiques pour prévenir les risques naturels. Les constructions, installations et ouvrages dans ces zones doivent respecter les conditions spéciales imposées par l'Inspection générale des carrières en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque déboulement ou d'affaissement.

Le rapport de présentation du zonage d'assainissement des annexes du PLU précise également que les aménagements de surface qui peuvent affecter les profils d'écoulements souterrains doivent prendre en compte les prescriptions de l'IGC.

On a cherché par le passé à supprimer l'eau en surface dans Paris. Faut-il la faire apparaître à nouveau, et comment ? La ville doit répondre aux interrogations concernant le retour de la Bièvre à l'air libre et à son cours naturel gravitaire.

Le PLU bioclimatique vise à restaurer le cours de la Bièvre là où cela est possible (orientation 5 du PADD). En effet, la Bièvre a vocation à retrouver un rôle écologique majeur. En redécouvrant là où c'est possible ce cours d'eau, ce sont à la fois des fonctionnalités écologiques et urbaines qui seront mises en valeur. Le PLU bioclimatique vise une réinsertion harmonieuse de la Bièvre dans le paysage et le patrimoine parisien tout en garantissant le développement de sa biodiversité. Il s'agit de rouvrir la Bièvre « là où les caractéristiques du cours d'eau et des terrains le permettent ». En effet, le cours de la rivière est parfois profondément enterré, voire bâti en surface.

Dans l'OAP Biodiversité et adaptation au changement climatique, une orientation vise également à aménager des sections où le cours d'eau de la Bièvre est à l'air libre, et à contribuer à faire de ce cours d'eau un exemple de la place et de la gestion de l'eau en ville. L'OAP Paris Rive Gauche intègre le projet de mise en valeur de la Bièvre.

Ces dispositions sont compatibles avec le SCoT (Disposition 95 : Faciliter la réouverture des rus et rivières, notamment la Bièvre)

Qu'est-ce que la « pleine terre », et comment retrouver cette véritable pleine terre sans dégrader les sous-sols ?

Les dispositions générales du règlement tome 1 du PLUb définissent la pleine terre comme des espaces libres de construction*, installation et ouvrage, en surélévation comme en sous-sol, végétalisés ou non, permettant la libre infiltration des eaux. Les dispositions de la section UG.4.1 visent à maintenir et créer des espaces libres sur les terrains. Ces derniers doivent être en pleine terre sauf en cas d'incompatibilité avec les caractéristiques géophysiques du sous-sol du terrain (présence de gypse, remblais instables ...)

La ville doit justifier les affirmations du rapport de présentation selon lequel il n'y aurait pas de risque d'alimentation d'eau potable à l'horizon 2040 ni en quantité ni en qualité.

La ville de Paris dispose d'une capacité de résilience très forte, pour sa production d'eau potable.

La capacité de production est en effet deux fois supérieure à la moyenne de consommation quotidienne, et la mixité des vecteurs de production (50% d'eau de surface/d'eau souterraine) est également un élément très protecteur.

Lorsque des études ont été menées à l'échelle interconnectée de l'agglomération parisienne (avec SEDIF, SENEQ et Aquavesc), des scénarios de crise ont été étudiés : notamment l'impact des baisses d'étiage. Ce risque présentait un niveau de criticité acceptable.

En cas de crise majeure, la solution privilégiée est le secours mutuel entre les territoires, pour favoriser les échanges d'eau, plutôt que de mobiliser davantage de ressources en eau pour la production.

Face à la raréfaction possible des ressources, Paris dispose d'une vision stratégique de son avenir énergétique à 2050 basée sur la sobriété, le 100 % renouvelable et la diversification locale et régionale des sources d'approvisionnement.

Il convient de noter que la sobriété des usages de l'eau relève d'une problématique de gestion de la ressource sur laquelle la nature des projets autorisés par le PLU peut exercer une influence mais qui, dans sa grande majorité, se trouve hors du champ des autorisations d'urbanisme et de la conception des projets. Afin de préserver la ressource en eau potable, le PLU explore déjà plusieurs leviers relevant de son champ d'habilitation :

- Le recours à des espèces végétales sobres et/ou acclimatées, à travers les dispositions du chapitre 4 du règlement et de l'OAP Biodiversité et Adaptation au changement climatique ;
- La réutilisation des eaux pluviales pour des usages sanitaires, intégrée aux critères de la règle de valorisation des externalités positives du chapitre 8 du règlement de la zone UG ;
- La mise en place de dispositifs de rafraîchissement de l'espace public de préférence alimentés par de l'eau non potable (OAP Espace public)

Ces dispositions s'inscrivent dans une optique globale de gestion de l'eau, qui vise notamment à réduire les prélèvements en sous-sol et en surface, développer l'usage de l'eau non potable partout où cela est possible et mettre en place une gestion économe de l'eau dans tous les aménagements urbains.

La ville doit justifier le choix de ne pas investir massivement dans un réseau séparatif, donc de garder un réseau unitaire pour l'évacuation du mélange eaux de pluie-eaux usées et de déverser son surplus dans le milieu naturel lors de la saturation du réseau.

Comme précisé plus haut, aujourd'hui, et c'est une volonté partagée à l'échelle nationale, l'objectif n'est plus tant de mettre en séparatif les réseaux (modèle qui a montré ses limites) mais de penser la séparation des flux par la gestion à la source des eaux pluviales. Le zonage pluvial parisien, annexé au PLU, définit des zones d'abattement auquel un projet est soumis selon les travaux prévus : c'est à dire que doit être intégré dans les projets d'aménagements la déconnexion du réseau d'une certaine quantité d'eau pluviale. L'ambition de la Ville de Paris n'est donc pas de créer un réseau supplémentaire (source lui-même de pollution - via la concentration des eaux de ruissellement - et d'éventuels dysfonctionnements) mais de ne plus envoyer les eaux pluviales au réseau unitaire d'assainissement, dans les limites de faisabilité technique et financière. Par ailleurs, la création d'un réseau séparatif à Paris serait d'une extrême complexité technique (voire infaisable) au vu de la densité des réseaux existants et nécessiterait des investissements gigantesques.

3.11.3 Réponses des services techniques de la Ville de Paris

(En vert dans les paragraphes précédents)

3.11.4 Commentaires de la commission

La commission d'enquête note la contribution importante des services techniques pour répondre aux observations du public ou aux questions de la commission et mieux motiver les dispositions arrêtées pour traiter la gestion de l'eau dans toutes ses acceptations. L'argumentation développée est très argumentée et s'avère convaincante.

Il reste toutefois des points non négligeables qui mériteraient d'être améliorés : il en va notamment de la définition de la pleine terre.

La capacité d'absorption de l'eau selon la nature du substrat devrait être réévaluée.

L'attention doit être plus prégnante concernant les risques de pénuries en eau potable liés aux sécheresses attendues pour les années futures.

La commission note que le choix de la gestion en amont des eaux pluviales rend la séparation aval des réseaux moins pertinente dès lors, évidemment, que la réalisation des nouveaux projets de construction respectera expressément ce choix. Il importera que des contrôles soient effectués pour éviter que des transformations ultérieures illicites ne viennent remettre en cause cette stratégie.

La commission note que pour la Ville la mise en place d'un réseau séparatif impliquerait des travaux et des coûts considérables pour la collectivité et pour les particuliers et serait d'une « *extrême complexité technique (voire infaisable)* » au vu de la densité des réseaux existants et nécessiterait des investissements gigantesques.

Mais la commission relève que le PLU n'est pas compatible avec l'objectif du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2022-2027 adopté par le Comité de bassin du 23 mars 2022 :

« *Améliorer la collecte des eaux usées et la gestion du temps de pluie **pour supprimer les rejets d'eaux usées non traitées dans le milieu*** ».

Par ailleurs, pour la commission, compte tenu du rythme de création d'espaces d'infiltration des eaux de pluie, le choix de la Ville en matière d'assainissement risque ne pas répondre à l'urgence climatique.

Il semble important que le zonage de l'assainissement de la ville soit revu pour cette raison.

3.12 THEME 12 : NUISANCES

Nuisances sonores

Le PLU ne cible que les nuisances sonores dans son orientation 15 « lutter contre les nuisances sonores » : les 3 sources principales sont les transports, les activités et les bruits de voisinage. Les orientations du PLU ne couvrent que les transports en ne ciblant quasiment que le boulevard périphérique et / ou la circulation motorisée (OAP liens métropolitains) ainsi que la conception de réduction des nuisances sonores dans les opérations de constructions neuves ou de rénovation de l'existant.

Concernant les mono activités, le Plan d'Aménagement et de Développement durable (PADD) en parle de façon complémentaire dans l'orientation 33 « Renforcer les équipements publics et leurs rôles multiples » : « *la mise à profit de l'espace public pour offrir des nouvelles aménités aux Parisiennes et Parisiens notamment pour des usages temporaires des kiosques, ..., l'extension des terrasses de restaurants et commerces.* » et l'orientation 34 « Valoriser les commerces de proximité au sein des différents tissus urbains » : « *Accompagner et mieux encadrer l'intégration urbaine des commerces en limitant l'usage commercial de l'espace public, ..., extensions des terrasses* »

Nuisances électromagnétiques

Le diagnostic a montré l'excellente couverture de Paris par les réseaux de communication numérique et le PADD ne fixe pas d'orientation particulière dans ce domaine sinon pour réaffirmer la nécessité que ce développement soit réalisé en minimisant les impacts sur la santé.

Pollution du Plomb

Dans son orientation 14 « améliorer la qualité de l'air et éviter l'exposition à la pollution atmosphérique », le PADD veut « *s'inscrire dans l'anticipation des enjeux sanitaires de demain en cherchant à réduire notamment l'exposition de la population aux perturbateurs endocriniens et au plomb.* »

Ilôts de chaleur

Le PADD précise dans son orientation 39 : « faire évoluer les îlots par une approche bioclimatique » : « *mutualisation des espaces, permettre l'ouverture des îlots sur la ville, protéger et développer les espaces verts en cœur d'îlots, désimperméabiliser et végétaliser les cœurs d'îlots.*

3.12.1 Nuisances sonores

3.12.1.1 Observations exprimées par le public

Les rues de nombreux quartiers de la capitale ont vu se multiplier les restaurants avec terrasses, les bars à tapas, les fast-food, bistrot divers et autres établissements de lieux festifs largement fréquentés par les touristes, (obs. 86)

Ces activités - qualifiées souvent de bistrotières par les intervenants à l'enquête publique du PLUbc de Paris (obs. 115), engendrent pour les riverains une véritable pollution sonore devenue insoutenable par le fait que les exploitants des lieux outrepassent très souvent leurs droits initiaux : les terrasses pérennes ou éphémères s'agrandissent quand elles n'investissent pas exagérément les trottoirs et autres espaces public au détriment des déplacements des usagers (piétons et riverains, avec parfois des poussettes) .

Les horaires initiaux autorisant ces activités bruyantes sont souvent largement dépassés et les 22 heures de rigueur s'étalent au-delà de minuit quand ce n'est pas toute la nuit ;

Les périodes prévues - essentiellement estivales - ne sont plus respectées et vont jusqu'à couvrir l'ensemble de l'année

L'excès de bruit impose pour les riverains de dormir fenêtres fermées surtout l'été, privant les enfants solarisés du sommeil nécessaire ;

Les riverains témoignent très largement des difficultés à dormir et revendiquent leur droit au sommeil ainsi que pour leurs enfants scolarisés qui en subissent les conséquences.

L'impact sur la santé physique et psychologique est largement évoqué.

Leurs plaintes déposées ou les requêtes formulées en mairies concernées ne sont guère reçues ou abouties, quand on ne leur conseille pas d'aller vivre à la campagne ;

L'accent est mis sur les saletés qui en découlent : saleté du domaine public, vomis, urines et autres, prolifération des rats, traitement insuffisant des ordures ménagères....

D'une manière générale ce sont tous ces dépassements de surfaces d'exploitation, d'exagération des horaires, de non-respect des périodes convenues, de la dégradation du domaine public, de l'impact sur la qualité de vie qui se traduisent par diverses demandes valant propositions :

- Contrôles plus stricts sur les établissements, l'agrandissement des terrasses non autorisé ; nécessité de sanctions (obs80)*
- Contrôles sur le non-respect des horaires des activités avec à la clé des possibilités d'engendrer des fermetures provisoires ;*
- Créer une brigade de contrôle du bruit (obs 93) s'ajoutant à la BANP (obs 163)*
- Interdire la création de surfaces relevant de la sous-destination Restauration ;*
- Ne rendre possible la création de surfaces à destination « Restauration » que sur les terrains ne comportant pas d'habitation ;*
- Interdire la création de surfaces relevant de la sous-destination « Restauration » en dernier étage en plein air (roof top), en zone comportant des habitations*

Obs.86 : nuisances sonores rue de la Roquette Paris 11 et dans toutes les rues adjacentes, qui sont devenues inhabitables ; La mairie de 11^{ème} a complètement laissé toutes ces rues se faire envahir par les bars, restaurants, clubs de nuit et fast-food au détriment total des habitants. Les nuisances sonores de nuit générées par tous ces établissements sont un enfer. Ne plus attribuer aucune licence de nuit et de bars dans toutes ces rues, voire de faire fermer beaucoup d'établissements de nuit ou bars.

Obs.87 Dégradation des trottoirs, saleté manifeste, manque de nettoyage

Obs.88 Le bruit augmente à Paris, et notamment la nuit par l'ensemble de activités festives non contrôlées. Impossible de dormir, de lire ou d'étudier. Ce fléau menace nos équilibres nerveux

Obs.109 : Pollution sonore de plus en plus problématique. Il faut réduire la taille des terrasses, effectuer des contrôles plus fréquents avec des amendes plus dissuasives sur le respect de l'arrêt des activités à 22 heures.

Obs.186 : Avec 16 places de terrasse permanentes plus 32 places de terrasse estivale 7 mois sur 12 et 7 jours sur 7 sous nos fenêtres, nous devons vivre avec un niveau de décibels qui va au-delà de ce qui est admissible. De nombreux voisins investissent dans de nouvelles fenêtres pour se protéger mais la chaleur de plus en plus précoce, tardive et intense nous oblige à ouvrir nos fenêtres pour ne pas suffoquer. Il faut :

- Mesurer le niveau des décibels

- des dispositifs antibruit

- une limitation de la période estivale à 5 mois ;

- la fermeture de la terrasse estivale un jour par semaine ;

- il faut limiter le nombre de places en fonction de la largeur de la rue et de la présence d'une rue aux écoles.

Obs.242 association. il est crucial de prévoir une étude d'impact sur les risques de nuisances sonores dans le cas de tout projet de construction ou de rénovation urbanistique qui inclurait la création ou le développement d'un établissement ouvert après 22 heures, typiquement un café, un bar ou un restaurant; Il est raisonnable d'étendre cette obligation d'étude d'impact sur les nuisances sonores en cas de cession d'un fonds de commerce ayant pour objet sa transformation en une activité susceptible d'entraîner plus de nuisances sonores que l'ancienne. De plus, le développement du tourisme de masse ne saurait justifier la dégradation du cadre de vie et du droit au repos des parisiens qui travaillent.

Les riverains demandent une protection des zones de bruit :

Obs 755 : soutien à " Droit au sommeil" : développement et concentration des cafés-restaurants dans le 11eme avec leurs lots d'inconvénients en matière de terrasses, accessibilité piétons, nuisances sonores nocturnes, saleté. L'impossibilité d'ouvrir les fenêtres l'été la nuit du fait de ces nuisances sonores et le fait que la climatisation n'est pas une solution souhaitable

Obs.1304 : Réglementer les horaires de livraison, rappeler l'heure de fermeture des terrasses de bar et de restaurant, l'heure est fixé à 22h dans notre quartier ; n'accepter aucune livraison de camions avant 7h ou après 23h

FNE 7. La santé Il est nécessaire de définir des règles en lien avec la pollution sonore ou atmosphérique qui limitent ou interdisent les constructions nouvelles lorsque les niveaux définis ne sont pas atteints. Ces règles devraient figurer de façon explicite dans les OAP thématiques pour devenir opposables.

Obs. 1528 : Concernant le projet de la Mairie de Paris de transformer l'axe Bastille - Stalingrad en les Ramblas de Paris ; il risque d'entraîner :

- la disparition de la diversité des commerces remplacés par une mono activité touristique et des fêtes débridées la nuit ;

- Un espace public largement privatisé en terrasses de bistrot- restaurants et la nuit, transformé en zone festive non régulée, avec des conséquences très néfastes et irréversibles pour le quartier :

le niveau sonore, mesuré par les balises de Bruitparif, est classé comme critique au regard des normes de l'Organisation Mondiale de la Santé.

Le canal est transformé en dépotoir.

Obs.2028 : Le développement de la monoactivité bistrotière n'a cessé d'augmenter à Paris-Centre rendant de plus en plus pénible la vie quotidienne des résidents.

Livraisons à partir de 6h du matin, clientèle bruyante cortège de noctambules alcoolisés (et aussi junkies) jusqu'en milieu de nuit.

Nos élus n'ont pas mis autant d'énergie à maîtriser la mono-activité bistrotière génératrice de bien plus de nuisances.

Il est temps que nos élus se préoccupent davantage de permettre à des dizaines de milliers d'habitants de vivre dans des bonnes conditions plutôt que de protéger à quelques dizaines d'entrepreneurs de la restauration.

Obs.2075 : Cour des petites Ecuries, nous vivons réellement un enfer à cause des terrasses Jusqu'à 1, 2 ou 3 heures du matin, ce sont des groupes de dizaines de personnes avinées qui crient alors que dans la vraie vie, nous commençons à 8 heure du matin.

Je vous rassure la police ne vient pas si nous appelons, Pour la fatigue, les nerfs et le bien vivre ensemble, il faut vraiment mettre des règles strictes et respectées. Par ailleurs, nous ne voyons jamais la police municipale

Obs. 2271 : Ne pas laisser l'activité bistrotière, devenir la seule activité commerciale du quartier (9^{ème}) ; c'est un chasse-citoyen. Ces établissements privatisent l'espace public, annexe (nt) les trottoirs, ne font pas leurs études d'impact, obligatoire. Travaillent vitres et portes ouvertes, installent des terrasses n'importe où, et jusqu'à n'importe quelles heures. Comment pouvoir rafraîchir les appartements la nuit, en ouvrant les fenêtres, dans un pareil laisser aller.

Je ne vous ferais pas l'offense de citer toutes les études qui en montrent les dégâts considérables sur la santé.

Obs. 2380 : ma rue au fil des années (Montmartre), se transformer en salle des fêtes, de plus en plus bruyante, notamment après 2010, puis en pissotière dès 22h : de plus en plus sale, agrémentée de bris de verre et d'emballage de kebab...

(il faut) arrêter cette dérive ultra consumériste et fatale à notre santé : trop de bruit, trop de bars, trop de restaurants

Violence des fins de soirée qui se transforment parfois en disputes sous nos fenêtres...

Démunis face aux besoins qui se font au vu de tout le monde (uriner) puisqu'il n'y a plus de voitures pour se cacher

Appels inutiles à la police qui n'intervient plus.

Conséquences sur la santé doubles : elle sur notre qualité de sommeil sont indéniables.

Ajoutons-y l'encouragement à l'alcoolisation.

Les décisions prises (par la mairie) ne le sont pas en faveur de la qualité de vie des habitants, mais de l'attractivité "touristique" ! Et l'on sait ce qu'est devenue la notion "d'attractivité touristique" en 2024 : c'est 100% pour l'industrie de la bouffe et de la biture.

Il est temps de changer d'orientation et que Paris redevienne la ville qu'elle était : heureuse, harmonieuse et que la Municipalité soit prioritairement attentive à la qualité de vie des habitants.

Obs.6402 : Je souhaite signaler le caractère intolérable de la pollution sonore dans certaines rues du 11^{ème} arrondissement, notamment la rue de Lappe. Difficile d'admettre que certains établissements, sous prétexte qu'ils ont obtenu le label « dancing » puissent émettre de la musique amplifiée de 23h00 à 6h00 du matin sans interruption,

Les habitants ont le droit de vivre et de se reposer. Imposer des règles de voisinage strictes et surtout une grande vigilance quant à leur application. Or les pétitions, plaintes et autres manifestations de riverains n'ont que peu ou pas d'effet. Quant aux appels à la police pour tapage nocturne, ils déclenchent souvent l'hilarité des préposés.

Obs.1153 : le règlement devra intégrer de nouveaux outils qui permettront de mieux réguler les activités pour faire cohabiter les différentes fonctions urbaines. En effet, cette surconcentration de restauration, avec souvent des extensions sur l'espace public, occasionne de multiples nuisances : pollution sonore nocturne qui dégrade le sommeil et la santé des habitants

-> interdire la création de surfaces relevant de la sous-destination « Restauration » dans des secteurs délimités et référencés sur le règlement graphique, où leur présence est déjà importante ;

Les pollutions sonores dues à la circulation sont moins nombreuses :

Obs.6974 : Sans une protection particulière par le PLU, le projet actuel de la mairie de Paris, des mairies du 10^e et du 11^e concernant l'axe Bastille - Stalingrad conduira à une monoactivité bistrotière, espace de dérives festives nocturnes non régulées avec pour conséquence une profonde modification du quartier,

Nous demandons la création d'une OAP spécifique pour l'axe Bastille Stalingrad s'articulant sur 3 points/

• *Protection du tissu artisanal et des commerces et lutte contre la monoactivité bistrotière.*
. Nous voulons des engagements pour lutter contre la monoactivité bistrotière qui serait un fléau pour tout le quartier.

Nous demandons un arrêté préfectoral, à prendre dès maintenant, limitant l'implantation de nouvelles licences 3 et 4 sur cet axe

La pollution sonore est la deuxième cause de morbidité en Europe après la pollution atmosphérique (source OMS), elle induit un coût sociétal de 142 milliards d'euro par an en France (Ademe)

L'impact de cette pollution sonore est beaucoup plus sévère la nuit que le jour par les troubles du sommeil qu'elle induit.

- *Réalisation d'une EINS (étude d'impact des nuisances sonores) avant le début des modifications de l'axe Bastille Stalingrad.*

Sans une protection particulière par le PLU, le projet actuel de la mairie de Paris, des mairies du 10^e et du 11^e concernant l'axe Bastille - Stalingrad conduira à une monoactivité bistrotière, espace de dérives festives nocturnes non régulées avec pour conséquence une profonde modification du quartier.

Nous demandons la création d'une OAP spécifique pour l'axe Bastille

Obs.7046 : Le Conseil de Quartier Halles Beaubourg Montorgueil, demande Une OAP Sectorielle indispensable pour conserver la diversité sociale, les structures d'accueil solidaires, la diversité commerciale, un cadre de vie compatible avec les familles, tout en répondant aux enjeux touristiques et patrimoniaux.

Inclure dans le PLU pour information des aménageurs, la description des zones de bruit..., car il s'agit de l'un des quartiers le plus dynamique et convoité.

Nous demandons, notamment, qu'il n'y ait aucune création de surface de sous-destination restauration dans les rues dont la densité d'établissements est supérieure à 3 par 100m.

Obs. MA-C-14-22 conseil de quartier Beaubourg Halles Montorgueil complète sa contribution précédente : contre le développement des locations saisonnières et des locations en meublé, arrêt de toute nouvelle implantation d'hôtels, même demande pour les bureaux. Les commerces de destination touristique chassent les commerces de proximité. Les activités éphémères ont tendance à se développer sur l'espace public. Nuisances bistrotières : demande de création d'une OAP visant à limiter voire réduire la création d'activités de ce type.

Association « Réseau vivre à Paris » :

Demandes de l'association :

- *Une étude d'impact effective sur les nuisances sonores avant toute installation d'un établissement festif, sans être limitée aux projets de grande envergure.;*
- *Prévoir un article réglementaire visant à réduire la possibilité de transformer un commerce existant, non seulement en dark store ou dark kitchen, mais tout autant en un établissement supplémentaire de type café, bar ou restaurant, lorsque le quartier en est déjà suffisamment pourvu.*
- *Concernant certains quartiers en particulier, il est primordial de lutter contre le développement de la mono activité bistrotière notamment à Paris-Centre, dans le 6^eme, le 9^eme, le 11^eme, à la Butte aux Cailles mais aussi dans certaines rues du 20^eme.*
- *Le PLU devrait prévoir une clause protectrice des commerces et services de proximité, pour les protéger du développement d'une mono activité bistrotière dans certains quartiers et définir des quotas protecteurs dans certaines rues.*
- *Création d'un observatoire des baux commerciaux et de leur évolution... tenant compte de la surface des terrasses, contre-terrasses et terrasses estivales autorisées ;*

- L'activité de restauration a été incluse par les rédacteurs de la Mairie de PARIS dans toutes les catégories de commerces à protéger, alors même que leur prolifération constitue LE fléau dans nos quartiers.
- Cette inclusion abusive devrait être purement et simplement supprimée.
- Contrôle de ces terrasses est insuffisant : L'utilisation abusive de l'espace public par les bars notamment dès la fin d'après-midi rend la circulation des piétons difficile voire impossible sur les trottoirs souvent étroits de nos quartiers.

Concernant le bruit du au trafic : remarques hors ce qui concerne le périphérique

FNE point 7. La santé : Il est nécessaire de définir des règles en lien avec la pollution sonore ou atmosphérique qui limitent ou interdisent les constructions nouvelles lorsque les niveaux définis ne sont pas atteints. Ex 150m de part et d'autre du périphérique ou des voies de circulation intra-muros. Interdiction des terrasses accessibles lorsque le niveau sonore est au-delà d'un certain niveau (40 DB(A)). Ces règles devraient figurer de façon explicite dans les OAP thématiques pour devenir opposables.

IDF Mobilités : Inquiétudes sur la circulation des bus et le devenir du Périphérique ; Il faut une véritable étude d'impact en termes de trafic, de pollution de l'air et de bruit. Incompatibilité des cours des Lycées avec le PLU ; elles doivent être des lieux de détente et de pratiques sportives

Obs 1022 : La pollution sonore par un usage excessif des sirènes et klaxons (police, pompiers...) entraîne une nuisance importante pour les parisiens Il faut que le PLU contribue à réduire cette nuisance.

Obs.1078 : Pollution sonore et irrespirable dans l'étroite rue des 3 Bornes qui est devenue un goulot d'étranglement de véhicules avec embouteillage au croisement avec l'avenue de la République

Obs.1137 Scooters ; pollution de bruit Faire respecter les limitations de vitesse à 30. Interdire les scooters non électriques : trop de bruit, trop de pollution.

Obs. 2074 : Nos enfants ne peuvent pas dormir correctement et nous refusons de les élever dans cette ambiance d'alcool.

L'idéal serait d'obliger les bistrotiers à installer des appareils de mesure du niveau sonore qui s'allumeraient avec un voyant rouge quand le niveau sonore est supérieur au seuil autorisé. Cette mesure devrait être obligatoire.

Obs. 5816 : l'utilisation totalement incontrôlée des sirènes d'urgence par tout type de véhicule prétextant l'urgence qui ne souhaitent pas s'arrêter aux feux ou avertir les passants d'une conduite "nerveuse" dérogeant à la sécurité routière.

L'implantation des commissariats de police dans les quartiers du centre de Paris multiplie mécaniquement l'exposition aux bruits stridents des sirènes.

3.12.1.2 Questions de la commission d'enquête sur les nuisances sonores

La Ville de Paris voudra bien s'exprimer sur tous ces sujets ; la commission d'enquête souhaite solliciter des précisions complémentaires.

La ville de Paris reconnaît que « son attractivité touristique sans égal, synonyme de création de richesses et d'emplois, emporte aussi des impacts négatifs importants sur lesquels le PLU doit contribuer à agir ».

En 3. Le PADD, indique : « Promouvoir une approche transversale et globale de l'espace public (nécessite d'intégrer l'urbanisme tactique et transitoire : l'exemple des pistes cyclables

et terrasses éphémères ont montré l'engouement des parisiens pour ces reconquêtes rapides de l'espace public. Ces interventions doivent être régulées afin d'assurer une cohabitation durable et pacifiée entre tous les usagers.

Les parisiens ont témoigné du contraire :

Comment comptez-vous remédier aux préoccupations des riverains concernés par le bruit des terrasses, bars à tapas et autres clubs de nuit ou établissements à caractère festif, les privant de leur droit au sommeil et à la santé ? comment ne pas encourager des climatisations qui engendreraient de la chaleur (indépendamment d'un coût souvent trop élevé) ?

Pouvez-vous établir des règles de limitation de tels établissements notamment dans des secteurs déjà saturés, par limitation des licences IV et limitation des surfaces des terrasses éphémères ou pérennes ?

Pouvez-vous établir des règles strictes sur les périodes d'activité, les horaires de cessation des activités extérieures, la non utilisation des trottoirs ?

Pouvez-vous mettre en œuvre une cellule dédiée aux pollutions (sonore et hygiène du domaine public) disposant de moyens efficaces pour faire respecter ce qui a été effectivement autorisé ? :

- Par des interventions inopinées - ou sur appel des riverains- de « brigades appropriées genre BANP » à créer, y compris pour faire nettoyer le périmètre impacté par l'établissement ;
- Par des possibilités de verbalisations dissuasives, voire des avertissements de fermetures administratives temporaires, puis leur application en cas de récurrence etc...
- Par des dispositions étendues au domaine public souillé par les mégots canettes et autres salissures y compris la satisfaction de petits besoins entre voitures (ou entrées d'immeubles).

Est-il permis d'espérer que le PLU bio climatique prendra en compte ces pollutions sonores puissantes qui perturbent le quotidien des habitants ?

N'est-il pas encore temps pour anticiper de graves incidents -individuels ou collectifs de riverains qui, excédés de ne pouvoir dormir, et dont les nerfs lâcheraient, conduiraient à des drames ?

3.12.1.3 Réponses des services techniques de la Ville de Paris sur ce thème

La Ville de Paris est consciente des nuisances que peuvent causer certaines terrasses, notamment en termes de bruit et de circulation. Elle est à l'écoute des collectifs de riverains, qu'elle a associés à la concertation qui a précédé la révision du règlement des étalages et des terrasses en 2021. Il faut malgré tout souligner que les Parisiens sont particulièrement attachés aux terrasses, un sondage réalisé en mars 2024 constatant une "relation presque émotionnelle des Parisiens avec les terrasses, puisque 86% s'y déclarent attachés, et 44% très attachés" (étude IFOP pour GHR-Paris Ile-de-France).

Le sujet des terrasses est appréhendé dans le PLU essentiellement au titre du partage de l'espace public entre les différents usages qui entrent en conflit, notamment dans l'OAP Espace Public.

Le PLU n'a pas compétence pour réglementer les horaires ni les conditions d'implantation des terrasses (cf infra). C'est ainsi que la réduction à la source des nuisances sonores provoquées par l'activité des terrasses ne relève pas du PLU La problématique de la performance acoustique des constructions et de leur isolation contre ces nuisances a toutefois été prise en

compte au titre de la santé publique, et c'est ainsi que plusieurs dispositions du PADD et des OAP traitent de ce sujet, dans la limite de leur habilitation légale.

Par ailleurs, au-delà du PLU, la Ville mène plusieurs actions en faveur de la réduction des nuisances liées au bruit généré par les terrasses :

1. Par le renforcement de son dispositif réglementaire :

La préoccupation de lutte contre les nuisances sonores a été prise en compte lors de la concertation préalable à la révision du règlement des étalages et des terrasses en 2021. L'article du règlement relatif à la tranquillité publique a été complété et rédigé dans un sens plus prescriptif :

DG.13 - Tranquillité et salubrité publiques.

DG.13.1 – Tranquillité publique

Les bénéficiaires de l'autorisation d'occupation du domaine public s'engagent à respecter la réglementation en matière de bruit ainsi qu'à informer et inciter leur clientèle à respecter l'environnement de leur établissement. Toute sonorisation d'installation sur le domaine public sans autorisation est interdite. Le titulaire de l'autorisation a l'obligation, en cas de diffusion de musique amplifiée à titre habituel à l'intérieur de son établissement, de respecter les règles et les normes sonores en vigueur applicables aux établissements diffusant à titre habituel de la musique amplifiée (articles R. 571 -25 et suivants du code de l'environnement). Il incombe au titulaire de l'autorisation de veiller à ce que l'exploitation de sa terrasse ne trouble pas la tranquillité du voisinage, notamment par des exclamations de voix, des débordements de clientèle ou des mouvements de mobilier, notamment pendant le rangement de la terrasse et tout particulièrement après 22 heures. En cas de constat de nuisances sonores par les agents dûment habilités, des sanctions administratives peuvent être prises à l'encontre du bénéficiaire de l'autorisation dans les conditions définies à l'article DG.20.1 du présent règlement sans préjudice des sanctions prises sur le fondement de la législation relative aux bruits de voisinage.

Le respect de la réglementation est assuré par la police municipale.

2. Par une vigilance accrue dans l'instruction des autorisations de terrasses :

Les autorisations de terrasses sont instruites dans une logique d'équilibre entre les différents usages du domaine public et de régulation de ces occupations. La Ville de Paris prend bien évidemment en compte les nuisances potentielles que pourraient causer des emprises de terrasses trop importantes dans l'analyse des demandes :

DG.5 - Conditions d'octroi de l'autorisation.

(...)

L'autorisation peut être refusée notamment pour des motifs liés :

- aux conditions locales de circulation (piétons, livraisons, accès aux bâtiments, ...)* ;
- à la configuration des lieux (mobilier urbain, signalisations, émergences, réseaux et concessionnaires, installations voisines, ...)* ;
- à la préservation des plantations, des espaces végétalisés et des arbres ;*
- aux conditions de sécurité (accès aux engins de secours, bouches d'incendie, robinets de barrages de gaz, circulation automobile...)* ;
- à la présence permanente ou intermittente de marchés alimentaires ou de marchés spécialisés (aux fleurs, aux puces, aux livres...)* ;
- aux sanctions antérieures prononcées contre le demandeur, notamment en cas de retrait des autorisations qui lui ont été accordées*

Les refus d'autorisations sont pris sous le contrôle du juge administratif, qui opère un contrôle de l'erreur manifeste d'appréciation par le service instructeur et s'assure que la décision de refus ne porte pas atteinte à la liberté du commerce et de l'industrie.

En outre, dans certains secteurs à forte concentration de bars et de restaurants des règles plus contraignantes ont été adoptées, pouvant aller jusqu'à interdire certains types de terrasses.

C'est notamment le cas dans le secteur Montorgueil Saint-Denis (article DP.2 du règlement), dans le 9^{ème} arrondissement (articles DP.8 et DP.9 du règlement) et dans les secteurs dits « festifs » du 11^{ème} arrondissement (article DP.11 du règlement). Ces règlements particuliers portant charte locale, dérogeant au règlement général, ont été adoptés après concertation sous pilotage des maires d'arrondissement concernés en application de l'article A6 du règlement.

3. Par le renforcement des contrôles et des verbalisations :

A l'issue de la concertation, l'outil de signalisation « Dans Ma rue » a été retenu comme le point d'entrée pour les riverains afin de faciliter les contrôles de la police municipale.

La préoccupation de lutte contre les nuisances sonores a été prise en compte lors de la concertation préalable à la révision du règlement des étalages et des terrasses en 2021.

L'article du règlement relatif à la tranquillité publique a été complété et rédigé dans un sens plus prescriptif :

DG 13.2 – Salubrité publique

Les bénéficiaires de l'autorisation d'occupation du domaine public assurent quotidiennement la propreté de leurs installations et leurs abords immédiats. Les déchets enlevés par l'exploitant ne doivent en aucun cas être répandus sur le domaine public, notamment dans le caniveau ou au pied des arbres. Les exploitants veillent à ce que la clientèle ne jette aucun déchet sur l'espace public. Des cendriers sont mis à disposition des clients et sont vidés régulièrement par l'exploitant. En outre, des cendriers mobiles et des poubelles sont installés par l'exploitant en nombre suffisant sur l'espace occupé par les installations. Ils sont vidés régulièrement et entretenus afin de présenter en permanence un aspect de propreté satisfaisant.

Les bénéficiaires d'autorisation procèdent à l'enlèvement de l'affichage sauvage, au nettoyage des graffitis dans l'emprise de l'autorisation et au nettoyage de leurs jardinières (papiers, mégots, déchets). Il conviendra également qu'un système de récupération des eaux d'arrosage soit prévu afin de ne pas souiller l'espace public.

L'exploitant doit permettre le passage des engins de nettoyage de la Ville de Paris sur les trottoirs. En outre, afin de permettre le lavage des trottoirs avec des engins munis d'une « perche » de lavage, aucune installation ou liaison ne doit être réalisée entre la façade de l'établissement et une contre-terrasse ou un contre-étalage.

Les dispositifs installés sur stationnement ne devront pas obstruer l'écoulement de l'eau dans le caniveau ni empêcher l'accès aux appareils hydrauliques pour les services de propreté, afin de garantir un accès aux bouches permettant d'assurer un coulage de l'eau dans le caniveau ou encore aux bouches permettant le remplissage des engins de lavage.

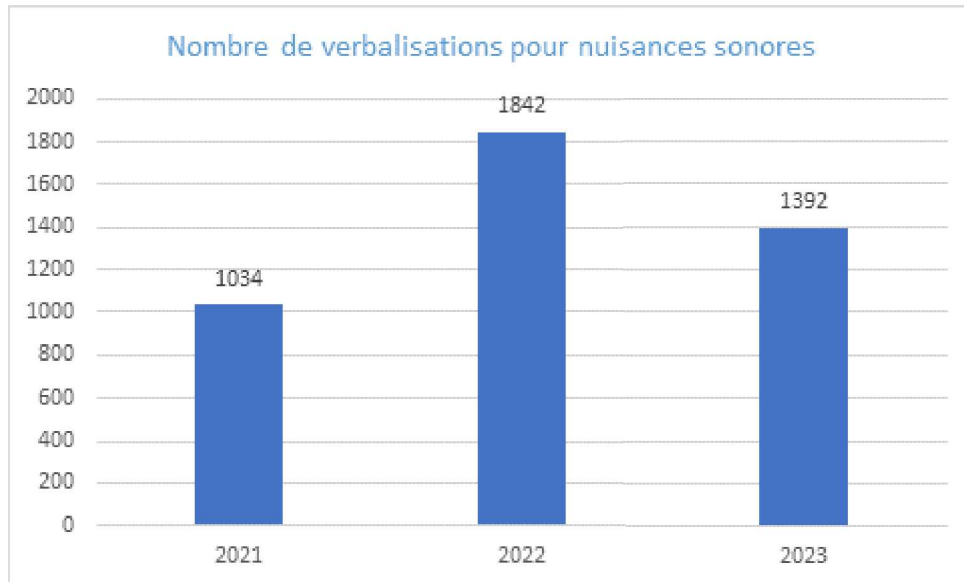
Les dispositifs installés ne devront pas recouvrir les trappes d'accès matériels sur chaussée pour les opérations de manutention des engins destinés à curer les collecteurs principaux du réseau d'assainissement. Accolé à ces trappes sur au moins deux côtés autour des trappes, la chaussée doit être accessible pour que les engins (camions et grues) puissent se positionner afin de procéder aux opérations de manutention.

Les dispositifs doivent laisser le passage pour l'accès aux égouts par les branchements de regard (tampons circulaires) ainsi qu'aux locaux techniques donnant accès aux stations de régulation du réseau (usines et vannes de régulation). Ils doivent également impérativement

laisser l'accès aux points d'eau incendie pour la brigade des sapeurs- pompiers Ces points d'eaux incendie sont accolés aux branchements de regard.

Le respect de la réglementation est assuré par la police municipale.

Depuis l'adoption du règlement en 2021, le bilan des verbalisations pour nuisances sonores (source : police municipale avril 2024) est le suivant :



Pour 2023, données disponibles jusqu'à octobre

4. Par la mise en œuvre de la nouvelle gamme de sanctions administratives adoptées lors de la révision du règlement des étalages et des terrasses :

A l'issue de la concertation, les dispositions du règlement relatives aux sanctions ont été réécrites et renforcées :

DG. 20.1 - Sanctions administratives :

En cas de manquement dûment constaté au présent Règlement, de non - respect des dispositions de l'autorisation individuelle accordée et / ou de trouble à l'ordre public, une mise en demeure de mettre l'installation ou l'occupation en conformité est adressée au contrevenant par lettre recommandée avec accusé de réception. Le contrevenant dispose d'un délai de 15 jours pour présenter ses observations. Ce délai est ramené à 10 jours lorsque le manquement concerne une terrasse estivale définie au titre IV du présent Règlement. En cas d'urgence, notamment en cas de risque avéré pour la sécurité des personnes, d'occupation illicite de la chaussée ou de manquement à l'article DG. 14 du présent règlement, ce délai peut être réduit à 48 heures.

Cette mise en demeure précise le délai de mise en conformité. Ce délai est de 15 jours maximum pour les terrasses annuelles et de 10 jours maximum pour les terrasses estivales. En cas de non -respect de cette mise en demeure, le contrevenant s'expose à l'application de l'une des sanctions suivantes, selon la gravité des faits constatés :

- un avertissement écrit avec obligation de se mettre en conformité ; au terme du délai prescrit par cette obligation de mise en conformité, le défaut de régularisation, de mise en conformité ou de suppression des installations irrégulières entraînera la restriction des horaires de l'installation pour une durée n'excédant pas quinze jours ;*
- une mesure de restriction des horaires de l'installation pour une durée n'excédant pas quinze jours ; la répétition ou la persistance du manquement entraînera une mesure de restriction pour une durée pouvant aller jusqu'à un mois ou une mesure de suspension temporaire de la terrasse ;*

- une mesure de restriction des horaires de l'installation pour une durée d'un mois ; la répétition ou la persistance du manquement entraînera une mesure de restriction pour une durée pouvant aller jusqu'à trois mois ou une mesure de suspension temporaire de la terrasse ;
- une mesure de suspension temporaire de quinze jours ; la répétition ou la persistance du manquement entraînera une mesure de suspension pour une durée pouvant aller jusqu'à un mois ;

- une mesure de suspension temporaire de l'autorisation pour une durée pouvant aller jusqu'à un mois ; la répétition ou la persistance du manquement entraînera une mesure de suspension pouvant aller jusqu'à deux mois ;

La suspension temporaire de l'autorisation peut être, notamment, prononcée pour tout motif d'ordre public ou d'intérêt général ; en cas de méconnaissance des limites et obligations fixées par l'autorisation individuelle d'occupation ; en cas de non-paiement de la redevance ; en cas de non-respect du présent règlement ou toute disposition législative ou réglementaire ; en cas de mauvais entretien préjudiciable au bon aspect de la voie publique ; en cas de nuisances sonores répétées.

- Le retrait de l'autorisation sans possibilité de renouvellement de cette autorisation pour une durée pouvant aller jusqu'à trois ans.

Le retrait définitif de l'autorisation peut être, notamment, prononcé en cas d'autorisation obtenue par fraude ; en cas de sous-location d'une terrasse ou d'un étalage ; en cas de dégradations commises par le titulaire ou son personnel ; en cas de récidive d'une infraction ayant donné lieu à un avertissement, à une restriction horaire ou à une suspension temporaire ; en cas d'outrage commis par le bénéficiaire de l'autorisation ou un membre de son équipe à un agent de la force publique ou à un fonctionnaire public de la Ville de Paris dans l'exercice de ses missions ; en cas de trouble grave à la tranquillité ou à la salubrité publiques ; en cas de manquement constaté à l'interdiction de l'usage des systèmes de chauffage et de climatisation prévue à l'article L. 2122 -1-1-A du Code général de la propriété des personnes publiques et à l'article DG6 du présent règlement.

En cas de nuisances sonores répétées constatées par des procès-verbaux de la police municipale (et non par de simples signalements non objectivés par une verbalisation), les établissements concernés peuvent se voir suspendre ou retirer leur autorisation de terrasse en application de l'article DG 20.1 du règlement, en fonction de la gravité du manquement.

Dans les secteurs à forte concentration d'établissements bénéficiant de terrasses, des commissions de régulation des débits de boissons pilotées par les maires d'arrondissement ont été installées pour identifier les commerces problématiques et apporter une réponse répressive coordonnée entre les services municipaux et les services de l'Etat.

À la suite de la concertation, les commissions de régulation issues de la pratique ont été introduites dans le règlement, en lien avec l'implication croissante des maires d'arrondissement dans la régulation de l'occupation de l'espace public.

DG.19 - Contrôle des installations

(...)

Une commission de régulation des débits de boisson, chargée d'évaluer et d'adapter la stratégie de contrôle, peut être créée, en tant que de besoin, par le maire d'arrondissement.

5. Dans le cadre général du plan bruit :

La Ville de Paris mène une action avec Bruitparif afin de documenter et objectiver les nuisances sonores liées aux activités nocturnes :

Action 22 : Mieux connaître l'exposition des Parisien.ne.s au bruit des activités nocturnes

Objectif

Sur le modèle des cartes stratégiques du bruit des transports, la Ville de Paris s'engage dans le développement de cartes du bruit des activités nocturnes, en partenariat avec Bruitparif.

Progresse bien

DTEC

DSP

DDCT



Résultats au 25 septembre 2023

Bruitparif est resté sur le pilote car le projet Noctambruit n'a pas été retenu. Trouvera financement plus tard. En attendant de répliquer à l'ensemble de Paris mais restera validation pour campagnes de mesures pour vérifier (11^e, 18^e) avec T. Charlois pour trouver un budget. Modèle d'émission = ou - 5 dB(A). Caler avec capteurs méduses aussi. On peut espérer une carte de bruit festif en 2024. Puis amélioration du modèle avec le projet Noctambruit. Variations territoriales.

Publication en novembre 2022 du diagnostic acoustique territorial du quartier Halles-Beaubourg, Montorgueil et de la rue Montmartre, tenant compte des activités nocturnes récréatives réalisé par Bruitparif pour la Mairie de Paris Centre.

Les quartiers récréatifs équipés des méduses Bruitparif sont toujours Butte aux Cailles, Canal St Martin, Bassin de la Villette, place Ste Catherine, Carreau du Temple, rue des Lombards, rue de la Ferronnerie et quartier Montorgueil. Une discussion est en cours pour que la DPMP s'approprie les mesures de ces sites.

Action 17 : Mieux encadrer le bruit lié aux terrasses annuelles ou estivales

Objectif

Prévenir les nuisances sonores liées aux terrasses parisiennes.

Progresse bien

DU

DPMP

DVD



Résultats au 25 septembre 2023

En 2021, le bruit excessif des terrasses a donné lieu à 1034 PV pour nuisances sonores (base juridique : article R1337-7 du code de la santé publique et article R623-2 du code pénal).

En 2022, leur nombre est passé à 1823 PV, soit la moitié des procès-verbaux pour nuisances sonores établis par la police municipale.

Du 1^{er} janvier au 31 août 2023, 823 PV ont été établis.

Les sonomètres ne sont pas utilisés pour verbaliser le bruit des terrasses : les agents font de la verbalisation au jugé (exemple : jurisprudence du bruit audible à 50 mètres de la source). En cas de doute, le bureau d'actions contre les nuisances professionnelles (BANP) peut se déplacer chez le plaignant.

Action 18 : Prévenir, réduire et verbaliser les nuisances sonores dans les quartiers festifs

Objectif

Sensibiliser le public au respect de la tranquillité publique, dialoguer avec les professionnels, sanctionner davantage les abus et les bruits de comportement dans certains quartiers animés la nuit.

Progresse bien

DPMP

DDCT



Résultats au 25 septembre 2023

La DPMP travaille avec Bruitparif pour établir un bilan hebdomadaire des niveaux sonores des quartiers animés équipés de méduses. Ce bilan sera disponible le lundi, sous forme d'un rapport hebdomadaire de situation sonore au format pdf. Des tests seront effectués pour exploiter au mieux ces retours avec les divisions territoriales (ex : établissements point noirs de bruit festif). Bruitparif demande d'ailleurs à la DPMP de faire la publicité du boîtier électronique « Photon » auprès des établissements des quartiers animés « médusés » afin qu'ils s'équipent.

Les commissions locales de concertation permettent un dialogue entre riverains et établissements. Elles peuvent être créées temporairement ou à plus long-terme. Elles ont à leur disposition un outil qu'elles peuvent mobiliser : la charte locale des usages de la nuit. Trois chartes sont actuellement actives dans les 12^e et 13^e arrondissements dont deux pilotées par Haropa : charte des ports de Bercy et de la Gare (Haropa, 2019), charte des ports d'Austerlitz et de La Rapée (Haropa, 2019), charte de la vie nocturne pour le quartier Butte aux Cailles (Mairie 13^e, 2012).

Toutes les mairies arrondissements ont désigné un.e élu.e référent Nuit, responsable du vivre ensemble la nuit et qui peut mettre en place, si nécessaire, une commission locale de concertation. La liste des élus référent Nuits est disponible sur Paris.fr : <https://cdm.paris.fr/paris/2022/05/11/les-referents-nuits-2022-2026-16507a3ac-1b7d4b.pdf>
Leurs réunions de coordination ne parviennent pas à se tenir régulièrement depuis la crise COVID.

Il existe un guide « Politique de la vie nocturne » à destination des mairies d'arrondissement (DDCT, octobre 2020).

L'association Les Pierrots de la Nuit continue d'intervenir sur l'espace public pour accompagner les établissements problématiques, contribuer à résoudre les conflits et sensibiliser la clientèle. Elle est la seule association à réaliser ce type d'interventions sur Paris. En 2022, 239 lieux ont été accompagnés et 2500 noctambules sensibilisés.

Par ailleurs, le Plan d'Amélioration de l'Environnement Sonore prévoit la mise en place dans les arrondissements de Comités Locaux Bruit qui ont cette vocation. Les 9^{ème} et 17^{ème} arrondissement ont déjà mis en place leur comités locaux. Une généralisation de la mise en place des comités locaux bruit prévus à cet effet dans chaque arrondissement sera mise en oeuvre.

Les systèmes de climatisation sont interdits par le règlement des étalages et des terrasses, sauf dans les terrasses fermées.

DG. 6 - Développement durable.

(Modifié par arrêté municipal du 29 juillet 2022, publié au BOVP du 3 août)

L'attention des demandeurs d'autorisation est attirée sur la nécessité de prise en compte des impératifs de développement durable. À cet égard il est précisé que :

• seule est autorisée l'utilisation de systèmes de chauffage ou de climatisation consommant de l'énergie et fonctionnant dans les terrasses couvertes, étanches à l'air et fermées par des parois latérales rigides par nature, soit dans les terrasses fermées au sens de l'article P.2 du présent règlement. Sont ainsi interdits, quel qu'en soit le mode, les chauffages et les dispositifs de climatisation dans tous les autres types d'installations autorisées au titre du présent règlement,

(...)

En ce qui concerne les licences IV, il est rappelé que la Ville de Paris n'est pas compétente pour délivrer les licences IV (Cf. Thème 3 Activités économiques).

3.12.2 Nuisances sur la santé :

3.12.2.1 Observations exprimées par le public

Il s'agit d'une part de ce qui relève du manque de sommeil consécutif au bruit :

Obs.88 : Le bruit augmente à Paris, et notamment la nuit par l'ensemble de activités festives non contrôlées. Impossible de dormir, de lire ou d'étudier. Ce fléau menace nos équilibres nerveux.

D'autre part des conséquences de l'exposition au plomb, utilisé en réfection des balcons

Obs 936 l'utilisation du plomb reste autorisée en 2024, par exemple par la pose de feuilles de plomb sur les balcons d'immeubles anciens... Le plomb est importé donc transporté, il va à l'encontre de la limitation de la température dans Paris, il provoque (selon l'ARS) 13% des cas de saturnisme ;

Obs.176 et 238 par son utilisation sur les balcons (et terrasses) des bâtiments anciens pour en assurer l'étanchéité, entraînant un risque important sur la santé et l'écologie ; Même en 2024, la pose de feuilles de plomb sur les balcons est toujours autorisée. Il faut :

-Préconiser l'arrêt de délivrance des autorisations de travaux pour les chantiers impliquant la pose de plomb ;

- Enrichir le volet santé publique de ce PLU car il est bien mince au regard des enjeux ;

- Exiger un bilan carbone, confort d'été, qualité bioclimatique... dans les dossiers de déclaration et demande d'autorisation de travaux de rénovation / ravalement

- Entamer des démarches vis à-vis des Bâtiments de France pour la recherche de solutions par des matériaux alternatifs au plomb ;

Obs.1090 : : l'utilisation du plomb reste autorisée en 2024, par exemple par la pose de feuilles de plomb sur les balcons d'immeubles anciens. Le plomb étant très dangereux il convient de ne plus l'autoriser sur les chantiers impliquant son utilisation., notamment sur les réfections de balcons qui recevant l'eau de pluies impactent les piétons par les poussières ainsi chargées dans son ruissellement.

Obs.1094 : Halte à l'utilisation du Plomb dans les rénovations notamment la pose de feuilles de plomb sur les balcons. Respecter l'Avis du Conseil supérieur d'hygiène publique de France (section milieux de vie - groupe de travail « bâtiment-santé ») recommandant depuis mars 2003 d'interdire l'utilisation du plomb en plaques et en feuilles pour des travaux de rénovation dans les constructions existantes

Respecter l'arrêté du 19 août 2011 du Ministère du travail, de l'emploi et de la santé, sur cette même dangerosité et interdiction souhaitée.

Obs.1234 : - dangerosité de ce plomb car ses poussières sont transportées par les eaux pluviales et polluent les trottoirs

Proposer des rénovations hydrofuges plus légères, moins dangereuses dans la durée.

Enfin des risques sur la santé, consécutifs à la saleté du domaine public (y compris celui embolisé par les activités bistrotières).

Obs.4557 : La ville est une poubelle : chaque cigarette jetée par terre pollue des centaines de litres d'eau et se dégrade très lentement en polluant quelques semaines de verbalisation massives devraient faire prendre l'habitude aux fumeurs de mettre leurs mégots dans les poubelles.

3.12.2 Questions de la commission d'enquête :

La Ville de Paris voudra bien s'exprimer sur tous ces sujets ; la commission d'enquête souhaite solliciter des précisions complémentaires

Pourquoi ne pas interdire purement et simplement l'utilisation du plomb dans les dossiers d'instructions de rénovations en s'appuyant sur les textes afférents, par exemple l'arrêté du 19 août 2011 du Ministère du travail, de l'emploi et de la santé, sur cette même dangerosité

L'interdiction de matériaux n'est pas juridiquement du ressort du PLU. Il est de jurisprudence constante que le Code de l'urbanisme ne permet ni d'interdire, ni d'imposer des matériaux dans la construction ou la réhabilitation des bâtiments.

La direction de la santé publique de la Ville de Paris confirme la dangerosité des feuilles de plomb laminé dont l'utilisation reste possible dans les opérations de réhabilitation. Sujet de mobilisation des services de la Ville depuis plus de dix ans, cette source d'intoxication a été remise en exergue lors des dépistages du saturnisme infantile menés suite à l'incendie de Notre-Dame de Paris. Cette source contribue par ailleurs à la contamination des eaux de ruissellement et des poussières intérieures.

Par ailleurs, l'ensemble du territoire parisien est classé zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les revêtements des bâtiments, par un arrêté préfectoral du 24 octobre 2000, modifié par l'Arrêté du 2 janvier 2002. Cet arrêté est annexé au dossier de PLU (Annexe 6).

Comment prendre en compte les possibilités sanitaires réelles - trop souvent insuffisantes - des établissements au regard d'une clientèle de plus en plus importante ? Peut-on envisager :

- Si les locaux le permettent, éventuellement des aides financières pour les améliorer ou les agrandir ?
- A défaut, la mise en œuvre de sanisettes ?

La ville envisage-t-elle d'investir dans l'installation de « toilettes publiques » ?

La gestion des toilettes au sein des établissements accueillant du public est de leur ressort exclusif dans le cadre de la réglementation en vigueur, la Ville de Paris considérant de manière générale qu'elle n'a pas à compenser sur l'espace public une éventuelle insuffisance au sein des établissements privés. Par ailleurs, l'installation de sanisettes publiques à cette seule fin viendrait probablement augmenter le mécontentement du voisinage de ces établissements.

L'installation de sanisettes sur l'espace public est mise en œuvre par la Ville à d'autres égards que par le PLU. Toutefois, l'OAP Espace Public recommande l'installation de mobilier de confort, et notamment de sanisettes, afin de promouvoir la marchabilité sur l'espace public. Il est rappelé que l'installation de toilettes publiques dans l'espace public parisien est réalisée dans le cadre des marchés de mobiliers urbains. Plus de 750 toilettes publiques et urinoirs sont installés dans Paris pour répondre aux exigences de la vie parisienne et des touristes. En moyenne, ils sont fréquentés par 15 millions d'utilisateurs par an. Leur accès est gratuit sur tout le territoire. Depuis fin 2019, des urinoirs extérieurs ont été accolés sur près d'une cinquantaine de sanisette. Ces urinoirs ont été ajoutés dans des lieux fréquentés afin de diminuer les problèmes d'épanchements d'urine sur la voie publique.

À partir de 2024, l'intégralité des 435 sanisettes va être modernisée, avec un nouveau modèle plus confortable, plus économe en eau et intégrant d'office un urinoir extérieur. De même, la municipalité a confié la gestion de plusieurs « lavatoires » dans des sites à forte fréquentation touristique à des concessionnaires qui doivent assurer le bon entretien et l'offre de service prévue.

Pourquoi le diagnostic « bruit » ne prend-il pas en compte le bruit issu des terrasses ?

Le plan d'amélioration de l'environnement sonore (PAES) décrit les actions menées par la Ville de Paris et ses partenaires (Bruitparif, Préfecture de Police...) pour réduire l'exposition des Parisiens au bruit routier et au bruit dit de voisinage. Élaboré en concertation avec les services de la Ville et ses partenaires (Bruitparif, Préfecture de police), le plan d'amélioration de l'environnement sonore prend également en compte la consultation du public réalisée en ligne en 2021 sur internet, à laquelle ont participé plus de 3000 Parisiens.

Le PAES comprend 34 actions réparties en deux grandes familles : le bruit dans l'environnement et le bruit dit de voisinage. Il prend donc bien en compte la diversité des sources de bruits, dont les terrasses.

Pour le bruit dans l'environnement, une série d'actions est consacrée à la réduction du bruit routier, en agissant sur la vitesse des véhicules (généralisation des zones 30), la qualité des infrastructures (enrobés phoniques), le contrôle des véhicules les plus bruyants (expérimentation de radars sonores, contrôles par la police municipale) ou encore en poursuivant le soutien aux modes de transports silencieux (mobilités actives, transports à motorisation électrique ou hydrogène, etc.). Dans ce domaine, le plan affirme également des objectifs de bonne prise en compte du paysage sonore dans le cadre des opérations de construction et d'aménagement.

Dans le domaine du bruit de voisinage, le plan d'amélioration de l'environnement sonore comporte une série d'actions de médiation et de régulation des comportements et des activités sur l'espace public, notamment la nuit (contrôle des terrasses estivales, du tapage nocturne, médiation avec les professionnels – bars, restaurants, établissements de nuit). La Ville s'engage également à agir sur le bruit des chantiers, avec une charte des chantiers écologiques à faibles nuisances qui a vocation à être partagée avec de nombreux maîtres d'ouvrages, à développer le concept de livraisons silencieuses, à porter attention à ses propres activités (ventilations de ses équipements, engins de la Propreté de Paris), à apporter une meilleure réponse aux plaintes pour nuisances sonores.

En revanche, les cartes stratégiques de bruit, exigées par la réglementation et réalisées par BruitParif dans le cadre des compétences exercées depuis 2018 par la Métropole du Grand Paris, l'ont été selon la méthodologie préconisée par l'Organisation mondiale de la santé, pour réaliser sur l'ensemble du territoire métropolitain, un diagnostic fin des impacts sanitaires des bruits des transports routier, ferroviaire et aérien, ainsi que de leur cumul. Ce sont ces données qui ont été exploitées dans le cadre de l'Etat Initial de l'Environnement (pp. 237 à 249) et qui sont exigibles dans le cadre d'un Plan Local d'Urbanisme, les bruits de voisinage étant traités comme évoqué ci-dessus dans un autre cadre.

3.12.2.3 Réponses des services techniques de la Ville de Paris sur ce thème

(en vert dans les paragraphes précédents)

3.12.3 Autres nuisances évoquées

3.12.3.1 Observations exprimées

Nuisances visuelles :

Elles sont évoquées concernant les nombreux graffitis ou les éclairages des établissements

Obs 2159 : Au 9 rue Michel le Comte, une épicerie de nuit vend de l'alcool jusqu'à 2h00 du matin. Les personnes achètent et consomment dans la rue : bruits, déchets dans la rue et graffitis sur les façades sont permanents.

Obs.1304 : demander aux commerçants, aux hôtels d'éteindre leur enseigne lumineuse après 22h pour faire cesser les nuisances sonores et lumineuses

Obs.4828 : Il faut avoir une ville propre, et où se sent en sécurité. Il faut ramasser les ordures et encombrants, nettoyer les tags, répondre aux problèmes de nuisances sonores et occupation des espaces publics par les personnes bruyantes,

Nuisances Hygiène et saleté

Au bruit s'ajoute bien souvent des problèmes d'hygiène : les espaces publics sont jonchés de détritrus (canettes, mégots...). Souvent, l'insuffisance des sanitaires de ces établissements au regard du nombre important des consommateurs fait que certains urinent entre les voitures quand d'autres besoins vont affecter les halls d'immeubles voisins.

Obs.2059 Notre quartier devient un parc d'attraction pour personnes en mal de beuveries. Les terrasses sont trop nombreuses. Les horaires d'ouvertures sont bien tardifs. Bruit en particulier l'été. Les clients même après fermeture stagnent sur les trottoirs. Au matin à la suite de ces beuveries les trottoirs sont immondes, vomi, urine, saleté.

Pollution électromagnétique :

Obs.926 : Mécontentement pour une installation d'antenne relais au 13 bd Exelmans, par le bailleur social sans consultation des habitants ; cela constitue un danger à proximité de crèches et d'une école.

Obs 4023. On (n') a pas de ville propre sans s'occuper de la pollution électromagnétique avec un nombre d'antennes relais stratosphérique qui rend les gens malades et sont installées de manière anarchique par chaque opérateur au lieu de les mutualiser

Concernant les antennes relais des opérateurs téléphoniques, la pose et l'utilisation des parties aériennes des immeubles devraient être soumise à une enquête publique afin que dans des endroits proches, des opérateurs différents ne multiplient pas ces antennes dont on ne connaît pas les répercussions sur le corps humain non seulement des technologies actuelles, mais aussi des technologies futures (obs.13683).

Intégrer la gestion des antennes relais dans le PLU : prendre en compte le déploiement territorial des antennes relais, leur impact sur l'environnement, la densité de population et la santé publique.

Créer une commission d'enquête spécialisée (nécessité, impact...) et arrêter la densification des mini-forêts d'antennes 5G ou autres nouvelles générations d'antennes, avant d'en avoir analysé les conséquences environnementales et sanitaires. (Obs.13716).

Contribution apportée par le conseil de quartier Seine :

Il faut favoriser : Le suivi électro magnétique des antennes relais (TV, 4G, 5G...) et mettre en place un programme continu de mesure des rayonnements électro magnétiques, avec une priorité de précaution envers les publics fragiles (crèches ...) (Obs.13468).

La 5G a été déployée avec l'installation de nombreuses antennes-relais 4G/5G nouvelles sur les toits parisiens, notamment sur ceux appartenant aux bailleurs sociaux privés et publics, le plus souvent sans concertation ni information auprès des locataires et des riverains en dépit des recommandations de la charte parisienne de la téléphonie mobile...

Les ondes électromagnétiques rayonnent dans l'ensemble de l'espace public et de plus en plus de personnes se déclarent électrosensibles : comment atteindre les objectifs de santé environnementale du PLU en continuant ainsi le déploiement anarchique d'antennes-relais ?

Démessure numérique sur les toits et dans les rues (micro-antennes sur des lampadaires par exemple) de Paris (obs. 11658).

« Changer Paris » : Changer Paris : Concernant les implantations des antennes 5G elles saturent le paysage urbain par leur matérialité ; leur implantation ne devrait pas avoir d'impact visuel sur la rue et ne pas nuire à la beauté de la ville et à son paysage urbain, ni générer de gêne sonore pour le voisinage ; certaines d'entre elles sont en co-visibilité avec des monuments historiques comme rue Henri Barbusse (5^{ème}) à quelques mètres du dôme de l'église du Val-de-Grâce (Obs. 13866).

Halte au déploiement massif d'antennes 5G et autres antennes relais par simple déclaration de travaux préalable. Les ondes électromagnétiques qui rayonnent dans l'ensemble de l'espace public impactent les personnes électro sensibles ; Comment atteindre les objectifs de santé environnementale du PLU en continuant le déploiement anarchique d'antennes relais ? (Obs. 14280).

Pollution des sols

Obs. 1249 : Les "Secteurs d'information sur les sols" sont incomplets (Annexe - Titre IX). Le projet de PLU ne mentionne pas la pollution et les risques pour l'environnement et la santé générés par les anciennes stations-services exploitées par TOTAL.

Chaleur et îlots de chaleur

FNE 114 : Contribution de FNE Paris au projet de PLU de Paris

Point 9 : sur la densité, pour limiter les surélévations qui contribuent au renforcement des îlots de chaleur

Obs. E6 Sans arbre, la rue en été est aujourd'hui une fournaise. Or, face à l'urgence climatique, il est nécessaire en priorité de réduire l'artificialisation des sols

Obs. 52 : Sur la Résidence Charenton Erard (519 logements), 163 rue de Charenton, il est demandé la végétalisation du toit - actuellement en friche - pour constituer un îlot de chaleur dans un milieu enclavé.

Obs 992 : Que les règles applicables sur le terrain en matière d'espaces verts protégés, de constitution et de respect de la trame verte, de développement des îlots de fraîcheur, de préservation du patrimoine et du paysage urbain, permettent une application effective des grands objectifs du PLU bioclimatique qu'elles sont supposées servir. Voir exemplarité 14 en pièce jointe : La réduction de l'espace vert du Couvent REILLE porte atteinte au seuil de 10 m² d'espaces verts accessibles au public et de développement d'îlots de fraîcheur dans les objectifs affichés au PLU.

Obs. 1155 : Arrêtez de bétonner, permettez-nous de nous rafraîchir. La surélévation des dents creuses ne préserve pas les cœurs d'îlots ; la circulation des masses d'air est la seule capable d'assurer la ventilation et le rafraîchissement de la ville.

Obs. 1989 : l'emplacement du Jardin Partagé des Olympiades ne figure pas comme jardin alors qu'il existe bel et bien sur la Dalle Haute des Olympiades ; c'est un îlot de fraîcheur.

Obs. 2002 : Il me semble que le projet de PLU présenté par la Ville rate complètement son objectif de Ville pensée pour la santé et le bien-être de ses habitants ; Il faut un moratoire sur les constructions... Parce que le béton crée des îlots de chaleur.

Obs. 6974 : Interdire en particulier des îlots de chaleur nouveaux en milieu urbain par les bâtiments de grande ampleur et grande hauteur : tout nouveau plan de construction sur une parcelle doit être analysé en termes d'accroissement ou de réduction de l'effet "îlot" de cette parcelle : Plus aucun accroissement ne doit être toléré sur Paris.

Pollutions olfactives

Obs.4060 : quartier Château d'eau Paris X, Mono activité engendrant beaucoup de bruit de vendeurs à la sauvette, de fortes odeurs de solvants, la saleté des trottoirs.

Obs.7354 quartier Strasbourg saint- Denis : Le quartier fait face à l'ouverture fréquente de restaurant africain sans aucun respect des copropriétaires ce qui engendre nuisances olfactives, sonores internes et externes car les gens traînent dehors - vente et racolage en permanence rue du Château d'Eau. La rue est tout le temps sale, il est difficile de circuler car les trottoirs sont monopolisés par ceux qui attendent devant les salons ;

Multi-expositions

Obs.4828 : : Il faut avoir une ville propre, et où se sent en sécurité. il faut ramasser les ordures et encombrants, nettoyer les tags, répondre aux problèmes de nuisances sonores et occupation des espaces publics par les personnes bruyantes,

OAP Santé :

@176 et 238 Concernant l'exposition importante au plomb... - Enrichir le volet santé publique de ce PLU car il est bien mince au regard des enjeux ;

7138 : Laisser un maximum d'arbres. Sauvegarder les espaces d'aujourd'hui. Les espaces verts sont les poumons indispensables en Ville : Ils représentent un atout essentiel de prévention sanitaire et particulièrement une priorité pour la santé des enfants.

3.12.3.2 Questions de la commission d'enquête :

Les services techniques voudront bien donner leur avis sur ces autres nuisances évoquées par le public. Les nuisances électromagnétiques n'ont pas été considérées à leur Just impact sur la santé ; Ne faudrait-il pas envisager des réglementations plus efficaces.

La thématique des îlots de chaleur est traitée par ailleurs dans les réponses aux thématiques 4 Construire, 8 Nature en ville et 10 Energie.

Pour le reste, la Ville entend rappeler que l'ensemble des nuisances évoquées par le public et mis ici en exergue par la Commission d'Enquête n'est pas du ressort du PLU mais de compétences relatives à l'hygiène, à la santé, à la police et à la gestion de l'espace public. Ces sujets font l'objet d'échanges réguliers et anciens, à l'occasion des nombreuses rencontres entre les élus et les citoyens (réunions publiques, compte-rendu de mandat, conseils d'arrondissement, etc.), et dans les instances de démocratie participative (conseils de quartier, assemblée citoyenne, conseils citoyens, etc.). Si la Ville de Paris comprend bien que l'enquête publique est une occasion d'expression large et ouverte, elle prend note de ces contributions et propose aux citoyens de se référer et de participer à l'ensemble de ces temps et instances, dont les compte-rendu sont disponibles en ligne.

La plupart des points soulevés trouvent des réponses dans les autres thématiques. Le sujet de la téléphonie mobile appelle ici quelques précisions :

Les services de la téléphonie mobile sont en évolution rapide avec la généralisation de nouveaux usages liés à l'internet mobile et des smartphones. La Ville de Paris souhaite accompagner ce développement, qui apporte des services utiles voire indispensables aux usagers et contribue de manière significative au développement économique global, tout en maîtrisant l'évolution de l'exposition aux ondes électromagnétiques des Parisiennes et des Parisiens. Elle s'est engagée depuis 2003 à prendre en compte les préoccupations des Parisiennes et des Parisiens vis-à-vis des ondes électromagnétiques, et notamment lors de

l'installation ou de la modification d'antennes-relais par les opérateurs de téléphonie mobile, au travers de plusieurs chartes successives signées avec les opérateurs. Une nouvelle charte a été signée avec Bouygues Telecom, Free Mobile, Orange et SFR, le 15 mars 2021 (<https://cdn.paris.fr/paris/2024/02/12/chartetelephonie-mobile-2021-Q3TE.pdf>).

Précédemment centrée sur les questions de sobriété et de transparence des expositions aux ondes, elle intègre désormais de nouveaux engagements sociaux et environnementaux : suivi de l'impact environnemental, développement du recyclage, inclusion numérique, accès pour tous aux services de téléphonie, réflexions sur les usages « intelligents » de la 5G, politiques éducatives....

Dans ces domaines, les opérateurs s'engagent à accompagner la Ville, dans les actions de mise en œuvre des recommandations de la conférence citoyenne et à contribuer ainsi au respect de l'Accord de Paris et du Plan Climat de la Ville.

3.12.3.3 Réponses des services techniques de la Ville de Paris

(en vert dans le paragraphe ci-dessus)

3.12.4 Commentaires de la commission d'enquête sur les nuisances

Pollution sonore :

La ville de Paris se déclare « consciente des nuisances que peuvent causer certaines terrasses, notamment en termes de bruit et de circulation » et rappelle, d'une part, la concertation de 2021 (préalable à la révision du règlement des étalages et des terrasses) et d'autre part un sondage de mars 2024. Il semble que l'on ait omis d'interroger tous ces riverains de quartiers dits populaires, privés du droit au sommeil qui se sont largement exprimés lors de l'enquête publique.

Si le règlement en son article DG 5 définit bien les conditions d'octroi de l'autorisation (de terrasses), et si l'article DG13.1 précise les obligations (ou recommandations) des exploitants de terrasses -et leur clients- , force est de constater qu'en réalité chacun s'approprie le domaine public et l'étend à son profit au mépris des riverains et promeneurs divers. et au détriment de diverses interventions d'urgence (pompiers, ambulances, ..) et contribue à engendrer une importante pollution sonore, parfois olfactive, voire souvent salissante pour le domaine public.

Ce ne sont pas tant les définitions des différentes conditions qui importent mais leur respect et les sanctions pour leur application effective.

Il est rappelé que « Le respect de la réglementation est assuré par la police municipale » qui peut intervenir « dans les conditions définies à l'article DG.20.1 du présent règlement ». Dans la pratique, selon les observations formulées par les riverains, ces interventions – quand elles sont réalisées- ne semblent pas efficaces...seules des fermetures administratives provisoires et/ou définitives paraissent nécessaires ; il n'est pas rapporté dans les remarques formulées qu'elles aient été réellement observées ; la commission prend note des sanctions administratives revisitées et souhaite que leur application améliorera les conditions des riverains. En ce sens, la commission apprécie le renforcement par la Ville du dispositif réglementaire (DG 20.1), ainsi que la vigilance accrue dans l'instruction des autorisations, le renforcement des verbalisations et le renforcement des contrôles et verbalisations mais

encourage la Ville à démontrer sa vigilance et démontrer par son action la prise en compte du sujet à l'origine de départ de parisiens

D'autre part, la Ville rappelle les données (arrêtées à octobre 2023) sur le nombre de verbalisations pour nuisances sonores : 1392 à octobre 2023 pour 1842 en 2022., or la commission souligne qu'en octobre, la période estivale est quasiment achevée et donc les chiffres montrent une régression alors que le nombre d'établissements festifs n'a fait que croître.

La commission prend acte de l'action que la ville entend mener avec Bruitparif dans le cadre général du plan bruit, et des actions 17, 18 et 22 dont les objectifs vont dans le bon sens ; elle note parallèlement la mise en place de comités locaux bruit dans chaque arrondissement mais la commission, consciente de l'attachement des parisiens aux terrasses, s'étonne de « l'écoute des collectifs de riverains » car la presse s'est fait largement écho de leur retrait des concertations, montrant ainsi un déficit de prise en compte de l'écoute par l'exécutif.

Le bruit dans l'environnement fait l'objet d'appréciations sous d'autres examens.

Pollution du domaine public et saletés diverses :

Concernant les risques sur la santé, consécutifs à la saleté du domaine public (y compris celui embolisé par les activités bistrotières).

La commission a bien noté la rédaction de l'article DG 13-2 sur la salubrité publique, mais aussi les observations effectives des riverains qui subissent toutes les sortes de salissures (canettes, mégots, papiers restes alimentaires quand il ne s'agit pas de vomis, urines ou excréments...) Si elle note les efforts sur les moyens de lavage, elle regrette par ailleurs que la ville ne sache envisager aucune solution concernant l'insuffisance de toilettes au sein des établissements sinon *considérer « qu'elle n'a pas à compenser sur l'espace public une éventuelle insuffisance au sein des établissements privés. (et que) Par ailleurs, l'installation de sanisettes publiques à cette seule fin viendrait probablement augmenter le mécontentement du voisinage de ces établissements ».*

La lecture de certaines observations de riverains de lieux festifs a dû échapper aux rédacteurs du mémoire en réponse quand il est rappelé le dégoût de gardiens d'immeubles contraints le matin à nettoyer les excréments des entrées des immeubles

Qu'en sera-t-il avec la surpopulation sur les lieux festifs, du fait des Jeux olympiques ?

La commission apprécie cependant qu'un effort soit déployé (depuis 2019) pour accoler des urinoirs extérieurs aux sanisettes et que l'accès à ces dernières soit gratuit et donc incitatif.

Concernant la dangerosité liée au plomb :

si son interdiction formelle est délicate au regard du code de l'urbanisme d'autres leviers méritent d'être actionnés (saturnisme enfantine, préconisations des bâtiments de France, pollution des eaux de ruissellement...).

Pollutions visuelles :

La commission note que selon la ville ces nuisances ne relèvent pas du PLU « *mais de compétences relatives à l'hygiène, à la santé, à la police et à la gestion de l'espace public. (et font l'objet d'échanges réguliers et anciens, à l'occasion des nombreuses rencontres entre les élus et les citoyens ».* Mais elle constate que « *la Ville de Paris comprend bien que l'enquête publique est une occasion d'expression large et ouverte, (et qu') elle prend note de ces contributions ».*

Elle avait noté dans le renforcement des contrôles et des verbalisations, dans le cadre de la salubrité publique (DG 13.2) : « Les bénéficiaires d'autorisation (d'occupation du domaine public) procèdent à l'enlèvement de l'affichage sauvage, au nettoyage des graffitis dans l'emprise de l'autorisation... ».

Pollution électromagnétique

La commission note qu'il n'a pas été répondu aux préoccupations exposées tant par les habitants que par elle-même). Les nuisances électromagnétiques n'ont pas été considérées à leur juste impact sur la santé ; Ne faudrait-il pas envisager des réglementations plus efficaces. ». La ville indique qu'elle « souhaite accompagner ce développement, (« évolution rapide de la téléphonie mobile avec la généralisation de nouveaux usages liés à l'internet mobile et des smartphones) qui apporte des services utiles voire indispensables aux usagers et contribue de manière significative au développement économique global, tout en maîtrisant l'évolution de l'exposition aux ondes électromagnétiques des Parisiennes et des Parisiens. ».

Elle fait état de « plusieurs chartes successives signées avec les opérateurs et d'une nouvelle charte signée avec Bouygues Telecom, Free Mobile, Orange et SFR, le 15 mars 2021 ». Ces documents auraient pu intégrer le PLU présenté, au travers de ses annexes.

Îlots de chaleur :

La ville indique que « La thématique des îlots de chaleur est traitée par ailleurs dans les réponses aux thématiques 4 Construire, 8 Nature en ville et 10 Energie ».

3.13 THEME 13 : EQUIPEMENTS PUBLICS

Santé, Vieillesse, Sportifs, Culturels,, Education-formation, Transports

Les OAP par quartier ou par secteur traitent les équipements publics présents sur les sites considérés et les nouveaux équipements (ou améliorations) proposés au PLU bioclimatique. Le PADD développe au chapitre II, une ville inclusive productive et solidaire, partie D. Le quartier du quart d'heure, &2° les Equipements publics, socles de la vie de quartier. Il s'agit de l'orientation 33 : renforcer les équipements publics et leurs rôles multiples. Le PLU bioclimatique entend encourager les équipements impactant les sous thèmes ci-dessus énumérés.

Sur la santé et la vieillesse : en densifiant le maillage territorial en équipements de santé et en offre de soins de proximité, en anticipant sur les évolutions à venir, notamment le vieillissement. Le PLU considère que Paris est bien dotée en équipements de santé. Cependant, l'orientation 13 du PADD intitulée : « Intégrer les enjeux de santé dans la ville à toutes les échelles » énonce un principe de programmer et de veiller à une répartition équilibrée des services, aménités et équipements contribuant à la production d'un urbanisme favorable à la santé...et d'imaginer des espaces publics adaptés et multifonctionnels pour lutter contre l'isolement et les impacts du cadre urbain sur la santé mentale.

La santé a fait l'objet d'une OAP spécifique.

Sur le sport : en mutualisant les équipements de gymnases et salles de sports pour en faire profiter le plus grand nombre de publics ; Paris reconnaît accuser un déficit en équipements sportifs, avec par ailleurs une mauvaise répartition territoriale. L'orientation 13 du PADD rappelée supra, intitulée : « Intégrer les enjeux de santé dans la ville à toutes les échelles » entend renforcer la place des modes actifs et des pratiques sportives pour lutter contre la sédentarité et les maladies liées.

Sur le culturel : Le PLU considère que Paris est bien dotée en équipements culturels. Paris souhaite étendre -par exemple- l'accès aux médiathèques à un plus large public.

Sur l'éducation-formation : Paris compte 1450 établissements scolaires.

Les OAP par quartier ou par secteur traitent des équipements publics présents sur les sites considérés et mettent un bref accent sur les logements spécifiques destinés aux étudiants (par exemple pour le secteur « Paul Bourget » du 13^{ème} arrondissement ou le secteur Bartholomé-Brancion dans le 15^{ème} arrondissement.

La ville souhaite transformer les cours d'écoles pour les ouvrir en dehors des horaires de classe en nouveaux lieux de rencontre pour les familles et les associations.

3.13.1 Contributions exprimées par le public

Equipements publics généraux

Dans son avis, Ile de France Mobilités demande la création d'un périmètre de localisation d'équipement.

La Ville de Paris étudie cette demande d'Ile-de-France Mobilités.

L'association « l'écologie pour Paris » s'interroge sur les possibilités de réalisation d'équipements publics sur la ceinture de Paris, au regard de ce qu'il reste de potentiellement constructible.

Les abords du boulevard périphérique sont partiellement couverts par un secteur dans lequel aucune nouvelle construction n'est admise (hors dérogation pour questions techniques exceptionnelles). Toutefois, en-dehors de ce secteur, le PLU n'interdit pas a priori l'implantation d'équipements. Au contraire, de nombreuses opérations d'aménagement portées notamment par la Ville et situées en bordure de Paris prévoient l'implantation d'équipements dans une logique de mixité fonctionnelle et pour renforcer le maillage parisien, notamment en matière d'équipements sportifs au sein de la "ceinture verte et sportive" qui couvre le secteur compris entre le boulevard des Maréchaux et le boulevard périphérique. Pour autant, le projet de PLU vise bien à protéger la pleine terre existante, et d'une manière générale, les implantations d'équipements ne généreront pas de consommation d'espaces en pleine terre mais se traduiront par une intensification des aménagements sportifs existants.

Le dossier de projet de révision du PLU, comporte une importante composante relative aux réserves pour faciliter la politique de logement social et de développement d'équipements publics. Pour ce qui concerne les réserves pour équipements publics une évaluation prévisionnelle de ces dépenses a-t-elle été réalisée ? Comment ? et avec quel résultat ? (Obs.1280).

Le budget de la Ville pour les préemptions a été augmenté en lien avec les nouveaux emplacements réservés afin de permettre leur mise en œuvre. Pour autant, la Ville n'est pas tenue, dans le cadre du PLU, de donner une présentation détaillée des modalités de financement des équipements programmés dans les périmètres de localisations prévus au PLU.

Il faut réserver des locaux pour les services publics de proximité : crèches publiques, bureaux de poste (ceux existants sont totalement engorgés), maison des associations, antennes de police. (Obs. 2455).

Le Comité de Quartier Marais-Archive CQ Halles-Beaubourg-Montorgueil suggère : d'augmenter le nombre de réserves aux ouvrages publics et installations d'intérêt général, en fonction des besoins : crèche, équipement culturel, équipement d'enseignement, équipements sportifs (gymnase.) (Obs. 10119).

La Ville de Paris se doit d'être attentive au maintien de certains équipements, qui, s'ils n'apparaissent pas dans les désignations ci-après, sont de nature à faciliter la vie des parisiens et des personnes âgées en particulier, dans leur vie quotidienne ; à titre d'exemple, une Poste est importante, comme en témoigne cette observation :

Paris 15^{ème} : Suite à la fermeture de la Poste Lourmel-Théâtre, celle Charles MICHELS est insuffisante (Obs.11915).

Je ne connais pas l'existence de crèche municipale mais j'entends chez les jeunes couples le regret de crèches privées onéreuses dans le quartier Duplex. (Obs.1322).

Les dispositions du PLU bioclimatique vont dans le sens des demandes formulées. En cohérence avec l'orientation 33 du PADD visant à renforcer les équipements publics et leurs rôles multiples, le règlement a augmenté le nombre d'emplacements réservés et de périmètres de localisation d'équipements de santé, culturels, sportifs, scolaires, sociaux et d'espaces verts. Ces emplacements ont été déterminés en prenant en compte le maillage du territoire et l'homogénéité de l'offre de service, dans la logique du quartier du quart d'heure telle que déclinée dans le PADD.

En particulier, le projet de PLU met notamment en place 89 nouveaux périmètres de localisation (PLOC) pour la santé, 15 pour la culture, 18 pour la petite enfance, 4 pour le social, 8 pour la jeunesse, 27 pour le sport.

Equipements publics santé :

De nombreuses observations s'attachent à ce domaine il est souvent ajouté l'importance que revêt la santé aux yeux des parisiens et parisiennes ; il est demandé tantôt de préserver tel ou tel établissement, tantôt de faciliter un nouveau projet.

Au cours de cette enquête il s'est ajouté un volet important consécutif au développement des activités dites bistrotières qui a induit de nombreuses nuisances impactant la santé.

Projet nouvel hôpital nord parisien :

- *L'accès à la santé est un droit fondamental. : La maternité Bichat doit rester sur place ainsi que de nombreux services de consultations permettant (l') accès à la santé pour tous et de proximité ; notamment la maison de la femme, et de nombreuses prises en charges : gynéco, PMA, parcours santé sexuel, dépistage, psychiatrie, addictologie, SSR, vaccination, PMI, et surtout une consultation sans rdv avec horaires tardifs (Obs. 2349).*

- *Demande du maintien de l'Hôtel Dieu dans un système de santé actuellement en souffrance (obs.168).*

- *Paris 15^{ème} - quartier Duplex - absence de crèches (autrement que privées). obs.1304*

- Société Clinique DS.30-34 cours de Vincennes - 60 rue du Rendez-vous (12^{ème}) : emplacement réservé P 12-28 destiné à la création d'un équipement sportif (gymnase).

Projet de clinique comblant une offre médicale insuffisante. Le projet comporte :

- Un pôle de consultation médicale
- Un pôle d'imagerie médicale (IRM, Scanner)
- Un pôle chirurgie
- Un pôle rééducation, notamment orthopédique et colonne vertébrale

Cet établissement serait compatible avec l'OAP « Quartier du quart d'heure » Aussi, la Sté Clinique DS demande la suppression de cette réserve au PLU (obs. 6334/6737).

- Emplacement réservé P 12- Afin de pallier aux manques de lieux recevant du public pour soigner les parisiens, il est nécessaire de prévoir beaucoup plus d'implantations de centres de santé municipaux. Le diagnostic qui accompagne le PLU a montré le manque très important d'équipements de santé à Paris ; il faut donc prévoir des réserves supplémentaires pour centres de santé. Ils pourraient être implantés en rez-de-chaussée des réserves logement social afin de créer de la mixité d'usage et renforcer l'offre de santé à Paris. (Obs.6760/6743).

Suite à la fermeture du centre de Santé VIALA, (secteur Beaugrenelle, Paris 15^e) il faut créer un centre de santé près de l'ancien, de secteur 1 conventionné et acceptant le tiers payant (Obs. 11915).

Le PLU bioclimatique n'a pas vocation à prescrire l'ouverture d'équipements de santé privés qui relèvent de la liberté d'installation, mais la Ville active différents leviers pour améliorer le maillage territorial de structure de santé. D'un point de vue réglementaire, le projet de PLU porte pour ambition de constituer des « quartiers du quart d'heure » dans lesquels la santé est priorisée. Cette ambition passe notamment par l'instauration de nouveaux emplacements réservés et périmètres de localisation (PLOC) pour création d'équipements de santé. D'un point de vue financier la Ville investit d'une part pour augmenter son nombre d'équipement de santé en régie publique, d'autre part elle accompagne, par des subventions d'investissement des équipements de santé privés : centres de santé, cabinets de groupe, maisons de santé pluriprofessionnelles. En 2023 le dispositif Paris Méd' d'aide à l'installation des professionnels de santé libéraux s'est étendu à tout le territoire et a élargi ses conditions d'éligibilité. Sur le 15^e arrondissement, la Ville a financé le Centre de Santé Marie-Thérèse en 2021, le Centre de Santé Universitaire Saint-Charles en 2023 et un cabinet de groupe de deux médecins généralistes en 2023.

- 7082 parcelle "Hôpital Sainte Perrine-Chardon Lagache-Fondation Rossini", Paris 16^{ème} : « Je demande que soit annulé tout classement en emplacement réservé "logements sociaux (LS ou BRS) » portant sur la parcelle.

De pouvoir développer dans ce bâti des équipements manquants dans le 16^{ème} sud - Auteuil tels :

- Une médiathèque, s'adressant notamment aux nombreux établissements scolaires et universitaires du quartier ;
- Un centre de traitement pour enfants "Traitement TDAH" (Traitement du Déficit de l'Attention et/ou de l'Hyperactivité).

La présence d'un ER logement ne menace pas l'Hôpital Sainte Perrine. En effet, les règles de l'UG.1.5.2 disposent que les surfaces relevant de la destination Équipements d'intérêt collectifs et services publics (EICSP), à laquelle appartiennent les établissements hospitaliers, sont exclues des obligations entraînées par l'emplacement réservé.

Équipements publics vieillesse :

Il n'a pas été relevé beaucoup d'observation(s) impactant la vieillesse.

Le Centre de gérontologie La Collégiale, rue du fer à moulin, est fermé depuis de nombreux mois, mais n'apparaît pas dans la liste projets. Qu'est-il prévu d'en faire ?(obs.9956).

La Ville de Paris n'est pas informée des projets de l'AP-HP pour ce site.

Équipements publics sportifs :

La Ville de Paris dispose de nombreux stades, gymnases et divers équipements sportifs ou lieux permettant l'exercice du sport.

Contribution de FNE Paris au projet de PLU de Paris.

Le zonage et les usages : Il conviendrait de décliner cette zone (UV) en sous zones ou sous-secteurs pour différencier les règles selon leurs spécificités. Ainsi les espaces de loisirs ou les équipements sportifs ne devraient pas pouvoir être traités de la même façon que les espaces verts.

Ces derniers devraient impérativement bénéficier de règles nettement plus protectrices et notamment l'interdiction de toute construction.

Une surface d'espaces libres de construction inférieure à celle résultant de l'application des dispositions ci-dessus peut être admise : ... sur les terrains* où existent ou sont projetés des locaux publics à usage exclusif de piscine ou gymnase ou relevant de la sous-destination* Cinéma ou affectés à des équipements de logistique urbaine* liés à la mise en œuvre d'un périmètre de localisation d'équipement.*

Les services de la Ville ne sont pas favorables à une sectorisation de la zone UV car celle-ci risquerait de trop figer les vocations des sites au sein de la zone.

Un terrain de football a été supprimé ainsi qu'une piste de 1 000 m. Le football est une activité importante pour les adolescents ; il faut affecter "terrain de football" à la petite surface de jardin de la Roquette (Obs.940).

Aux 11-13 avenue de la Porte de Choisy (Paris 13^{ème}) existe l'un des très rares terrains de tir à l'arc à Paris permettant une pratique à la distance olympique de 70 mètres. Il a été créé en février 1982.

Nous nous réjouissons que ces installations sportives, gérées par le club Union Sportive Métropolitaine des Transports, soient inscrites ainsi que nous l'appelions de nos vœux, au projet de Plan Local d'Urbanisme Bioclimatique de Paris, ainsi que ce lieu de nature et de

pratique sportive, source de bien-être et d'échange persiste en tant qu'espace végétalisé protégé (Obs. 1532).

1484 et 1492 : Cette partie du 11e (Parcelle traversante, 89 rue St-Maur) manque d'équipements sportifs.

Pour la parcelle traversante 89 rue St-Maur / Passage St-Ambroise il est demandé un espace municipal : terrain sportif de plein air.

Le PLU bioclimatique prévoit déjà un périmètre de localisation d'équipement sportif et d'espace vert sur la parcelle située au 89 rue Saint-Maur et 70 avenue Parmentier.

Le Paris Saint Germain porte un projet d'agrandissement à 60.000 places du stade du Parc des Princes. Je pense que le PLU doit rendre possible ce projet important pour l'avenir du club (Obs 10162).

Le Parc des Princes bénéficie d'une protection de "Bâtiment Protégé" au PLU depuis 2006. Cette protection n'interdit pas toute intervention sur le bâtiment, mais pour permettre l'adaptation du site aux mutations des pratiques sportives, une évolution des dispositions réglementaires pourra être envisagée.

Le Nouveau Charléty, c'est plus d'espace, plus de pratique sportive, plus d'ouverture et d'initiation, dans un cadre vert et boisé, répondant à un souci de sobriété énergétique. Le sport de demain c'est bien sûr la recherche de la performance individuelle et collective mais c'est aussi et surtout un enjeu de santé publique. En mettant l'accent sur la prévention des maladies et la promotion du bien-être, le sport devient un outil essentiel pour améliorer la santé de la population dans son ensemble (Obs 3807).

La valorisation sportive du stade Charléty est un objectif municipal partagé qui s'inscrit dans le cadre de l'intensification des pratiques sportives au sein de la "ceinture verte et sportive". Tout projet de transformation et de densification doit néanmoins prendre en compte et concilier tous les usages du site de la Porte de Gentilly, qui se caractérisent par le grand nombre des disciplines pratiquées et la cohabitation dans un espace très contraint de deux clubs professionnels de football et de volley (le PFC et le Paris Volley) avec les sections amateurs du PUC, premier club omnisport parisien. Le projet du « Nouveau Charléty » doit donc impérativement s'inscrire dans la perspective d'une rénovation conséquente du stade dans sa configuration actuelle qui est requise pour une éventuelle montée du PFC en Ligue 1.

Rénover les stades parisiens (certaines pistes d'athlétisme sont en piteux état, comme le stade Jules Noël) et trouver une solution afin de préserver la santé des usagers vis-à-vis de la pollution : la quasi-totalité d'entre eux se trouve accolée au périphérique.

Les pistes d'athlétisme du Sud parisien (qui ne font pas la distance de 400m pour la plupart) semblent à l'abandon. Il y a un formidable potentiel d'accès au sport et à des infrastructures dignes dans leur remise en état (Obs. 4543).

Il est vrai que les pistes d'athlétisme comme les terrains de grand jeu requièrent eu égard à leur surutilisation des rénovations régulières. Des opérations significatives de réparation de pistes dégradées ont eu lieu depuis le début de cette mandature. C'est le cas par exemple du stade Charles Moureu en 2020 et des stades Pershing et Charléty en 2023 dans le contexte

des championnats du monde de para-athlétisme et dans la perspective des Jeux Olympiques. La piste du stade Jean Noël évoquée dans la contribution, rénovée pour la dernière fois en 2014, a en effet été identifiée par les services comme devant faire l'objet de travaux prioritaires. A noter que la DJS a mis en place un support budgétaire spécifique pour les pistes d'athlétisme et dispose aussi de moyens au titre des budgets participatifs.

S'agissant de la proximité des stades avec le boulevard périphérique, il s'agit d'une contrainte foncière incontournable. Celle-ci souligne alors trois enjeux principaux : veiller au bon entretien des pistes existantes, créer les conditions propices à la bonne pratique du running dans l'espace public et diminuer la pollution. Concernant les deux derniers enjeux, les orientations et prescriptions du PLU œuvrent en ce sens. L'OAP Espace public promeut la « marchabilité » sans restriction d'âge, de genre ni de handicap, notamment par la simplification et la sécurisation des traversées, le désencombrement des trottoirs, l'élargissement des cheminements piétons lorsque cela est techniquement possible et la prise en compte des différents handicaps dans la conception des espaces publics. En matière de santé environnementale et en cohérence avec le PCAET et le Livre blanc du boulevard périphérique présenté en 2022, le PADD fixe des orientations favorisant la renaturation du boulevard périphérique, la multiplication des liens entre ses deux rives et le développement de proximités au bénéfice des habitants et habitantes et des usagers à ses abords. Ces orientations doivent permettre de réduire les nuisances tout en améliorant les fonctionnalités métropolitaines du boulevard périphérique et en améliorant la qualité de vie à ses abords. Ces améliorations sont notamment consacrées par le concept de ceinture verte et sportive. Le règlement contribue également à diminuer la place de la voiture individuelle en levant l'obligation de création de places de stationnement.

Contribution apportée par le conseil de quartier Seine : Il faut favoriser l'activité physique des parisiens de tout âge. Mettre à disposition :

- des espaces et des structures permettant de se tenir en bonne santé (ex : agrès dans les squares),
- des équipements sport-santé sur les berges (de la Seine).

Plusieurs éléments du PLU bioclimatique vont dans le sens de ces demandes. Les OAP Espace Public et Santé environnementale visent notamment à aménager l'espace public pour encourager les pratiques sportives et les concilier avec d'autres usages (promenades, mobilités...), et la fonction récréative pour les enfants, notamment par :

- L'installation d'agrès sportifs, de préférence sur des espaces publics larges et désencombrés ;
- Le renforcement des parcours sportifs existants en les prolongeant et au besoin en améliorant le mobilier ;
- La poursuite du développement d'espaces dédiés aux sports « urbains » qui puissent profiter à toutes et tous sans discrimination de genre (espaces de fitness, plateau d'activités, skate-parks, city-stades...).

Equipements publics culturels :

*Culture : déployer des bibliothèques municipales dans les endroits dépourvus (obs.677).
163 rue Saint Maur : équipement public : médiathèque ou bibliothèque(obs.8964).*

Groupe les Ecologistes de Paris 5^{ème} : -34 rue Daubenton abrite le cinéma « la clef » ; en faire un périmètre de localisation d'équipement culturel (Obs. 13252).

Le 34 Rue Daubenton, 75005 Paris abrite actuellement le cinéma La Clef, qui doit sa survie à la mobilisation de son équipe, des habitants, et d'élus de tout bord. Je demande un périmètre de localisation d'équipement culturel, pour aider ce lieu à garder sa vocation culturelle, sous une forme ou une autre (Obs.3758).

La Ville considère que la création d'un périmètre de localisation d'équipement pour équipement culturel au 34 rue Daubenton ne constituerait pas une réponse pertinente pour assurer la continuité de l'activité de ce cinéma qui n'a pas vocation à faire l'objet d'une gestion publique. Pour autant, au titre des règles favorables à la mixité fonctionnelle (section UG.1.4 du projet de PLU), l'inclusion des cinémas dans les destinations "liées à la fonction résidentielle" (SPH) a pour effet de s'opposer à la transformation des locaux concernés en surfaces commerciales. Ce classement en SPH qui pourrait être remis en cause pour les cinémas relevant des grands réseaux de distribution (voir les différentes contributions à l'enquête portant sur cet objet, thème 3, Activité économiques) devrait, en tout état de cause, être maintenu pour les cinémas relevant de la petite et moyenne exploitation, plus exposés au risque de mutation commerciale et qui constituent de véritables équipements de proximité. Par ailleurs, le projet de PLU arrêté prévoit un ensemble de mesures favorable à l'implantation des cinémas, notamment au titre des règles morphologiques (espaces libres) et au titre de la valorisation des externalités positives.

« Je l'ai toujours dit ce qui compte c'est des équipements collectifs, surtout une maison de quartier sur l'emplacement de l'annexe du commissariat rue Vauquelin » (Obs.6189).

Les services de la Ville de Paris, et notamment la Direction des Solidarités n'ont pas identifié de besoin particulier dans le 5^{ème} arrondissement justifiant l'implantation d'une maison de quartier supplémentaire à cet emplacement.

Dans le 16^{ème}, il y a des nombreuses écoles et lycées, mais que deux petites bibliothèques ridicules. Il y a énormément besoin des bibliothèques/médiathèques publiques d'accès libre (Obs. 6906).

Le projet de PLU met en place deux nouveaux périmètres de localisation (PLOC) pour équipements culturels dans le 16^{ème} arrondissement. Le précédent PLU ne contenait qu'un seul PLOC de ce type.

Il faudrait ajouter des équipements tels que maisons d'association ; exemple « il faut réserver des locaux pour les services publics de proximité : crèches publiques, bureaux de poste (ceux existants sont totalement engorgés), maison des associations, antennes de police... (Obs. 2455).

Les dispositions du PLU bioclimatique vont dans le sens des demandes formulées. En cohérence avec l'orientation 33 du PADD visant à renforcer les équipements publics et leurs rôles multiples, le règlement a augmenté le nombre d'emplacements réservés (ER) et surtout de périmètres de localisation (PLOC) d'équipements de santé, culturels, sportifs, scolaires, sociaux et d'espaces verts. Ces emplacements ont été déterminés prenant en compte le

maillage du territoire et l'homogénéité de l'offre de service, dans la logique du quartier du quart d'heure telle que déclinée dans le PADD.

En particulier, le projet de PLU met notamment en place 89 nouveaux périmètres de localisation (PLOC) pour la santé, 15 pour la culture, 18 pour la petite enfance, 4 pour le social, 8 pour la jeunesse, 27 pour le sport.

Equipements publics- Education, formation :

Avis technique Région Ile-de-France lettre de Monsieur James CHERON, vice-président de la Région Ile-de-France chargé des Lycées. :

L'attention est attirée sur les classements de cours en EVP ; hors problèmes de sécurité des élèves, il faut laisser la possibilité d'étendre les constructions. Il est demandé que le règlement permette un mécanisme de dérogation pour les EVP et les ELVP inclus dans les enceintes des lycées ou cités scolaires (Obs.13873).

La Ville n'est pas favorable à cette proposition. Toutes les protections du patrimoine naturel (EBC, EVP, ELPV, etc.) admises par application des articles L. 113-1 à 3, L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme, sont essentielles, afin notamment de préserver la biodiversité. Elles ont été reconduites du PLU au PLU bioclimatique, avec deux ajouts relatifs à la protection des arbres d'alignement et des arbres remarquables, afin de prendre mieux en compte les arbres qui jalonnent et bordent l'espace public (indispensables aux continuités écologiques et à l'atténuation de l'effet îlot de chaleur urbain) et les arbres remarquables isolés (qui comptent dans le paysage). Entre le PLU et le PLU b, la superficie totale des EVP a évolué d'environ 240 ha à 330 ha, ce qui représente environ 90 ha de plus. Le nombre des parcelles identifiées comme ELPV a augmenté d'environ 103 ha.

En outre, l'ensemble de ces prescriptions sont compatibles avec les établissements scolaires. Les cheminements, voies de desserte des secours, ouvrages divers sont admis sur les EVP et ELPV. Quant aux "aménagement végétalisés piétonniers", ceux-ci prennent en compte les contraintes de desserte des équipements riverains." Par ailleurs, les contraintes de plantations énumérées au chapitre UG 4.1,3,1° et 2° s'appliquent, afin d'agrémenter d'arbres les espaces libres de construction, de lutter contre les effets du réchauffement climatique et de renforcer la biodiversité, avec une possibilité d'adapter le mode de plantation à leur configuration.

Le PLU doit prévoir, notamment, la création d'écoles, de collèges et de lycées (Obs.1110).

La création d'écoles et de collèges est considérée au regard de l'évolution des besoins (évolutions démographiques). En l'occurrence, d'après l'évolution actuelle et attendue de la démographie scolaire, les établissements existants sont en capacité d'accueillir les élèves parisiens. Les effectifs entre les écoles et entre les collèges peuvent être ajustés au moyen de l'évolution des périmètres scolaires. Néanmoins, dans les secteurs géographiques qui connaissent une augmentation du nombre de logements (par exemple dans les zones d'aménagement concerté), des établissements scolaires complémentaires peuvent être construits si nécessaire, leur création étant alors étudiée dans le cadre de l'opération d'aménagement. Dans les secteurs où cela est pertinent, le PLU b encourage le

développement des établissements scolaires, au travers de périmètres de localisation d'équipement scolaire.

Groupe les Ecologistes de Paris 5^{ème} : sur l'ancien Hôpital des armées : poser un périmètre complet de localisation pour équipement d'enseignement supérieur et de recherche (Obs.1352).

74 boulevard de Port-Royal, Paris 5, Sur la parcelle de l'ancien Hôpital d'Instruction des Armées : poser un périmètre complet de localisation pour équipement d'enseignement supérieur et de recherche. Pas de bureaux à la place (Obs 3861).

Le projet PariSanté Campus développé par l'État sur le site de l'ancien hôpital d'instruction des armées du Val de Grace prévoit déjà la création d'un campus d'Enseignement Supérieur et de Recherche . Une procédure de mise en compatibilité du PLU avec ce projet a été conduite par l'État en 2023, postérieurement à l'arrêt du projet de PLU bioclimatique. Elle s'est traduite par l'inscription sur le site d'un périmètre de localisation d'équipement (Ploc) pour un "Équipement accueillant des activités d'enseignement supérieur, de recherche, de valorisation et d'appui à la recherche, ainsi que d'innovation et d'accompagnement des jeunes entreprises, dédiées au numérique pour la santé, sur une surface de plancher d'au moins 34 000m²". Cette prescription sera reconduite dans le projet de PLU qui sera soumis au Conseil de Paris pour approbation.

Le 41 rue Tournefort a été pendant de nombreuses années une résidence étudiante gérées par le CROUS. Elle est actuellement fermée et en attente d'une évolution. Le besoin en logement étudiant dans le quartier Latin est criant et il serait tout à fait souhaitable qu'elle reste une résidence étudiante. (Obs.8821).

La parcelle du 41 rue Tournefort est concernée par un emplacement réservé pour du logement social. Cette prescription permet l'implantation d'une résidence étudiante. Les services de la Ville sont favorables à ce que la future évolution de cette parcelle donne lieu à l'implantation d'une résidence étudiante.

Que les établissements scolaires, qu'ils soient privés ou non, ne soient pas impactés par la révision du Plan d'Urbanisme (obs.4533).

Le nouveau PLU cherche à installer des logements sociaux, notamment sur des lieux scolaires.....

Restreindre les espaces d'enseignement est donc une ineptie même au bénéfice de logements sociaux. (obs.8129)

Le nouveau PLU cherche à installer des logements sociaux, notamment sur des lieux scolaires.

Il faut renoncer à supprimer les établissements d'enseignement ; exemples : « Se servir d'un PLU pour expulser des établissements scolaires est une honte, » (obs.4385)

Non au pastillage BRS du 49 rue Bobillot Il est important de préserver ce site étant donné que les écoles publiques du 13eme notamment les collèges rencontrent de grandes difficultés à former les générations futures de demain (obs.9059).

Les établissements scolaires ne sont pas menacés par la présence d'un ER logement. En effet, les règles de l'UG.1.5.2 disposent que les surfaces relevant de la destination

Équipements d'intérêt collectifs et services publics (EICSP), à laquelle appartiennent les établissements scolaires, sont exclues des obligations entraînées par l'emplacement réservé.

Sur la parcelle de l'ancien Hôpital d'Instruction des Armées, il est important de poser un périmètre complet de localisation pour équipement d'enseignement supérieur et de recherche. (obs.6179).

Voir commentaire *supra* concernant le même site.

Equipements publics : transports

Faire un tel plan sans revoir les transports en commun est un suicide (obs.16).

Le PLU est un document d'urbanisme qui régit l'usage des sols et l'évolution du bâti. Bien qu'il puisse intégrer les enjeux liés aux mobilités dans sa stratégie, notamment en accompagnant la décarbonation des mobilités, le PLU n'a pas vocation à réglementer les transports en commun. A Paris, ces derniers sont la compétence d'Ile-de-France Mobilités, autorité organisatrice de la mobilité pour la Région Ile-de-France.

3.13.2 Questions de la commission d'enquête

Les Services voudront bien porter une attention particulière à toutes les observations qui ont été exprimées sur les équipements publics

La commission s'interroge sur l'absence d'observations formulées par les personnes âgées
Difficultés à se déplacer en mairie pour accéder aux registres papier, souvent au regard d'une pratique plus difficile sur un registre électronique ?

Les services de la Ville ne disposent pas d'éléments permettant d'affirmer que certaines classes d'âges ont été moins représentées que d'autres lors de l'enquête publique. L'analyse qualitative des contributions révèle que la plupart des contributeurs ne déclinaient pas leur classe d'âge dans leurs contributions. La Ville note toutefois que certains publics se sont identifiés comme étudiants, parents d'élèves, actifs ou retraités, mais sans pouvoir déterminer leur proportion parmi l'ensemble des participants.

Plusieurs dispositifs ont été mis en place afin de garantir l'accessibilité de la participation. Les contributions ont pu être déposées sur les registres « papier » prévus dans les dix-sept lieux d'enquête, pendant les heures d'ouverture au public, au cours des permanences, ou être adressées à l'attention du président de la commission d'enquête par courrier, avant la clôture de la procédure, au siège de l'enquête publique.

3.13.3 Réponses des services techniques de la Ville de Paris

(Les réponses sont en vert dans les paragraphes précédents)

3.13.4 Commentaires de la commission

La commission prend acte des réponses générales formulées pour ce thème et des diverses réponses spécifiques ; elle note le rappel de l'orientation 33 du PADD :

« visant à renforcer les équipements publics et leurs rôles multiples, » avec un règlement qui « ... a augmenté le nombre d'emplacements réservés et de périmètres de localisation d'équipements de santé, culturels, sportifs, scolaires, sociaux et d'espaces verts.

EQUIPEMENTS SANTE

Pour ces équipements, « la Ville active différents leviers pour améliorer le maillage territorial de structure de santé pour améliorer le maillage territorial de structure de santé....et son ambition passe notamment par l'instauration de nouveaux emplacements réservés et périmètres de localisation (PLOC) pour création d'équipements de santé ».

La commission note que la santé est priorisée dans les quartiers du quart d'heure et que « du point de vue financier la Ville investit d'une part pour augmenter son nombre d'équipement de santé en régie publique, d'autre part elle accompagne, par des subventions d'investissement des équipements de santé privés : centres de santé, cabinets de groupe, maisons de santé pluriprofessionnelles ».

Elle prend acte que le PLU met en place 89 nouveaux PLOCS pour la santé

La commission prend acte du dispositif Paris Med' qui depuis 2023 « aide à l'installation des professionnels de santé libéraux qui s'est étendue à tout le territoire (par élargissement des conditions d'éligibilité).

Elle relève, par ailleurs, que la Ville, précise que l'Hôpital Sainte Perrine n'est pas menacé par la présence d'un emplacement réservé pour logement, les établissements hospitaliers, étant exclus des obligations entraînées par un l'emplacement réservé selon l'article UG1.5.2 du règlement

Pour ce qui relève d'établissements privés, la commission note que la Ville n'a pas vocation à prescrire l'ouverture d'équipements de santé privés relevant de la liberté d'installation mais investit pour augmenter son nombre d'équipements de santé en régie publique.

Mais elle relève toutefois avec intérêt que la Ville peut accompagner par des subventions d'investissement des centres de santé, des cabinets de groupe, ou des maisons de santé pluriprofessionnelles.

Elle note également que la présence d'un ER logement ne menace pas, par exemple-un établissement hospitalier, tel l'Hôpital Sainte Perrine

EQUIPEMENTS VIEILLESSE

La commission s'est interrogée sur l'absence d'observations formulées par les personnes âgées liées peut-être à des difficultés à se déplacer en mairie pour accéder aux registres papier, souvent au regard d'une pratique plus difficile sur un registre électronique

Elle souhaite que cette tranche d'âge soit bien prise en compte dans les divers éléments du PLU et notamment dans le cadre des quartiers du quart d'heure.

Sur une rare intervention du public, la ville ne semble pas informée de la situation du Centre de gérontologie « La Collégiale », rue du Fer à Moulin fermée-semble-t-il- depuis de nombreux

mois et donc ne se prononce pas sur son devenir ; ces équipements vieillissent n'ayant pas suscité de nombreuses observations, la commission souhaite que la ville y porte attention.

EQUIPEMENTS SPORTIFS

La commission note que le PLU met en place 27 nouveaux PLOCS pour le sport

En réponse à l'Association « l'écologie pour Paris » la ville entend :

« Renforcer le maillage parisien, notamment en matière d'équipements sportifs au sein de la "ceinture verte et sportive" qui couvre le secteur compris entre le boulevard des Maréchaux et le boulevard périphérique ».

Elle ajoute : « le projet de PLU vise... une intensification des aménagements sportifs existants. »

La commission note que la ville – en réponse à une demande de FNE Paris de création de sous secteur de zone UV impactant les équipements sportifs - n'y est pas favorable.

Concernant certaines observations particulières, la commission relève :

- Que sur « la parcelle située au 89 rue Saint-Maur et 70 avenue Parmentier il est bien prévu équipement(s) sportif(s) et espaces verts ».
- Que pour le stade du Parc des Princes qui concerne le « Paris-Saint-Germain », les aménagements souhaités ne sont pas rejetés mais nécessitent « une évolution des dispositions réglementaires ».
- Que la ville partage l'objectif de valorisation sportive du stade Charlety en tenant compte du grand nombre de disciplines pratiquées.
- Que les terrains et les pistes d'athlétisme de plusieurs stades (Charles Moureu, Pershing, Charlety, Jean Noël...nécessitent des rénovations du fait de leur sur-utilisation, et au regard de leur situation, par exemple le périphérique.
- Qu'au regard de la santé des parisiens, la ville envisage : « la poursuite du développement d'espaces dédiés aux sports « urbains » qui puissent profiter à toutes et tous sans discrimination de genre (espaces de fitness, plateau d'activités, skate-parks, city-stades...). ».
-

EQUIPEMENTS PUBLICS CULTURELS

Pour ce qui concerne ces établissements la ville a répondu au travers de divers autres thèmes (quartiers du quart d'heure...).

Elle note que le PLU met notamment en place 15 nouveaux PLOCS pour la culture

Sur ce thème, la ville apporte également des réponses dédiées.

- Pour les cinémas : « le projet de PLU arrêté prévoit un ensemble de mesures favorable à l'implantation des cinémas, notamment au titre des règles morphologiques (espaces libres) et au titre de la valorisation des externalités positives. ».
- Pour ce qui concerne spécifiquement le cinéma « la Clef » au 34 rue Daubanton, la ville ne considère pas pertinente la continuité de cette activité ; il semble intéressant de faire une revisite concertée de cette position avec les demandeurs (Groupe les Ecologistes de Paris 5^{ème}).

- Pour les bibliothèques et médiathèques Le PLU – par exemple pour le 16ème arrondissement -deux PLOCS pour équipements culturels sont envisagés ; d'une manière générale les besoins semblent bien supérieurs.

EQUIPEMENTS PUBLICS pour EDUCATION, FORMATION

La commission note que le PLU met en place de nouveaux PLOCS, notamment 18 pour la petite enfance, 4 pour le social et 8 pour la jeunesse .

Au regard des EVP et ELVP pour des établissements scolaires, la commission note que le PLU n'est pas favorable à l'extension de constructions scolaires dans les enceintes des lycées ou cités scolaires.

Ainsi, la Ville n'envisage pas la création d'écoles au regard des besoins actuels dans l'évolution de la population. La commission apprécie cependant que pour certaines zones où les logements sont en forte augmentation des établissements complémentaires puissent être envisagés.

Concernant Le projet PariSanté Campus développé par l'État sur le site de l'ancien hôpital d'instruction des armées du Val de Grace, la commission note la création d'un campus d'Enseignement Supérieur et de Recherche.

Elle note également que la ville est favorable au maintien d'une résidence étudiante au 41 rue Tournefort, ce qui ne lui semble pas incompatible avec un emplacement réservé pour logement social ce point mérite d'être confirmé au regard des règles UG.1.5.2. (Ces cas et d'autres ER logement, concernent les pastillages, examinés par ailleurs).

EQUIPEMENTS TRANSPORTS

La Ville exonère le PLU de s'immiscer dans les transports qui relèvent d'Ile-de-France-Mobilités. Toutefois elle concède qu'elle peut intervenir -par exemple- en accompagnant la décarbonation des mobilités. Les transports intéressent par ailleurs d'autres thèmes.

3.14 THEME 14 : PATRIMOINE

3.14.1 Contributions exprimées par le public

Protection générale du patrimoine parisien

Une observatrice estime qu'il convient de respecter la beauté de Paris en respectant le style de la ville et des quartiers (exemple : arrêter la construction de tours : Tour triangle, Tour BPCE ; respecter la hauteur de bâtiments : ne pas construire de tours/bâtiments modernes alors que le quartier est de style haussmannien...) @4633

Aussi, je me concentrerai sur un autre aspect : la préservation de l'âme de Paris. Je suis effaré par la destruction impitoyable des maisons et des constructions basses... Des immeubles faubouriens remplacés par de nouveaux au style standardisé, qu'on pourrait voir dans n'importe quelle autre ville du monde. Pourquoi ne pas construire dans un style "parisien" ? Où sont les Guimard qui apporteraient une fantaisie dans nos yeux ? On rêverait de se montrer impatient de découvrir un nouvel immeuble pour y découvrir sa beauté, ses clins d'œil. Mais

on est toujours déçu : la froideur des façades est glaçante. Pourquoi n'y a-t-il jamais aucune ornementation, aucun design sur les poignées de porte ou les garde-corps ? Tout est cubique, presque carcéral : où sont passées les courbes ? Personne ne viendra jamais admirer ces mornes constructions actuelles qui ont pour seul mérite d'être fonctionnelles. Elles banalisent Paris. » @9796.

Renforcer les protections patrimoniales, en augmentant le nombre de bâtiments et de parcelles protégés @7892.

Préserver la physionomie actuelle [existante.](#)@10236 ;

La ville de Paris doit s'efforcer à conserver le caractère haussmannien dans les constructions, les maintiens de façades doivent être privilégiés elle doit s'empêcher de construire des immeubles qui ne correspondent pas à l'esthétique parisienne à proximité des monuments classés. @ 11857

- Le patrimoine historique de Paris n'est pas du tout respecté alors qu'il s'agit du bien commun de tous les citoyens. Pouvoir prendre prétexte, par exemple, d'un alignement d'immeubles ou de l'élargissement d'une chaussée pour détruire des immeubles existants et en construire d'autres à la place est inadmissible. C'est le charme de Paris que vous détruisez.

Je souhaite que le nouveau PLU interdise l'architecture dite de rupture et encadre l'aspect esthétique des nouvelles constructions de manière à ce qu'elles s'intègrent de manière harmonieuse au bâti [existant.](#) @12752

Le Paris traditionnel (celui épargné par les projets d'urbanisme depuis les années 60) est un joyau. Sa préservation, qui est aussi la préservation d'un art de vivre, est impérieuse. Chaque pas supplémentaire vers la densification contribue à un désastre que les générations futures ne nous pardonneront pas.@ 13410

Le Collectif Epinettes Batignolles défend et expliquent que les maisons faubouriennes ont un double intérêt majeur patrimonial et environnemental. @13404

Le patrimoine historique de Paris n'est pas du tout respecté alors qu'il s'agit du bien commun de tous les citoyens. Pouvoir prendre prétexte, par exemple, d'un alignement d'immeubles ou de l'élargissement d'une chaussée pour détruire des immeubles existants et en construire d'autres à la place est inadmissible. C'est le charme de Paris que vous détruisez [ainsi.](#) @12572

Vous voudrez bien trouver en pièce jointe une contribution qui vise à freiner la disparition du patrimoine architectural et naturel parisien.

Dans le contexte de résilience de la ville et de réutilisation de l'existant, il apparaît nécessaire de réorienter le PLU vers un équilibre entre le patrimoine et les constructions nouvelles.

Malgré les intentions annoncées, on voit se multiplier dans tous les quartiers périphériques les densifications qui dégradent bâtiments et jardins. @2506 @2511

Développement important de cette observatrice sur « Patrimoine et décor urbain » : @13548 :

Deux « dogmatismes s'opposent autour de malentendus idéologiques. D'un côté que la modernité consisterait à se concentrer sur l'impératif du présent toujours considéré comme un « progrès », d'où les destructions/remplacements. Pourtant le concept de « moderne » est né à la Renaissance italienne, au XVe siècle, qui intégrait et reprenait aussi bien dans les écrits qu'en architecture les vestiges de l'Antiquité, donc du passé. De l'autre, on va interdire l'installation de toute amélioration nécessaire à la qualité de vie qui touche même à l'entretien.

Il faudrait revoir toute la doctrine. Intéressant de noter que les ferronneries des balcons et les portes cochères des immeubles privés ont assez bien résisté au temps et aux destructions, protégés et restaurés par les propriétaires particuliers.

Il y a un malentendu sur ce que l'on appelle « patrimoine ». Les bâtiments « ordinaires » sont également à prendre en considération. Ils qualifient l'environnement urbain. Ils ornent nos rues. Ils sont des repères dans le circuit viaire. Ceux que l'on voit dans les films des années 30-70. Nombre d'entre eux ont été détruits. Pour conserver la péculiarité de l'habitat parisien il faudrait les sauvegarder. Les villes sont faites essentiellement d'édifices qui n'ont pas une valeur patrimoniale dans le sens habituellement donné à ce mot. Venise par exemple que l'on admire est constituée d'un ensemble d'édifices qui sont « ordinaires » mais qui oblitèrent l'image de la ville. La beauté d'une ville n'est pas due uniquement à ses bâtiments « patrimoniaux ». Il faudrait trouver des critères pour ouvrir la définition de patrimonial. L'exemple récent des boîtes des bouquinistes auxquelles la population a démontré son attachement est clair. Ce ne sont pas des œuvres d'art mais elles scandent la perception des quais de Seine au point d'être identifiées au paysage parisien. L'art contemporain a certainement aidé à avoir cette perception du banal.

- Entretenir plutôt que détruire. Cette attitude est écologique. Les destructions/reconstructions sont une source de pollution considérable.

- Les menuiseries d'origine (devantures, portes, fenêtres, volets et persiennes) participent, dans leur diversité, à l'identité de Paris. Elles doivent être restaurées plutôt que remplacées.

Préserver le patrimoine bâti parisien est l'un des trois axes fondateurs du PLU bioclimatique. Dans le troisième chapitre du PADD « Une ville qui considère et valorise ses identités urbaines », la Ville de Paris définit notamment comme orientations de protéger le grand paysage parisien (orientation 35), de prendre en compte la diversité des tissus urbains pour mieux les protéger (orientation 36) et de privilégier la transformation du bâti (orientation 38). Pour les mettre en œuvre, le PLU renforce de nombreux outils réglementaires déjà présents au précédent PLU.

Par ailleurs, les OAP « espace public » et « héritage et transformation » fixent des objectifs de mise en valeur et de préservation du patrimoine de Paris. De plus pour ce qui concerne les hauteurs, des plans de hauteurs plafond et fuseaux de cônes de vues protégées les limitent et à la parcelle, des filets de hauteurs permettent la conservation du paysage urbain.

La prise en compte du patrimoine est également déclinée dans le règlement qui définit des principes généraux d'insertion urbaine et architecturale visant à assurer la bonne intégration des constructions à leur contexte urbain, architectural naturel et paysager, leur pérennité notamment par rapport aux risques et nuisances auxquels il peut être exposé, ainsi que la possibilité d'expression de l'architecture contemporaine à Paris. Afin de mettre en œuvre l'orientation 36 du PADD et de tenir compte du caractère très largement constitué des tissus urbains parisiens, les dispositions relatives à la prise en compte du contexte environnant - qui existaient déjà à l'article UG.11 du précédent PLU - ont été renforcées, en exigeant que tout projet prenne en compte les caractéristiques des sites, des constructions existantes voisines et de la séquence urbaine dans laquelle elles s'insèrent, sans leur porter atteinte. En ce sens, le règlement identifie notamment des secteurs atypiques qui font l'objet d'une attention particulière et de dispositions spécifiques, afin d'en conserver les particularités : il s'agit des secteurs de Montmartre et de Maisons et Villas (Campagne à Paris, Butte Bergère, abords de

la place de l'Abbé Georges Hénocque dans le 13^{ème} arrondissement, certains secteurs des 14^{ème} et 20^{ème} arrondissements). Le règlement détaille la nature des caractéristiques à prendre en considération dans la conception des projets. Dans le prolongement du PLU de 2006, la possibilité d'exprimer une architecture contemporaine et la volonté d'éviter les pastiches sont réaffirmées.

Par ailleurs, en matière de préservation patrimoniale, le PLU bioclimatique (sous-section UG.2.4.1.) identifie et renforce, au titre l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, pour un motif historique, culturel ou architectural, les protections. Celles-ci peuvent concerner les éléments bâtis remarquables et intègrent également des bâtiments de faubourgs, industriels et d'architecture moderne et contemporaine. Elles sont de deux types :

- Les « Bâtiments protégés » : ils « peuvent faire l'objet de travaux visant à l'amélioration de leurs caractéristiques environnementales (isolation thermique, production d'énergies renouvelables, confort d'été, végétalisation), ou à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité, sans altérer les caractéristiques justifiant leur protection. Ils peuvent, à la même condition, faire l'objet d'un changement de destination ou de sous-destination. Leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés notamment à des impératifs de sécurité ». Les conditions pour les travaux réalisés sur ces bâtiments sont strictes et imposent le respect et la mise en valeur de leurs caractéristiques structurelles et architecturales, de leur aspect d'origine. Elles visent également à améliorer la situation si des transformations postérieures à la construction ont entraîné des altérations susceptibles d'être corrigées ;
- Les « Eléments particuliers protégés » : comme leur nom l'indique, il s'agit de « d'éléments particuliers protégés identifiés par les documents graphiques du règlement – tels que façade d'immeuble, mur séparatif, mur de soutènement, porche d'immeuble, verrière, devanture, élément de décor – [qui] doivent être protégés, restaurés et mis en valeur » ;
- Ces deux types de protection déjà présentes dans le PLU précédent sont reconduites dans le PLU bioclimatique, avec une augmentation de 18% du nombre d'immeubles protégés, soit 5422 immeubles ou ensemble immobilier implantés sur 7049 parcelles soit une augmentation de 24% du nombre de parcelles concernées. Ces nouvelles protections ont été identifiées soit dans le cadre de la concertation avec la population, soit à partir des travaux de la Commission du Vieux Paris, au travers de ses vœux et avis.

Enfin, le PLU bioclimatique maintient par ailleurs le dispositif préexistant de volumétrie existante à conserver (sous-section 2.4.2). Il prescrit « la conservation de la volumétrie de certaines constructions, parties de constructions ou ensembles de constructions existantes. Cette volumétrie doit être conservée dans ses caractéristiques générales afin que soit pérennisée, selon le cas, une organisation remarquable du bâti sur un terrain, une séquence homogène en bordure de voie ou, au contraire, une singularité intéressante dans le paysage urbain ». Le PLU bioclimatique précise les adaptations de la volumétrie protégée qui peuvent être admises. Ensemble, ces dispositions permettent un renforcement significatif des protections du patrimoine bâti parisien, afin d'en préserver l'identité, la richesse et la renommée.

Au total, 34% de la surface totale de Paris (hors espaces publics et hors voies ferrées) est protégée au titre des Monuments historiques, des sites classés, des Sites patrimoniaux remarquables (SPR) et des Protections ville de Paris du PLU.

Densité et surélévations

Extraits des commentaires d'un habitant : Paris est déjà trop bétonnée, ce qui rend ses habitants particulièrement exposés aux risques de canicules. Le fait de pouvoir surélever les immeubles - et donc de supprimer les dents creuses - est une aberration en termes de santé publique.

- Recenser les dents creuses qui subsistent encore dans tous les arrondissements parisiens, les protéger pour assurer une bonne ventilation des rues, notamment pendant les périodes estivales. Éviter ainsi la création de nouvelles rues canyons et de nouveaux îlots de chaleur urbains (ICU)

Le paysage urbain a un impact essentiel, il est intégré à la vie quotidienne ; Les dents creuses ont une valeur historico-patrimoniale. Ce sont des espaces à la fois conservatoires de l'image urbaine et prospectifs R 14209

Ou encore : Une croissance verticale est une mauvaise solution pour une capitale déjà saturée et il est primordial de respecter les dents creuses, source de respiration et témoignage de l'histoire de Paris. @13019

Extraits d'un avis sur le PLU : « arrêter de densifier la ville, sauvegarder les coins de verdure, ne pas construire haut. Paris est déjà l'une des villes les plus denses du monde, il faut développer d'autres centralités au sein du Grand Paris.

Non aux surélévations des dents creuses autorisées par le nouveau PLU. La diversité des gabarits des constructions appartient à l'histoire de Paris et fournit des services environnementaux (circulation d'air, apport de lumière...). @11174.

Les contributions liées à la densité et aux surélévations sont abordées de façon exhaustive dans le thème 4 « Construire » du présent document. Les différences essentielles entre densité de population, densité d'emplois et densité bâtie y sont notamment développées, tout comme la distinction entre densité physique et densité vécue, dont la perception est fondamentale pour apprécier la qualité des environnements urbains. De manière générale, la synthèse des contributions sur la densité met en évidence la diversité des perceptions et les difficultés à atteindre une vision partagée de l'urbanisme parisien. Les positions sont variées, selon que l'on met en avant les enjeux de patrimoine, d'adaptation au changement climatique, d'équilibre métropolitain ou de satisfaction des besoins en logements.

Il convient tout d'abord de rappeler que le cadre législatif incite fortement à la densification. Depuis plusieurs années, et notamment depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, les collectivités doivent évoluer dans un cadre de développement contraint, réduisant la consommation foncière. La loi Climat et Résilience de 2021 impose le principe du « zéro artificialisation nette ». Le Schéma directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) et le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la Métropole du Grand Paris soutiennent cette densification comme une opportunité pour améliorer la qualité de vie et relever les défis environnementaux.

Paris se distingue par une densité bâtie élevée, supérieure à celle de la plupart des communes de la première couronne (à quelques exceptions près - cf. Saint-Mandé ou Montrouge) et de la métropole du Grand Paris. La densité se mesure par la population, les emplois, les usagers et le bâti. La population parisienne a diminué depuis le début du XXe siècle, passant de 2,9 millions d'habitants à environ 2,6 millions en 1968, avant de se stabiliser dans les années 1980-90. Cependant, la densité d'usagers et d'activités reste élevée, avec 3,6 millions de personnes présentes quotidiennement, incluant les actifs, étudiants et touristes. La forte concentration d'emplois à Paris justifie les orientations pour une meilleure répartition régionale.

Face à ces constats, la Ville de Paris, via le PLU, cherche à privilégier le logement dans les quartiers de l'ouest, très denses en emplois, pour améliorer la qualité de vie des résidents. Les politiques publiques en matière de logement, d'aménités et de transition écologique visent à maintenir l'hétérogénéité des fonctions et des publics, essentielle pour le dynamisme et la vitalité de Paris. Le PLU bioclimatique de Paris vise à augmenter significativement les espaces de pleine terre et la végétalisation. La Ville ne s'oppose donc pas à la densité mais cherche à la rendre plus vivable, conciliant l'offre de logements, la présence d'aménités et l'adaptation au changement climatique. L'augmentation des logements ne passera pas nécessairement par une augmentation de la densité bâtie, mais par la transformation de l'existant et les surélévations.

Enfin, les principes du PLU bioclimatique permettent d'ajuster les évolutions urbaines en tenant compte des spécificités locales. Ces principes incluent des règles générales sur les destinations, la morphologie, et des particularités des secteurs historiques ou morphologiques. Une approche intégrée de ces règles assure une gestion optimale de la densité à Paris, équilibrant développement urbain et qualité de vie.

Maisons et villas

Préserver les maisons et villas existantes.

La préservation des identités urbaines est une ambition au cœur du PLU bioclimatique, qu'il porte notamment au travers de l'orientation 36 du PADD visant à prendre en compte la diversité des tissus urbains pour mieux les protéger. Parmi ces identités urbaines présentant un intérêt culturel, historique ou architectural figure le secteur de Maisons et Villas, formant des ensembles bâtis constitués qui se distinguent du reste du tissu urbain par leur petite échelle, une certaine homogénéité morphologique, par une structure foncière particulière et tantôt par une relative variété architecturale, correspondant pour la plupart à d'anciens lotissements.

Dans la continuité des orientations fixées par le PADD, le PLU bioclimatique contribue à préserver ce secteur, au travers d'un renforcement de ses protections et d'une évolution des dispositifs réglementaires. En matière de préservation des espaces libres, les Espaces à libérer (EAL) bâtis du PLU de 2006 ont été remplacés par des Emprises Constructibles Maximales (ECM) avec une hauteur maximale généralement limitée à 3 mètres ou 4 mètres, ce qui permet d'encadrer de façon précise et de limiter à la fois l'implantation et l'emprise des

zones constructibles. Les EAL libérés ainsi que certaines parties non-bâties d'ECM ont été remplacés par des Espaces Libres Protégés à Végétaliser (ELPV). Dans les ELPV, les constructions neuves et extensions ne sont pas admises, ni en élévation ni en sous-sol. En outre, certains Espaces Libres à Végétaliser (ELV) suffisamment végétalisés et plantés, principalement situés en cœur d'îlot, ont été transformés en Espaces Verts Protégés (EVP) au regard de leur nature et de leur importance dans le rôle de préservation et de renforcement de la biodiversité. Le règlement précise que les EVP doivent être végétalisés et de pleine terre. En outre, les constructions neuves et extensions n'y sont pas admises, ni en surélévation ni en sous-sol.

Enfin, afin de renforcer la protection du patrimoine bâti, certains secteurs de maisons et villas font l'objet de dispositions réglementaires spécifiques avec l'ajout notamment de :

- Filets de hauteurs permettant d'encadrer la hauteur de façade et la forme et la hauteur du couronnement. Le filet de hauteur est un dispositif réglementaire qui indique la hauteur maximale du gabarit-enveloppe sur une parcelle donnée. Il existe neuf filets de hauteurs différents. Ces derniers sont représentés au règlement graphique.
- Volumétrie Existante à Conserver (VEC), dès lors qu'il s'agit de préserver la volumétrie de certains ensembles de bâtiments particulièrement homogènes (le principe de la VEC est expliqué ci-dessous au chapitre 3.2.2. relatif à l'article UG.2.)
- Protection Ville de Paris (PVP), dès lors qu'il s'agit de protéger de manière forte certains bâtiments ou ensembles bâtis remarquables (le principe des PVP est expliqué ci-dessous au chapitre 3.2.2. relatif à l'article UG.2.).

Protection des toits parisiens

Protéger les toits de Paris.

Beaucoup de commentaires de cette observatrice sur le règlement et entre autres : L'article UG.3.3.1 est un déchaînement de dérogations qui sont autant de coups de canif à la préservation du patrimoine, en pleine contradiction avec l'article UG.2 tel que nous proposons de le modifier. C'est inacceptable car cela aboutirait à défigurer définitivement les toits de Paris. @ 13662

Le projet de PLU est attentif à la préservation de l'harmonie architecturale et patrimoniale de Paris, et notamment de ses toits, comme le précise l'encadré territorial spécifiquement consacré aux toits dans le PADD.

Je suis pour le classement par l'UNESCO des toits de [Paris.@10997](#) :

Le classement UNESCO ne relève pas du PLU.

Sujets divers

Préserver la volumétrie existante dans la ville de Paris.

- Respecter strictement les limites de hauteur.
- Privilégier la réhabilitation des anciens bâtiments plutôt que leur démolition.
- Préserver les maisons et villas existantes.
- Protéger les toits de Paris.
- Préserver la physionomie actuelle existante. @ 11438

Actuellement, la plupart des modifications de devanture, suite à des changements d'usage, ne font pas l'objet de demandes d'autorisation et d'arbitrage par la Direction de l'Urbanisme. @7604

Les modifications de devantures consécutives à des changements d'usage font l'objet d'autorisations délivrées par la Ville, au titre de deux législations différentes.

D'une part, au titre du Code de la construction et de l'habitation et en application du règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations, tout changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable délivrée par la DLH au nom de la Maire de Paris après avis du maire d'arrondissement. La compensation serait à estimer en fonction du secteur et de la typologie du logement (logement social ou non).

D'autre part, au titre de Code de l'urbanisme, tout changement de destination est soumis à autorisation d'urbanisme. Toute modification d'aspect extérieur d'une construction est soumise à autorisation d'urbanisme. Tout changement de sous-destination au sein d'une destination, incluant une modification d'aspect extérieur ou une modification de structure porteuse relève d'un Permis de construire. Dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, à aucun moment dans le code de l'urbanisme n'apparaît la notion d'arbitrage. En revanche, dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, le service du Permis de Construire vérifie le respect du règlement du PLU, notamment au titre du chapitre 2 (caractéristiques architecturales et urbaines des constructions et aspect extérieur). En cas de signalement de travaux modifiant l'aspect extérieur des constructions réalisés sans autorisation d'urbanisme, la direction de l'urbanisme effectue un contrôle et établit le cas échéant, un procès-verbal de l'infraction.

Sur le modèle des protections patrimoniales (art. UG.2.4.1) recensant les immeubles protégés par le PLU, avec l'indication d'éléments descriptifs, il est proposé l'inscription au PLU d'une liste des protections patrimoniales recensant les jardins publics et privés. Ce classement aurait pour intérêt de recenser et de protéger les jardins qui le méritent, souvent lieux clos protégés, compte tenu de leurs qualités esthétiques, historiques, de nature et écologiques, de lieux de mémoire, de jeux et de tranquillité et contemplations etc. @8489.

L'aménagement des jardins et squares doit pouvoir évoluer notamment pour adapter la ville aux effets du changement climatique et répondre à leurs fonctions urbaines et écologiques, sans remettre en cause leur vocation d'espace vert.

Le projet de PLU comprend un grand nombre de protections localisées à destination des espaces verts et des espaces libres telles que les EVP et les ELPV sur les terrains privés et les des emplacements réservés pour espace vert. Ainsi, tous les espaces verts publics et privés pouvant légitimement faire l'objet d'une protection au titre du PLU sont effectivement protégés et recensés dans les annexes du Règlement au même titre que les autres prescriptions localisées du PLU.

Il faudrait veiller à la préservation et la réhabilitation du bâtiment central et des deux pavillons d'entrée donnant sur l'avenue du Général Leclerc. La belle perspective d'entrée rompt avec la monotonie des immeubles qui bordent l'avenue, offre une trouée de rêve et de verdure aux passants. Il serait important de laisser cette ouverture qui permet d'entrevoir la végétation mais aussi de lever les yeux au ciel. @7358

Les services de la Ville étudieront la possibilité de classer les deux pavillons en Protection Ville de Paris (PVP) dans le cadre de PLU, afin de compléter la protection de l'ensemble patrimonial, dont une partie est déjà inscrite aux monuments historiques.

Il faut pouvoir mettre le Parc des Princes au niveau du PSG. Je ne comprends vraiment pas pourquoi ce tas de béton est classé comme patrimoine. Il est nécessaire de pouvoir l'agrandir et l'embellir. @7167

Le Parc des Princes bénéficie d'une protection de "Bâtiment Protégé" au PLU depuis 2006. Cette protection n'interdit pas toute intervention sur le bâtiment, mais pour permettre l'adaptation du site aux mutations des pratiques sportives, une évolution des dispositions réglementaires pourra être envisagée.

Intégrer dans le PADD et dans les Orientations d'aménagement et de programmation en faveur de la cohérence écologique la dimension historique des Rives de Seine et la présence du bien du Patrimoine mondial.

Considérer la possibilité d'ajouter des Orientations d'aménagement et de programmation en faveur de la cohérence du paysage historique et assurer sa conformité avec les Orientations d'aménagement et de programmation en faveur de la cohérence écologique. Réfléter dans cette OAP thématique et/ou dans le règlement les caractéristiques des villages identifiées par le chantier de recherche de l'atlas des paysages

Renforcer la prise en compte des éléments à son intérêt patrimonial, culturel ou paysager dans les Parcelles signalées pour son intérêt patrimonial, culturel ou paysager, incluant ces éléments dans le règlement. @7212

Les qualités patrimoniales de la Seine et son classement au patrimoine mondial de l'UNESCO sont mentionnés dans l'encadré territorial « La Seine, les canaux, la Bièvre » du PADD (partie I – A.). L'OAP Biodiversité s'attache plus particulièrement à aborder les enjeux relatifs à la nature et à la biodiversité, en revanche, la mise en valeur patrimoniale de la Seine et du site UNESCO est bien mentionnée dans l'OAP Liens Métropolitains, qui traite de la Seine sous un angle plus global.

Les services de la Ville considèrent qu'il n'est pas nécessaire d'ajouter une nouvelle OAP portant sur la cohérence du paysage historique dans la mesure où les prescriptions du PLU relatives au patrimoine sont intégrées dans le Règlement écrit et graphique. Le PADD affirme l'importance de protéger le patrimoine parisien tant à l'échelle du bâti qu'à l'échelle des grands ensembles architecturaux qui caractérisent la richesse patrimoniale de la capitale. Les protections localisées ainsi que les nombreuses règles relatives à la morphologie et au patrimoine permettent de mettre en œuvre ces orientations dans le Règlement. A ce titre, le projet de PLU comporte de nouvelles dispositions visant à mieux prendre en compte les spécificités des différents tissus parisiens, en particulier les tissus faubouriens.

A titre indicatif, le bien "Rives de la Seine" classé pour sa valeur universelle exceptionnelle par l'UNESCO au patrimoine de l'humanité fait l'objet d'une demande d'extension portée par la Ville et l'Etat auprès de l'UNESCO. Cette extension comprend également la création d'une vaste zone tampon.

Je demande à ce que soient bien effectués les travaux de préservation et de réhabilitation de l'usine des eaux d'Auteuil. @6936

L'ancienne usine des eaux d'Auteuil est protégée au titre des monuments historiques. La Ville de Paris est attachée à sa préservation et à sa réhabilitation et des études sont en cours à cette fin, en lien avec la Mairie du 16ème arrondissement. Le Pavillon de l'Eau va pour sa part accueillir prochainement la Maison de l'Europe.

Protéger au PLU les immeubles dont seulement quelques éléments, tels que la façade ou les décors, sont inscrits ou classés monument historique.

Le classement aux monuments historiques représente le plus haut niveau de protection dont peut bénéficier un bâtiment. Il serait donc superfluo d'inscrire au PLU des protections sur des éléments classés aux monuments historiques.

Par ailleurs, le projet de PLU prévoit la protection d'éléments ponctuels sur certains bâtiments, via le dispositif des éléments particuliers protégés (EPP).

En tout état de cause, le PLU ne peut imposer la protection systématique d'éléments bâtis sur la base d'une protection existante du bâtiment par ailleurs.

Inclure la prise en compte des éléments protégés au titre du PLU aussi dans le développement des parcelles autour.

Le code de l'urbanisme ne prévoit pas que les éléments protégés au titre du PLU puissent avoir un impact sur les demandes d'urbanisme portant sur des parcelles aux abords des bâtiments protégés. En revanche, les services instructeurs de la Ville sont bien attentifs à l'insertion architecturale et esthétique des projets, et donc à la présence éventuelle de bâtiments protégés à proximité.

Dans le cas des bâtiments protégés et dont l'usage fait partie de sa valeur patrimoniale (tels que les passages commerciaux ou les bibliothèques), modifier la description du PVP pour protéger aussi l'usage et destination du bâtiment et, si possible, l'associer à un type particulier de protection des destinations, tel que la protection du commerce et de l'artisanat. @7149

Le code de l'urbanisme ne permet pas d'intégrer une protection de l'usage d'un bâtiment dans le cadre d'une protection patrimoniale.

L'AUCP1234 et le Conseil de Quartier Sentier-Art et Métiers remarquent dans le projet de PLU soumis à l'enquête publique que les immeubles haussmanniens, notamment de la place de la République, du boulevard de Sébastopol, des rues Saint-Martin, Turbigo, Etienne Marcel... qui participent fortement à caractériser l'image du paysage parisien ne sont pas considérés comme appartenant au patrimoine architectural de la capitale et ne sont donc pas protégés par le PLU

Ils souhaitent donc une correction des cartes du PLU dans le sens d'une protection de ces immeubles dans Paris Centre @6372

Le quartier Sentier-Arts et Métiers bénéficie de nombreuses protections dans le projet de PLU, notamment dans son tissu de premier faubourg. La quasi-totalité des immeubles des rues étroites qui constituent ce tissu est protégée par des protections Ville de Paris (PVP) ou monument historique (MH). Dans les rues Saint-Martin et Turbigo les immeubles sont soit en PVP soit limités fortement dans leur possibilité d'évolution par un filet de hauteur rendant impossible les surélévations.

La protection des immeubles haussmanniens de la place de la République et du boulevard de Sébastopol est assurée essentiellement par le chapitre UG.2 du règlement qui prescrit : « L'insertion urbaine et architecturale des constructions neuves et des interventions sur les constructions existantes implique la prise en compte [...] des caractéristiques des constructions existantes voisines et de la séquence urbaine dans laquelle elles s'insèrent. Ces caractéristiques peuvent être morphologiques [...] ou relatives aux façades des constructions existantes [...] L'autorisation d'urbanisme peut être refusée [...] si elle ne répond pas aux conditions de bonne insertion urbaine et architecturale énumérées ».

Toutefois, les services de la Ville vont étudier la possibilité de renforcer les protections patrimoniales dans ce quartier en intégrant de nouvelles PVP sur les immeubles jugés pertinents.

Je demande de privilégier l'intégration dans le paysage, notamment dans le cadre des mesures d'isolation. Je demande aussi de privilégier l'usage de la pierre de taille, plus économique et plus écologique, qui permet une architecture plus douce et courbe, comme par exemple les volutes haussmanniennes, ce qui constitue une externalité positive. Je demande que pour les nouvelles constructions, les volumétries existantes soient conservées pour préserver les paysages @6661

L'insertion paysagère et architecturale est une caractéristique qui fait l'objet d'une analyse rigoureuse par les services de la Ville pour toute demande d'autorisation d'urbanisme. Elle est réaffirmée par le PADD, l'OAP héritage et transformation et le chapitre UG.2 du règlement, qui demande de privilégier les matériaux géosourcés (en référence à la pierre) et de favoriser les tonalités de la pierre. Le code de l'urbanisme ne permet pas au PLU de réglementer plus fortement les usages de matériaux, qui relèvent du code de la construction et de l'habitation. Concernant la conservation des volumes existants, le dispositif de règles adaptées à la construction neuve et à la restructuration lourde pousse à la conservation des immeubles existants. De plus, le projet de PLU prévoit de nombreuses limitations ponctuelles des hauteurs adaptées au contexte des rues, ainsi que des prescriptions localisées qui obligent au maintien des volumétries existantes sur les parcelles concernées : volumétries à conserver (VEC).

Une personne milite, entre autres, pour le partage du patrimoine des musées avec les villes moyennes qui se [dépeuplent @6048](#)

Cette demande ne concerne pas le PLU. Par ailleurs, la plupart des grands musées présents à Paris relèvent du ministère de la Culture. La Ville n'a autorité que sur quatorze musées (sur environ 200), gérés par l'établissement public Paris Musées.

Un observateur le classement de la Tour Eiffel par le ministère de la Culture. En effet celle-ci est seulement inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques. Un classement apporterait une meilleure garantie. Pour un tel monument, emblème de la Ville de Paris, il y a un déficit de protection évident. @5298

La tour Eiffel et son site bénéficient d'un ensemble de protections exceptionnel relevant à la fois de la Ville de Paris, qui en est propriétaire et veille scrupuleusement à sa préservation, et de l'État (Architectes des Bâtiments de France). Elle est notamment inscrite aux monuments historiques depuis le 24 juin 1964 à la demande d'André Malraux, lui garantissant une protection constante depuis soixante ans. Tous les travaux doivent en effet respecter simultanément les prescriptions du code du patrimoine (périmètre UNESCO et inscription comme monument historique), du code de l'environnement (site classé) et du code de l'urbanisme (Protection de la Ville de Paris des ensembles bâtis encadrant le Champ de mars et protection comme espace boisé classé de l'espace vert au titre du Plan local d'urbanisme). La transformation de la protection au titre des monuments historiques du statut de monument inscrit à celui de monument classé ne relève pas du PLU. Elle n'apporterait pas de garantie supplémentaire de conservation.

Un autre : Je suis tout à fait d'accord avec cette contribution de l'association Monts14 : "Projet de proposition de nouvelle rédaction de l'article « UG.2.1.1 Principes d'insertion urbaine et architecturale » :

L'utilisation de la pierre de taille pour les façades est obligatoire, avec une épaisseur conforme aux normes thermiques. Les matériaux écologiques tels le plâtre, le bois et la brique doivent être utilisés en complément.

Les façades doivent avoir une modénature sculptée d'après le savoir-faire des grands maîtres du passé (tels Brunelleschi, Michel-Ange, etc.) pour s'intégrer aux caractéristiques des constructions existantes voisines et à la séquence urbaine dans laquelle elles s'insèrent. Ces caractéristiques sont morphologiques ...

En cas de construction neuve, " Mettre l'Homme au cœur de l'architecture " doit prévaloir pour la modénature des façades, par opposition aux murs lisses, sans ornement, en adéquation par rapport à la caractéristique prédominante de chaque quartier (selon un plan assorti d'un texte d'explications rue par rue) ..., @10182.

L'insertion paysagère et architecturale est une caractéristique qui fait l'objet d'une analyse rigoureuse par les services de la Ville pour toute demande d'autorisation d'urbanisme. Elle est réaffirmée par le PADD, l'OAP héritage et transformation et le chapitre UG.2 du règlement, qui demande de privilégier les matériaux géosourcés (en référence à la pierre) et de favoriser les tonalités de la pierre. Le code de l'urbanisme ne permet pas au PLU de réglementer plus fortement les usages de matériaux, qui relèvent du code de la construction et de l'habitation. Le PLU ne peut pas non plus réglementer le style architectural des façades.

En revanche, le projet de PLU intègre bien la notion de séquence urbaine dans les règles morphologiques, afin d'améliorer les conditions d'insertion des projets dans leur environnement.

« J'estime que faire de l'isolation par l'extérieur sur les immeubles haussmanniens, enfin les immeubles avec des belles modénatures sculptées, pour moi, c'est un crime contre Paris. » (Réunion publique du 22/02/24).

Toute intervention sur un bâtiment existant doit reposer sur une compréhension approfondie de ses caractéristiques techniques, architecturales et esthétique. Ce principe est notamment affirmé par l'OAP "héritage et transformation" du PLU. Le choix d'un procédé d'isolation doit s'inscrire dans cette démarche et les solutions proposées par les constructeurs doivent satisfaire à l'impératif d'une bonne insertion qu'affirme le règlement PLU dans son chapitre 2, Dans ce cadre, le PLU ne peut pas interdire ou prescrire par principe tel ou tel procédé d'isolation sur certains types de bâtiments. En revanche, le Règlement (UG.2.1.7) précise que les ouvrages en saillies (incluant le débord des isolations par l'extérieur) peuvent être refusés si par leur aspect, leur importance ou le traitement proposé, ils sont de nature à être incompatibles avec une bonne insertion urbaine de la construction, avec l'architecture du bâtiment qui les supporte ou des constructions voisines, ou avec l'aspect général de la voie. Ainsi, une isolation extérieure susceptible de détériorer la qualité du bâti existant ne pourra pas être autorisée. Par ailleurs, les bâtiments présentant des qualités architecturales particulières font généralement l'objet de protections susceptibles d'empêcher de telles interventions. Enfin, il convient de préciser que les demandes de rénovation par l'extérieur sur les immeubles haussmanniens sont très rares, notamment car ces immeubles présentent de bonnes qualités thermiques, notamment grâce à l'utilisation de la pierre de taille.

La mise en œuvre de l'ITE est très encadrée et ne pourra se faire qu'au cas par cas en fonction de l'intérêt patrimonial, architectural de l'immeuble, de la nature de sa construction (pierre, modénature ...) et du niveau de sa protection.

Pour le bâti ancien protégé : "Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, mettre en œuvre des matériaux et 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"

Pour le bâti ancien : UG.2.3, Dispositions applicables aux interventions sur les constructions existantes : "Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur et l'état sanitaire des constructions. Les matériaux et les techniques de construction doivent être pris en compte dans leurs spécificités constructives pour déterminer le meilleur mode de ravalement ou d'isolation." - " En cas de ravalement, les modénatures (bandeaux, corniches, encadrements de baies, linteaux...), les menuiseries, de même que les balcons, volets et persiennes d'origine, sont à maintenir, à restituer ou à améliorer. La mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur n'implique pas le maintien à l'identique de l'aspect extérieur des façades. Toutefois, elle doit restituer un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux" -

Pour tout type de constructions : L'insertion urbaine et architecturale des constructions neuves et des interventions sur les constructions existantes implique la prise en compte ... des caractéristiques des constructions existantes voisines et de la séquence urbaine dans laquelle elles s'insèrent. Ces caractéristiques peuvent être morphologiques ... ou relatives aux façades* des constructions existantes ..." - "L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions si elle ne répond pas aux conditions de bonne insertion urbaine et architecturale énumérées aux alinéas ci-dessus ou si la construction, l'installation ou l'ouvrage, notamment par son implantation, son volume, son rythme, son aspect, sa teinte ou ses saillies* est de nature à porter atteinte au caractère ou à

l'intérêt des constructions existantes sur le terrain* ou dans les lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des ensembles d'architecture ordonnancée et des perspectives monumentales" -

Enfin, la mise en œuvre d'une isolation thermique est très encadrée et possible que dans certains cas. L'OAP héritage et transformation spécifie : "Préserver et mettre en valeur les qualités d'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions existantes" - "le choix de modes d'isolation thermique et de ravalement adaptés aux caractéristiques des matériaux composant la façade et aux qualités à préserver. L'isolation par l'intérieur pourra être privilégiée lorsque les matériaux de façade participent à la qualité architecturale de la construction existante, notamment s'ils présentent des qualités patrimoniales. L'isolation extérieure pourra être privilégiée dans les autres cas et adaptée à la nature des parements sur laquelle elle s'appliquera."

Un autre observateur pense qu'au-delà des protections patrimoniales, il est souhaitable que le PLU pour le Champ de Mars intègre des dispositions relatives aux autorisations d'usages non pérennes, manifestations, évènements, structures temporaires (au sens de non extensible et/ou non renouvelable), usages dont l'impact négatif échappe souvent en droit ou en pratique aux règles générales. @ 4625.

Le code de l'urbanisme ne permet pas au PLU de réglementer les usages d'un espace public.

Le conseil de quartier Seine a déposé une importante contribution orientée sur « l'eau, élément important pour le PLU bioclimatique ». Les services de la Ville voudront bien en prendre connaissance pour émettre un avis @4226.

Cette contribution correspond au cahier d'acteur que le conseil de quartier Seine avait déposé à l'occasion de la concertation sur le PADD début 2022. Les services de la Ville avaient pris connaissance de ce cahier d'acteur à cette occasion et en avaient tenu compte.

Le PLU bioclimatique entend renforcer la place de l'eau et de son cycle naturel dans la Ville. Ainsi, l'OAP Biodiversité et adaptation au changement climatique intègre les éléments suivants :

- Une partie consacrée à la trame bleue (2.1.2) dans Paris dont un item est dédié à la Seine (2.1.2.a), notamment afin de :
- Préserver et développer des dernières berges naturelles de la Seine et de leurs abords, notamment dans le Bois de Boulogne.
- Chercher à réduire les surfaces minéralisées dans tout projet d'aménagement des berges sauf contrainte liée au fonctionnement portuaire.
- Renforcer la végétalisation des berges et la mise en réseau des parcs et espaces verts proches de la Seine.
- Préserver ou créer des espaces calmes pour la faune en retrait des circulations piétonnes.
- Renaturer la voie d'eau par des solutions de génie écologique permettant la constitution d'écosystèmes le long des berges, là où les contraintes liées aux usages de la voie d'eau le permettent.

De plus, "le Parc des Bords de Seine " est désormais intégralement en zone UV au PLU bioclimatique.

Par ailleurs, la végétalisation de la Seine et de ses berges, et la gestion des pollutions lumineuses le long de ce corridor d'importance régionale, sont des enjeux forts à articuler avec les enjeux de développement du tourisme et des usages sur la Seine, de son trafic marchandises notamment. Ces enjeux ne relèvent pas uniquement du PLU. La Ville de Paris, HAROPA et Voies Navigables de France ont établi des conventions pour articuler le développement de la biodiversité des berges et des nouvelles baignades, le développement d'un trafic important avec des péniches de fret de plus de 60m notamment, afin de trouver le juste équilibre entre les activités économiques et la préservation des milieux naturels voire leur renforcement, au sein d'un site protégé au patrimoine mondial de l'Unesco (Zone Tampon en cours de définition).

En ce qui concerne l'enjeu de végétalisation de la Seine et de ses berges, les propositions de végétalisation des berges et des murs doivent être regardées sous un double aspect :

- Préservation des murs, ouvrages supportant les quais hauts, ce qui peut limiter les possibilités de végétalisation ;
- Prise en compte de la zone rouge du Plan de Prévention du Risque Inondation en vigueur pour des plantations d'arbre supplémentaires.

Ces éléments, s'ils sont validés techniquement sont ensuite soumis aux services de l'Etat concernés, les berges de Seine appartenant au domaine public fluvial de la Seine.

Dans beaucoup de villes, les bâtiments remarquables sont utilisés à diverses fins autres que musées, afin d'agrandir leur usage social (salles d'évènements, lieux d'exposition temporaires, lieux de rencontres sociales). A Paris, les lieux sont plutôt fermés sur eux-mêmes, et il est difficile de les ouvrir aux autres évènements. Un usage plus mixte de ces lieux remarquables devrait être rendu possible @9624.

Les modalités d'utilisation des bâtiments ne relèvent pas du PLU, pour autant la Ville est favorable à la mixité des usages des bâtiments publics qu'elle s'efforce de mettre en œuvre lorsque c'est possible, notamment lorsqu'il s'agit de bâtiment relevant du patrimoine municipal, à l'image des évènements publics régulièrement organisés dans les lieux emblématiques de la capitale. Par exemple, la Ville a permis l'installation de l'Académie du climat dans l'ancienne mairie du 4ème arrondissement, et a ouvert un espace dédié aux jeunes (Quartier Jeune) dans l'ancienne mairie du 1er arrondissement.

Dans le cadre de la révision du PLU bioclimatique, les habitants et la majorité des copropriétaires du 8/10 rue St Bernard et 2 rue du Dahomey (Paris XIe) demandent une protection Ville de Paris (PVP) de l'ensemble patrimonial, datant de la fin du XIXe, siècle sis à cette adresse E 9608.

Ci-joint notre participation avec photos à l'appui. Il s'agit de l'immeuble et sa jolie cour situé au 8/10 rue Saint-Bernard 75011 Paris. D'avance merci, @8256, E12440, E12438, E 11986 E 13797.

8 rue Saint Bernard 75011 Paris Étant propriétaire résidente, je vous informe par ce mail de mon soutien à la demande de ma copropriété concernant le projet de révision du PLU bioclimatique. E8306.

A contrario par une lettre de 26 pages la SCI foncière Saint Bernard par l'entremise de son avocat estime que la protection des immeubles 8/10 rue saint Bernard et 2 rue du Dahomey relèverait d'une erreur d'appréciation.@10206.

La parcelle située au 8/10 rue St Bernard et 2 rue du Dahomey fait l'objet d'une protection Ville de Paris au titre de « bâtiment protégé » dans le projet de PLU. Comme le précise le chapitre UG.2.4.1 du Règlement, cette protection implique que « Les bâtiments protégés doivent être conservés, restaurés ou mis en valeur ». Ils peuvent faire l'objet de certains types de travaux à la seule condition que les caractéristiques justifiant leur protection ne soient pas altérées. Les services de la Ville considèrent que la protection de cet ensemble est justifiée et jugent que les bâtiments sont exemplaires tant par leurs caractéristiques architecturales, que par leur représentativité du type d'architecture industrielle du XI^{ème} arrondissement, ainsi que par la cour industrielle qu'ils forment ensemble. Ces bâtiments représentent les caractéristiques des tissus urbains spécifique du XI^{ème} arrondissement industriel et ouvrier des XIX^{ème} et XX^{ème} siècles.

Je demande au 3 rue Rampon (11e) que l'ancien centre de distribution d'électricité EDF caractéristique de l'architecture industrielle du début du XXe siècle :

- Conserve sa façade et sa volumétrie ;
- Bénéficie d'une protection identique à celle de l'ancien centre - sous-station comparable au 14 avenue Parmentier (11e). @9206

Cette parcelle bénéficie d'un filet de hauteur qui limite la hauteur maximale possible. Les services de la Ville étudieront la possibilité d'intégrer une Protection Ville de Paris au PLU sur cette adresse.

Dans le projet de PLU-bioclimatique, il n'est pas précisé le rôle de la Commission du vieux Paris sur tout ce qui touche au patrimoine....

...Afin d'éviter tout risque de changement dans les pratiques, il conviendrait de formaliser une procédure et d'indiquer expressément dans le PLU que la Commission doit être saisie préalablement à toute intervention sur un immeuble identifié ou une parcelle signalée pour son intérêt patrimonial, culturel ou [paysager](#). @ 9165.

La commission du vieux Paris (CVP) est une instance créée par la Ville de Paris sur sa propre initiative, et constitue à ce titre un dispositif inédit pour une collectivité française. Son fonctionnement est détaillé sur le site Internet de la Ville et consultable à l'adresse suivante : <https://www.paris.fr/pages/la-commission-du-vieux-paris-226>.

La CVP rend un avis sur toutes les autorisations d'urbanisme portant sur des PVP, et également sur toutes les demandes de démolitions partielles ou totales. Pour toutes les autres autorisations d'urbanisme, en cas de doute ou d'intérêt architectural particulier, la CVP est consultée pour accompagner au mieux les projets.

Le code de l'urbanisme ne permet pas au PLU de prescrire les modalités de consultation d'instances particulières dans le cadre de l'instruction des demandes d'urbanisme.

Je demande que soit annulé tout classement en emplacement réservé "logements sociaux (LS ou BRS)" portant sur la parcelle "Hôpital Sainte Perrine-Chardon Lagache-Fondation Rossini" afin de préserver intégralement le patrimoine architectural et les espaces verts de cette parcelle (notamment des hôpitaux, des pavillons d'entrée), @9000.

La présence d'un ER logement ne menace pas l'Hôpital Sainte Perrine. En effet, les règles de l'UG.1.5.2 disposent que les surfaces relevant de la destination Équipements d'intérêt

collectifs et services publics (EICSP), à laquelle appartiennent les établissements hospitaliers, sont exclues des obligations entraînées par l'emplacement réservé.

Création d'un site patrimonial remarquable comprenant l'ensemble des canaux depuis la Bastille jusqu'aux limites administratives de Paris, plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) sur les abords des canaux de façade à façade dans leur partie urbaine. Classement en espaces boisés classés des parcs, jardins et squares à proximité ou sur les [canaux @ 8686](#).

L'établissement d'un site patrimonial remarquable ou d'un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine ne relève pas du PLU.

Dans le cadre de l'élaboration du projet de PLU, les services de la Ville ont élaboré une stratégie de protection patrimoniale générale pour les canaux et leurs abords. Il en résulte que le patrimoine en bordure des canaux a été identifié pour être protégé soit par des Protections Ville de Paris, soit par des secteurs d'ensembles moderne, soit par des filets de hauteurs restrictifs. Les parcelles comprenant des espaces libres sont quant à elles protégées par des espaces libres protégés à végétaliser (ELPV).

Sur le modèle des protections patrimoniales (art. UG.2.4.1) recensant les immeubles protégés par le PLU, avec l'indication d'éléments descriptifs, il est proposé l'inscription au PLU d'une liste des protections patrimoniales recensant les jardins publics et privés.

Ce classement aurait pour intérêt de recenser et de protéger les jardins qui le méritent, souvent lieux clos protégés, compte tenu de leurs qualités esthétiques, historiques, de nature et écologiques, de lieux de mémoire, de jeux et de tranquillité et contemplations etc... dans une ville très dense et bruyante, avec l'indication d'éléments descriptifs, notamment : grilles, clôtures, mobiliers, jeux, statuaire, sculptures, fontaines et plantations naturellement etc... et d'informer et sensibiliser la population sur ce patrimoine et ses qualités.

L'objectif est également de rendre mieux justifiées et transparentes les interventions projetées sur ces jardins... @8489.

L'aménagement des jardins et squares doit pouvoir évoluer notamment pour adapter la ville aux effets du changement climatique et répondre à leurs fonctions urbaines et écologiques, sans remettre en cause leur vocation d'espace vert.

Le projet de PLU comprend un grand nombre de protections localisées à destination des espaces verts et des espaces libres. Ainsi, tous les espaces verts publics et privés pouvant légitimement faire l'objet d'une protection au titre du PLU sont effectivement protégés et recensés dans les annexes du Règlement au même titre que les autres prescriptions localisées du PLU. La protection du mobilier urbain ne relève pas du code de l'urbanisme, et donc du PLU.

Très longue critique de la démarche engagée : « plutôt que d'avoir une réflexion pragmatique sur les logements, la mixité, la circulation automobile, l'activité commerciale (magasins, spectacles, restaurants), les travaux, investissements et choix se sont principalement portés sur la chasse aux véhicules dans Paris. Il eut été bon de faire un benchmarking de ce qui se passe dans les autres capitales européennes, où des choix différents (tout en réduisant la circulation des centres villes), ont conduit à rendre à la fois plus belles et plus dynamiques ces

autres villes. » complétée par des propositions sur le règlement sur lesquelles les services pourraient donner leur avis. @10368.

La contribution formule plusieurs propositions à propos du chapitre UG.2. En particulier, elle propose de modifier la sous-section UG.2.1.1 pour retourner aux prescriptions telles que définies par le code de l'urbanisme de 1975. Les services de la Ville sont tenus de rédiger le projet de PLU dans le respect du code de l'urbanisme en vigueur, et ne peuvent se référer à des articles abrogés.

La contribution liste ensuite plusieurs demandes de modification du chapitre UG.2. Ces demandes sont soit incompatibles avec le contenu d'un PLU tel que prévu par le code de l'urbanisme en vigueur, soit redondantes par rapport à des dispositions déjà présentes dans le projet de PLU. En particulier, le projet de PLU prévoit de nombreuses dispositions pour encadrer les caractéristiques architecturales et esthétiques du bâti et assurer sa bonne insertion dans le contexte existant, y compris concernant l'utilisation des matériaux (dans les limites permises par le code de l'urbanisme). Les OAP thématiques Héritage et transformation et Constructions neuves apportent de nombreux compléments et illustrations pour préciser les bonnes pratiques en matière d'insertion du bâti notamment.

Je soutiens la proposition déposée <https://www.registre-numerique.fr/plub-paris/voir-avis/6dd7624b-7b03-470e-824e-9d1b732dcc82>.

En effet dans le contexte de résilience de la ville et de réutilisation de l'existant, il apparaît nécessaire de réorienter le PLU vers un équilibre entre le patrimoine et les constructions nouvelles.

Malgré les intentions annoncées, on voit se multiplier dans tous les quartiers périphériques les densifications qui dégradent bâtiments et jardins.

Nous proposons ici des règles à appliquer au PLU pour mieux préserver les sites patrimoniaux, que l'on définit comme une unité foncière, ou un ensemble de parcelles, contenant des éléments protégés : les bâtiments ou éléments bâtis (PVP) les espaces verts protégés (EVP), listés en annexe du règlement.

Une dé-densification des règles reste à opérer, pour une cohérence du tissu urbain.

Pour éviter les excès, nous soulignons qu'il convient de soumettre à une révision du PLU toute autorisation d'intervention dépassant 15% des structures foncières ou bâties. @11251

La contribution citée via le lien URL est inaccessible (elle l'était déjà lorsque le registre était ouvert). Les services de la Ville ne peuvent donc pas se prononcer sur cette demande, à moins que celle-ci ne soit mentionnée par ailleurs dans le présent PV.

Le code de l'urbanisme ne permet pas de systématiser une révision du PLU pour chaque demande portant sur une intervention dépassant 15% des structures foncières ou bâties.

Concernant les demandes relatives à la densité, celles-ci sont abordées dans la partie concernée ci-dessus.

Le PLU ne compte pas assez d'emplacements réservés pour des nouveaux logements sociaux, comme pour les "BRS". On a bien assez de personnes sur liste d'attente, il faut faire de nombreux nouveaux logements ! Pour les personnes qui travaillent à Paris, il est nécessaire de pouvoir vivre à Paris ou en proche banlieue. @ 11140

La Ville partage tout à fait cette demande. Avec plus de 250 000 demandeurs de logements sociaux, et un marché de l'immobilier inaccessible à un nombre croissant de parisiens, la poursuite du développement d'une offre de logements publics apparaît nécessaire pour que

Paris demeure durablement une ville mixte et accueillante, pour les travailleurs-clés comme pour les ménages aux ressources modestes et moyennes. En ce sens, le PLU fixe pour objectif l'atteinte de 40 % de logements publics à Paris en 2035, dont 30 % de logements sociaux et 10 % de logements abordables. Pour ce faire, plusieurs règles existantes sont maintenues et amplifiées : la servitude de mixité sociale qui impose la production de 35% logements sociaux au sein de la zone de déficit en logement social à partir d'un seuil de 500m², ce pourcentage est de 50% au sein de la zone d'hyper déficit nouvellement créée. Par ailleurs, le PLU inscrit près de 700 nouveaux emplacements réservés au logement. Il s'agit d'un dispositif prévu par le Code de l'urbanisme. Comme le précise le rapport de présentation du PLU bioclimatique (6e partie Justification des choix), les articles L.151-41, L.152-2 et R.151-38 du Code de l'urbanisme prévoient la possibilité d'établir des « emplacements réservés » (ER) en vue de la réalisation de programmes de logements peuvent être inscrits dans les PLU dans les zones urbaines ou à urbaniser, dans un objectif de mixité sociale.

Le PLU introduit l'Urbascore qui évalue les projets immobiliers sur des critères environnementaux et sociaux. Cette méthode, combinant des aspects techniques et qualitatifs, peut entraver l'octroi de permis de construire, en introduisant un niveau de subjectivité qui ouvre la porte à diverses interprétations et à des recours juridiques à foison ! @11477

Le PLU n'introduit pas l'Urbascore mais les externalités positives dans le chapitre 8 de la zone UG. Le principe de cette règle innovante du PLU est de laisser le choix au pétitionnaire des critères à atteindre afin de satisfaire cette exigence dite de surperformance. Il convient de rappeler que ces neuf critères trouvent un fondement direct au PLU. Ceux-ci ont par ailleurs été établis de façon à être objectivement vérifiable (atteinte de seuils, présence ou non d'une destination etc.) afin justement d'éviter les risques de sécurité juridique soulevés par la commission.

Demandes supplémentaires de Protections Ville de Paris de M. Jean-François Legaret E 11502

Nous demandons que soit protégée, au titre des PVP, les adresses suivantes,
74 à 76 rue Jean-Jacques-Rousseau
17 rue Etienne Marcel
32 rue des Bourdonnais
34 rue Saint-Denis
26 rue de la Reynie
4 rue Bachaumont
6 à 6 bis rue Bachaumont
11bis à 11ter rue Bachaumont
15 à 19 rue Bachaumont
20 à 24 rue Bachaumont
76 rue Montmartre
58 rue du Louvre
11 à 13 rue d'Argout

32 rue Etienne Marcel 39 rue Montorgueil 41 rue Tiquetonne
62 à 74 rue Montorgueil 20 à 26 rue Marie Stuart
7 rue du Bourg l'Abbé
6 rue de l'Abbaye 10 rue de Furstemberg
101 rue du Cherche-Midi
8 à 18 rue du Montparnasse
15 à 19 rue du Montparnasse
261 à 269 boulevard Raspail
51 à 53 quai d'Orsay 2 à 6 rue Surcouf 2 à 4 avenue Robert Schuman
27 avenue Bosquet
92 à 94 avenue de Suffren
55 quai d'Orsay 1 avenue Sully-Prudhomme
43 rue de la Bienfaisance
11 rue d'Argenson
117 bd Haussmann
26 rue de la Baume 9 avenue Percier
2 à 2bis rue de la Baume 20 rue de Courcelles
170 boulevard Haussmann 33 à 35 rue de Courcelles
27 rue du Docteur Lancereaux 162 à 164 boulevard Haussmann
3 rue du Docteur Lancereaux
67 rue de Miromesnil 2 rue Treilhard
Place de la Madeleine
19 à 19bis rue Richer
52 rue Laffitte
25 rue Le Peletier 17 à 19 rue Rossini
15 à 17 rue Sambre et Meuse
18 à 20 boulevard de Bonne Nouvelle 2 à 8 impasse Bonne Nouvelle 23 à 23bis rue de l'Échiquier 1 à 7 rue de Mazagran
37 avenue Claude Vellefaux 1 rue Charles Robin

3 place du Colonel Fabien 39 avenue Claude Vellefaux 2 rue Charles Robin 40 rue de la Grange aux Belles
21 à 23 rue Yves-Toudic
4 impasse Chausson
25 à 27 rue Saint-Ambroise 1 à 3 passage Saint-Ambroise
123 boulevard de Charonne 1 à 3 impasse Delaunay
16 rue Oberkampf
43 rue de la Folie Méricourt
3 rue Rampon
89 à 91 avenue de la République 1 rue des Nanettes
32 rue du Moulin Joly
65 à 75 rue de la Fontaine au Roi 140 rue Saint-Maur 15 rue Morand
6 impasse Charles Petit
21ter à 23 boulevard Jules Ferry
25 boulevard Jules Ferry
43 rue Léon Frot
2 place Mazas
2 avenue de Saint-Mandé 31 rue de Picpus
43 avenue de Saint-Mandé 51bis boulevard de Picpus
188 à 192 rue de Charenton
11 à 13 rue Dugommier 4 bis rue Pleyel
7 à 7 bis rue de la Durance
45 avenue du Général Michel Bizot 20 rue Claude Decaen
101 à 103 avenue du Général Michel Bizot
19 à 33 rue Santerre 29 à 37 boulevard de Picpus 49 à 55 rue de Picpus
70 rue de Picpus 58 à 60 rue de la Gare de Reuilly
8 boulevard de Reuilly
8 à 12 rue Taine
28 à 34 rue Taine 12 à 14 rue de la Durance
19 rue de Reuilly

Villa Auguste Blanqui
47 à 65 quai Panhard et Levassor
75 boulevard Arago
2 à 6 rue Wurtz
10 rue Brillat Savarin
7 rue du Jura
65 à 69 rue du Moulin Vert
29 rue Hippolyte Maindron
17 rue de l'Eure
89 rue Raymond Losserand
35 rue Violet
38 bis rue de la Convention
260 rue de Vaugirard
1 rue Teissier
26 rue Dupleix
Place du Commerce
12 rue de la Montagne d'Aulas
60 à 62 rue Saint-Charles
8 rue Frémicourt
3 place du Cardinal Amette
10 à 18 place Dupleix
41 à 45 bd Lefebvre et 28 rue Firmin Gillot
103 à 107 rue Leblanc
Square Belà Bartok
4 rue Mario-Nikis
78, rue Blomet
12 rue Armand Moisant
38 rue Michel-Ange
3 à 7 rue Gudin
77 rue Boileau
1, 2 et 3 rue Narcisse Diaz
2 place de la Porte Maillot
6 rue Brémontier
151 à 153 avenue de Wagram
6 avenue des Chasseurs
5 rue Juliette Lambe
7 rue Juliette Lamber
4 rue Nicolas Chuquet
6 rue Nicolas Chuquet
Place des Ternes
1 rue de Torcy
2 à 6 rue Poulet
4 rue Boucry
51 rue Ramey
115 rue Championnet

6 à 6 bis rue Clavel
8 à 12 rue Botzaris
55 rue Manin
97 à 99 rue des Pyrénées
46 à 48 rue Mouraud
20 rue du Capitaine Marchal
138 boulevard de Ménilmontant
76 rue Alexandre-Dumas
5 cour de la Métairie
5a à 5c cour de la Métairie
14 à 16 et 18 passage de Pékin
210 rue des Pyrénées
38 rue du Télégraphe
14 rue des Ursins
73 av de la Bourdonnais
1 à 3 rue de Lisbonne
Square d'Orléans
Square de Maubeuge
92 rue Jean-Pierre Timbaud
9 rue du Dahomey
94 à 96 avenue de Saint-Mandé
59 rue Jeanne d'Arc
Squer Marie-Thérèse Auffray
14 rue d'Alésia
48 rue Balard
68 rue Blomet
212 rue e la Convention
19 rue Jobbé Duval
296 à 300 rue Lecourbe
5 rue Armorique
107 rue Lecourbe
79 bis rue Olivier de Serres
14 rue Ginoux
7 rue Cimarosa
28 rue Juliette Lamber
156 à 166 boulevard Ney
2 à 14 rue Henri Brisson
5 rue des Balkans
8 à 12 rue Stendhal
1 rue de l'Adjudant Réau

Les services de la Ville vont étudier chaque nouvelle adresse proposée dans cette liste afin d'évaluer l'opportunité et la possibilité de les protéger au titre du PLU.

« Le pavillon de Marie Curie ne doit pas être détruit et encore moins déplacé. Il apparaît nécessaire de préserver ce patrimoine, au sens large du terme.

De façon plus générale, il est absolument nécessaire de préserver le site de l'institut Curie et d'y développer les espaces libres, la végétalisation et l'ouverture sur le quartier.

Le site, hospitalier, universitaire, de recherche, de culture et du savoir est aujourd'hui extrêmement dense, pour ne pas dire invivable, et ne peut pas accueillir de surfaces bâties supplémentaires. Un travail pour l'aérer, le rafraîchir et le transformer dans le sens des orientations de ce PLU bioclimatique permettrait de retrouver les qualités perdues. Une mention pourrait être rajoutée aux documents du PLU, sur les plans ou dans les règlements : "protection du pavillon" ; "aucune construction supplémentaire sur le site".

Merci de la prise en compte de ces observations ; Elles ne sont pas symboliques mais contribuent à préserver et améliorer un site dans le sens de la transformation écologique de la ville. Avec mes [remerciements \(@11582\)](#)

Le projet de réutilisation du pavillon des Sources est en cours d'élaboration par l'Institut Curie en collaboration avec l'État. La dernière version connue du projet, à la date de la rédaction du présent mémoire en réponse, prévoit le maintien du pavillon des Sources à son emplacement initial et son intégration au sein d'un nouveau bâtiment baptisé « Marie Curie-Claudius Regaud ». Cette dernière évolution fait suite à une étude menée avec le ministère de la Culture, comme précisé sur le site du ministère : <https://www.culture.gouv.fr/presse/communiqués-de-presse/un-nouveau-projet-conservant-le-pavillon-des-sources-sur-son-emplacement-initial-sera-depose-prochainement>

La SAS Marais Bastille Notaires, agissant pour le compte de la SCI 38 Sentier, sur la base d'une argumentation développée dans un document de 9 pages, conteste le bien-fondé du pastillage de son immeuble. @ 11651.

Je demande le classement au titre de protection du patrimoine du Jardin du souvenir des Enfants du Vel d'Hiv, rue Nelaton, Paris 15^{ème}.

J'habitais 38 rue Alphonse Bertillon, Paris 15^{ème}, lorsqu'une famille de 3 enfants, mes voisins du 3^{ème} étage, a été arrêtée. Ils ne sont jamais revenus.

Ce jardin m'est cher. Mes promenades à ce jardin me donnent chaque fois un souvenir ému et douloureux de mon enfance.

Le jardin se trouve à l'emplacement précis de l'ancien Vélodrome D'hiver. C'est le seul lieu de mémoire sur le site. @13371

Les services de la Ville étudient la possibilité d'intégrer des protections adaptées au titre du PLU sur le Jardin du souvenir des Enfants du Vel d'Hiv.

« Je suis intéressée par le patrimoine et par les travaux de la Ville d'élaboration du PLU bioclimatique j'ai examiné attentivement les différents documents mis en ligne, en me focalisant sur les protections du bâti. J'ai découvert de nombreuses discordances dont je vous livre la liste en pièce jointe » @10416

Concernant l'atlas au 1/2000 les services de la Ville étudient les demandes de modification et apporteront les correctifs nécessaires en vue de l'approbation du dossier.

Concernant l'annexe X du Règlement, les services de la Ville apporteront toutes les corrections formelles nécessaires.

I- L'atlas au 1/2000^{ème} :

Sur de nombreux bâtiments, il y a tout à la fois une protection PVP et l'indication d'une parcelle signalée pour son intérêt patrimonial. Est-ce nécessaire ?

Sur certains bâtiments protégés il y a des filets de hauteur. O quoi cela sert il puisque les immeubles sont protégés ?

Le long du Champ de Mars les bâtiments sont protégés. Parfois leur jardin est aussi protégé et dans la plupart du temps non. Quelle est la cohérence ?

PVP 121 rue de Charonne (11^{ème}) La notice justificative est intégrée à l'annexe X mais la PVP ne figure pas sur l'atlas. Il faudrait faire figurer cette PVP sur l'atlas

PVP 47 à 53 quai Panhard et Levassor (13^{ème}) et autres adresses correspondantes cet îlot de l'université Denis Diderot (ex halle aux farines) le bâtiment mérite d'être protégé comme celui des Grands Moulins lui faisant face (PVP 55 à 65 quai Panhard et Levassor). La notice justificative est intégrée à l'annexe X mais la PVP ne figure pas sur l'atlas. Il faudrait faire figurer cette PVP sur l'atlas

PVP 34 rue Santos Dumont (15^{ème}) ne correspond pas à la suite d'architecture protégées du 36 au 52 de la rue. Il semble y avoir une erreur de dessin. Il faudrait corriger l'atlas pour supprimer le dessin du n°34

PVP 197 rue Saint-Charles (15^{ème}), il y a une erreur car le n°197 n'est pas justifié à l'annexe X et ne présente pas un intérêt patrimonial évident. En revanche la maison au n° 197 Ter mérite une PVP, elle n'est pas figurée à l'atlas ni justifiée par une notice. Il faudrait corriger l'atlas en supprimant le dessin au n° 197 et en l'ajoutant au n° 197 Ter (voir chapitre annexe X pour la notice)

PVP 55 rue de Passy l'immeuble ne paraît pas présenter des caractéristiques patrimoniales particulières il n'a pas de notice justificative, faut-il le faire figurer ?

PVP 15 à 17 rue Adolphe Mille (19^{ème}), seul le pavillon de service présente un intérêt patrimonial. La notice justificative est bien rédigée en ce sens, mais sur l'atlas la PVP est figurée au-delà du pavillon. Il faudrait corriger l'atlas pour ajuster le dessin au seul pavillon de service.

PVP 1 à 7 ; 2 à 6 villa Marcel Lods (19^{ème}), l'ensemble à une présente un intérêt patrimonial et une cohérence, il n'y a pas de raison de protéger une maison et pas les autres. Il faudrait corriger l'atlas pour compléter le dessin.

II- L'annexe X

Tout d'abord, les notices justificatives de l'annexe X ne sont pas rangées par ordre alphabétique par arrondissement. On ne s'y retrouve pas. Les notices de motivations sont à ranger par ordre alphabétique

Pour les PVP de la Butte Montmartre, ce serait plus facile à la lecture si leur notice justificative mentionnait « Secteur de la Butte Montmartre »

Les notices à corriger

5ème	66 à 68 rue Lhomond	Dans l'annexe X, le n° 66 n'est pas motivé, il faudrait compléter la notice.
9ème	57 à 57 bis boulevard Marguerite de Rochechouart	La notice est bien intégrée à l'annexe X mais l'adresse n'est pas écrite dans la colonne adresse
11ème	3 boulevard Beaumarchais 6 rue Jean Beausire	Le 3 bd Beaumarchais est situé dans le 4ème arrondissement. Il faut déplacer la ligne pour la positionner dans le 4ème arrondissement et orthographier correctement le nom du bd.

17ème	132 à 134 rue de Courcelles	Il faut faire correspondre l'adresse au dessin de l'Atlas, c'est-à-dire 132 à 134 rue de Courcelles uniquement
18ème	7 bis rue Damrémont	Il y a deux notices dans l'annexe X : 7bis rue Damrémont et 26 à 28 rue Joseph de Maistre. Il s'agit d'un doublon. Il faut modifier l'adresse : 7 bis rue Damrémont uniquement et supprimer l'une des deux notices.
19ème	5 à 7 voie Q/19	Il n'y a pas de PVP correspondant à cette notice qui selon la description correspond au 30 av Simon Bolivar et non voie Q/19. La notice est à supprimer. Et le 30 av Simon Bolivar n'est pas protégé.
19ème	17 quai de la Gironde	Modification de l'adresse, ce n'est pas 17 à 19 mais seulement n°17, voir dessin de l'atlas.
19ème	12 à 22 Sente des Dorées	Dans la notice il y a aussi l'adresse 12b rue Meynadier en adresse complémentaire de cette PVP. Mais cette adresse complémentaire ne correspond pas à la protection. Il faudrait la supprimer
20ème	69 à 75 rue Haxo 56 à 58 rue Borrégo	Modification de l'adresse, il faut rajouter les 56 à 58 rue Borrégo

Les notices qui décrivent des PVP BP alors que ce sont des PVP EPP

- Pour les adresses qui suivent des PVP EPP sont figurés sur l'atlas, or dans l'annexe X la motivation n'est pas toujours évidente à comprendre s'il s'agit d'un élément particulier ou d'un bâtiment protégé. Il faudrait corriger l'annexe X qui a une valeur justificative

07ème	6 rue Albert de Lapparent
09ème	5 rue La Bruyère
12ème	Square de Bercy
12ème	34 avenue Daumesnil, 6 à 8 rue Legraverand
13ème	Square de Choisy
15ème	8 rue Letellier
15ème	272 rue de Vaugirard
15ème	Parc André Citroën
16ème	Jardins du Trocadéro avenue des Nations Unies
18ème	square Carpeaux
18ème	76 rue Marx Dormoy
19ème	Square de la Butte du Chapeau Rouge
20ème	132 rue de Bagnole
20ème	49 rue Bagnole
20ème	Square Sarah Bernhardt
20ème	Square Séverine

Les notices en doublon

2ème	14 bd de Bonne Nouvelle	Le 14 bd de Bonne Nouvelle est situé dans le 10ème arrondissement. La notice figure bien dans le 10ème arrdt. Et aussi en doublon dans le 2ème arrondissement.
16ème	56 rue de Passy	Il y a deux notices à la même adresse.

18ème	7bis rue Damrémont 26 à 28 rue Joseph de Maistre	Il y a deux notices à la même adresse
-------	---	---------------------------------------

Les notices justificatives manquantes

Pour les adresses qui suivent des PVP sont figurés sur l'atlas, mais dans l'annexe X il n'y a pas les notices justificatives correspondantes. Il faut intégrer les notices de motivation correspondantes.

5ème	14 rue de l'Abbé de l'Epée
6ème	2 à 6 place du Puits de l'Ermité 5 parvis Abderkader Mesli 1 rue de Quatrefages
6ème	29 boulevard Montparnasse 111 rue de Vaugirard
6ème	61 à 79 rue d'Assas 4 à 6 avenue de l'Observatoire 6 à 18 rue Michelet
7ème	29 rue du Général Bertrand
8ème	89 rue de Vaugirard
11ème	15 passage de la Main d'Or
11ème	18 rue de Lappe
11ème	28 rue Godefroy Cavaignac
11ème	36 à 40 rue Sedaine
11ème	54 à 56 rue de Montreuil
11ème	6 à 8 rue Basfroi
11ème	62 à 62A rue de Montreuil
11ème	8 à 26 ; 7 à 11 ; 17 passage Saint-Bernard 9 à 11 rue de Candie 8 à 16 rue Charles Delescluze 29 rue de la Forge Royale 19 rue Charrière 1 rue Fanzly
11ème	57 rue de la Roquette
12ème	158 à 160 rue du Faubourg Saint-Antoine
12ème	7 à 39 rue de Bercy 1 à 3 rue de Chablis 8 à 40 rue de Pommard
12ème	8 passage du Charolais
13ème	1 à 15 rue Dieulafoy 19 rue Henri Pape
13ème	1 à 27 rue des Peupliers
13ème	1 à 3 rue Jules Breton
13ème	5 à 11 rue Daviel 4 à 30 ; 3 à 29 Villa Daviel
13ème	15 à 19 rue Henri Pape
13ème	4 square Masséna

13ème	1 à 15 rue Dieulafoy 19 rue Henri Pape
13ème	4 à 36 rue Dieulafoy
13ème	15 à 19 rue Henri Pape
13ème	45 à 53 quai François Mauriac 1 à 30 rue Emile Durkheim 128 à 172 avenue de France 1 à 27 rue Raymond Aron
13ème	5 à 13 place de l'Abbé Georges Hénocque
13ème	8 à 18 rue du Docteur Leray
13ème	55 à 65 quai Panhard et Levassor et autres adresses correspondantes cet îlot de l'université Denis Diderot
15ème	11 à 15 place Balard
15ème	15 à 17 rue Léon Delhomme 4X rue Yvard
15ème	197 ter rue Saint-Charles
15ème	27 à 39 rue de la Convention 2 rue Gutenberg 50 rue de Javel 1 rue du Capitaine Ménard
15ème	34 à 52 rue Santos Dumont
15ème	34 boulevard de Vaugirard
15ème	7 à 13 rue de Dantzig 1 ; 4 à 8 square Léon Guillot 1 ; 2 square Marcel Toussaint
15ème	15 à 17 rue Léon Delhomme
15ème	9 à 21 rue du Docteur Jacquemaire Clémenceau 1 à 5 rue Léon Sèche 20 rue Léon l hermitte 10 à 12 rue Péclet 2 à 2 bis rue Petel.
16ème	43 à 45 rue Jean de la Fontaine 2 à 4 avenue Boudon
16ème	9 à 11 rue de Civry
17ème	95 rue Ampère 121 boulevard Péreire
17ème	93 rue Ampère
17ème	87 rue Ampère
17ème	85 rue Ampère
17ème	83 rue Ampère
17ème	79 à 81 rue Ampère
17ème	5 à 7 rue Cardinet
17ème	103 à 105 rue Jouffroy d'Abbans
17ème	12 rue des Moines
17ème	27 à 29 rue la Condamine 37 rue Lemercier
17ème	30 rue Fortuny

17ème	32 rue Fortuny
17ème	38 rue Fortuny
17ème	38 à 40 rue des Épinettes 2 villa des Épinettes
17ème	68 rue Bayen 25 rue Galvani
18ème	15 rue Marc Séguin 52 rue Pajol
18ème	19 rue Marc Séguin
18ème	22 à 24 rue Marc Seguin 14 à 16 rue de l'Évangile
18ème	19 à 23 rue Angélique Compoint
18ème	2 bis rue Puget
18ème	20 rue Cortot
18ème	22 rue Cortot
18ème	24 place de la Chapelle
18ème	5 à 9 impasse du Curé
19	1 à 3 rue Petitot 13 à 15 rue du Pré Saint-Gervais
19	103 avenue Simon Bolivar 27 rue des Chauffourniers 28 rue des Mathurins
19	98 à 100 avenue Simon Bolivar 29 rue des chauffourniers
19	8 rue Carolus Duran
19	10 bis Carolus Duran
19	12 rue Carolus Duran
19	3 à 5 rue Carolus Duran
19	11 rue de l'Inspecteur Allès 51 rue du Pré Saint-Gervais 23 rue Janssen
19	49 rue du Pré Saint-Gervais
19	35 à 37 rue du Pré Saint-Gervais
19	12 avenue de Laumière
19	21 rue du Rhin 1 avenue Moderne
19	23 rue du Rhin 2 avenue Moderne
19	12 rue Euryale Dehaynin 1 rue Tandou
19	68 à 70 quai de la Loire 22 rue Euryale Dehaynin
19	12 rue du Hainaut
19	166 rue de Crimée 3 impasse Émelie
19	13 à 15 rue de Joinville 9 rue Gresset
19	36 rue de Joinville

19	205 à 207 rue de Crimée
19	192 rue de Crimée
19	214 à 216 rue de Crimée
19	215 rue de Crimée 51 rue Archereau
19	1 à 7 ; 2 à 6 villa Marcel Lods
19	20 à 24 rue Edouard Pailleron
19	22 et 24 rue des Bois 34 rue du docteur Potain 63 rue Emile Desvaux
19	26 à 28 rue Arthur Rozier
19	27 avenue Simon Bolivar
19	31 avenue Simon Bolivar
19	3 à 5 rue Cavendish
19	61 à 63 rue Manin 53 rue Edouard Pailleron 1 rue Cavendish
19	9 à 11 rue Armand Carrel 13 rue Cavendish
19	31 rue Eugène Jumin 196 à 198 avenue Jean Jaurès
19	36 à 38 ; 42 avenue de Flandre
19	38 avenue Jean Jaurès 19 rue Lally Tollendal
19	45 avenue Secrétan
19	9 rue Edouard Pailleron 54 avenue Secrétan
19	46 rue Edouard Pailleron 1 rue Jean Ménans
19	50 rue de Crimée
19	52 à 54 rue de Romainville
19	54 à 58 rue Compans
19	67 rue Petit 13 rue de Lunéville
19	14 à 16 rue de Lunéville
19	69 à 73 rue Archereau 91 à 95 rue de l'Ourcq
19	74 à 76 rue d'Aubervilliers
19	92 rue d'Aubervilliers
19	78 rue Manin
19	88 quai de la Loire
19	92 rue de l'Ourcq
19	93 à 97 boulevard Mac Donald
19	95 rue de Meaux 8 passage de Melun 2 voie B/19

L'association Paris historique propose, au titre de la protection Ville de Paris, une sélection de voies et de bâtiments (maisons, immeubles, passages, cours, cités, villas, etc...) situés dans

les 11^è, 12^è, 13^è, 19^è et 20^è arrondissements, témoins fragiles du Paris artisanal et industriel des XIX^è et XX^è siècles. @11787 : @ 13727, @13707

Les services de la Ville ont lancé un travail d'analyse de chacune des adresses mentionnées dans les tableaux reproduits ci-après, joints à cette contribution, afin d'évaluer l'opportunité et la possibilité de proposer une protection patrimoniale, en notant que les modifications apportées postérieurement à l'enquête publique ne peuvent juridiquement pas remettre en cause l'économie générale du projet soumis à l'enquête, ce qui limite les possibilités d'ajout

Paris 11^{ème}

11 ^{ème}					
Site	Architectes	Siecle	Commentaires	Voie	No
Maison		XIXe	Construction en 1885 de la demeure de Querolles Frères Témoignage des constructions individuelles fin XIX, début XX ^{ème} siècle.	CHARONNE RUE DE	58
Maison - atelier			Suite de maisons témoignant de l'histoire artisanale et commerciale du quartier. Publicité fixée sous verre toujours intacte. Entrée vers un jardin intérieur depuis la rue Saint-Bernard.	CHARONNE RUE DE	80
Maison		XXe	Construction au début XX ^{ème} siècle. Témoins des maisons faubouriennes.	CHARONNE RUE DE	121
Maison du jeune homme (ancienne) - Résidence Catherine Booth	L.-O. Preau	XXe	Base Chastel du ministère de la Culture, Not. 65072 : Architecte L.-O. Preau, 1932. Maison du jeune homme (ouvriers et étudiants), aujourd'hui Résidence Catherine Booth. La façade copie une ordonnance classique : soubassement à arcades, portail cintré, orné d'une clé et encadré de colonnes engagées. Les pilastres colossaux sont formés par une belle composition en mosaïque de Guilbert-Martin, dont les ateliers réalisèrent en 1896 la frise du Grand Palais. Ils comportent des chapiteaux décorés de demi-cercles, de couleur marron, rouge, jaune et or, proches des peintures de Delaunay. La corniche, en avancée, était à l'origine surmontée d'une pergola, maintenant transformée en terrasse.	CRESPIN-DU-GAST RUE	15
Immeubles à cour commune			Cour pavée à usage mixte (ateliers et logements) caractéristique de l'activité artisanale du faubourg au XVIII ^e et XIX ^e siècles	DAVAL RUE	27
Garage	Frédéric Ravenel	XIXe	Bâtiment de belle facture construit en 1877 par l'architecte Frédéric Ravenel. Projets de modification en cours (?) Autorisation d'urbanisme avec une demande de PC en date du 21/09/2021 suivie d'une annulation en date du 01/01/2022.	acture	6
Immeuble	Jean Falp	XXe	L'architecte Jean Falp construisit en 1907 cet immeuble tout à fait représentatif de l'Art Nouveau, dans le même goût que les bâtiments qu'il réalisa au 2, rue Dorian et au 41, avenue de Saint-Mandé. Il utilise un thème ornemental très fréquent dans le style 1900, en dehors de la stylisation végétale : le visage féminin dont le modèle s'inspire de Botticelli et des préraphaélites. Des têtes de jeune fille remplacent les traditionnels chapiteaux à feuillage et surmontent les pilastres colossaux qui animent la façade de l'immeuble. L'encadrement de la porte reprend le motif des visages féminins, cette fois mêlés à des fleurs. La clef de voûte est agrémentée d'une tête de chien et de fleurs. Dans le vestibule, la frise de la corniche est sculptée de feuillage et d'animaux : chats, pigeons, lézards.	FAIDHERBE RUE	11bis
Immeubles à cour commune			Cour à usage mixte (ateliers et logements) caractéristique de l'activité artisanale du faubourg au XVIII ^e et XIX ^e siècles	FAUBOURG-SAINT-ANTOINE RUE DU	277
Maison		XIXe	À l'angle de l'ancien passage d'Angoulême et de l'ancienne rue d'Angoulême (devenue JP. Timbaud). Dictionnaire par noms d'architectes des constructions élevées à Paris au XIX ^e et XX ^e siècles (1876-1899). Construction d'un Immeuble de rapport, d'un atelier et d'un théâtre au 80 de l'ancienne rue d'Angoulême par l'architecte Pierre Burin en 1882.	JEAN-PIERRE-TIMBAUD RUE	64
Cour des fabriques			Sa création correspond au développement économique et à l'essor de l'industrie. Les ateliers de métallurgie se multiplient dans les cours et les passages. La fonderie est alors l'apanage du quartier de la Folie-Méricourt. Le quartier Popincourt regroupe entre les rues de la Roquette et Oberkampf tous les ateliers liés aux métaux. En 1910, l'ouvrage du Marquis de Rochegeude mentionne ce passage conduisant à une fonderie.	JEAN-PIERRE-TIMBAUD RUE	70
Immeuble à usage mixte		XIXe	Siège social des Établissements Henry Hamelle (huiles industrielles, appareils divers, machines, outillage) créés en 1878. Fronton remarquable.	JULES-FERHY BOULEVARD	21-23
Maisons à usage mixte		XIXe ?	Maisons à usage de commerces et de logements typique de l'habitat des faubourgs.	NEUVE-POPINCOURT RUE	3
Maison			Maison agrémentée d'un garde-corps à balustres, menacée "d'évolution". En face, côté numéros impairs, des maisons initialement proches ont été défigurées, reconnaissables cependant à des vestiges de garde-corps identiques.	OBERKAMPF RUE	4
Immeubles à cour commune		XIXc	Bâti sur 4 étages en 1845, le 8 rue Oberkampf est un immeuble situé dans le quartier Saint-Ambroise, il cache une cour intérieure à usage mixte.	OBERKAMPF RUE	8
Cité du Figuier	A. Chassin	XIXe	Ancien ensemble à usage mixte, immeuble de rapport sur rue, sur fond de la première cour et retour de droite sur la cité avec une suite de maisons à usage mixte, ateliers en Rdc et habitation en étage. Les ateliers sont occupés par des ateliers d'artistes et des bureaux.	OBERKAMPF RUE	104-108

Paris 11ème

Cité Durmar		XIXe	Construite en 1858, elle a accueilli les maraichers dans ses petits pavillons, puis les ouvriers dans ses ateliers de métallurgie. Aujourd'hui, ses habitants artistes, brocanteurs, teinturiers ou encore cinéastes ont la chance de vivre dans un espace préservé dans lequel le temps semble s'être arrêté. Pavés au sol, murs envahis par les plantes et ateliers colorés, la Cité Durmar et ses maisonnettes est un véritable paradis secret à ciel ouvert. À ce titre, la ruelle est d'ailleurs un « espace libre protégé » inscrit au plan local d'urbanisme de la ville. Pour autant, cette protection pourrait être insuffisante.	OBERKAMPF RUE	154
Immeuble	Marcel Cochet	XXe	Très bel immeuble de style art nouveau construit en 1915.	ORILLON RUE DE L'	11
Sous-station électrique	Paul Frièse	XXe	La sous-station de la rue Rampon, parmi les onze construites par P. Frièse (1851- 1917) au début du XXème siècle, est l'une des moins monumentales. Elle est simplement constituée des trois travées d'arcs surbaissés, sans étage d'attique. Son pan de fer à rivets est laissé visible. En dépit de cette relative pauvreté, l'architecte a doté le bâtiment d'une corniche au dessin rudimentaire, faussement soutenue par des corbeaux dont les volutes sont constituées de deux tôles cintrées superposées. Cette esthétique à la fois brute et classique, donne à l'édifice une présence singulière, qui est la marque du travail de Frièse.	RAMPON RUE	3
Immeuble aux tournesols	L. Blanc	XXe	Cet immeuble de cinq étages, bâti en 1904, offre une ornementation sculptée exubérante, composée de tournesols géants aux multiples tiges enlacées, qui se développe autour de la porte cochère et sous les balcons du cinquième étage. Une frise régulière de marguerites, regaussées de quelques insectes, souligne le balcon du deuxième étage. Les tables sculptées et les ferronneries s'inspirent également du répertoire floral et végétal de l'Art nouveau. Dans le vestibule, on remarque une mosaïque au feuillage vert sur fond beige et une décoration de marguerites, qui se déploient sur la partie supérieure des murs et sur le plafond.	TROUSSEAU RUE	22
Maison			Maison à un étage sur RdC et un comble mansardé. Niche centrale abritant un haut-relief représentant une porteuse d'eau.	TRUILLOT IMPASSE	15

Enquête Publique révision du PLU de Paris TA E23000003/75 du 13/07/23 AM du 15/11/23

Paris 12ème

12 ème Site	Architectes	Siecle	Commentaires	Voie	No
Maisons			Ensemble de maisons R+1. J. Hillairet – le 12ème arrondissement et son histoire - Minuit Ed. - 1972 , l'impasse doit son nom au fait qu'elle a été habitée par le sculpteur Eugène Plât (1827-1903) a qui Troyes doit son musée des Arts décoratifs	ARTS IMPASSE DES	2
Maisons			Série de maisons R+1 coupée par une maison de deux étages réhaussée (?) de 3 niveaux sous combles située au N°43.	CHARENTON RUE DE	39-45
Maison			Maison individuelle R+2 sous combles entre immeubles R+8 et R+10.	CHARENTON RUE DE	205
Borne-limite (ancienne)		XVIIIe	Borne-limite posée en façade d'une maison située à l'emplacement d'un cabaret interdisant de construire au-delà de cette limite. (équipement).	CHARENTON RUE DE	306
Pavillons d'une Manufacture de tabac (ancienne)		XIXe	Manufacture de tabac construite en 1857, spécialisée en fabrication des cigares en tabac de La Havane. L'usine a été démolie en 1976, la grille et les pavillons d'entrée ont été conservés. Quatre pavillons en rez-de-chaussée, en briques, briques vernissées et calcaire.	CHARENTON RUE DE	319
Pavillon			Pavillon R+1. Construction postérieure à 1880 (date d'ouverture de la rue)	COLONNES-DU-TRONE RUE DES	26
Pavillons		XXe	Ensemble de quatre pavillons R+1 sous comble à la Mansart, les 13 et 15 en meulière, les 17 et 19 en briques. Constructions postérieures à 1899 (date d'ouverture de la rue).	DAGORNO RUE	13-19
Maisons		XXe	Maisons R+1 de construction plus modeste au regard des pavillons du 13 à 19 de la rue. Constructions postérieures à 1899 (date d'ouverture de la rue).	DAGORNO RUE	21-23
Maison de maître		XXe	Construite en 1900, cette maison est celle du propriétaire d'un ensemble d'ateliers contigus détruit dans les années 1970 pour la construction de la résidence Esterel. Demande de permis de construire (surélévation de deux étages) le 6/12/2021, réponse défavorable le 18/05/2022.	DISEROT BOULEVARD	148
Immeuble	Albert Claris	XIXe	Immeuble de rapport de 1886.	FELIX-ÉBOUÉ PLACE	7
Impasse Mousset		XIXe	Ancien passage industriel typique du Faubourg, l'impasse est ouverte sur la rue de Reuilly. Si l'activité a changé, l'animation dans les ateliers se poursuit. Occupés par des artisans ou transformés après réhabilitation en habitations ou espaces de travail.	REUILLY RUE DE	81
Pavillon		XXe	Pavillon de 1924. Belle balustrade en terrasse.	SAINT-MANDÉ AVENUE DE	53
Portail (ancien)	Guéraud	XIXe	Ancien portail d'un hôtel particulier de la fin du XIXème siècle.	SAINT-MANDÉ AVENUE DE	102

Enquête Publique révision du PLU de Paris TA E23000003/75 du 13/07/23 AM du 15/11/23

Paris 13^{ème}

13 ^{ème}					
Magasin		XXe	Boucherie décorée	BOBILLOT RUE	102
Magasin		XXe	Boulangerie richement décorée	BOBILLOT RUE	104
Grande mégisserie (Bièvre)		XIXe	Ancienne grande mégisserie datant de la fin du XIX ^{ème} , devenue le Lycée professionnel Corvisart d'arts graphiques. Bâtiment en briques et fenêtre à arcs surbaissés, colombages en solives de chêne des bâtiments de la cour	CORVISART RUE	61
Immeuble		XXe	Immeuble d'angle d'architecture originale	DOCTEUR-LUCAS-CHAMPIONN	1
Immeuble d'habitation	Gustave JUST (1828-1910)	XXe	Immeuble construit en 1901 par les architectes G. JUST et E. DENIS. Les deux architectes ont oeuvré ensemble dans d'autres immeubles du secteur où se trouvait leur bureau. Cet immeuble très haussmannien est pourvu d'une porte d'entrée dont le fer forgé a des caractéristiques décoratives empruntées à l'Art Nouveau et est surmontée d'un mascarón à tête de satyre grimaçant. L'originalité de la construction réside dans le décor de son hall d'entrée qui reprend le vocabulaire décoratif de l'Art Nouveau : 1-Pavement en mosaïque non signé, avec présence de quelques iris et décor "coup de fouet". 2-Agrémentant les murs, 4 panneaux de mosaïque dans des tonalités bleutées mettent en scène des figures féminines personnification des 4 saisons. Ces 4 panneaux non signés sont dans la veine des travaux d'Eugène Grasset ou Alfons Mucha 3-Arche marquant la séparation du hall des escaliers donnant accès aux étages. La structure de cette arche s'inspire incontestablement celle de la porte d'entrée du Castel Béranger (HectorGuimard, Avenue de Versailles, 1898) et encore plus de celle de l'hôtel Montessuy devenue école italienne L. da Vinci (Jules Lavirotte, 12 rue Sédillot, 1899) 4-Portes d'entrée appartement décorées de nervures cup de fouet 5-Cage d'escalier éclairée par une verrière peinte de fleurs décoratives peut-être inspirée par les travaux d'Eugène Grasset (voir "La plante et ses applications ornementales", Gallica ou site de l'INHA) Il est à noter qu'en dehors des architectes nous n'avons réussi à trouver aucune signature d'artiste, d'artisan ou d'entreprise ayant oeuvré pour la décoration de ce bâtiment non classé (2019) NB : Le descriptif de cet immeuble ainsi que les clichés qui l'illustrent ont été transmis par nos soins à l'auteur du blog "Paris-bise-Art", il a été publié en date du 3 décembre 2018 sous l'intitulé "Les mosaïques cachées de l'avenue d'Italie". (Commentaire Paris Historique)	ITALIE AVENUE D'	76

Enquête Publique révision du PLU de Paris TA E23000003/75 du 13/07/23 AM du 15/11/23

Paris 13^{ème}

Petite rue témoignage d'un habitat ouvrier du XX ^{ème} siècle	XXe	La rue des Malmaisons, longue de 194 mètres a été ouverte en 1934. L'état des immeubles de cette rue pourrait donner à penser qu'elle sera profondément modifiée	MALMAISONS RUE DES	0
Ancienne mégisserie du bief de Port-Royal (Bièvre)	XIXe	Ancienne mégisserie du groupe 33 à 37 rue Pascal. Toit saillant parements de briques en losange et croix de Saint-André	PASCAL RUE	35

Association Paris historique - 27/02/2024

Paris 19^{ème}

19 ^{ème} Site Immeuble de rapport - Bomibus moutardier	Architectes Victor Emmanuel Naveau	Siecle XIXe	Commentaires 1880 - plaque signalant l'entreprise de fabrication de moutarde Bomibus fondée en 1861 (équipement)	Voie VILLETTE BOULEVARD DE LA	Numero 58
---	---------------------------------------	----------------	---	-------------------------------------	--------------

Association Paris historique - 27/02/2024

Enquête Publique révision du PLU de Paris TA E23000003/75 du 13/07/23 AM du 15/11/23

Paris 20ème		Paris 20ème	
20ème			
BAGNOLET RUE DE	49	Porche de l'ancienne entreprise Pellissier, Jonas et Rivet	XIXe
CASCADES RUE DES	44	Maison	
FLORIAN RUE	15 et 17	Maisons anciennes	
MARE RUE DE LA	86	Poissonnerie (ancienne)	XIXe
MENILMONTANT BOULEVARD DE	138	Immeuble	XIXe
MENILMONTANT RUE DE	27-49	Maisons anciennes	
PERREUR VILLA	0	Villa Perreur	
POULI F IMPASSF	0	Impasse Poulie rénovée	XIXe
PYRENEES RUE DES	96	Maison	
RETRAIT PASSAGE DU	0	Passage du Retrait	

Association Paris historique - 27/02/2024

- La mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur doit être proscrite sur les constructions existantes à l'exception des enduits isolants fins sur les immeubles originellement enduits. Toutefois, elle doit restituer un aspect satisfaisant et respectueux du bâti concerné, en respectant en particulier ses éléments de modénature, et le caractère des lieux dans lesquels ils s'insèrent....

Le Règlement (UG.2.1.7) précise bien que les ouvrages en saillies (y compris les isolations par l'extérieur) peuvent être refusés si par leur aspect, leur importance ou le traitement proposé, ceux-ci sont de nature à être incompatibles avec une bonne insertion urbaine de la construction, avec l'architecture du bâtiment qui les supporte ou des constructions voisines, ou avec l'aspect général de la voie.

Pour conclure, nous tenons à notre patrimoine immobilier, végétal, mobilier - comme les grilles d'arbres d'origine, comme les bancs Davioud, comme les clôtures anciennes des jardins, comme les lampadaires anciens @ 11861

Le projet de PLU met en œuvre une OAP thématique Espace Public qui comporte des orientations relatives à l'aménagement des espaces publics et au mobilier urbain. L'OAP vise notamment à préserver le mobilier urbain historique.

Quelques propositions exprimées par un observateur :

- Création d'un PSMV (plan de sauvegarde et de mise en valeur) pour préserver la collection d'immeubles Art Déco du 5e arrondissement concernant, pour parties, les rues Gay Lussac, Thuillier, Ulm, Érasme, Rataud, et Brossolette.

La création d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur ne relève pas de la procédure de révision du PLU. Toutefois la Ville mène des réflexions avec l'État sur la possibilité de mettre en place de nouveaux PSMV dans des quartiers de Paris dont la richesse patrimoniale pourrait le justifier.

- Respect total des EVP, et éviter la création de nouveaux EVP en compensation de ceux qui ont été détruits.

Le projet de PLU augmente de façon conséquente le nombre et les surfaces d'EVP. Le précédent PLU comptabilisait 241,3 hectares d'EVP répartis sur 2794 parcelles. Le PLU bioclimatique compte désormais 4637 parcelles concernées pour 330,8 hectares, soit une augmentation en nombre de 65% et de 37% en surface.

- Respect des PVP, c'est-à-dire interdire une densification des immeubles et des parcelles PVP.

Les règles du PLU sont extrêmement contraignantes pour les PVP et ne favorisent pas leur densification. Comme le précise le Règlement à la section UG.2.4:

Les bâtiments protégés doivent être conservés, restaurés ou mis en valeur. Ils peuvent, sans 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 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

- Limiter au maximum les interventions, travaux et constructions diverses dans les caves afin d'assurer une protection des fondations par les caves et une stabilité des constructions existantes.

- Étendre la possibilité de préserver par PVP les caves anciennes et celles qui présentent un intérêt architectural, mémoriel, artistique et historique.

Il ne relève pas du PLU de réglementer les possibilités d'intervention sur les caves. De même, les PVP ne peuvent concerner les intérieurs des bâtiments.

- Étudier la réversibilité des bâtiments et leur modularité pour réduire leur impact carbone et climatique @ 11997

Le projet de PLU comporte plusieurs dispositions visant à favoriser la réversibilité et la modularité des bâtiments, notamment dans l'OAP Construction neuve. La réversibilité et la modularité des bâtiments sont des pratiques qui relèvent pleinement de l'urbanisme bioclimatique mis en œuvre par le projet de PLU.

Le nouveau PLU doit prévoir que les menuiseries anciennes (devantures, portes et croisées anciennes) doivent être restaurées et adaptées plutôt que détruites ou, si cela est indispensable, remplacées au plus près du modèle d'origine. @12755

Les menuiseries anciennes ne peuvent être protégées dans un PLU qui ne régleme pas les éléments structurels et l'intérieur des bâtiments. Lorsqu'elles présentent un intérêt patrimonial elles sont protégées PVP EPP pour les devantures. Dans le cas de croisées, lorsqu'elles sont sur des bâtiments protégés, le dessin de la fenêtre fait partie de la protection.

Je suis contre la rénovation écologique des bâtiments, qui dénature les bâtiments haussmanniens et portent atteinte au patrimoine [parisien](#). @13122

le Règlement (UG.2.1.7) précise bien que les ouvrages en saillies (y compris les isolations par l'extérieur) peuvent être refusés si par leur aspect, leur importance ou le traitement proposé, ceux-ci sont de nature à être incompatibles avec une bonne insertion urbaine de la construction, avec l'architecture du bâtiment qui les supporte ou des constructions voisines, ou avec l'aspect général de la voie. Ainsi, une isolation extérieure susceptible de détériorer la qualité du bâti existant ne pourra pas être autorisée. Par ailleurs, les bâtiments présentant des qualités architecturales particulières font généralement l'objet de protections susceptibles d'empêcher de telles interventions. Enfin, il convient de préciser que les demandes de rénovation par l'extérieur sur les immeubles haussmanniens sont très rares, notamment car ces immeubles présentent de bonnes qualités thermiques, notamment grâce à l'utilisation de la pierre de taille.

Je me permets de vous adresser cette contribution dans le cadre de l'enquête publique relative au nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Paris, afin d'exprimer mes préoccupations concernant les nouvelles dispositions applicables à la cité Durmar, où je suis installé en tant qu'artisan... nouveau PLU propose de mettre en place un filet de hauteur limitant le droit à construire à la hauteur de la façade existante, remplaçant la précédente limitation à une hauteur de 7 mètres. Cette mesure, bien qu'ayant pour but de protéger le paysage des faubourgs, me semble disproportionnée, notamment parce que la cité Durmar est la seule, parmi les six cités artisanales identifiées dans le secteur, à faire l'objet d'une telle restriction supplémentaire... Je comprends et soutiens pleinement l'objectif de protéger les faubourgs parisiens. Toutefois, je plaide pour que cette protection soit mise en œuvre de manière équitable et proportionnée, sans imposer de restrictions injustifiées à certaines propriétés. @13281.

Les prescriptions localisées du PLU en vigueur n'étaient pas suffisantes pour protéger la morphologie de la Cité Durmar, elles avaient permis de nombreuses surélévations. Le projet de PLU prévoit donc de renforcer les protections morphologiques de la Cité, notamment avec un nouveau filet de hauteur. Les services de la Ville considèrent donc que ce niveau de protection est nécessaire pour protéger ce tissu faubourien particulier, notamment au regard des effets du précédent PLU sur ce site.

Un anonyme propose : La protection du marché aux fleurs de l'Île de la Cité, l'inscription des anciennes mairies de Paris, porter attention à la sauvegarde d'éléments particuliers, Façades, porches, R 14209

Les alignements d'arbres de la place Louis Lépine (marché aux fleurs) sont protégés dans le projet de PLU. Dans la mesure où le marché correspond à un espace public, le PLU ne dispose pas d'outil supplémentaire pour le protéger. Toutefois les services prévoient bien de préserver ce site emblématique, qui fait d'ailleurs l'objet d'une restauration.

Toutes les anciennes mairies de Paris Centre bénéficient toutes d'une protection patrimoniale.

CDQ Montsouris-Dareau : priorité aux HLM pour les Classes moyennes, augmentation de la densité d'espaces verts, arborisation massive, avec banc et dossiers, protection et entretien du patrimoine, suppression du bitume, réduire la pollution. @ 9024

L'attribution des logements sociaux ne relève pas du PLU.

Le développement de la nature est un des principaux objectifs du projet de PLU, tel qu'indiqué dans le PADD.

Société historique et archéologique du 8^{ème} et 17^{ème} arrondissement : demande de renforcer les protections du patrimoine et de se référer aux fiches de synthèse annexées numérotées 1 à 68 et fiches de protection 1 à 299. R 14208

Au vu de l'ampleur de la demande (plus de 1000 adresses), des réponses circonstanciées après étude nécessitent des moyens en temps et personnes qui pourraient être mobilisés dans le cadre d'une modification ultérieure du PLU. Il est également à noter que les modifications apportées postérieurement à l'enquête publique ne devant pas conduire à modifier l'économie générale du projet soumis à l'enquête, elles sont nécessairement limitées en nombre.

Par une contribution détaillée de 15 pages M. Le maire du 17^{ème} arrondissement souhaite participer à l'enquête publique en apportant des critiques sur plusieurs domaines : le logement, la rénovation liée au bioclimatique, les équipements de proximité et les entreprises. @ 13218

Concernant le logement, les services de la Ville sont en accord avec la nécessité de produire une offre de logement diversifiée pour tous les publics, ce qui constitue une des priorités identifiées par le PADD du projet de PLU. Les orientations du PLU et les actions de la Ville en-dehors du PLU sur la thématique du logement sont développées en détail dans le Thème 2 du présent mémoire.

Concernant la proposition d'exonérer les opérations de rénovation de la règle de mixité fonctionnelle, les services de la Ville rappellent que la mixité fonctionnelle peut être un levier important de création de logements et d'amélioration du bâti existant, elle s'inscrit dans les objectifs du SDRIF et du PADD de production de la ville sur la ville, de limitation de la consommation d'emprise au sol, de réhabilitation de l'existant, d'amélioration des conditions d'habitabilité des logements existants (isolation thermique, végétalisation du bâti) et de création de logements.

Concernant le financement des opérations, si celle-ci n'est pas du ressort du PLU, il peut être indiqué que la règle de la sous-section UG 3.3.3 définit les modalités selon lesquelles des copropriétés peuvent disposer d'un droit de surélévation destiné à l'habitation. Cette mesure permet notamment de financer des travaux de performance énergétique, notamment d'isolation en bénéficiant d'une recette perçue par la copropriété. C'est un levier qui s'exprime dans la morphologie des constructions pour inciter à la transformation de l'existant et à la production de logements dans un objectif transversal de mixité sociale et fonctionnelle.

Par ailleurs, il est rappelé que les règles de mixité sociale et de mixité fonctionnelle excluent de leur champ d'application les EICSP. Les différents EICSP cités dans la question de la

Commission d'Enquête peuvent donc faire l'objet d'agrandissement et de rénovation si ces projets restent bien dans ce registre.

Concernant les équipements, les dispositions du PLU bioclimatique vont dans le sens des demandes formulées. En cohérence avec l'orientation 33 du PADD visant à renforcer les équipements publics et leurs rôles multiples, le règlement a augmenté le nombre d'emplacements réservés et de périmètres de localisation d'équipements de santé, culturels, sportifs, scolaires, sociaux et d'espaces verts. Ces emplacements ont été déterminés prenant en compte le maillage du territoire et l'homogénéité de l'offre de service, dans la logique du quartier du quart d'heure telle que déclinée dans le PADD.

En particulier, le projet de PLU met notamment en place 89 nouveaux périmètres de localisation (PLOC) pour la santé, 15 pour la culture, 18 pour la petite enfance, 4 pour le social, 8 pour la jeunesse, 27 pour le sport.

Comme le précise la sous-section UG.1.5.2 du Règlement du PLU, les ER logements ne s'appliquent pas aux surfaces en RDC des immeubles concernés, et ce justement afin de préserver les activités éventuellement présentes en RDC, ce qui est le cas d'une majorité de commerces. En ce qui concerne les autres surfaces, éventuellement occupées dans le cadre de baux tertiaires, l'acquisition de la parcelle dans le cadre de la mise en œuvre de l'ER n'appelle pas l'éviction avant le terme du bail des occupants, en particulier des entreprises présentes. Le mécanisme d'ER n'a pas d'effet sur les baux. Dans ce cas, la Ville apprécie au cas par cas, avec les opérateurs et bailleurs désignés pour mener à bien l'opération, les conditions de libération à l'amiable (délais, coûts) en fonction du bilan financier et du calendrier du projet.

Concernant les interrogations soulevées par les caisses de retraite, des compagnies d'assurance ou de réassurance quant à une possible dévaluation de leurs biens suite aux pastillages, la Ville constate que depuis l'instauration des premières pastilles en 2006, la dévaluation moyenne (lorsqu'elle a lieu) se situe autour de 5 % de la valeur du bien. Le dispositif des ER est encadré de longue date par la loi et la jurisprudence. Il peut aussi être rappelé que les acteurs professionnels de l'immobilier parisien disposent de possibilités d'arbitrage au sein de portefeuilles d'actifs qui débordent souvent ce seul domaine d'activité, ce qui les amène historiquement à investir ou désinvestir aussi bien ce secteur que la scène parisienne, en fonction de la rentabilité des différents actifs qu'ils peuvent cibler sur d'autres marchés. Dans ce cadre, c'est bien la Ville de Paris qui porte la responsabilité de garantir des objectifs d'équilibre des fonctions urbaines et de préservation des conditions de vie dans la capitale. Par ailleurs, les propriétaires grevés d'un ER logement ont la possibilité de déclencher le droit de délaissement et de mettre en demeure la Ville à acquérir le bien au prix du marché. À cet égard, il convient de préciser que seules quelques dizaines de pastilles ont fait l'objet d'un délaissement depuis 2006, et la jurisprudence montre que le juge d'expropriation a alors toujours été favorable au vendeur à ces occasions.

Pour autant, la Ville porte une grande attention aux diverses contestations émanant des propriétaires, et pourra envisager de supprimer certaines pastilles si les propriétaires démontrent leur inopportunité. D'une manière générale, la Ville n'a pas choisi de pastiller les immeubles concernés en raison de l'activité qui y était menée.

Les emplacements réservés inscrits dans le projet de PLU bioclimatique arrêté par le Conseil de Paris de juin 2023 ont été effectivement définis au moyen d'une analyse multicritères réalisée sur l'ensemble des 73 000 parcelles parisiennes, qui a permis de dresser une première liste de 3 000 parcelles potentielles, et de retenir in fine environ 600 nouveaux emplacements, soit 0,8% des parcelles parisiennes. Cette analyse a reposé sur les critères suivants :

- Une superficie de terrain supérieure à 100m² ;
- Une capacité de réalisation d'au moins 500m² de surface de plancher à destination du logement en cas de construction neuve, de surélévation ou d'extension. De fait, les ER sont pour beaucoup des sites de transformation de l'existant par changement de destination ;
- Un statut de propriété en monopropriété ou petite copropriété (2 propriétaires maximum). Il est précisé que la nature ou l'identité du propriétaire n'a pas été prise en compte, sauf pour les quelques propriétaires institutionnels avec lesquels la Ville travaille de longue date sur des grands projets (RATP, SNCF, Etat...) déjà identifiés
- Une destination actuelle en garages, bureaux et activités avec un minimum de 900m² de SDP existant ;
- Une proportion importante de logements vacants identifié au moyen de la base de données occupation de l'APUR ;
- L'exclusion de constructions récentes et de restructurations lourdes.

Sur cette base, les services de la Direction du Logement et de l'Habitat, de la Direction de l'Urbanisme et de l'APUR ont mené un examen systématique de l'ensemble des parcelles identifiées, afin d'apprécier leur potentiel de mutation et de réalisation de logements, dans le cadre de commissions techniques. En revanche, cet examen n'a pas donné lieu à des études de faisabilité architecturale et économique, trop complexes et coûteuses à ce stade de la procédure d'élaboration du PLU.

Dans le cadre de l'instruction des contributions à l'enquête publique, un réexamen systématique des 301 emplacements réservés ayant fait l'objet d'une contestation est conduit, donnant lieu à une analyse par des architectes de la Direction du Logement et de l'Habitat et d'Assistants à Maîtrise d'ouvrage accompagnant la Ville dans l'élaboration du PLU. Chaque ER fait l'objet d'une fiche à dire d'expert, reprenant l'étude des éléments de description de la parcelle et d'opportunité d'une opération de logement, en fonction de la nature du bâti existant, de l'épaisseur des bâtiments et de leur implantation sur le terrain, ainsi que des arguments techniques mis à avant par les contributeurs.

Nous sommes également attachés au patrimoine architectural de notre quartier et souhaitons que soient respectées les volumétries existantes qui autorisent les perspectives et les flux d'air en évitant les surélévations et les démolitions au profit de la rénovation ou de la transformation (de bureaux en logements par exemple) des bâtiments existants. Conseil de Quartier Cambronne-Garibaldi @14116

Éviter les démolitions au profit des rénovations ou de la transformation fait partie des principaux axes du projet de PLU.

Le boulevard Garibaldi bénéficie de filets de hauteur protecteurs sur la plus grande partie de son tracé entre la place Cambronne et la place Henri Queuille, tout comme d'autres artères majeures du quartier comme la rue Lecourbe, la rue Pérignon, le boulevard de Grenelle, ou encore la place Cambronne par exemple.

La Fontaine Cristaux, située dans le square Bella Bartok, Paris 15e, est une œuvre d'artiste, emblématique du quartier Front de Seine. Le défaut d'entretien de la fontaine a déjà largement été néfaste à l'œuvre. Sa remise en état est impérative et la remise en eau nécessaire. Il est scandaleux que les mosaïques du socle aient été recouvertes par des plantations, saccageant largement l'œuvre. @ 13814

Cette fontaine est identifiée dans l'inventaire de la COARC (conservation des œuvres d'art religieuses et civiles). Toutefois les services de la Ville étudient la possibilité d'apposer une protection supplémentaire à la fontaine.

L'association « Sites et Monuments » apporte une contribution très complète dominée par son souci que Paris ne croisse plus ou peu. On devra se référer à son document de 20 pages @ 13724

Parmi les nombreuses propositions issues de cette contribution, les services de la Ville étudient la proposition de soumettre les constructions neuves à des conditions d'intégration correspondant à une grille de critères. Comme précisé dans le Thème 4 du présent mémoire, Le livre 4 du Manifeste pour la Beauté de Paris à paraître prochainement viendra alimenter ce travail, qui pourrait figurer au sein du guide à destination des pétitionnaires que la Ville prévoit de publier en appui du PLU approuvé.

Les autres propositions ne seront pas retenues pour les raisons suivantes : elles ne rentrent pas dans le champ d'action du PLU, elles sont redondantes avec des dispositions déjà existantes, ou elles rentrent en contradiction avec des objectifs fondamentaux du projet de PLU tels que déclinés dans le PADD.

Je souhaite que le PLU garantisse la protection du mobilier traditionnel parisien, bancs, grilles Davioud, grilles des squares et jardins, édicules anciens, qui font l'originalité et le charme parisien. @ 13722

Le projet de PLU comporte une OAP thématique Espace Public qui mentionne des orientations relatives à l'aménagement des espaces publics et au mobilier urbain. L'OAP vise notamment à préserver le mobilier urbain historique.

Je tiens à dénoncer la dérogation du PLU permettant d'adosser des constructions extrêmement élevées à des immeubles existants très hauts des années 70, véritables verrues dans certains quartiers. Cela crée une barre d'immeuble hors gabarit, obstrue les vues des habitations en face, et ne crée aucune harmonie d'un point de vue urbanistique, à moins qu'une harmonie dans la laideur soit une possibilité. @13596

Le projet de PLU ne prévoit de telles dérogations. La hauteur d'une construction est notamment déterminée par les règles de gabarit-enveloppe.

Contribution apportée par le conseil de quartier Seine. Ces documents peuvent être complétés par le travail du conseil de décembre 2023 sur le plu dont la protection entre autres de tous les lieux historiques d'enseignement de la maternelle aux études supérieures publics et privés- la protection des sous-sols a des usages strictes annexes (parking demeurant des parkings, transports souterrains etc.). Ces lieux de passage ne doivent pas faire l'objet de lieux de vie pour des travailleurs et des habitants

Le projet de PLU prévoit la protection patrimoniale de tous les bâtiments jugés dignes d'être protégés par les services de la Ville, notamment suite aux propositions émises par le public, les associations et tous les acteurs impliqués dans l'élaboration du PLU depuis le début de la procédure. À ce titre, certains établissements d'enseignement font l'objet d'une protection patrimoniale. De même, le PLU protège les destinations de nombreux équipements d'enseignement via des prescriptions localisées.

Concernant les sous-sols, il ne revient pas au PLU d'en réglementer l'usage. Toutefois, les services de la Ville n'ont aucunement l'intention de promouvoir l'installation de lieux de vie dans les sous-sols parisiens.

Outre l'ossature du bâtiment et certains éléments remarquables, je propose que soit inscrit l'Hôtel Dieu pour son Patrimoine matériel et immatériel. L'idée serait de préserver sa destination de services [hospitaliers](#). @13753

Au titre du PLU l'Hôtel Dieu fait l'objet d'une protection patrimoniale dans son ensemble. Sa destination hospitalière est en outre assurée par le classement du site en zone urbaine de grands services urbains (UGSU), qui protège entre autres la vocation hospitalière des sites.

Par ailleurs, la demande de reconnaissance par l'UNESCO, au titre du patrimoine matériel et immatériel patrimoine mondial, de la valeur universelle exceptionnelle (VUE) de l'Hôtel Dieu, relève de l'Etat. Une telle demande relève pas du contenu du PLU.

Contribution à l'association Sauvons Jules et Richard pour :

Création d'un site patrimonial remarquable pour les canaux parisiens.

Mise en œuvre d'un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine.

Classement en espaces boisés classés des parcs, jardins et squares à proximité ou sur les canaux.

Protection du tissu artisanal et des commerces. @ 11964

L'établissement d'un site patrimonial remarquable à plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine ne relève pas du PLU.

Les espaces verts aux abords des canaux sont inscrits dans la zone UV du PLU. Le classement de ces espaces en espace boisé classé n'est pas adapté à ces espaces urbains dont les sols ne peuvent pas toujours être en pleine terre. Par ailleurs, les squares qui bordent les canaux sont systématiquement protégés par des zones naturelles forestières ou aménagements piétonniers végétalisés, des espaces libres protégés à végétaliser ou encore des espaces verts protégés.

Concernant le tissu artisanal et les commerces, les services de la Ville étudieront la possibilité et l'opportunité de mettre en place des linéaires de protection du commerce et de l'artisanat le long des canaux. Il convient toutefois de préciser que de nombreuses parcelles font l'objet d'une protection localisée « site de protection des activités productives urbaines ».

Observation générale sur la protection du patrimoine bâti à Paris : extraits des commentaires :

Ayant fait le constat que seuls les secteurs du Marais et d'une partie du 7^{ème} arrondissement font l'objet de PSMV, Mme lise Grenier estime que :

Il est extrêmement urgent de protéger de façon systématique, non seulement les faubourgs mais tous Paris en définissant des SPR...l'adoption de la protection ville de Paris n'est assortie d'aucune contrainte réglementaire @13687

Il existe de nombreux secteurs, parcelles, bâtiments protégés à Paris par : les Monuments historiques ; les sites patrimoniaux remarquables à PSMV du Marais et du 7ème ; les sites classés ; par l'Unesco le site Rives de la Seine pour lequel la ville a demandé une extension à l'UNESCO ; par les protections ville de Paris. L'ensemble représente 34% de la surface des parcelles parisiennes. Toutes ces protections s'articulent et correspondent à des enjeux spécifiques. Le projet de PLU augmente de 18% le nombre d'éléments protégés par le PLU ce qui correspond à une augmentation de 4% de la surface protégée en PVP.

Le classement en site patrimonial remarquable ne relève pas du PLU, mais d'un travail spécifique en lien avec l'État. Les services de la Ville ont entamé un travail d'étude pour envisager l'instauration de nouveaux sites patrimoniaux remarquables à Paris.

En revanche, les services de la Ville ne prévoient pas d'instaurer des protections patrimoniales sur l'ensemble de la capitale, ce qui ne permettrait de toute façon pas le code de l'urbanisme.

Le patrimoine parisien dans le PLU

Contribution de Lise Grenier à l'enquête publique PLU b 2024

L'Etat assure actuellement la protection du patrimoine bâti parisien

En effet, les lois permettant un « **classement** » au titre des monuments historiques ou, surtout à l'heure actuelle, une « **inscription** à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques », est déjà une garantie importante pour la sauvegarde de notre patrimoine bâti en définissant des « abords » d'un périmètre de 500 mètres, sous la compétence de l'architecte des bâtiments de France (ministère de la Culture, DRAC).

Deux bémols : les intérieurs sont très rarement protégés et les « inscriptions » n'excluent pas une éventuelle démolition.

À Paris se sont deux « secteurs sauvegardés », le quartier du Marais et le 7^e arrondissement qui protègent des quartiers entiers. Ces secteurs sauvegardés sont maintenant englobés dans une réglementation qui offre un concept beaucoup plus étendue de la protection : **les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)**. Loi de juillet 2016 qui donne un caractère juridique de servitude publique affectant l'utilisation des sols.

Un gros bémol : pour le moment ces protections concernent principalement le Centre historique de Paris, même si on a commencé à s'intéresser aux faubourgs.

Or, étant donné le manque de foncier sur Paris et les risques qui s'en suivent, *il est extrêmement urgent de protéger de façon systématique, non seulement les faubourgs mais tout Paris en définissant des SPR.*

Certains quartiers, certaines zones tels que l'ensemble place Denfert-Rochereau et La Rochefoucauld, certains sites précis, tels que l'espace Reille, l'Institut Curie, le Couvent de la Visitation, rive gauche, apparaissent a priori comme une évidence devoir être protégés de cette façon.

Certains proposent de définir des zones autour des canaux, etc.

Si ces protections dépendent de l'Etat, il faut naturellement qu'elles se fassent en concertation avec la Ville.

Il faut rappeler que le label **patrimoine mondial de l'UNESCO** n'est qu'un label : si l'on ne suit pas les orientations définies par l'UNESCO, on peut simplement perdre son label. On a connu par exemple des menaces de l'UNESCO à propos des rives de la Seine à Paris ou sur le Mont Saint Michel lors du projet des grands travaux. C'est en effet très dommageable pour l'image des sites vis à vis des touristes et donc du point de vue économique.

Le PLU de la Ville de Paris ne prend pas réellement en considération le patrimoine bâti.

L'adoption de la Protection Ville de Paris (PVP) n'est assortie d'aucune contrainte réglementaire. Il s'agit seulement de désigner des constructions dignes d'intérêt.

On voit ainsi fleurir les surélévations et de temps en temps des interventions dénaturant les bâtiments. Si le nombre de constructions inscrites PVP augmentent dans le futur PLU, il n'y a pas de réelle protection.

Conclusion

La question est donc posée : comment assurer la protection du patrimoine dans la totalité de la capitale, la plus fréquentée au monde par les touristes en 2023 ? Pourquoi la protection par le PLU est en fait inexistante ?

Regardons les exemples remarquables de Lille, Nantes etc. et tentons d'avancer au plus vite.

« Je suis très sceptique pour ne pas dire plus concernant l'aménagement du Boulevard Richard Lenoir, Démolir pour reconstruire est une conception obsolète et autoritaire de l'urbanisme ». R 14250

La contribution R14250 telle que disponible sur le Registre Numérique ne mentionne pas une telle phrase.

Autre contribution de M. le Maire du 11^{ème} arrondissement de 6 pages à laquelle il convient de se référer R 14250

Les services de la Ville étudient chaque demande formulée par cette contribution, et travaillent en collaboration avec les services de la Mairie du XI^{ème} arrondissement pour préciser les demandes formulées dans le cadre de cette contribution.

Je crains que ces emplacements de logements sociaux et d'équipements de santé ou sociaux entraînent une densification de cette rue (Avron) et des rues alentour, avec des démolitions et reconstructions de bâtiments de grande hauteur, des surélévations et des épaississements et des bâtiments à l'architecture monumentale qui ne sied pas à ces petites rues étroites. @14180

Je préconise donc que l'on réduise la possibilité de construire en hauteur, que l'on rénove les bâtiments plutôt que les démolir.

Le « Syndicat des Intérêts Généraux des Villas du Quartier d'Amérique approuve les nouvelles règles de gabarit enveloppe qui seront appliquées sur le secteur des maisons et villas SMV 19-2.

*Il demande **notamment** que le futur règlement prévoie pour le secteur les preuves de bonne réalisation soient apportées avant début des autres travaux et pour limiter les surélévations qui contribuent à la perte d'éclairage des étages inférieurs, il souhaite d'en limiter leur possibilité aux rues d'une largeur supérieure à 15m et non 12m comme proposé. @13506*

La première demande relative aux preuves de bonne réalisation des travaux ne relève pas du champ du PLU. En revanche, d'une part des contrôles peuvent être effectués lors de l'achèvement des travaux et des procès-verbaux dressés en cas de non-conformité aux autorisations délivrées ; et d'autre part, en application de la jurisprudence – et sauf prescription – des travaux sur une construction non-conforme doivent également régulariser ceux-ci.

La proposition d'autoriser le bonus de surélévation uniquement sur les voies d'une largeur supérieure à 15 mètres réduirait considérablement le nombre de surélévations réalisées, ce qui serait contraire aux objectifs de production de logements fixés par le PADD.

Comme précisé dans le Thème 4 du présent mémoire, la largeur de 12 mètres correspond à la limite haute de ce que le PLU considère comme une voie étroite. Ces voies étroites représentent 40 % du linéaire parisien. Ainsi, le Règlement ne permet pas de telles surélévations dans les voies étroites afin de préserver leur morphologie particulière et ne pas générer d'externalités négatives pour les riverains. Cette largeur n'est pas spécifique à cette règle mais se retrouve pour d'autres dispositions relatives à la morphologie, notamment dans le chapitre UG.3 du Règlement. Le choix de cette largeur de 12 mètres obéit notamment à une cohérence avec les évolutions apportées au gabarit-enveloppe sur voie : dans les voies de moins de 12 mètres de large, le gabarit du nouveau PLU est sensiblement inférieur à ce que permet le PLU en vigueur (de l'ordre de 3 mètres en moins).

Je soutiens la contribution déposée par Isabelle Madec le 11-2-2024, à 21H45@ 13306.

Cette contribution est la suite de celle du 26/02/2024 18h 09 sur l'article UG.2 du Règlement. Elle porte sur les articles UG.2.4.2 et UG.3 à UG.4.

Elle est basée principalement sur les environnements à prendre en considération en sus du climat : la valeur du patrimoine architectural de Paris, la France qui a besoin de « Paris La plus belle ville au monde » pour rééquilibrer son commerce extérieur et sa balance des biens et services et enfin l'ADEME qui lève l'obligation d'isolation pour les matériaux sensibles à l'humidité ou pour la qualité architecturale. @ 12916

L'ADEME est un Établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC) dont le rôle est d'accompagner les pouvoirs publics dans la construction des politiques de transition écologique. Il ne s'agit pas d'une entité administrative ou politique, et elle ne dispose pas d'une autorité sur les collectivités. L'ADEME ne formule que des recommandations, et ne peut donc pas lever une quelconque obligation relative à l'isolation des matériaux. Le document référencé par cette contribution correspond à une note explicative portant sur la réglementation en vigueur en septembre 2018. Les prescriptions du projet de PLU s'appuient sur les lois et règlements en vigueur au moment de l'élaboration du PLU, et sont conformes à ces derniers.

Paris est bien sûr monumental et le PLU reprend les règles de fuseaux et cônes de vue qui préservent les bâtiments, leurs perspectives et dégagements. Mais, on dirait qu'il y a des oublis, notamment : - tout l'arrière-plan de la tour Eiffel vue depuis le Trocadéro et depuis le bas de la colline de Chaillot, entre les jambes de la tour qui encadrent l'Ecole Militaire, - les Invalides vus depuis les Champs Élysées, d'où la vue porte bien au-delà des toits des Invalides et d'où dépassent des immeubles du 14ème arrondissement, rompant la symétrie (ce n'est pas aussi flagrant que la tour Montparnasse sur le champ de Mars, mais c'est là) @12612

L'objet du fuseau est de protéger une composition urbaine, en l'occurrence l'ensemble Trocadéro Tour Eiffel, Champ de Mars, Ecole militaire, qui est déjà patrimoine mondial UNESCO et protégé au titre du code de l'environnement par le site classé du Champ de Mars, au titre du code du patrimoine la Tour Eiffel est un monument historique inscrit et protégé au titre du code de l'urbanisme en EBC et patrimoine ville de Paris comme élément particulier protégé, l'Ecole Militaire est un monument historique classé, tous les immeubles sans exception qui bordent le Champ de Mars sont protégés au titre du PLU comme bâtiments protégés, et certains d'entre eux sont également protégés au titre des monuments historiques. Le secteur de Paris qui est visible depuis le Trocadéro est concerné par l'ensemble des règles morphologiques qui garantissent la maîtrise du paysage parisien, indépendamment de ce seul point de vue.

Paris a été une ville industrielle : protéger les témoignages construits de cette histoire, comme les sous-stations edf de la RATP, notamment celles de l'architecte Friesé. Il semblerait que dans les quartiers centraux de Paris, cette inattention soit accrue.

4 sous-stations sont protégées au titre des monuments historiques ou dans le cadre du PLU : Auteuil, Bastille, Opéra et Temple.

Marché aux fleurs de l'île de la cité : protéger à la fois les halles, qui doivent être restaurées, le travail des fleuristes, l'espace végétalisé qui pourrait être renforcé. Ne pas bétonner en y installant une librairie, une restauration rapide. @13548

Prévoir l'inscription des anciennes Mairies de Paris Centre.

Les alignements d'arbres de la place Louis Lépine (marché aux fleurs) sont protégés dans le projet de PLU. Dans la mesure où le marché correspond à un espace public, le PLU ne dispose

pas d'outil supplémentaire pour le protéger. Toutefois les services prévoient bien de préserver ce site emblématique, qui fait d'ailleurs l'objet d'une restauration.

Toutes les anciennes mairies de Paris Centre bénéficient d'une protection patrimoniale.

La ville devrait imposer des contraintes draconiennes pour toute démolition/reconstruction. Il serait intéressant de faire l'histoire des démolitions et des transformations des dernières années et étudier le suivi de ces transformations. Voir celles qui ont engendré une amélioration de la condition urbaine et celles qui, au contraire représentent un échec par rapport aux objectifs prévus.

La limitation des démolition/reconstruction au profit des transformations constitue un des principaux axes du nouveau paradigme urbanistique au cœur du projet de PLU. Ce point est plus largement développé dans la Thème 4 de ce présent mémoire.

De la démolition totale on est passé au façadisme, un léger progrès, en quelque sorte, dans la tutelle des apparences visuelles, extérieures aux bâtiments. Une attitude désinvolte qui remonte à des décennies consiste à détruire les parcours intérieurs en vue de les reconstruire, il faudrait, dans la mesure du possible favoriser l'adaptation au nouveau plan. De même encourager la conservation de tous les éléments qui connotent l'espace intérieur. Porter attention à la sauvegarde d'éléments particuliers : façade, porche d'immeuble, devanture, tout élément de décor. Ils peuvent également être protégés par le PLU. Il y a là également un enjeu écologique. La production de gravât est coûteuse (transport, décharge, etc.) ; son accumulation produit de la pollution. Tout au plus on pourrait envisager de végétaliser les aires de circulation entre les bâtiments, dans la mesure du possible, sans dogmatisme.

Exemple : étonnant le remplacement de l'escalier en pierre à double volets orné d'une balustrade en belle ferronnerie de la BN Richelieu, œuvre de l'architecte de la salle ovale Pascal, élève de Labrousse, par un escalier plus étroit, construit pendant la période de sortie du Covid. Une pétition avait pourtant été diffusée et signée dix ans plus tôt contre cette destruction : patrimoine, santé publique, écologie ont d'un même geste été bafoués.

Les transformations intempestives et répétées changent les repères dans la ville, une manière de déshumaniser la relation entre l'habitant, le passant et l'environnement, de dépersonnaliser les liens visuels. Les « impératifs d'habitabilité liés aux risques climatiques », paraissent ouvrir la voie à des transformations inopinées, qui déconstruisent l'image de la ville.

Privilégier l'adaptation des espaces internes plutôt que de s'en tenir uniquement au façadisme. La Mairie doit préciser ces options dans le cahier des charges.

Paysage parisien

Le paysage urbain, banal et quotidien, sans être classé monument historique, a un impact essentiel. Il est intégré à la vie quotidienne de chacun. Lorsque l'environnement habituel est de qualité, le contexte familial a comme effet l'instauration d'un sentiment de propriété collective bénéfique à la vie de la communauté urbaine et de ses visiteurs. Il renforce l'équilibre social, producteur de qualité de vie. Il contribue à la sécurité grâce aussi au lien que crée entre l'habitant et le passant. Il est synonyme d'entente et donc de stabilité. L'intervention intempestive dans le tissu urbain et la destruction des édifices transmis par l'histoire risquent de détourner, voire de mobiliser la population contre tout ce qui appartient au monde de la création artistique et de l'architecture contemporaines. Elle contribue à accentuer la méfiance envers les pouvoirs publics. Au cas où une transformation s'avère nécessaire, il importe que le cahier des charges soit minutieusement établi en accord avec les usagers, habitants ou visiteurs éventuels.

Les dents creuses et surélévations @13548

Ne pas les combler pour une double raison. Elles ont une valeur historico-patrimoniale et représentent un enjeu important dans le cadre d'une protection bioclimatique de la ville. A l'origine les bâtiments avec des « dents creuses » reprennent le schéma de l'hôtel particulier qui a déterminé le paysage construit parisien depuis les XVIe-XVIIIe siècles et son développement pour être repris également dans de grands ensembles aux XIXe-XXe siècles : cf. La garde Républicaine du BD Henri IV/ rue de Sully, l'Hôtel-Dieu, formés de grands corps de logis qui sont reliés par des éléments plus bas, laissant ainsi circuler l'air.

Donc ce sont des espaces à la fois conservatoires de l'image urbaine parisienne et prospectifs en fonction d'un PLU bioclimatique, pour lequel la circulation de l'air doit être prioritaire.

Autre question les contours tracés en rouge hachuré correspondent à des possibilités de surélévation en rehaussant le toit : contre toute surélévation quelles qu'elles soient : prévoir de revoir cette question de manière récurrente.

Propositions

La proposition dans le PLUB de transformations de bureaux en logements paraît tout à fait intéressante, dans la mesure où celles-ci ne seront pas à l'origine de surélévation. De même la fin dans certains quartiers de la construction de bureaux, la fin promise de la bétonisation.

Penser à une série de bâtiments à protéger par quartier, sur proposition des habitants et associations.

Le projet de PLU met en place plusieurs centaines de nouvelles protections de bâtiments, notamment suite à la concertation, et la liste sera complétée par les contributions issues de l'enquête publique.

Pour les restaurations et éventuelles modifications : Faire appel à des maîtres d'œuvre et architectes qui étudient les usages (circulation, vent, arbres, espaces conviviaux, espaces publics où les personnes doivent pouvoir se croiser, etc.).

Cette proposition ne relève pas du PLU ni du pouvoir de la Ville. La sélection des maîtres d'œuvre et architectes incombe au porteur de projet, dans le respect des lois en vigueur.

Les écoles privées pastillées : La baisse d'effectifs n'a pas lieu dans les écoles privées. Ne pas les opposer aux écoles publiques. Ce sont tous nos enfants. Rendre l'école publique plus attractive, en diminuant par exemple le nombre d'enfants par classe.

Le dispositif d'emplacement réservé en faveur du logement vise à permettre la réalisation de logements sur des parcelles adaptées, dans des secteurs au sein elle est souhaitable. Il s'agit d'un outil d'encadrement des mutations, qui dans de nombreux cas n'entrave pas le fonctionnement actuel des sites concernés. Il en va ainsi de l'ensemble des sites relevant de la destination EICSP (équipements d'intérêt collectif et services publics) dont la surface est exclue de la surface de plancher soumise à obligation de programme et dont l'activité peut continuer à s'y exercer indépendamment de l'ER logement (cf règles de l'UG 1.5.2) :

- Les établissements d'enseignement, quel que soit leur statut, public, privé sous contrat ou hors contrat
- Les EHPAD.
- Les lieux de culte.
- Le centre de soins.

Par ailleurs, les règles de mixité sociale et de mixité fonctionnelle s'appliquent selon des assiettes différentes mais excluent de leur champ d'application les EICSP. Les différents EICSP cités dans la question de la Commission d'Enquête peuvent donc faire l'objet d'agrandissement et de rénovation si ces projets restent bien dans ce registre.

Ainsi, les établissements scolaires ne sont pas menacés par la présence d'un ER logement, qui ne peut en, aucun cas imposer une substitution de surfaces d'équipement scolaire par des surfaces de logement.

Pour autant, la Ville porte une grande attention aux diverses contestations émanant des propriétaires, et pourra envisager de supprimer certaines pastilles si les propriétaires démontrent leur inopportunité. D'une manière générale, la Ville n'a pas choisi de pastiller les immeubles concernés par les activités ci-dessus en raison de l'activité en question.

À cet égard, comme rappelé ci-dessus, un réexamen systématique des 301 emplacements réservés ayant fait l'objet d'une contestation a été mené, donnant lieu à une analyse par des architectes de la Direction du Logement et de l'Habitat et d'Assistants à Maîtrise d'ouvrage accompagnant la Ville dans l'élaboration du PLU. Chaque ER a fait l'objet d'une fiche à dire d'expert, reprenant l'étude des éléments de description de la parcelle et d'opportunité d'une opération de logement, en fonction de la nature du bâti existant, de l'épaisseur des bâtiments et de leur implantation sur le terrain, ainsi que des arguments techniques mis à avant par les contributeurs.

Tout le projet de transformation de l'ancienne Préfecture au regard des résultats serait à étudier afin que les mêmes erreurs ne soient pas répétées.

Cette question ne concerne pas le PLU.

3.14.2 Questions de la commission d'enquête

La plupart des observations faites sur le devenir du patrimoine parisien son particulièrement riches et méritent une réaction circonstanciée des services.

Au-delà des expressions ci-dessus rapportées, il serait opportun que ceux-ci examinent de façon plus exhaustive l'ensemble des contributions dont ils ont eu connaissance pour faire des propositions.

3.14.3 Réponses des services techniques de la Ville de Paris

(Les réponses sont intégrées en vert dans les paragraphes précédents)

3.14.4 Commentaires de la commission d'enquête

La commission d'enquête apprécie l'effort d'analyse de la Ville sur tous les sujets touchant au patrimoine qui sont rapportés dans ce thème.

Elle comprend bien qu'il ne saurait être question, dans des délais aussi courts qu'elle puisse répondre dans le détail à toutes les propositions qui sont faites et qui méritent à l'évidence d'être étudiées avec rigueur. Elle note toutefois la volonté de la Ville de Paris d'en faire un examen exhaustif en associant toutes les parties intéressées au sujet.

La commission ne peut pas de son côté se prononcer en dehors d'études précises de chaque cas.

Le conseil de Paris pourrait s'y engager dans son principe en approuvant le nouveau PLU

3.15 THEME 15 : LIENS METROPOLITAINS

3.15.1 Contributions exprimées par le public

- **Particuliers /Association**
-

Périphérique proprement dit :

Une personne s'interroge sur le niveau sensible de pollution aux abords du périphérique mais aussi la sortie de Paris vers l'A4 Porte de Bercy (E26),

Une association : » La localisation des activités sportives, équipements et espaces sportifs en bordure de périphérique est-elle adéquate ? » / « les actions proposées pour l'apaisement progressif du boulevard périphérique ne sont pas à la mesure des enjeux sanitaires posés dans ce secteur » (@137),

Une contribution signale que « la baisse de la vitesse sur le périphérique a notablement diminué le bruit que nous percevons, c'est une réalité. » au niveau de la Porte de la Villette (@595) ;

Une autre estime « qu'il n'est pas prouvé qu'une réduction de vitesse à 50 km/h réduise la pollution, ce serait plutôt le contraire » (@1003) ;

Une autre (E27) plaide pour une restriction d'accès des voitures mais aussi sur une facilitation de leur sortie pour éviter les embouteillages (exemple de la porte de Bagnole). « Protéger les corridors naturels de ventilation de la ville (Bercy-Charenton, Bruneseau Nord) » et créer des groupes de travail transversaux sur l'OAP liens métropolitains. (E114). Il faut abolir la coupure avec la banlieue, pour pouvoir aller vraiment vers cet apaisement visé... (@137) ;

La Mairie vise à imposer « la transformation progressive du boulevard périphérique en boulevard urbain, en lien avec les aménagements réalisés à ses abords » sans demander l'avis des municipalités riveraines (cf. l'O.A.P. Page 5). Chercher l'erreur !! (@1395)

Domage de ne pas avoir consacré une pièce du dossier aux différents projets de requalification des Places (parmi lesquels il serait bien d'inclure la "place sans nom" Picpus/Reuilly, particulièrement déprimante) (@2788) les modifications du PLU concernent elles le périphérique ? (@2816) ;

Le BP dont on a fêté les 50 ans en 2023, n'est pas une autoroute urbaine isolée. Transformer l'ouvrage et ses usages ne peut se faire sans une pensée transversale et globale à une autre échelle, impliquant un débat public régional (@3966) ;

N'est-on pas ici dans des projets d'intérêt métropolitain qui devraient associer les principaux de Région et faire l'objet d'inscription aux prochains contrats de plan État Régions ? (@3966)

Le passage par Paris ne peut être évité pour une grande partie des déplacements routiers métropolitains, et c'est précisément la raison qui a conduit à construire le boulevard périphérique... Vouloir transformer cette voie rapide en voirie urbaine est un non-sens absolu. (R6159) ;

Il faut donc absolument protéger le caractère de voie express du périphérique - l'idéal serait de le transférer dans la voirie nationale par une loi afin qu'il ne soit plus soumis aux caprices à visée électorale de la ville de Paris. (R6159) ;

La transformation du boulevard périphérique parisien en boulevard urbain, avec la poursuite de la réduction de la vitesse, de la réduction du nombre de voies de circulation ouvertes aux véhicules individuels, me semble être un non-sens (@6310) ; Abaisser la vitesse et réduire le nombre de voies ne fera qu'empirer les choses : accroissement de la congestion de la circulation (bouchons) sur le périphérique ayant pour effet d'empirer la pollution, le bruit et le stress des conducteurs. (@6310) ;

Les conducteurs se reporteront intramuros et proche banlieue, déplaçant les problèmes de pollutions, bruit et bouchon, comme c'est déjà le cas aujourd'hui : report de circulation sur les maréchaux lorsqu'il y a des bouchons sur le périph (@6310) ;

L'étude d'impact et la concertation avec les communes voisines recommandées par la Préfecture de Police sera-t-elle faite sur les transformations envisagées sur le Périphérique ? (@8087) ;

Pourquoi ne pas prévoir d'enterrer le périphérique dans sa partie nord ? Son caractère aérien dans cette portion contribue à créer une coupure avec les communes limitrophes et à engendrer des zones d'insécurité. (@8087)

Ce texte du nouveau PLU de Paris, souligne surtout le tournant amorcé par le PLU bioclimatique et la contribution qu'il pourrait apporter à la transition des territoires de la métropole du grand Paris. (7678)

De nombreuses contributions considèrent que la Petite Ceinture de Paris doit être considérée comme une ligne ferroviaire non désaffectée, qui fait toujours partie du Réseau Ferré National. Elle ne doit pas seulement être considérée comme un « corridor écologique », mais aussi comme une réserve de capacité de transport. (@6279) ; Dans la version en cours du PLU, la Petite Ceinture est classée en Zone Urbaine de Grands Services Urbains (UGSU). Il est impératif qu'elle conserve cette classification, et qu'elle ne passe pas en Zone Urbaine Verte. (@6279) ; Elle doit être considérée comme une réserve de capacité de transport. La ville de demain fera sûrement apparaître des usages encore inconnus ou balbutiants. (Environ 70 contributions dont par exemple : @6001, @6202, @6584, @10012, @14052, cette liste n'étant pas exhaustive)

Pour ne pas rendre plus difficile ou impossible la réhabilitation de la petite ceinture en zone de fret ferroviaire je demande à ce que les indications « promenade petite ceinture » soit supprimée. (@14052)

La jonction entre les 2 faisceaux de la petite ceinture au moyen du chemin de fer offre les 2 arrêts St Ouen et Porte de Clignancourt ce qui est moins coûteux qu'un métro (R14204)

Nous (SNCF) souhaitons à minima que les emprises de voies ferrées et talus soient retirés du plan « renforcement végétal » ainsi que les emprises de la petite ceinture dont la gestion pourra être définie à travers des plans de gestion ; (@13638)

Il serait utile de développer les "bateaux-bus" sur la Seine (@11881)

Pour diminuer les transports par camion, il a été envisagé de réutiliser la Seine pour des transports de marchandises (C14285)

Le PLU bioclimatique doit prendre en compte concrètement l'objectif nuisances sonores pour les riverains du boulevard périphérique (à 45 pour cent des logements sociaux) Tout en continuant d'espérer pour un avenir meilleur, incertain compte tenu des contingences politiques, il faut agir pour une politique immédiate d'adaptation avec d'ambitieux investissements. Compte tenu de la complexité, il faut prendre en compte la spécificité des situations plutôt que de s'abriter sur des données moyennes éloignées de la réalité ...pour des économies somme toute mineures pour le budget et majeures contre le bien -vivre. (@11611)

Le boulevard périphérique est une voie structurante à l'échelle métropolitaine, régionale, voire nationale. Ses usagers ne sont pas limités aux habitants de Paris intra-muros. Cet objectif s'il est appliqué sans concertation avec les collectivités territoriales voisines créerait un grave déficit démocratique et ne peut pas être inclus dans le PLU de Paris. (@10695)

Le boulevard périphérique est une infrastructure structurante à l'échelle métropolitaine. Le PLU-B ne peut faire l'impasse des besoins et avis des communes avoisinantes. L'orientation doit être réécrite, et doit renvoyer à des documents de planification d'échelle régionale. (@10517)

La Mairie de Paris met donc en avant des baisses potentielles de nuisances sonores à la source provenant du boulevard périphérique qu'elle ne peut pas garantir compte tenu des particularités juridiques de cet égout à décibels et à particules fines qu'est le boulevard périphérique impactant plus du cinquième de la population parisienne. (@11661)

Le périphérique doit rester une voie de desserte rapide autour de la capitale (@11857)

Boulevard périphérique : Restreindre la circulation sur ce boulevard provoquera des engorgements spectaculaires générateurs de pollution et de retards dans l'activité économique (@11881)

Il faut regarder le sujet au niveau de l'agglomération, de la Région et du besoin parisien. Or le plan semble totalement ignorer cette nécessité quant à la question des transports, du stationnement, des inondations et de la climatisation. (@R14252)

Nous sommes réservés sur ce plan dans la mesure où cette dimension est insuffisamment prise en compte et n'exprime pas clairement un souci de cohérence avec le plan de mobilité en IDF (PMDMIDF 2030) (@13834)

La coopération avec le territoire métropolitain : quel est le lien de compatibilité avec le SCoT Métropole du Grand Paris et quel axe de travail pour définir des actions pertinentes sur la coordination des politiques de mobilité ? ()*

Mesure non aedificandi du périphérique :>>

Cela n'a pas empêché la Ville de réaliser des grands projets sur ou autour du périphérique..., une bétonisation des espaces disponibles le long de l'anneau du périphérique qui détruit la ceinture verte » (@137),

» Protéger de nouvelles constructions : trop tard à l'Est tout a été fait/ construit au raz des voitures. Il est totalement irréaliste de parler d'une ceinture verte et sportive. + constructions Porte de Versailles sur pont de Périph » (R150),

En accord avec le moratoire FNE sur l'interdiction des constructions le long du périphérique / souhaite étendre les abords du périphérique à 150 mètres à partir de la limite intérieure. « Le secteur des abords du boulevard périphérique (dont je demande l'extension), il faut protéger tous les espaces verts existants, ce qui n'est pas le cas pour le moment ». (@823, @855, @990, @1125, @1463).

J'ai connaissance des difficultés des Archives de Paris avec des besoins de construction.

Le statut de la voie étant déterminant pour envisager une construction, je recommande que cette impasse inaccessible soit bien répertoriée comme la voie privée. (@651) ;

Du 13 au 29 rue de la marseillaise, étendre la protection exceptionnelle du périphérique (jusqu'à la rue de la marseillaise), protégeant l'espace vert existant et les parcelles en terrain vagues. (@1045) ;

J'appuie particulièrement la création d'une ceinture verte, à la place et autour de cette aberration urbaine que constitue le périphérique, monstrueuse barrière entre Paris et les villes de première couronne (@1065) ;

C'est notre seul espoir d'avoir un espace vert dimensionné à la hauteur de la métropole et relier nos petits et moyens espaces verts entre eux, créer au contraire une liaison entre toutes les villes de la petite couronne. (@1066) ;

L'avenir de cette zone "non aedificandi" et la possibilité de construire environ 8% ou moins de sa surface est un débat majeur dans le cadre de ce PLU sur les questions d'espace vert.... La Ville à obligation de compenser les surfaces construites par la réalisation d'espaces verts, et elle doit publier chaque année un arrêté donnant les surfaces construites et en annexe la liste des espaces verts réalisés en compensation. Le dernier arrêté a été publié le 5 juin 2019 soit il y a près de 5 ans » (@1067) ;

L'OAP du ¼ d'heure signale la réalisation d'équipements publics sur la ceinture de Paris. Quel impact sur la zone de "non aedificandi" dont nous ne connaissons pas à ce jour ce qu'il reste de potentiellement constructible (@1086) ;

Selon l'article 42 de la loi du 18 juillet 1985, un arrêté municipal doit annuellement faire la transparence sur l'utilisation de cette zone. Est-il possible de connaître, la situation actualisée sur cette zone. (@1170)

La préservation et le renforcement au sud et à l'est d'une bande végétale (dont les talus) renforçant un corridor vert inclus dans les trames vertes du SCOT et SRCE, le long d'un des axes autoroutiers les plus denses de l'agglomération est un objectif d'urgence pour la santé publique et environnementale des populations riveraines des deux côtés du Bd Périphérique. (@1125), (@1144, @1454 ; @1463 ; @5336).

Classer en zone urbaine Verte (UG) entre autres, les corridors écologiques (par exemple la Petite Ceinture, où les abords du boulevard périphérique, actuellement peu protégés dans l'Atlas) (@1169) ;

L'article 3.1.4, 2° c) devrait renvoyer explicitement à l'Atlas qui de fait détermine de façon graphique les secteurs des abords du boulevard périphérique, pour les arrondissements 12 à 20, qui sont effectivement protégés. L'examen de cet Atlas fait apparaître des situations très variables : une absence totale de protection, parfois des protections sur une zone variable sans aucune justification dans les 2 cas. (@1190)

Je trouve particulièrement mal venu de proposer la création d'une réserve pour du logement social sur une parcelle immédiatement contiguë au boulevard périphérique et exposée à toutes les nuisances générées par cette autoroute, au 9 rue Jacques Ibert dans le 17^{ème} (@1446) ;

Une vraie "ceinture verte" de Paris et la protection des abords du Périphérique connaît un moment important en ce moment avec l'enquête publique sur le PLU, or ces espaces sont peu à peu détruits au profit de promoteurs immobiliers comme Nexity à la Porte de Montreuil, qui veulent y construire des bureaux (@1463)

Le secteur qui interdit de construire sur le périphérique ne concerne pas le 16^e arrondissement, en particulier au nord vers la Porte Maillot où des projets ont déjà été imaginés et annulés récemment (@1937)

Nous demandons que pour toute nouvelle construction le long du boulevard périphérique soit établie une distance d'au moins 150 mètres de part et d'autre de l'infrastructure car dans son avis au SDRIF que 50 000 habitants (de part et d'autre du périphérique), subissent des niveaux de pollution au-dessus des niveaux réglementaires (@2037)

Quel que soient les projets futurs pour le secteur de la porte de la Villette, la protection de cet étroit talus boisé doit être un invariant, gravé dans le PLU. Cette parcelle devrait être un Espace vert protégé (@2448) ;

Espaces verts du pipeau ! On compte les cimetières et on continue à construire le long du périphérique (@3809) ;

En affichant dans sa communication sur le PLU une Zone non Aedificandi (ZNA) de 25m sur son territoire de part et d'autre de la voie circulée, préservant de ce fait les talus de toute construction, Paris montre une direction. Il ne faudrait pas que ce soit qu'un effet d'affichage. (@3966) ;

Étendre la protection exceptionnelle du périphérique (Pointillé marron sur la carte), soit la zone soumise à des dispositions particulières la bande non aedificandi de 10 à 25 mètres, jusqu'à la rue de la marseillaise, protégeant l'espace vert existant et les parcelles en terrain vagues (@4641).

Rénover les stades parisiens et trouver une solution afin de préserver la santé des usagers vis-à-vis de la pollution : la quasi-totalité d'entre eux se trouve accolée au périphérique. (@4543)

La préservation et le renforcement au sud et à l'est (où le périphérique est en tranchées) d'une bande végétale renforçant un corridor vert..., est un objectif de santé publique et environnementale des populations riveraines des 2 côtés du périphérique (R5741) Il faut définir en lien avec la pollution sonore ou atmosphérique des règles qui interdisent les constructions nouvelles lorsque les niveaux définis ne sont pas atteints (R5741)

Comment se fait-il que le PLU parle de zone non aedificandi alors que la Ville de Paris n'a pas arrêté de construire le long du périphérique toutes ces dernières années ? (R5799) ; L'objectif de fixer des orientations favorisant la renaturation du boulevard périphérique, la multiplication

des liens entre ses deux rives et le développement de proximités, me semble être une très mauvaise idée, à la fois très couteuse et inefficace. (@6238)

Quelques zones de protections apparaissent ponctuellement dans l'Atlas sur des épaisseurs de 10 à 25 mètres. Ces incohérences doivent être levées et toute construction interdite aux abords de cet axe pollué (air, bruit...) dans tous les arrondissements. (@9343)

Le futur PLU n'empêche pas systématiquement de nouvelles constructions autour et aux abords du périphérique surtout si elles génèrent du lien métropolitain et des revenus fonciers à la ville, si elles développent la Ville et ses fonctions sans imperméabiliser le sol (page 6-1 à 6-7) (@R6125)

Que comptez-vous faire pour que nous puissions un peu respirer porte de Bagnolet ? C'est un lieu extrêmement pollué (périphérique et échangeur) et grosse circulation rue de Bagnolet. (@6905) ;

OAP Paris Nord Est : Les abords du périphérique ne sont pas protégés : la bande inconstructible de 25m de part et d'autre largement évoquée par les élus ne figure pas dans le document graphique, ouvrant la possibilité de construire dans des secteurs particulièrement exposés aux pollutions (@9407)

Mais il y a encore plus grave car ces indicateurs d'exposition ne sont que des moyennes parfois éloignées de la réalité vécue et mesurée chez les résidents de l'habitat social. La priorité c'est donc de renforcer très fortement l'isolation phonique dans le parc d'immeubles sociaux gérés, notamment par Paris Habitat, même en dehors des programmes lourds de rénovation. Cela doit être complété par des couvertures du Périph, partout où cela est possible, avec la possibilité de créer des jardins ou des équipements d'intérêt collectif sur ces nouvelles parcelles (@11661)

C'est un des endroits les plus pollués de l'IDF. Les Chiffres des capteurs d'Airparif le montrent régulièrement. Il s'agit là, sans doute de mesures qui s'appliqueraient à des périmètres plus larges entre les autoroutes A1, A3, A86 mais puisque il peut y avoir sur cette place un aménagement, autant qu'il tienne compte de cette question (@11848)

La Ville de Paris n'a manifestement pas tiré les enseignements des expériences précédemment conduites ces dernières années. Nous rappelons que c'est ce même discours nihiliste sur la réalité de la situation sanitaire aux abords du boulevard périphérique qui avait conduit la Ville de Paris à engager les projets « Mille Arbres » et « Multistrates » aux abords du périphérique. Plusieurs associations ont dû mener un long combat judiciaire pour faire entendre raison à la Ville de Paris (@13954)

Les abords du périphérique : compte tenu des préconisations de la MRAE et des remarques de la Ville de Paris sur le projet SDRIF, nous demandons que l'interdiction de construire aux abords de périphérique soit portée à 150 mètres et ne subisse aucune dérogation (@13998)

Quid de la végétalisation le long du périphérique interne ou externe ? ()*

OAP Liens métropolitains

L'OAP ne mentionne pas une seule fois les modes de collaboration avec les communes voisines ou les intercommunalités, ou la région. Cette OAP ne peut donc pas parler de liens mais de projets et d'intentions limités à la commune de Paris. Elle doit être entièrement réécrite, ou bien supprimée pour non pertinence. (@10675)

Nous demandons la création de nouveaux parcs en amont des vents dominants afin de pré-rafraîchir l'air avant qu'il ne pénètre en ville. (R14191)

Les Portes de Paris sont des lieux délaissés de la politique municipale et sont chaotiques, polluées et minérales. Les portes de Paris doivent devenir de véritables liaisons et nous demandons que la Ville fasse des transformations en profondeur (E12590)

La Porte d'Orléans est exclue de l'OAP portes de Paris. Nous demandons à ce qu'elle y soit intégrée tant elle nécessite d'être transformée. (E12950)

La Porte de Versailles devrait faire l'objet d'une OAP pour tenir compte des conséquences de la construction de la tour triangle (E12950)

Nous aurions souhaité que l'aménagement des portes soit présenté de façon plus ambitieuse sous le prisme de l'aménagement de places assurant un lien effectif avec les communes voisines. Nous regrettons que le projet de restructurations du pôle de la Porte d'Orléans ne soit même pas évoqué (@13834)

Nous regrettons qu'il n'y ait pas été fait le choix de travailler avec les communes voisines au regard de la démarche de territoire promue dans le PLUB (@13954)

OAP Paris Nord Est :

Cette OAP manque d'objectifs chiffrés et d'indicateurs de suivi dans pratiquement tous les domaines (logements, espaces, verts, mixité, activités, emploi). Nécessité d'avoir une mixité de fonctions et usages pour garantir la santé, qualité de vie et un équilibre économique, social et environnemental (@2037)

Si le secteur Ordener et Poissonniers est considéré comme la référence d'un projet équilibré entre surfaces bâties et non bâties ainsi que le secteur Gare minime avec sa dernière version à limiter à 37 m, le secteur Chapelle montre sur un projet livré à 90% qu'il n'est pas aux normes du PLUB avec une trop forte densité de bâti favorisant les îlots de chaleur (@2037)

Il est demandé des espaces verts supplémentaires : secteur Clignancourt sur au moins 50% de l'emprise au sol, une renaturation sur le secteur Chapelle et celui prévu en secteur Dubois Condorcet avec le grand parc ouvert au public ou celui d'Évangile-Ney sur les 2 phases suivantes d'extension du parc (@2037)

Les futurs projets comme le bassin d'emploi CAP 18 soulèvent des questions économiques : quelles solutions de déménagement proposées aux sociétés pour limiter les effets sociaux économiques ? ou des questions de santé publiques avec l'implantation des projets ZAC gare des Mines/fillettes en bordure immédiate du périphérique ou les problèmes de pollution soulevés par la MRAE pour le Lot 3 Secteur Ordener Poissonniers (@2037)

Dans le projet de rénovation de la Porte de Montreuil (Paris 20) il est prévu d'artificialiser les rares espaces de pleine terre qui subsistent le long de l'avenue Gaumont et de transplanter les arbres existants qui n'ont pas encore été abattus. Ce projet doit être stoppé et remis à plat. (@9453)

L'OAP Paris-Nord-Est semble avoir été peu enrichie suite à la concertation. D'une manière générale, la non-prise en compte de la situation sanitaire et sociale dramatique que traverse ce quartier est incompréhensible : le projet Paris Nord-Est est ancien, la dégradation des conditions de vie des habitants devrait être prise en compte et conduire à des ajustements importants du projet (ambitions, rythmes...). (@9407)

OAP Paris Nord Est : Les abords du périphérique ne sont pas protégés : la bande inconstructible de 25m de part et d'autre largement évoquée par les élus ne figure pas dans

le document graphique, ouvrant la possibilité de construire dans des secteurs particulièrement exposés aux pollutions (@9407)

OAP Paris Nord Est : porte de Montreuil. L'espace existant est quasi vierge de construction, le boulevard périphérique en occupe quasiment la moitié. L'objectif de 50% d'espace libre implique que l'espace aujourd'hui libre sera construit. Ce n'est pas acceptable au vu des autres objectifs du PLU-B (végétalisation, liens métropolitains, etc.) (@10731)

Le conseil de Paris doit approuver un avenant au traité de concession confié à la Semapa, avalisant les récents ajustements apportés au projet de transformation de la Porte de Montreuil. Avec une programmation réduite de moitié (26 000m²) et des ambitions de végétalisation à la hausse, l'équilibre de l'opération est mis à mal et contraint la municipalité parisienne à accroître son effort d'investissement de près de 70M€ (MA-C-6-8)

L'opération de la Porte de Montreuil a fait l'objet, depuis l'arrêt du PLU, d'un avenant au traité de concession adopté par le Conseil de Paris en février 2024. La cohérence de l'ensemble des documents (règlement et OAP sectorielle) concernant la Porte de Montreuil avec cet avenant au Traité de concession a-t-elle été vérifiée ? (@11234)

La démolition prévue des bâtiments porte de Bagnolet qui suivent la courbe de la bretelle d'accès au Bd Périphérique intérieur, puis la construction de bureaux qui protégeront du périphérique est une très bonne chose. Outre la mocheté des immeubles actuels, qui accueillent des logements très exposés, cela amènera des salariés ce dont profitera le quartier et ses commerçants. (@11784)

La passerelle reliant Paris et Bagnolet « création de franchissement du périphérique par les modes doux » et qui permet l'accès à vélo et à pied n'apparaît plus dans les divers documents du PLU. Elle n'apparaît pas non plus dans le dossier actualisé de la ZAC Pithon-Duvernois, (E12552, @12953 ; E13246), ce qui a d'ailleurs provoqué la réaction de la MRAE qui fait figurer dans ses principales recommandations : « reconsidérer l'abandon du projet de la passerelle piétonne franchissant le boulevard périphérique » (E12552 ; E13246) ; cet abandon va à l'encontre de l'OAP sectorielle de l'OAP Porte de l'est mais également de l'OAP Liens métropolitains (@12953)

Réhabiliter la passerelle existante Lucien Lambeau pour assurer plus au sud le franchissement du périphérique. Cette passerelle nécessite une rénovation d'ampleur et très régulièrement fermée au piétons et vélos (@12953)

Protéger la santé des habitants, des usagers du quartier Python-Duvernois en précisant que l'hôtel hospitalier n'accueillera pas de malades sur de longue durée (@12953)

Limiter la densification de la ZAC Python Duvernois en avec le projet Linkcity, au regard des nombreuses opérations immobilières de l'OAP Porte de l'est parisiens qui rentrent en contradiction avec l'objectif d'une ceinture verte et sportive. (@12953)

Au regard de la localisation des pictogrammes sur le réseau ferré pourrait laisser à penser que la réduction des nuisances pourrait se faire à la source. Nous (SNCF) demandons le retrait de ces dispositions qui devront viser les projets urbains et nouvelles constructions et non le faisceau ferroviaire. (@133638)

Chapelle internationale : Désenclaver les quartiers en renforçant la continuité urbaine vers la rue Championnet par la mise en place d'un franchissement des voies du faisceau nord. Demande de suppression au regard de l'impossibilité technique d'un tel franchissement ; De même le PLOC 18-10 pour la réalisation d'un espace vert public, localisation incompatible avec l'activité ferroviaire. Suppression demandée (@13638)

Porte de la Villette :

Depuis 20 ans, Paris lance des études et des concertations sur Paris-Nord-Est et les nombreux habitants de Paris 19^{ième}, Pantin et Aubervilliers ne voient pas bouger les choses Porte de la Villette pour vivre mieux. Le sentiment, qui ne date pas d'hier, d'être laissés pour compte persiste. Le secteur a eu droit à compensation à un square de 9 300 m² – le square Forceval. (@10463)

Le projet du crématorium suscite des avis contradictoires : Pour : je considère l'endroit délaissé (@49) ou de nombreux contre : personne qui s'insurge de construire dans un jardin (@117) ou » je suis opposé au projet d'édification d'un crématorium sur le jardin jouxtant la bretelle d'accès du périphérique.... (@837). Un crématorium (pardon, novlangue exige, un parc funéraire) devrait peut-être s'installer sur ce square. Les habitants de Pantin, l'association A-SOS 4 Chemins, ne veulent pas de cet équipement qui doit trouver place ailleurs. Il faudrait abattre 50 arbres pour cela ! Il n'en est pas question ! (@10463)

Comment imaginer que l'on puisse construire » un équipement funéraire » dans un jardin ? (@114) ; classer en zone UV éviterait notamment de construire un crématorium dans un jardin existant (square Forceval, Porte de la Villette, dans le 19^{ème} arrondissement) (@1169). Concernant le Square Forceval, il aurait été absurde d'implanter un bâtiment pour le Crématorium. Encore de la pleine terre perdue et des arbres abattus. Il faut en faire un petit bois ombragé. (@10052 ; @12533)

Il y est mentionné que le crematorium, dans le contexte actuel, n'était plus une certitude, ce qui répond aux vœux de très nombreux riverains. (@1209) ;

L'aménagement de Paris ne doit plus se faire au détriment des communes de la petite ceinture (@837).

Le square Forceval doit devenir un lieu de vie et de rencontre, les arbres du square doivent être protégés. Un aménagement des piliers du périphérique. (892) ; P19-11 102 à 116 boulevard Macdonald (114 Bd Macdonald, une parcelle destinée à un équipement portuaire.) Il faut la destiner aussi à un espace vert protégé (EVP) le futur parc du canal (@1037) ;

P19-10 Le bâtiment de la préfecture actuellement destiné à 100% de logement et de l'équipement. Il faut limiter l'espace dédié au logement à 50% du terrain coté Boulevard et dédier la moitié à un EVP (espace vert protégé) prolongation du futur « parc du canal ». (@1039)

P19-14 atelier Bertrand de la SNCF (équipement de logistique) espace très grand à partager avec un EVP (espace vert protégé) en pleine terre sur 75% de la surface. Ne pas construire là (@1040) ;

Il est important que l'aménagement de la porte de la Villette préserve les arbres (le long de l'avenue Reynaud, dans les squares de la Villette et Forceval). L'aménagement de la porte et de la place Baron devrait être une occasion d'humaniser cet endroit en le végétalisant, en concertation entre les mairies de Paris XIX^{ème}, Pantin et Aubervilliers (@1119) ; Asa Paris Nord Est informe que la Ville de Paris lance un appel à candidatures en vue de la ZAC de la Porte de la Villette. (@1209) ;

« C'est le secteur qui est le moins avancé, en grande partie à l'abandon, ce qui est dramatique, inacceptable et très pénalisant pour les personnes qui habitent ou travaillent à Aubervilliers ou Pantin (@3144) ;

l'espace vert (square de Forceval, de 9300m²) a été créé en 1969, a été progressivement moins entretenu par Ville de Paris, s'est beaucoup dégradé depuis 2010 puis très fortement dégradé avec le camp de vente de crack (@3144) ; Le conseil de Paris avait lancé une concertation partielle et très chaotique sur la ZAC en 2022 mais mis sur pause car différents projets sont présentés des incertitudes : marché Magenta, square Forceval, relocalisation de la Préfecture de Police boulevard de la commanderie (@3144)

La Ville de Paris a signé une délégation de services publics (DSP) en vue de créer un parc funéraire qui aurait nécessité la coupe de 49 arbres le long du périphérique et qui a fait l'objet d'une forte contestation des riverains : un projet d'un autre temps que la Mairie doit abandonner (@3144) alors que les élus de Pantin, la population et les associations y ont planté une trentaine d'arbres.

Il faut donc repenser fortement les espaces publics qui ne sont pas encore aménagés. C'est le cas notamment de la Porte de la Villette, un site délaissé et non encore entièrement urbanisé, où les projets de densification et du crématorium qui avaient été conçus antérieurement ont été remis en cause par la contestation des habitants du 19^{ème} arrondissement, de Pantin et d'Aubervilliers. (@6954) ;

La façon de répondre à l'urgence de l'adaptation au réchauffement climatique et de concevoir de nouvelles continuités écologiques entre les différents quartiers limitrophes : 1) celui de la Villette à Aubervilliers en pleine rénovation urbaine dont un des objectifs est de reverdir la dalle en béton, 2) celui de Pantin avec des projets en discussion pour le site de l'ancien marché Magenta en lien avec la Cité Fertile et des activités autour de l'économie circulaire, 3) celui de Paris avec l'aménagement de la Place Auguste Baron, la préservation des platanes, la création d'espaces agréables sous le périphérique. (@6954)

Aucune protection n'apparaît dans l'OAP Paris Nord-Est sur les abords du périphérique dans le secteur de la Porte de la Villette ouvrant ce secteur exposé à des multiples pollutions et particulièrement sensible socialement à des constructions de toute nature que ce soit. (@9343)

On peut ainsi mesurer le niveau de 70dB sur les balcons des appartements en face de BOOM Villette. Il est impossible d'utiliser les balcons et les vérandas quand on est soumis à la forte lumière blanche et au bruit constant de 70 dB. (E9708)

Nous soutenons les objectifs annoncés dans le PLU de Paris car ce site de la Porte de la Villette est très particulier avec la place Auguste Baron qui appartient à Paris mais est utilisée davantage par les habitants d'Aubervilliers du fait de la césure créée par le périphérique dans ce territoire parisien. (@10052)

Nous étions très inquiets sur les propositions d'aménagements : 1) l'espace Auguste Baron, sur lequel a poussé 70 arbres dont de très beaux platanes de 60 ans, devait être construit 2 bâtiments impliquant l'abattage des platanes et 2) sur le Square Forceval boisé de 50 arbres, sur lequel devait s'implanter un funérarium. (@10055)

Ce qui est demandé c'est que la ville de Paris abandonne ce projet de crématorium, et, qu'enfin elle lance l'appel à projets qu'elle a décidé de lancer en conseil municipal pour la démolition des 2 « murs de la Honte », la remise en place propre, sécurisée, éclairée, décorée, de la liaison douce Pantin/Paris, l'animation du passage Forceval sous le périphérique, et l'animation du square Forceval sanctuarisé en espace vert arboré ? (@10463)

Concevoir la Porte de la Villette comme un grand parc, 2) Mener un projet exemplaire de la bifurcation écologique, 3) Construire une cohabitation apaisée avec les infrastructures, 4) Renforcer les continuités urbaines entre Paris et les communes voisines, (@10055)

Concevoir la Porte de la Villette comme un grand parc ; mener un projet exemplaire de la bifurcation écologique ; construire une cohabitation apaisée avec les infrastructures ; renforcer les continuités urbaines entre Paris et les communes voisines. (@10463)

Après la remise à plat du projet de porte de la Villette et les nombreuses annulations de projet dans la zone (préfecture, magenta.), il serait temps de prendre le sujet à bras le corps et d'éviter d'y concentrer toutes les populations en difficultés dans un si petit périmètre (sans abris, distribution alimentaire, crack, foyer sans papier...) et de se concerter sérieusement avec les villes alentours (Pantin, Aubervilliers) pour créer un véritable espace de vie (@11317)

pour moi, habitante du quartier de la Porte de la Villette signifie : le renoncement définitif au projet de crématorium qui aurait induit encore plus de véhicules à la Porte de la Villette qui est déjà totalement saturée, de créer un grand parc qui sera un espace de respiration et de fraîcheur ; La porte de la Villette doit cesser d'être un espace où s'additionnent toutes les pollutions : pollution de l'air, pollution sonore, la densité du trafic automobile rendant la traversée piétonne à haut risque et la fréquentation de cet endroit pas attractive du tout (@11243)

Il nous semble indispensable d'orienter ce futur projet d'abord comme une ouverture vers la Seine St Denis, le périphérique ne doit plus être la barrière entre deux populations qui se mépriseraient l'une l'autre. On peut être un peu méfiant sur la réalité finale de ces engagements. Il suffit de se souvenir des projets envisagés et heureusement abandonnés dans un passé proche : la déchèterie (Aubervilliers poubelle de Paris), le crématorium (lieu de disparition définitive où les gens se rendent avec la tristesse au cœur), la construction d'immeubles en front de périphérique qui auraient l'avantage de masquer celui-ci mais sans en diminuer les impacts environnementaux et en augmentant la densité de population déjà très élevée dans le secteur. (@11562)

Comment ne pas envisager un lien, notamment vert, avec le parc de La Villette ainsi qu'avec la dimension de loisirs et de culture de cet espace. Le square Forceval constituant une passerelle ouvrant sur Aubervilliers et Pantin. (@11581 ; @12716)

L'IDF et particulièrement cette partie nord/nord est n'en a pas fini, ni avec les inégalités sociales, ni avec les formes de ségrégation spatiale. De très belles choses ont été réalisées pour rééquilibrer Paris et sa première couronne, à l'instar du parc de la Villette, de la Philharmonie...des nouveaux quartiers ont été aménagés...mais le lien entre ces quartiers et les aménagements de la Villette c'est la place Baron. Aménager qualitativement la place Baron c'est coudre une continuité, le faire dans le beau, dans le vert, c'est répondre aux besoins des habitants et les reconnaître pour leur apport social, culturelle et économique (@11848)

Aménagement de la porte de la Villette : il est aberrant de prévoir des constructions, sachant que le taux de pollution qu'engendre le périphérique est 10 fois plus élevé que la norme prescrite. A cela s'ajoute le réchauffement climatique. (@11945)

L'aménagement du site de la Porte de la Villette constitue un enjeu important à la fois pour les Parisiens, pour les Pantinois et pour les Albertivillariens.; il importe de développer les espaces verts et de concevoir, en réelle concertation avec tous les habitants, banlieusards comme Parisiens, de nouvelles continuités écologiques entre les différents quartiers limitrophes, espaces publics offrant des services à tous les citoyens.(@12716 ; @13067)

En juillet 2022, à nous habitant·es de Paris et d'Aubervilliers, nous a été présenté un plan de réfection de ce carrefour d'entrée dans Paris qui était extrêmement inquiétant, avec notamment une grande densification et un changement de fonction du square Forceval ; Nous avons besoin d'une fraîcheur et d'un cadre de vie amélioré, en particulier à la porte de la

Villette. Il faut améliorer la qualité de l'air, de l'eau et de la vie dans ce point névralgique du Nord de Paris où ces choses-là s'entrecroisent concrètement. (@13044)

L'entrée de ville par la place Baron pourrait devenir un vrai poumon, un parc-jardin aménagé autour des platanes quinquagénaires dont profiteraient les trois communes concernées (Paris-Pantin-Aubervilliers) ; De plus, la dalle Villette qui sera remise en terre et verdure pendant la rénovation urbaine du quartier ferait un lien vert avec la place Baron ; Il faut aussi préserver le square Forceval et rouvrir le tunnel reliant Pantin à Paris. L'ensemble ferait un bel espace - parc aménagé pour que les habitants des 3 communes puissent s'y promener, s'y rencontrer et y avoir des activités de loisirs et de jeux pour les enfants. (@11225)

Ces observations de la SNCF montrent l'insuffisance de dialogue entre la ville de Paris et la SNCF sur l'avenir d'une emprise essentielle de près de 5 ha, domaine public ferroviaire, au Sud-Est de l'avenue de la Porte-de-la-Villette. Les concertations menées de 2019 à 2022 sur ce secteur ont apporté la preuve publique de la difficulté de la ville de Paris, sûre d'elle et dominatrice, à dialoguer avec les propriétaires dans ce secteur mais aussi avec les habitants et les associations du 19^{ème} arrondissement, de Pantin et d'Aubervilliers (@12691)

L'OAP Paris Nord Est prévoit page 10 une liaison urbaine nord-est qui franchi le réseau ferré dans son intégralité entre le site Bertrand et le Parc de la Villette. Ce point n'a jamais été étudié et sa faisabilité apparaît incertaine ; Également une voie Est Ouest qui coupe la voie de service de l'atelier RATP. Ces 2 liaisons sont à retirer de l'OAP. (@13638) ; Dans l'attente de l'étude du projet Mac Donald de la Préfecture de police et de celui de l'implantation d'équipement logistique, retirer les 2 liaisons (E13668)

Secteur Dubois Condorcet : est couverte par un périmètre devant faire l'objet d'un projet d'aménagement global (PAPAG). IDF mobilités veut un centre opérationnel pour bus électriques, la Ville de Paris veut y installer un parc et une centrale pour géothermie. Pour cela, il faut lever le PAPAG, étendre la zone UG sur la partie nord accueillant ces programmes, créer un secteur de projet (E13668)

Le projet de PLU, dans l'OAP pour la Porte de la Villette, parle de "darse renaturée" mais elle ne se retrouve sur aucun plan, et il n'existe aucune darse sur cette zone. A quoi cela correspond-il du coup ? Où est-elle ? On parle de créer une darse nouvelle (quel gaspillage de moyens pour la creuser !) ? Pourquoi faire ? (@13552 ; @13636)

Riverain de la Porte de la Villette depuis quelques années, je me réjouis que ce nouveau PLU vise un nouveau projet pour ce secteur totalement abandonné, laissé aux activités sauvages illégales, aux activités indésirables de la ville. (@13636)

Pendant l'enquête publique a été publié par Paris & Métropole Aménagement, le 6 février 2024, à la demande de la ville de Paris, le règlement d'une consultation « Accord-cadre de maîtrise d'oeuvre urbaine, paysagère et environnementale pour la transformation de la Porte de la Villette à Paris 19^{ème} ». Cette procédure de dialogue compétitif, avec un projet de cahier des clauses techniques particulières de 100 pages de janvier 2024, interpelle par son contenu et vous êtes invités à en prendre connaissance pour apprécier les interférences avec la procédure d'enquête publique en cours. (@12691)

Porte d'Auteuil : Dommage de ne pas inclure la Porte d'Auteuil parmi les Portes (+ accès au Bois de Boulogne) à améliorer en priorité (@2788)

Porte Maillot : une société présente un projet conçu avec 4 architectes sur le site Pershing (@227), une autre (projet 1000 arbres) propose de modifier le PLU pour pouvoir faire accepter son projet (@13211)

S'agissant du quartier Ternes Porte Maillot que j'habite je n'ai pas vu trace d'un renoncement à bâtir 40 000 m² devant les Palais des Congrès en vue desquels le précédent PLU a été spécifiquement modifié. Par ailleurs j'ai relevé qu'à la page 27 du Règlement figure la transformation en site de logistique urbaine du 27 rue Brunel (actuel garage Rover et parking). Je suis contre cette transformation qui ne pourra que rendre plus difficile le stationnement dans notre quartier en supprimant encore des places de parking. (@10855)

Suggestion de « protection du bâtiment du Palais représentatif de l'œuvre de Christian Portzamparc qui marque le réaménagement de la place ». (@506)

La Municipalité de Suresnes demande une extension de la ligne de Métro 2 depuis des décennies. Pour des raisons de travaux publics, de coût et d'environnement, nous savons que cette extension ne sera jamais construite. Nous avons envisagé la construction d'un téléphérique entre la Porte Maillot/Porte Dauphine et les villes de la proche banlieue : Ouest Suresnes, St Cloud et Rueil. Nous proposons de travailler avec la Ville pour étudier cette « révolution » moderne dans l'approche de la mobilité douce qui correspond en tous points aux objectifs du PLU parisien en cours d'examen. (@10788)

Voies fluviales navigables et autres : Au contraire de la Seine et du canal, Saint Martin, les parties allant jusqu'aux limites de Paris (Pont du canal de l'Ourcq au Nord Est et bassin d'Aubervilliers au Nord) ne bénéficient d'aucune protection. Proposition de la création d'un site patrimonial remarquable comprenant l'ensemble des canaux depuis la Bastille jusqu'aux limites administratives de Paris ainsi que la demande de classement de l'ensemble des espaces verts (quais arborés dans la partie centrale et une partie bordée de grands espaces verts dans leur partie Nord et Est.) (@1210) ; les quais de Paris ont été conçus pour approvisionner Paris par voie fluviale, la Ville du Havre a aménagé le port pour pouvoir livrer Paris. Pourquoi ne pas aller jusqu'au bout ? (R4098)

La trame bleue semble ignorée (R5741) ; de nombreux espaces de la ville de Paris sont délaissés : le cours de la Reine situé le long de la Seine pourrait devenir un magnifique lieu ou pousserait une prairie fleurie. (@6450)

Il est donc impératif de désigner les quais comme des zones protégées où il est interdit d'installer davantage d'embarcations et d'établissements terrestres festifs (@7828) ; Berges de la Seine en partie basse à végétaliser davantage (@8686)

Le paysage de la Seine est classé à l'UNESCO. Les dispositions du paragraphe UV3 ne s'applique pas aux constructions à vocation sportive projetées sur le domaine public fluvial de la Seine et des canaux. Cela me paraît contradictoire avec le classement UNESCO. (@9732)

Je constate que la logistique fluviale n'est pas ou peu représentée sur les canaux sous la Gestion de Paris ; Ceux-ci apparaissent très peu dans le rapport de présentation contrairement à la Seine, enjeu jugé majeur dans le document ; Rappeler les enjeux de logistiques urbaines sur ces canaux (dont Ourcq et Saint Denis) ; Si la promotion des aménagements végétalisés le long des canaux est indiquée, la crainte est que les sujets ne soient uniquement orientés vers le loisir et activités récréatives. (@12816 ; E11029)

Il serait judicieux de rappeler le rôle et les missions de VNF (@12816, E11029)

Je trouve qu'il y a une vraie réflexion "bioclimatique" à mener entre le passage Forceval et le Canal Saint Denis et entre la Tour de la Porte de la Villette /place Auguste Baron) et le parc de la Villette (@9793)

Je soutiens la contribution de l'association de l'association Sauvons Jules et Richard pour la création d'un site patrimonial remarquable pour les canaux parisiens. (@11964)

Il serait utile de développer les "bateaux-bus" sur la Seine (@11881).

Démultiplication des canaux artificiels : Actionner l'environnement d'un archipel d'îles irriguées par la Seine. Pour augmenter l'hygrométrie de façon naturelle, il est possible de créer des canaux artificiels comme le rétablissement du petit bras de la Seine (ex La Petite France de Strasbourg) (E13468 ; R14227).

Nous appelons à ce qu'une OAP Seine soit créée et que la Ville porte un projet global sur l'avenir de son fleuve (E12590 ; R14227).

Refonte des berges de Seine pour lutter contre les nuisances sonores avec un projet environnemental sur les berges de Seine (R14227).

Le port de Javel Haut et le port de Grenelle, sont actuellement utilisés soit comme parking pour les bateaux de croisières, soit mis en exploitation commerciale à des restaurants et établissements festifs. La promenade en bord de Seine est tout sauf agréable sur ces Ports. Je demande à ce que les Ports de Javel Haut et Ports de Grenelle soient identifiés comme espace vert à végétaliser (@13844).

Nous subissons déjà de plein toute la surexploitation de la Seine par les incessants va et viens des bateaux de Croisière festifs. Il serait insupportable d'avoir à lutter de plus contre les nuisances générées par des activités festives sur les toits des bâtiments bas du Front De Seine. (@14008) ; Donner plus de visibilité à la Seine, la seule route apaisante pour le regard à Paris. Il serait souhaitable que les embarcations arrimées aux quais, ne soient que des bateaux ou des barges. Nous assistons à la multiplication des « immeubles fixes » construites sur la Seine (C14285).

Les toitures des bâtiments bas ne sont pas ouvertes au public et ne peuvent faire l'objet d'aucune construction supplémentaire (@14008)

La loi sur l'Eau n'est pas évoquée dans le PLU mis à l'enquête publique. Nous demandons d'inclure ce sujet urgemment dans les contributions afin d'éviter d'autres constructions le long de la Seine (C14285).

Seine et ses quais : nous nous opposons au Vertiport et aux « bâtiments » que sont les constructions flottantes fixes aux quais bas du 13^{ème} arrondissement. (@13998).

Nous souhaitons que la France demande de classer l'intégralité de la Seine au patrimoine mondial afin de la protéger des structures fixes et des activités de loisir tout en préservant les activités portuaires (logistique à développer) (@13998).

Le tracé de la Bièvre entre la rue Nicolas Houel et son débouché dans la Seine doivent être intégrés dans le réaménagement du site de la gare d'Austerlitz au moyen de réserves (@13998).

• **Personnes Publiques Associées (PPA) sur les liens métropolitains**

Sont recensées les demandes suivantes pour la consultation et le travail collaboratif :

« Nécessité de consulter Levallois en amont pour trouver des solutions équitables de profitables de part et d'autre du périphérique » (@31)

« Un travail collaboratif entre les services de la Ville de Paris, de la Ville de Clichy-la-Garenne semble nécessaire » (@108)

« L'ensemble des sujets métropolitains nécessiteront une collaboration renforcée entre la Ville de Paris et l'EPT Grand Orly Seine Bièvre », « Une concertation étroite est indispensable pour

partager, mettre en cohérence et accompagner les mesures prises sur les évolutions de la circulation du périphérique », « Organiser un temps d'échanges sur l'évolution du parc de logement », (@143)

Ont transmis des remarques mais il ne semble qu'aucune n'ait été prise en compte / N'a pas reçu de demande d'avis de PPA (Avis Est Ensemble)

« Satisfaite du travail en atelier et des échanges partenariaux mais regrette qu'il n'y ait eu que peu de travail commun, notamment technique sur la traduction de ces éléments dans les OAP et règlement, ..., l'avenir du périphérique est un point crucial à traiter et il concerne non seulement Paris mais plus encore les communes limitrophes..., qui ont subi et subissent encore au premier chef les nuisances engendrées par ces infrastructures autoroutières » (Gentilly).

« Il est nécessaire que la Ville soit associée aux choix qui seront faits dans la traduction opérationnelle de cette OPA » ... Vanves)

« Bien que le projet n'ait pas été notifié à la Ville »... (Bagnolet)

« Nous devons développer une meilleure articulation-coopération des démarches et des projets limitrophes aux deux territoires..., j'attire votre attention sur la nécessité d'associer en amont la Ville sur tout projet d'aménagement ayant des impacts en termes de stationnement et de circulation » (Neuilly sur Seine)

La mise en œuvre du réaménagement du périphérique nécessite une concertation sur la méthode, la planification dans le temps et dans l'espace et la réalisation d'études d'impact à une échelle pertinente et qui ne peut se résumer au seul territoire parisien (Avis de l'État, Préfet de Paris p23)

IDF Mobilités demande à être consultée de façon systématique sur les projets urbains déclinant les OAP (portes) lors de leur phase de conception / programmation afin d'étudier les impacts des projets sur la circulation et l'exploitation des bus et de formuler des propositions à prendre en compte (IDF Mobilités)

Le Département Hauts de Seine n'a pas été consulté comme PPA... Les déclinaisons opérationnelles des orientations devront être prises en concertation avec le Conseil départemental des Hauts de Seine (@1260)

Sont recensées les demandes spécifiques suivantes pour renforcer les liens métropolitains :

« Renforcer l'OAP lien métropolitain dans les articulations avec la Ville de Clichy la Garenne en créant une OAP sectorielle pour la porte de Clichy pour la transformation en place urbaine », « Un traitement plus urbain et qualitatif des dessous et abords du périphérique » (@108)

Intégration de la logistique (dont report nodal) dans l'OAP liens métropolitains, l'OAP « liens métropolitains » ne semble pas à la hauteur de l'enjeu de réduction de la coupure du boulevard périphérique... » certaines places étant marquées comme réalisées alors que ce n'est pas le cas », « mise en place d'une logique de partenariat local « pour la production et distribution de l'énergie, Réintégrer les services publics urbains parisiens intramuros à Paris (@143),

Inscrire la Porte de Gentilly comme porte/place à végétaliser et apaiser..., inscription et amplification de 2 liaisons piétonnes et cyclables dans l'OAP (Avis Gentilly)

2 dispositions de l'OAP « Portes de l'Est parisien » peuvent générer des impacts significatifs sur le développement territorial (Avis Bagnolet) Apaiser et végétaliser la porte de Bagnolet ainsi que les franchissements par des modes doux Porte de Bagnolet et Montreuil (Avis Est Ensemble)

Les dispositions de l'OAP Paris Nord-Est ne doivent pas être incompatibles avec un regroupement de la Préfecture de police sur site dans l'hypothèse d'absence d'alternative viable (avis de l'État, Préfet de Paris p15)

Il paraît important d'envisager ces évolutions (périphérique, transformation des Portes, pistes piétonnes et cyclables) à l'aune d'une simulation dynamique sur la base d'une modélisation du trafic afin de bien appréhender les effets collatéraux des évolutions prévues sur notre commune. (Avis Neuilly sur Seine)

IDF mobilités souhaite qu'il soit veillé à la bonne intégration des lignes de bus dans les projets de réaménagements des pertes, en particulier celles y ayant leur terminus / demande que l'ensemble des gares routières fassent l'objet de périmètres de servitudes de localisation. (Avis IDF Mobilités) ; IDF mobilités a demandé une prescription localisée d'équipements pour la gare routière de la Porte de la Villette (E4162)

Le boulevard périphérique a pour vocation à rester une infrastructure majeure concentrant des trafics routiers significatifs, tout en faisant l'objet d'adaptation / doit prendre en compte les impacts sur les autoroutes et voies structurantes connectées au boulevard périphérique, mais également sur l'A86, la Francilienne ainsi que sur la voirie locale des autres collectivités et en devront pas conduire à un détournement de trafic vers des axes routiers déjà saturés. (Avis de l'État, Préfet de Paris)

Il est plus que jamais indispensable que nous puissions disposer d'une véritable étude d'impact, en termes de trafic, de pollution de l'air et de bruit. (En raison de la réduction envisagée du nombre de voies) Avis Région IDF)

IDF Mobilités réaffirme que le boulevard périphérique doit assurer des fonctions d'écoulement de flux de transit tant que la mise en service des projets de transport structurants en cours ne permet pas un report modal significatif de la voiture particulière vers les transports collectifs (Avis IDF mobilités)

Ce sont les émissions hors Paris - 13,7 MtCO₂e – qui pèsent le plus lourd dans ce pourcentage, soit 4,2 pour l'aérien, 3,3 pour les transports et 4,7Mt CO₂e pour les émissions locales (@3966) ; La CCIR tient à insister de ne pas muséifier les berges de la Seine et canaux (à privilégier dans les ELU) (Avis CCIR). Demande de faire figurer la liaison de transport fluvial canal de L'Ourcq (Avis Est Ensemble)

() Observations complémentaires posées lors des quatre réunions publiques*

3.15.2 Questions de la commission d'enquête :

La Ville de Paris voudra bien s'exprimer sur tous ces sujets ; la commission d'enquête souhaite solliciter des précisions complémentaires :

De façon générale, les concertations et prises en compte des opportunités de renforcement des liens métropolitains sont le fruit d'un travail continu des services de la Ville de Paris.

Ce travail se structure à travers :

- Une vingtaine de conventions de coopérations territoriales cadres délibérées par la Ville et les collectivités partenaires. Elles s'organisent pour la plupart autour de trois grands objectifs ayant trait au renforcement des liens métropolitains, à la transition écologique et adaptation au changement climatique, à la gestion des rues limitrophes ; au développement des services publics de proximité et à la métropolisation des politiques publiques.

- Autant que de besoin, ces conventions se déclinent en conventions de projets pour la mise en œuvre juridique et budgétaire des actions de coopération.

Ces cadres permettent d'articuler :

- La réponse aux besoins quotidiens des habitants au-delà des frontières administratives en prenant en compte la réalité des bassins de vie des habitants de part et d'autre du périphérique, en mobilisant les compétences communales, territoriales ou départementales (itinéraires cyclables, accès aux services publics des communes avec des conventions de réciprocité, distribution d'énergie et d'eau, propreté, sécurité, accès au fleuve...);
- La prise en compte de l'avis des communes et territoires limitrophes sur les projets d'aménagement parisiens frontaliers (réaménagement du secteur Suzanne Lenglen avec Issy-les-Moulineaux ; Porte de Montreuil avec Est Ensemble ; ZAC Paris rive gauche avec Ivry...);
- Le dialogue entre projets mitoyens (ZAC Bercy-Charenton avec Charenton-Bercy ; Porte de la Chapelle avec l'étude Sud Plaine de Plaine Commune ; le secteur d'aménagement Porte de Malakoff avec le secteur Porte de Vanves ; Porte de la Villette et secteur 4 chemins à Pantin et Aubervilliers) ;

La coordination des projets à cheval sur les limites administratives (porte de Bagnole) ;

- Une vision stratégique sur l'avenir du Périphérique, des grands axes autoroutiers et le réaménagement de leurs abords ;
- La gestion du foncier parisien et des grands services urbains de la Ville hors les murs.

Des instances de dialogue sont créées et animées par la Ville en lien avec ses partenaires, en fonction de la nature de la coopération déployée. Les opérations d'aménagement peuvent donner lieu à des comités de suivi intégrant les collectivités limitrophes. Le travail de prospective stratégique s'articule autour d'ateliers multipartites (ateliers du périphérique, atelier des bois). La concertation sur l'élaboration des documents d'urbanisme et des plans stratégiques parisiens peut quant à elle être effectuée par des dispositifs ad hoc permettant une association anticipée des partenaires concernés (ateliers du PLU B, ateliers biodiversité...).

Sachant que dès l'instant où l'intérêt métropolitain le commande, la Ville fait le lien entre ces coopérations territoriales et la Métropole du Grand Paris (plan d'amélioration de la qualité de l'eau de la Seine, réaménagement de la porte de Bagnole, itinéraires cyclables, trame verte entre Paris et Est-ensemble avec le Grand-Chemin ...).

Les objectifs poursuivis par ces conventions contribuent ainsi à la fois à l'aménagement de Paris et à la construction métropolitaine. Les projets qu'elles portent s'attachent à apporter des réponses concrètes et une amélioration de l'action publique pour un meilleur service aux habitants, en particulier dans les quartiers situés en bordure du boulevard périphérique, dont une partie est classée en politique de la ville, qui peuvent parfois souffrir tout à la fois de l'éloignement des services, et de la concentration des nuisances des grandes infrastructures routières et industrielles.

En coopérant ainsi à un niveau politique avec ses voisins, la Ville va au-delà de ses obligations juridiques pour donner une dimension interterritoriale à ses documents stratégiques et à ses politiques publiques pour lesquelles elle sait, en tant que Ville centre d'une métropole dense, que leurs effets dépassent les frontières de Paris.

Ces conventions bilatérales permettent de mener les démarches les plus fines et les mieux adaptées aux différentes configurations des interfaces entre Paris et les communes

limitrophes. Les enjeux urbains y sont en effet traités au cas par cas selon les circonstances particulières à chaque voiries, configurations des bâtiments et tronçons du Périphérique, pour mettre en œuvre les orientations du PADD.

Avec les conventions de coopération métropolitaines, vision globale et partenariat sont ainsi le fruit d'une démarche continue et transversale, qui vise à activer toutes les compétences municipales au service d'un projet d'effacement des frontières entre Paris et la petite couronne.

- **Sur les PPA concernés et dans leur ensemble :**

Comment la Ville de Paris compte-t-elle mettre en place la concertation nécessaire avec les PPA en raison des différentes interactions avant la mise en place du Plu bioclimatique ?

Conformément au code de l'urbanisme, les PPA ont été associées à différentes étapes de la révision du PLU. Les PPA consultées dans le cadre de la révision du PLU de Paris sont : l'État, la Région, la Métropole du Grand Paris (MGP), Ile-de-France Mobilités (IDFM), la RATP, la SNCF, la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de Paris et d'Ile-de-France, la Chambre des métiers et de l'artisanat (CMA) ainsi que la Chambre d'Agriculture.

La délibération 2020 DU 104 en date des 15, 16 et 17 décembre 2020 prescrivant la révision du PLU leur a été communiquée afin de les informer de la démarche. Ensuite, certaines PPA se sont exprimées à l'occasion de la concertation, notamment en déposant des cahiers d'acteurs. Tout au long de l'élaboration du projet de PLU, la Ville a entretenu des liens étroits avec l'Etat, organisant plusieurs réunions pour échanger sur le contenu du projet de PLU.

Le PLU arrêté en juin 2023 a été transmis aux PPA qui ont rendu leur avis à partir de septembre 2023. Cette étape-clé a permis aux services de la Ville d'échanger en profondeur avec les PPA sur les incidences du projet de PLU sur leurs domaines respectifs et sur leurs propositions d'évolution du document. Enfin, les PPA ont eu à nouveau l'occasion de s'exprimer à l'occasion de l'enquête publique, durant laquelle plusieurs d'entre elles ont contribué. Ce travail collaboratif avec les PPA tout au long de la révision permet à ces dernières d'influer sur la rédaction du document mais également d'anticiper ses conséquences sur leurs projets, afin de faciliter à la fois la réalisation des projets futurs, mais également pour anticiper leur instruction par les services de la Ville.

Enfin, si l'association des PPA à la révision du PLU constitue un temps d'échange privilégié entre la Ville et les PPA, les différents services de la ville de Paris sont en contact permanent avec ces personnes publiques. En effet, le nombre de projets et la densité des acteurs présents sur le territoire parisien génèrent des interactions continues entre la Ville et les PPA. Les services de la Ville ont donc l'habitude de collaborer avec les PPA.

Concernant les collectivités du Grand Paris, les services de la Ville ont mis en place des Ateliers du PLU qui ont permis d'associer les collectivités à l'élaboration du projet de PLU bioclimatique. Ces rencontres ont été initiées en novembre 2021 par une réunion invitant les élus, puis concrétisées par 8 réunions successives (4 ateliers territoriaux puis 4 ateliers généraux) à chacune des étapes de la procédure, depuis le diagnostic jusqu'à l'arrêt du projet et l'enquête public. Les collectivités concernées étaient les communes limitrophes, les EPT limitrophes, les départements limitrophes, la Métropole du Grand Paris et la Région Ile de France, ainsi que les services de l'Etat.

Comment la ville de Paris va-t-elle s'y prendre pour harmoniser les conditions de mobilité (circulation et stationnement) avec les communes limitrophes communes limitrophes en sus de la concertation demandée ?

L'harmonisation des conditions de mobilité entre les villes relève essentiellement du Plan des Mobilités (PDM) d'Ile-de-France actuellement en révision et dont le projet a été arrêté en mars 2024. La Ville de Paris est également tenue de réaliser un Plan Local de Mobilité (PLM) qu'elle a arrêté en février 2024. Ce plan constitue la déclinaison locale du PDM. Il comporte 18 objectifs stratégiques, dont l'objectif n°15 intitulé « Participer à une meilleure coordination de l'ensemble des acteurs de la mobilité à l'échelle métropolitaine et francilienne ». Le PLM comporte également un objectif relatif à la transformation du boulevard périphérique, qui intègre une action visant à « retisser les liens avec les villes limitrophes à 2024, 2030 et au-delà ».

Par ailleurs, la Ville a l'habitude de travailler en collaboration avec les collectivités limitrophes en matière de mobilités. En effet, ces sujets sont abordés dans les conventions de coopération avec les collectivités dès lors qu'elles en exercent la compétence. En l'occurrence, un important travail de partage et d'association a été mené entre 2019 et 2022 sur le périphérique, avec la tenue d'Ateliers du Périphérique, intégrant les mêmes participants que pour les ateliers du PLU, pour communiquer et échanger sur les réflexions à l'œuvre concernant le boulevard périphérique. La mise en œuvre de la voie réservée en héritage des Jeux Olympiques a fait également l'objet d'un atelier spécifique au printemps 2023, en plus de la procédure de participation par voie électronique (PPVE) lancée à cette occasion. Plus globalement, la Ville de Paris compose aussi avec différentes autorités compétentes en matière de déplacement, dont Ile de France Mobilités pour les transports en commun, ou la MGP pour la mise en œuvre du Vélopolitain. Elle entretient des échanges réguliers avec les collectivités sur les projets pouvant induire des modifications des plans de circulation (Porte de la Chapelle, Porte Maillot, Porte de Montreuil...), au-delà de la seule communication réglementaire, pour anticiper les effets de bords qui peuvent apparaître en cours d'exécution.

Comment la Ville de Paris va-t-elle prendre en considération les opportunités de renforcement de l'OAP Liens métropolitains pour mieux intégrer les différents sujets s'y rapportant et avoir ainsi une vision globale des enjeux dans un souci de partenariat ?

La Ville de Paris intègre le renforcement des liens métropolitains dans son travail de coopération, qui est amené à s'élargir dans les prochaines années pour permettre une action homogénéisée sur tous ses secteurs périphériques. Ce travail peut s'appuyer ponctuellement sur les travaux de l'APUR, et sur des études spécifiques que ce dernier peut conduire pour le compte de ses membres territoriaux, afin de conserver en permanence une lecture métropolitaine et globale des enjeux.

La Ville de Paris peut-elle remettre à jour les schémas des places urbaines réalisées et celles à réaliser ?

Les schémas des places urbaines réalisées et à réaliser dans les OAP sectorielles et dans l'OAP Liens Métropolitains seront mis à jour.

- Le périphérique et sa zone non aedificandi :

○ **La Ville de Paris a-t-elle effectué le décompte de la consommation des espaces verts (diagnostic pleine terre) dans un rapport annuel selon la loi du 18 juin 1985 ? Peut-elle le communiquer sur les 3 dernières années ? En tout état de cause, a-t-elle procédé au diagnostic pleine terre prescrit par le SCOT (page 47) dans le cadre de l'élaboration de ce PLU ?**

La loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 précise que dans la zone dite non aedificandi, les constructions ne doivent pas excéder 20% de la surface totale de la zone. Le dernier relevé effectué en 2023 indique une surface de 12,58%. Le projet de PLU prévoit de respecter cette

loi puisqu'il n'aura pas pour effet de dépasser ce seuil de 20%. Le projet de PLU s'attache à protéger les espaces libres de cette zone, notamment via la ceinture verte et sportive et le secteur des abords du boulevard périphérique. Les données seront mises à jour une fois le PLU approuvé.

Le SCOT de la MGP a été approuvé le 13 juillet 2023. La Ville de Paris a arrêté son projet de PLU en juin 2023. Le diagnostic pleine terre prescrit par le SCOT n'a donc pas pu être réalisé à ce stade. Toutefois, l'état initial de l'environnement (Partie 3 du Rapport de présentation) présente diverses analyses de l'état et des usages des sols parisiens à l'échelle de la capitale et par arrondissement.

○ La Ville de Paris peut-elle expliquer les raisons du périmètre proposé (25 mètres à partir de la voie) de la zone non aedificandi et qui n'est pas de 150 mètres de part et d'autre du périphérique comme il le serait logique à minima au regard de son propre avis dans le SDRIF (page 276) : « en 2019, 130 000 personnes vivant dans les 500 m sont exposées à un dépassement des valeurs limites de NO₂, 50 000 personnes situées à 150 m de part et d'autre du périphérique subissent les dépassements limites réglementaires en bruit (>68dB) »?

○ La Ville de Paris peut-elle expliquer pourquoi la zone non aedificandi du périphérique comporte des protections différentes selon les secteurs ? Quels sont les projets actuels (en cours ou validés, y compris logements sociaux) qui dérogent aux futures règles de la zone non aedificandi du périphérique ?

Comme précisé dans le mémoire en réponse à l'Autorité Environnementale, la Ville a engagé depuis de nombreuses années des réflexions prospectives pour la transformation du boulevard périphérique, en lien avec les collectivités concernées et les services de l'État. Ces réflexions ont donné lieu à un Livre Blanc publié en 2022 qui propose un cadre de travail et des grandes orientations sur les évolutions du boulevard et de ses abords.

Dans ce contexte, la Ville de Paris porte l'ambition de transformation du boulevard périphérique en infrastructure apaisée et source de moins de nuisances grâce à une réduction des flux automobiles et de leur vitesse, participant au développement des mobilités actives, et concourant à la transition écologique métropolitaine. Le PADD comporte ainsi un encadré territorial spécifique consacré au boulevard périphérique et à ses abords, qui décline des orientations afin de définir les principes d'une transformation de cette infrastructure pour en faire un véritable vecteur d'inclusion métropolitaine. Une première étape de transformation du périphérique s'engagera dès 2024 avec le projet de pérennisation post-Jeux Olympiques de la voie dédiée qui sera mise en place pour le transport des athlètes pendant les jeux olympiques. La Ville de Paris souhaite que cette voie, qui constituera un héritage des JO à Paris, soit dédiée de manière pérenne aux transports collectifs et au covoiturage.

C'est à cette fin qu'un secteur dit des abords du boulevard périphérique a été institué dans la division du territoire en zones et secteurs. Ce secteur comporte 12 périmètres couvrant 124 hectares. Ils font l'objet de dispositions particulières afin d'y développer des espaces végétalisés et d'y limiter strictement les possibilités de construction. Il s'agit de tronçons présentant un profil en tranchée offrant des talus en pleine terre ou permettant de disposer de suffisamment de terre végétale pour des plantations, par exemple en contre-bas le long des tronçons en viaduc ou en infrastructure. La principale disposition réglementaire particulière à ce secteur se trouve dans la sous-section UG.3.1.4. (ce secteur concerne également les zones UGSU et UV) relative à l'emprise au sol des constructions, qui empêche toute construction à l'exception des ouvrages et constructions implantées sous ou à l'aplomb des ouvrages du boulevard périphérique, qui demeurent soumis aux dispositions du statut réglementaire des

voies (section I de la partie 2 du règlement), et à l'exception des ouvrages et aménagements ne comportant pas de surface de plancher.

Dans l'attente de la transformation effective de l'infrastructure, il a ainsi été décidé de la faire contribuer autant que possible à la végétalisation de l'espace urbain, dans une optique à la fois paysagère et écologique, les plantations sur ces talus participant tout à la fois à la qualité visuelle de l'insertion de l'infrastructure, à la captation de CO2 et à la réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain. Cette démarche contribue également à limiter l'exposition de nouvelles populations aux nuisances du boulevard périphérique dans les secteurs concernés.

Dans les périmètres des OAP sectorielles au sein ou en bordure desquelles se trouve le boulevard périphérique, il a en revanche été décidé de protéger les populations en recourant à des approches plus fines et plus adaptées aux différentes configurations rencontrées. L'infrastructure y est en effet traitée au cas par cas selon les circonstances particulières à chaque tronçon (formes et caractéristiques de l'infrastructure, des flux et des connections à d'autres infrastructures, tissu urbain préexistant, nature des activités et des installations présentes) pour mettre en œuvre les orientations du PADD, en travaillant dans une logique de projet, au moyen des outils disponibles par la structuration des OAP sectorielles et de l'OAP santé, de l'étude fine des relations entre les tissus urbains, les espaces publics et le boulevard périphérique, de l'évaluation environnementale et des études d'impacts sur la santé (EIS) afin de cibler les secteurs de végétalisation prioritaires et d'écarter les projets de construction au regard des risques sanitaires encourus.

A titre d'illustration, l'OAP sectorielle « Paris Rive Gauche » précise que la construction de logements sera proscrite et que la priorité sera donnée aux activités économiques et productives dans le secteur Bruneseau-Nord situé à proximité du boulevard périphérique. Par ailleurs, il est mentionné qu'aucun équipement ne sera situé à proximité immédiate du boulevard périphérique. Dans d'autres secteurs, l'opération d'aménagement est conçue de telle sorte que des immeubles de bureaux assurent une fonction d'écran protégeant les occupants de logements des nuisances générées par le boulevard périphérique. Tel est le cas notamment des opérations développées dans le secteur « Python-Duvernois » de l'OAP sectorielle « Portes de l'Est parisien ». Enfin, des dispositifs spécifiques permettront de protéger les populations, comme par exemple des murs anti-bruit à l'instar de ceux envisagés sur le secteur « Porte de Montreuil » de l'OAP sectorielle « Porte de l'Est parisien ».

La Ville de Paris est pleinement mobilisée sur la question de la réduction de l'exposition de populations aux nuisances, comme en témoignent les actions mises en œuvre en matière de réduction de la circulation motorisée et des émissions polluantes et elle continuera de se montrer particulièrement vigilante et exigeante sur la qualité des évaluations environnementales jointes aux demandes d'autorisations d'urbanisme que la Ville ne manque pas de réclamer notamment au titre de la « clause filet » (article R.122-2-1 du Code de l'environnement) dans les zones où un risque est identifié.

- [La Ville de Paris peut-elle établir la liste des terrains sportifs situés en bordure de périphérique ?](#)

15ème :

Stade de la Porte de La Plaine : 13 rue du Général Guillaumat

Stade Charles Rigoulot : 18 avenue de la Porte de Brancion

Parc Suzanne Lenglen ?

16ème :

Stade Pierre de Coubertin : 82 avenue Georges Laffont

Stade Jean Bouin ?

Stade du Parc des Princes ?

Stade de Roland Garros : 2 avenue Gordon Bennett ?

Stade Georges Hébert

Dalle Sarrail : 8 avenue du Général Sarrail (DJS/DEVE) ?

Pelouse de l'hippodrome d'Auteuil

Stade Suchet : 26 avenue du Maréchal Franchet d'Espérey ?

Stade de la Porte de la Muette : 60 bd Lannes

Stade Jean Pierre Wimille : 56 bd de l'Amiral Bruix

17ème :

Stade Paul Faber : 17/19 avenue de la Porte de Villiers

Stade de la Porte d'Asnières : 6 avenue Brunetière

Stade Biancotto : 6 avenue de la Porte de Clichy

Stade Max Rousié : 28 rue André Bréchet

18ème :

Stade Bertrand Dauvin : 12 rue Binet

Stade Poissonniers : 2 rue Jean Cocteau

Stade des Fillettes : 54 bis bd Ney

19ème :

Stade Ladoumègue : place de la Porte de Pantin

Centre Sportif de la Porte Chaumont : 22 avenue de la porte de Chaumont

20ème :

Stade Louis Lumière : 30 rue Louis Lumière

Stade Déjerine : 34 rue des docteurs Déjerine

Stade Maryse Hilsz : 34 rue Maryse Hilsz.

A cette liste des principaux terrains sportifs peuvent être ajoutés les terrains de tennis du Tennis Club de Paris au niveau de la Porte de St-Cloud (16ème), le Tennis Club 16 au niveau de l'avenue du Général Clavery, le Centre de Ligue Dixmier, le centre de tennis Niox (quai St-Exupéry), le Centre de Tennis Aurelles de Paladines ainsi que le Centre de Ligue des Lilas.

Le complexe Jean Bouin, le terrain Cardinal Lavigerie et le boulodrome Fougères sud-est peuvent également être intégrés à cette liste.

- **Le périphérique et ses réductions de voies et de vitesse**

La Ville de Paris prévoit-elle la prise en compte des demandes d'études d'impact (État, région IDF, IDF Mobilités, Villes périphériques) en termes de trafic avec un complément sur le bruit, la pollution de l'air ?

Le tableau annexé de l'article R. 122-2 du code de l'environnement précise la catégorie des projets soumis à évaluation environnementale. S'agissant d'une simple modification de l'usage d'une des voies du périphérique, et non d'un aménagement du boulevard, une étude d'impact ne s'impose pas réglementairement. Pour autant, la Ville de Paris s'est engagée à mettre en œuvre une évaluation du dispositif dès sa mise en place, ce qui permettra de mesurer les impacts réels, notamment en fonction de l'évolution de la pratique du covoiturage et des pratiques de mobilité sur l'ensemble de l'Île-de-France, d'autres voies dédiées étant prévues (notamment sur l'A1 et l'A13).

Cette évaluation portera sur les sujets suivants :

- Retour d'expérience (fonctionnement de la voie réservée et accidentologie),
- Impacts en termes de trafic routier (évolution des niveaux de trafic, des vitesses pratiquées, des éventuelles congestions et reports),
- Effets sur le covoiturage (taux de remplissage des véhicules et temps de parcours),
- Observatoire de la qualité de l'air et du bruit,
- Impacts sociaux et économiques (compréhension et acceptabilité du dispositif, impacts sociaux, impacts économiques)

Une première évaluation a été réalisée début 2024, avant la mise en place de la voie dédiée, et les suivantes seront réalisées à partir de 2025, pour une durée de 5 ans.

La Ville de Paris a-t-elle mis en évidence dans ses simulations l'absence de report de la circulation vers les axes intra-muros comme les boulevards des Maréchaux par exemple ?

La Ville de Paris a mené des simulations dont les premières conclusions montrent que les reports vers des axes intra-muros sont négligeables, voire quasi inexistantes. Ces simulations mettent en évidence que les ayants droits de la voie réservée constituant une part non négligeable du trafic à l'horizon du projet (environ 21 à 22%) et cette part étant proche du trafic pouvant circuler sur une voie du périphérique (25%), le trafic résiduel sur les voies non réservées ne serait pas plus contraint que dans la situation sans projet.

La Ville de Paris envisage-t-elle la réversibilité de la voie réservée en cas d'aggravation de la congestion du périphérique ?

La gestion dynamique de la voie dédiée au covoiturage laissera une grande souplesse dans la gestion du dispositif. Pour les modalités de désactivation, les événements particuliers comme les accidents seront pris en compte. L'observation de certains temps de parcours, de

remontées de file ou du différentiel de vitesse entre les voies générales et la voie dédiée pourront également être des critères pris en compte dans la gestion dynamique, avec une possible réouverture anticipée de la voie dédiée à tous les véhicules, le cas échéant.

La Ville de Paris envisage-t-elle de laisser la classement UGSU (et donc de ne pas la passer en ZUV de la petite ceinture pour préserver une capacité de transport en réserve ? La Ville de Paris envisage-t-elle d'utiliser, dans le futur, cette capacité pour améliorer encore l'offre de transport décarboné, voir l'utiliser pour la logistique ?

A l'heure actuelle, il n'existe pas de projet associant la Ville en vue de rouvrir la Petite Ceinture pour un usage ferroviaire. La petite ceinture constitue une importante réserve de verdure qui traverse une grande partie de la capitale, et la Ville souhaite maintenir et même y développer la végétalisation. Pour autant, le projet de PLU prévoit bien le maintien de la petite ceinture dans la zone UGSU du fait que les voies de la petite ceinture appartiennent toujours au réseau ferré national, ce qui rend impossible leur classement en zone urbaine verte au plan juridique, comme la SNCF l'a rappelé à la Ville dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Toujours dans les transports doux, la Ville de Paris envisage-t-elle de recourir à du transport fluvial (taxis bus) ?

Le transport fluvial existe depuis de nombreuses années à Paris et connaît un essor important depuis les années 2000, notamment sous l'impulsion de la Ville de Paris qui encourage le transport fluvial. Toutefois l'organisation des transports publics ne relève pas de la compétence de la Ville. Pour autant, les services de la Ville sont prêts à collaborer avec les autorités compétentes si un tel projet voyait le jour.

- **Porte d'Orléans**

La Ville de Paris prévoit-elle de créer une OAP porte d'Orléans pour qu'elle fasse l'objet de transformation tout comme la porte de Versailles depuis le projet triangle

Les services de la Ville ne prévoient pas de créer une OAP Porte d'Orléans car ce secteur ne fait pas l'objet d'opération d'aménagement ou de projet d'opération d'aménagement significatif dans les années à venir. L'essentiel des aménagements concernant l'espace public, ils ne nécessitent pas de dispositions spécifiques dans le règlement du PLU.

- **Porte Maillot :**

- La commission d'enquête ne peut se prononcer sur la validité d'un projet en lieu et place des services d'urbanisme de la Ville de Paris

- Le bâtiment du Palais Porte Maillot est classé en secteur des bâtiments et ensembles modernes et en secteur soumis à des dispositions particulières. L'intérêt de ce classement dépend de la Ville de Paris conjointement avec les services du Préfet de région.

- La Ville de Paris est-elle intéressée par un téléphérique entre porte Maillot et les villes de proche banlieue en termes de mobilité douce ?

Les services de la Ville de Paris n'ont pas connaissance d'un projet de téléphérique entre la Porte Maillot et les villes de proche banlieue. La Ville ne saurait se prononcer sur son éventuel intérêt en l'absence d'un projet porté à sa connaissance.

- **Porte de la Villette (OAP Paris Nord-Est)**

La commission d'enquête relève que l'actuel périmètre de localisation d'équipement P19-10 occupé actuellement par la Préfecture de Police (PP) et pastillé LS, est soumis à une proposition pérenne d'un nouveau site pour la PP. Les Services de la Ville peuvent-ils donner la situation de ce périmètre de localisation d'équipement ?

Le devenir précis du périmètre de localisation P19-10 n'est pas acté à ce jour. Ce PLOC mentionne notamment une voie de desserte entre la Porte de la Villette et le boulevard Macdonald. Cette mention renvoie un à précédent état du projet urbain, qui devrait prochainement évoluer. Les services de la Ville étudient donc la possibilité de modifier le texte du PLOC en conséquence. En ce qui concerne l'équipement logistique pour la préfecture de Police, qui pourrait être combiné à des surfaces de bureaux administratifs, plusieurs sites d'implantation (dont l'un sur une partie du PLOC 19-10) sont actuellement en cours d'étude entre les services municipaux et ceux de l'État. Aucune décision n'est arrêtée à ce jour par les services de la Préfecture de Police.

La Ville de Paris peut-elle clarifier la situation des projets en stand-by ou annoncés (ex Crematorium) ? Compte-t-elle faire une communication sur les projets en cours ou futurs, suite à la concertation sur le secteur de la Porte de la Villette réalisée entre juin 2019 et juillet 2022 ?

A ce stade, une nouvelle phase d'étude urbaine en vue de maîtriser le devenir du foncier est engagée. Ainsi le schéma graphique présenté lors de la concertation en juin 2019 et juillet 2022 n'est plus d'actualité. Le nouveau schéma qui sera issu de la phase d'étude en cours fera l'objet d'une concertation proportionnée aux enjeux attachés à l'aménagement du site de la Porte de la Villette.

Quelles études de faisabilité ont été réalisées sur le franchissement des voies du faisceau nord (OAP Paris Nord Est) ?

Le principe d'un franchissement Est-Ouest du faisceau ferroviaire de la gare du Nord permettrait de relier ces différents quartiers. Les études de faisabilité n'ont pas été engagées à ce jour sur ce principe de connexion.

La commission d'enquête relève dans les contributions un déséquilibre sensible des actions de la Ville de Paris portant sur les quartiers Nord de Paris. Comment la Ville de Paris va-t-elle traiter de façon équitable tous les quartiers et quels indicateurs seront-ils mis en place ?

Les services de la Ville ne sont pas en mesure de déterminer à quel « déséquilibre sensible » la Commission d'Enquête fait référence dans cette question. Les services de la Ville ne peuvent que supposer que ce déséquilibre fait référence au grand nombre d'opérations d'aménagement dans les quartiers du nord de la Ville.

La Ville traite équitablement tous les secteurs de la Ville. Le grand nombre d'opérations d'aménagements et de projets d'urbanisme dans les quartiers du nord de la Ville s'explique d'une part par les déséquilibres socioéconomiques et en matière d'aménités dont sont l'objet ces quartiers, et d'autre part car ces quartiers accueillent les dernières réserves foncières d'importance que la Ville peut mobiliser pour réaliser des projets d'intérêt général. C'est donc précisément dans une logique d'équité et pour permettre à tous les quartiers de tendre vers un niveau satisfaisant d'aménités et de qualité de vie que la Ville y intervient de façon plus importante. Il serait au contraire inéquitable de la part de la Ville de réaliser le même niveau d'investissement dans les tous les quartiers de la Ville indépendamment de leurs besoins.

Au vu de la refonte complète du projet de la porte de Montreuil et de son surcout, quels sont les autres projets en cours ou en démarrage qui peuvent entraîner des surcouts notables ?

Dans le cadre des opérations d'aménagement dont elles ont la charge, la Ville de Paris et ses sociétés d'aménagement sont à la recherche des meilleurs coûts dans un contexte économique difficile, et ce sans renoncer aux ambitions et orientations qualitatives fixées par la Ville. Il arrive fréquemment qu'une opération immobilière (qu'elle soit privée, publique, de grande ampleur ou de plus petite échelle) connaisse des surcoûts entre la première étape de chiffrage économique et la livraison. En tant que collectivité, la Ville de Paris voit son budget et ses dépenses soumises à de nombreux contrôles, notamment de la part de la Cour des Comptes. Ainsi, la maîtrise des coûts des opérations de la Ville est une priorité pour la Ville. Les services de la Ville portent donc une grande vigilance au respect des coûts des opérations dont ils assument la maîtrise d'ouvrage.

La commission d'enquête s'interroge sur l'opportunité et la justification de la publication du CCPT (Cahier des Clauses Techniques Particulières) sur l'aménagement de la Porte de La Villette le 6 février 2024, au plein milieu de l'Enquête Publique. La Ville de Paris voudra bien s'exprimer sur ce point

Ce cahier des charges a été publié afin de sélectionner des candidats pour entamer un dialogue compétitif, dans le but final de définir un projet d'aménagement de la Porte de la Villette. La publication concomitante d'un CCTP aux fins de réaliser une étude de faisabilité n'est donc pas de nature à compromettre la bonne information du public dans le cadre d'une procédure qui porte sur la révision d'un plan local d'urbanisme. Il s'agit uniquement dans cette phase amont d'engager des réflexions avec les trois équipes qui seront sélectionnées, sans interférence avec la procédure d'élaboration du PLU. Par ailleurs, ce projet devra respecter les dispositions du PLU telles qu'elles seront adoptées par le Conseil de Paris après avoir pris en compte les avis du public dans le cadre de la présente enquête, et notamment les dispositions de l'OAP Paris Nord-Est et du règlement propre au secteur Porte de la Villette.

Porte de Bagnolet : La Ville de Paris peut-elle s'exprimer sur la suppression de la passerelle modes doux entre Paris et Bagnolet ?

Le franchissement est mentionné dans la partie écrite de l'OAP Portes de l'Est secteur Python-Duvernois : « dans cet objectif de désenclavement, sera étudiée la possibilité de franchir le périphérique dans le prolongement de la rue Serpolet ». Il s'agit donc d'une orientation qui donnera lieu à des études techniques une fois le projet en phase pré opérationnelle.

- **Report modal des transports**

Quelles sont les actions entreprises par la Ville de Paris pour favoriser le report modal des transports ex via la Seine ou autres, comme le transport ferroviaire ?

Les services de la Ville ont fourni des éléments de réponse détaillés sur le sujet de l'intermodalité dans les réponses du Thème 5 – Espaces public et mobilités présent mémoire en réponse.

- **Seine et canaux** : La commission d'enquête relève des propositions pour la protection des canaux parisiens et des espaces verts y attendant. Comment la Mairie de Paris envisage-t-elle la sanctuarisation de ces éléments ?

La Ville de Paris peut-elle confirmer son attachement aux canaux fluviaux et à leur intérêt dans la logistique urbaine de façon à les prendre en considération de manière effective ?

La Ville est propriétaire et gestionnaire de trois canaux : Saint-Martin, Saint-Denis et Ourcq. Ces deux derniers canaux sont couverts par des schémas directeurs des installations portuaires et activités de loisirs du canal de l'Ourcq et du canal Saint-Denis. La Ville travaille avec ses partenaires territoriaux sur des objectifs communs de préservation de la fonction navigable et économique des canaux avec le souci de concilier les différents usages dans un cadre partenarial de conventions territoriales. Elle a inscrit dans ses politiques publiques des actions visant à favoriser un report modal de la route vers la voie d'eau, en lien avec HAROPA et Voies Navigables de France particulièrement pour la Seine. Elle a un cadre d'accompagnement des acteurs de la logistique fluviale à travers la stratégie logistique et cherche à pérenniser des schémas viables, à des coûts maîtrisés.

Quelles actions la Mairie de Paris compte-t-elle mettre en place pour protéger d'avantage la Seine et ses canaux fluviaux ?

La protection évoquée dans la question semble relever, au vu des remarques reprises par la Commission d'enquête, de la législation et de la réglementation sur la protection au titre du Code du Patrimoine. Les sites des canaux et de la Seine relèvent du livre VI sur les monuments historiques et les sites patrimoniaux remarquables.

Il convient de rappeler qu'une partie importante des berges et des quais de la Seine sont inscrits au Patrimoine mondial de l'humanité depuis 1991 sur une superficie de 365 ha : Paris, rives de la Seine - UNESCO World Heritage Centre

Par ailleurs, des dispositions sont prises dans le Cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales des berges de la Seine, révisé à la fin 2022. Ces dispositions concernent les aménagements sur les berges et les quais bas, les bateaux et les établissements flottants, ainsi que les installations saisonnières et temporaires : Révision du cahier des prescriptions architecturales et environnementales des berges de Seine à Paris (<https://www.apur.org/fr/nos-travaux/cahier-prescriptions-architecturales-paysageres-environnementales-berges-seine-paris>)

Il convient également de rappeler que la Seine et ses berges font partie du domaine public fluvial de l'État et ne sont pas administrés pleinement par la Ville de Paris : les établissements publics de l'État HAROPA Port et Voies navigables de France sont les deux gestionnaires de ces dépendances du domaine public, pour le compte de l'État et pour leur compte propre.

HAROPA et la Ville de Paris ont souhaité faire évoluer leurs pratiques pour permettre un développement durable de leurs activités en bord de voie d'eau sur les canaux et sur la Seine par la signature d'une première charte en 2000 qui a évolué en 2017 en une Charte d'Amélioration des ports (CAP) qui réunit les acteurs portuaires qui s'engagent en faveur d'une meilleure intégration urbaine de leurs activités. L'enjeu environnemental a été renforcé en 2021 avec de nouvelles grilles d'audit plus contraignantes. La charte CAP démontre de la volonté commune et notamment de la Ville de Paris de contribuer à une meilleure acceptabilité des activités portuaires.

Par ailleurs, et pour avancer dans une vision stratégique partagée des canaux avec les autres territoires traversés, une démarche d'évolution de la gouvernance des canaux est en cours avec le Département de la Seine-Saint-Denis et les établissements publics territoriaux de Plaine commune et d'Est ensemble. Dans le cadre de ce nouvel espace de dialogue, le

Le premier projet portera sur le renouvellement des schémas directeurs des implantations portuaires des activités de loisirs (SDIP/SDIP) des canaux de Saint-Denis et de l'Ourcq pour aboutir à un schéma directeur unique et correspondant aux volontés communes de développement des canaux et de coopération entre les territoires. L'attachement et l'intérêt de la Ville de Paris envers ses canaux se traduira ainsi dans ce document stratégique et dans les plans programmes thématiques qui seront déclinés.

Quelles actions vont être menées pour lutter contre l'envahissement de structures fixes le long de la Seine ? D'autre part comment va-t-elle lutter contre les abus d'occupation de l'espace public le long de la Seine, y compris des manifestations festives ?

En conséquence de la réponse à la question précédente, ce sont les opérateurs publics HAROPA Port et Voies navigables de France qui instruisent et autorisent les occupations fixes le long de la Seine : plan d'eau et terre-pleins, et non pas la Ville. Cette dernière est associée au processus de sélection des candidats à un droit d'occupation mais la Ville n'est pas décisionnaire sur le fait d'autoriser ou non des établissements sur le linéaire des berges et du plan d'eau.

Les occupations de l'espace public le long de la Seine sont des autorisations d'occupation temporaire délivrées soit par la Ville de Paris, sur les emprises des berges en superposition de gestion au profit de la Ville (parc Rives de Seine, rive droite et rive gauche, berges des îles), soit par les deux opérateurs HAROPA Port et Voies navigables. Il s'agit d'autorisations de courte durée (quelques jours, exceptionnellement quelques semaines lors de Paris Plages). Ces autorisations ne sont pas assimilables à des autorisations d'urbanisme telles que prévues par le code de l'urbanisme.

Dans le cadre des Conseils de la Charte d'Amélioration des Ports parisiens, organisés par HAROPA Port compétent et auxquels la Ville de Paris est amenée à participer, les différents usagers du fleuve (industriels, riverains, établissements flottants et institutionnels (dont les Mairies d'arrondissements) identifient les difficultés rencontrées à l'occasion des différents usages, et notamment avec l'implantation de terrasses temporaires, les débordements qui peuvent être occasionnés par les manifestations festives sur le fleuve et ses abords. Un formulaire contact, permettant d'effectuer des signalements, a été créé dans le cadre de chacune des chartes de ports créées.

La Ville de Paris peut-elle clarifier sa position sur les aménagements et installations olympiques projetées sur le domaine public fluvial de la Seine et des canaux et qui sont en contradiction avec le paragraphe UV3 ?

Les aménagements et installations olympiques prévues sur le domaine public fluvial de la Seine sont temporaires et liées aux différentes manifestations prévues durant la période olympique : Cérémonie d'ouverture le 26 juillet et épreuves olympiques. Ces installations seront déposées après la période olympique, à la fin de l'été 2024.

La Ville de Paris peut-elle se prononcer sur la création d'une OAP Seine intégrant ses canaux ?

La Seine et les canaux font l'objet de deux OAP, l'OAP « Liens métropolitains » et l'OAP Biodiversité et adaptation au changement climatique, notamment sous l'angle de la trame verte et bleue. Par ailleurs, les OAP sectorielles dont les périmètres bordent la Seine peuvent le cas échéant contenir des orientations à ce sujet. En conséquence, il ne semble pas opportun d'ajouter une nouvelle OAP portant spécifiquement sur la Seine et les canaux.

Les réponses aux questions posées sont apportées plus haut, directement sous chaque question.

3.15.3 Réponses des services techniques de la Ville de Paris

(Les réponses des services figurent en vert dans le paragraphe précédent)

3.15.4 Commentaires de la commission

- **Sur les Personnes Physiques associées (PPA)**

La commission d'enquête reconnaît le travail important réalisé par les services de la Ville de Paris en ce qui concerne les réunions et ateliers avec les PPA ou les collectivités. Néanmoins elle s'interroge, au vu des trop nombreuses contributions et demandes des PPA ou collectivités, sur la réelle prise en compte de leurs avis par l'exécutif, car même des collectivités très en phase avec le PLU et satisfaites des échanges partenariaux, « *regrettent qu'il n'y ait que peu de travail en commun* », voire qu'elles n'ont pas été consultées. De plus, l'absence de considération des liens métropolitains a été mise dernièrement en évidence dans les médias par des membres de la majorité municipale (écologiste et socialiste)

Cependant la commission d'enquête note avec satisfaction les avancées réalisées avec le Plan Local de Mobilités (PLM) arrêté en février 2024 et en particulier l'objectif 15 : « *Participer à une meilleure coordination de l'ensemble des acteurs de la mobilité à l'échelle métropolitaine et francilienne* », ou l'objectif relatif à « *la transformation du boulevard périphérique, qui intègre une action visant à retisser les liens avec les villes limitrophes à 2024, 2030 et au-delà* ». La Ville de Paris vérifiera la conformité de son PLM vis-à-vis du PDM (Plan des Mobilités) Ile de France actuellement en révision.

La commission prend note de la volonté de la ville de Paris pour « *intégrer le renforcement des liens métropolitains dans son travail de coopération, qui est amené à s'élargir dans les prochaines années pour permettre une action homogénéisée sur tous ses secteurs périphériques* », volonté qui devra se traduire dans les actes.

Enfin la commission est satisfaite de la mise à jour des schémas des places urbaines réalisées et à réaliser dans les OAP sectorielles et dans l'OAP Liens Métropolitains.

- **Périphérique et zone non aedificandi**

La commission d'enquête relève que la Ville de Paris n'a pas réalisé de diagnostic pleine terre. Elle devra néanmoins se conformer au SCOT IDF en réalisant cette étude dès approbation du PLU. Pour rappel et sans compter la loi de juillet 1985, la Ville a l'obligation de publier chaque année les surfaces construites et en annexe les espaces verts créés en compensation or rien n'a été publié depuis 2019.

La commission relève également que la Ville de Paris ne répond pas à la question sur le périmètre proposé de 25 mètres de part et d'autre du périphérique alors que la Mairie de Paris a signifié grâce à des études que les effets de la pollution sonore et aux NO² étaient effectifs jusqu'à 500 mètres du périphérique et à des niveaux supérieurs aux recommandations de l'OMS. Même si la proposition de diminution de vitesse du périphérique ou la voie réservée aux transports collectifs peuvent avoir un impact positif sur ces pollutions, la commission d'enquête s'interroge sur la protection d'immeubles existants (le plus souvent logements

sociaux dans le Nord) ou sur des projets en cours d'instruction comme le projet du funérarium porte de la Villette (Délégation de Service Public (DSP) entre la société des crématoriums de France et Paris en date du 19 juillet 2019) , voire des équipements sportifs situés certes en ceinture verte mais exposés de fait de leur proximité avec le périphérique.

Par contre la commission note avec satisfaction la proscription de constructions d'immeubles dans l'OAP sectorielle « Paris Rive Gauche » ou des murs anti-bruit envisagés sur le secteur Porte de Montreuil (OAP sectorielle Porte de l'Est Parisien) tout en s'interrogeant sur la cohérence et pertinence de certaines opérations d'aménagement conçues de telle sorte que des immeubles de bureaux assurent une fonction d'écran protégeant les occupants de logements des nuisances générées par le boulevard périphérique. La réponse de la Ville pourrait être interprétée comme « la santé d'un travailleur sédentaire est moins importante que celle d'un habitant ».

- **Le périphérique et ses réductions de voie ou de vitesse**

Si la Ville de Paris a bien effectué des simulations pour vérifier l'absence de report sur les axes intra-muros comme le boulevard intérieur des Maréchaux, la commission d'enquête souligne le fait que la Ville de Paris s'abstient de l'étude d'impact qui mettrait les différents acteurs sur des faits tangibles concernant la réduction de nombres de voies ou de vitesse, entretenant ainsi la polémique actuelle.

La Ville de Paris a néanmoins prévu la mise en place d'une évaluation du dispositif a posteriori sur 5 ans, ce que la commission d'enquête trouve trop long pour prendre une décision, et note que dans la réponse de la ville de Paris ne figurent pas les coefficients de pondération de chaque critère. D'autre part, la commission d'enquête relève que contrairement aux différentes communications réalisées par l'exécutif, aucune évaluation n'est prévue à la fin des JO, voire en septembre 2024 pour évaluer ce point même avec une gestion dynamique de la voie réservée. Enfin la commission d'enquête s'aperçoit que la question de la baisse de la vitesse sur le périphérique n'est même pas évoquée dans la réponse de la Ville de Paris.

- **Autres modes de transport**

La commission d'enquête comprend et accepte la position de la Ville de Paris pour la petite ceinture tout en soulignant la volonté de la SNCF de retirer a minima les emprises des voies ferrées et des talus du plan « renforcement végétal »

La commission d'enquête prend note des efforts de la Ville pour développer le transport fluvial.

- **OAP Porte d'Orléans**

La commission d'enquête comprend la décision de la ville de ne pas créer d'OAP sectorielle pour la Porte d'Orléans.

- **Porte Maillot**

La commission comprend et accepte la réponse de la Ville de Paris

- **Porte de la Villette (OAP Paris Nord Est)**

La commission prend acte que le devenir du périmètre de localisation P19-10 concernant les services de la Préfecture de Police n'est pas encore statué.

La commission prend acte que le schéma graphique de la Porte de la Villette présenté lors des concertations en juin 2019 et en juillet 2022 n'est plus d'actualité. « *Le nouveau schéma qui sera issu de la phase d'études en cours fera l'objet d'une concertation sur l'aménagement*

de la Porte de la Villette ». Néanmoins la commission tient à préciser qu'une concertation ne doit pas être une simple réunion d'information, mais un véritable échange qui permet d'enrichir le potentiel **et d'améliorer l'acceptation** des projets grâce aux remarques ou contributions ou remarques des participants.

La commission demande toutefois à la ville de Paris de se positionner dès à présent sur le devenir du crématorium (DSP en cours voir plus haut dans zone non aedificandi)

La commission note également que les études de faisabilité du franchissement piétonnier ou à vélo des voies ferrées du réseau nord ne sont pas réalisées à date. La commission invite la ville à collaborer avec la SNCF et intégrer les notions de sécurité y attendant (remarques identiques aux PLOCs 8 - 14 et 17 - 41 pour la couverture des voies de la gare Saint-Lazare.)

- **Questions diverses**

La commission peut partager le point de vue de la Ville sur le traitement équitable des quartiers, bien que le secteur Nord soit en retard comme le témoigne le nombre de projets affectés en cours et / ou futurs.

En ce qui concerne le projet de la Porte de Montreuil, la commission note que le surcout de l'opération est dû en grande partie des modifications brusques du projet par certaines remises en cause de dernière minute et non à un surcout entre la première étape de chiffrage économique et la livraison comme affirmé.

Pour le franchissement de la porte de Bagnolet par mode doux, la commission prend note qu'il ne s'agit que d'une orientation et qu'aucune étude technique n'a été réalisée.

- **Seine et Canaux**

La commission prend note des efforts de la ville de Paris pour la préservation de la fonction navigable et économique avec le souci de concilier les différents usages et salue la démarche d'évolution de la gouvernance des canaux avec les partenaires territoriaux, ainsi que la collaboration avec les deux gestionnaires de la Seine et de ses rives : Haropa et Voies Navigables de France (VNF).

3.16 THEME 16 : ACTEURS SPECIFIQUES

Les observations de la RATP, de la SNCF et de Ile de France Mobilité sont traitées au thème 5 Espaces publics et mobilités

Les observations VNF sont traitées dans le thème 15 Liens Métropolitains.

Les observations AP-HP sont traitées dans le chapitre 37.3.

3.17 THEME 17 : ASPECTS FORMELS ET MATERIELS DU PLU

Ce thème regroupe divers aspects formels et matériels du PLU, insusceptibles d'être classés dans d'autres thèmes, soit en raison de la spécificité de la problématique, soit en raison de la singularité de la question abordée par le public.

Il s'agit d'étudier notamment la présentation du dossier d'enquête publique et le zonage. Il est également question d'aborder la problématique de définitions ou de périmètres fixés par le

PLU b. De très nombreux acteurs ont avancé plusieurs propositions de rédaction de certains articles du règlement écrit ce qui fait aussi l'objet d'étude dans le cadre de ce thème.

3.17.1 Contributions exprimées

3.17.2 Questions de la commission d'enquête

3.17.3 Réponses des services techniques de la Ville de Paris

NOTA Sur ce thème, pour en faciliter la lecture, les observations du public, les questions de la commission d'enquête et les réponses des services techniques de la Ville de Paris ont été réunies dans le même paragraphe.

première partie des observations exprimées sur le Thème DIVERS ASPECTS FORMELS ET MATERIELS DU PLU

Observations exprimées, questions de la commission et réponses des services

Présentation du dossier

Une superposition excessive des règles est constatée : le dispositif apparaît peu lisible (v. par ex. @4, @7680, @5416) et une simplification est souhaitée (@114). Par exemple, le public analyse (@13353) l'Article UG.4 Espaces libres et végétalisation des abords des constructions et du bâti et il fait notamment valoir que « L'article UG.4.1 insiste à juste titre sur l'importance de la prise en compte de la qualité écologique et paysagère des jardins, dans leur conception. Cependant ces objectifs vertueux apparaissent fragilisés par une liste de possibilités utilitaires » (exceptions). Il est demandé de simplifier les formules de calcul des espaces libres (art. UG4.1.1) et de végétalisation du bâti (art. UG4.2.1).

Certains estiment (@9782) qu'il s'agit d'une explication peu claire du bioclimatisme dans un « document trop long, trop technique, illisible pour les personnes non initiées ». Le caractère inadéquat des indicateurs, d'importantes lacunes dans le diagnostic et l'état initial et la rédaction trop alambiquée du PADD sont également allégués (@114). Il est notamment observé qu'un (@124) manque de lisibilité des documents composant le PLU b est susceptible de générer une insécurité juridique et des incertitudes sur la nature des normes applicables et qu'un effort d'intelligibilité permettrait d'éviter nombre de contentieux. Une autre personne (R150) relève une difficulté de lecture et de commentaire liée à la complexité du dossier, précise que les intentions ne se traduisent pas sur le terrain.

Un administré (@2008) signale des incohérences et un manque d'intelligibilité. Il précise notamment : Le classement des listes d'adresses est incompréhensible et semble ignorer l'ordre alphabétique. Il écrit : « Trop d'incohérences déparent ce projet de PLU b notamment entre le règlement, écrit et graphique, et les annexes du règlement, entre le rapport de présentation et les autres pièces, voire entre certaines dispositions du règlement. Le

classement des listes d'adresses est incompréhensible et semble superbement ignorer l'ordre alphabétique. Dans certains secteurs, le fond de plan ignore également des évolutions du bâti ou des aménagements d'espace public pourtant anciens, comme les tramways des maréchaux. Certaines scories typographiques signalent trop visiblement la négligence, voire la désinvolture, qui a présidé à la mise au point du dossier. Il est indispensable que toutes ces approximations soient rectifiées avant l'approbation du plan »

Le public présente certaines remarques rédactionnelles et s'interroge sur les informations techniques concernant la Bièvre (@9518) : « Le PLU, dans certains documents, est rédigée en écriture dite inclusive avec utilisation du point médian. Cette écriture est à proscrire dans un document officiel : d'une part le point médian est un caractère typographique inexistant en Français, d'autre part l'utilisation de ce type d'écriture a été interdite par une circulaire du Premier ministre ; Renaissance de la Bièvre :

Des travaux pour faire renaître la Bièvre ont été réalisés dans le 92 et le 94 (notamment à Antony,

Cachan, Arcueil), et ces derniers sont encouragés par le SCoT MGP. Si le PLU de Paris prévoit la réalisation de ce type de travaux, la situation parisienne est différente : la Bièvre a été busée et parcourt désormais les égouts et sa vallée a été comblée. Par ailleurs, aucune information technique ainsi que sur la localisation des futurs chantiers de réouverture n'est présente ».

Il est notamment soulevé que la comparaison de l'actuel PLU et du futur PLU apparaît difficile (@7866) : « Dans le cadre des procédures de modification, des documents permettent au public d'apprécier l'évolution des règles proposées. Rien de tel dans le cadre de la présente révision. Il est ainsi très difficile, sauf à se référer constamment à l'actuel PLU, de déterminer avec précision les changements opérés. Cette lacune importante, même s'il n'y a pas d'obligation réglementaire, nuit gravement à l'information du public ».

1) Pourquoi ne pas produire un document permettant au public d'effectuer plus facilement une comparaison entre l'actuel PLU et la révision envisagée ?

La justification des choix qui figure dans le rapport de présentation du projet de PLU mentionne à de nombreuses reprises les différences entre le projet de PLU et le PLU en vigueur, notamment pour expliquer les raisons qui ont présidé à la réécriture de certaines règles. Il a semblé aux auteurs du PLU que ce dispositif permettait de bien appréhender les évolutions nombreuses introduites notamment dans le règlement. Par ailleurs, la modification en profondeur de la structure du règlement, passant pour chaque zone des 15 articles réglementaires à une décomposition en chapitres dans l'esprit du décret de modernisation des PLU de 2015, issu de la loi ALUR, rend difficile la présentation d'un tableau avant/après déroulant le règlement.

Le PLU relève du code de l'urbanisme qui encadre son contenu, seul le rapport de présentation ou les documents de communication qui accompagnent le PLU peuvent exprimer les évolutions avec le document d'urbanisme précédent.

Un autre contributeur (@8686) regrette de ne pas disposer de l'évaluation du plan précédant, des améliorations qui y ont été apportées et des manques constatés.

2) Une telle évaluation pourrait-elle être prévue en préambule du prochain PLU ?

Le bilan novennal du PLU de 2006, élaboré à l'occasion de la procédure de modification de 2014-2016, a montré que les objectifs du PLU ont été atteints et il justifiait la poursuite de la

politique et des actions menées jusqu'en 2020. Les conclusions et apports de ce bilan pratique sont largement retranscrits dans le rapport de présentation du PLU bioclimatique :

- Le diagnostic territorial (Partie 2 du Rapport de présentation) dresse un état des lieux de la situation actuelle du territoire parisien et évalue à ce titre l'effet des dispositions du PLU sur cette situation, notamment à travers l'analyse des évolutions démographiques, résidentielles et d'équilibres sociaux et fonctionnels.
- Le chapitre 12 du diagnostic présente un bilan détaillé de la construction à Paris depuis 2006. Ce chapitre décline notamment les différents modes de transformations appliqués au bâti parisien, l'évolution des surfaces de plancher et l'évolution des emprises au sol à l'aide de nombreuses cartes et graphiques.
- L'état initial de l'environnement indique notamment que la modification du PLU de 2016 a introduit des dispositions favorables à la végétalisation du bâti qui se sont traduites par une augmentation substantielle des surfaces végétalisées des toitures (passage de 74 ha en 2014 à 121,7 ha en 2020).
- La justification des choix, notamment la partie relative au règlement où sont exposées et justifiées les principales évolutions des règles par rapport au PLU antérieur mentionne notamment les évolutions relatives aux filets de hauteurs qui ont conduit à la suppression des filets dits « permissifs », ou celles relatives aux dispositions de protection renforcée des espaces végétalisés dans les EVP.

En 2020, à l'occasion de la nouvelle mandature, des problématiques sociales, environnementales et économiques inédites ont émergé qui renouvellent en profondeur les enjeux du devenir de Paris, et plaident pour la mise en place des structures d'une ville davantage résiliente et solidaire. Ces constats ont motivé la mise en révision du PLU de Paris sans attendre l'établissement d'un bilan périodique dont l'intérêt juridique est de se prononcer sur l'opportunité d'une révision. Un tel bilan, dont la périodicité est passée de neuf à six ans à la suite de la loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique ("loi 3DS") de 2022, aurait en effet dû intervenir un peu moins de deux ans après la prescription de la révision du PLU par le Conseil de Paris. Cette dernière a donc rendu caduque l'obligation de ce bilan.

Un administré (@6785) recommande à la Ville de Paris la production d'un guide de conseils aux propriétaires, copropriétaires et syndic. Il écrit « étant actuellement en discussion de réfection de toiture, et donc d'isolation, dans un immeuble haussmannien du 10^{ème} arrondissement nous sommes en peine pour challenger notre architecte afin d'identifier les solutions optimum en l'état de l'art et des techniques ».

Un administré (R1587) signale que les explications concernant les « installations à réaliser » ne sont pas très claires par ex. P12-34 Bd Diderot ; Il souhaite que soit dressée une carte du cours de la Seine indiquant d'une façon quasi continue la section utile du cours d'eau (largeur, hauteur, notamment aux obstacles par ex. ponts) et la vitesse du cours d'eau (le débit en M3/s).

Zonage

Le public demande notamment d'augmenter le nombre de zones urbaines vertes (place du Louvre, des Victoires, de la Fontaine des Innocents, piazza Beaubourg...) (@10119).

Un administré s'interroge (@8213) « pourquoi les multiples aménagements que présentent les règles morphologiques en zone UG, pour tenir compte de la diversité des contextes, ne se retrouvent pas dans les règles applicables aux autres zones, notamment à la zone UGSU. La notion de "prospect moyen", qui permet de gérer sagement les gabarits en limite séparative dans la zone UG, devrait ainsi être introduite dans le règlement des autres zones. »

Le caractère de la zone UV est très largement discuté par le public. Il est notamment souligné que la zone urbaine verte n'est pas suffisamment protectrice et admet des constructions bien trop importantes (@7866). Des propositions concrètes de modification surgissent.

Un administré exprime son étonnement par le contenu du règlement de la zone "urbaine verte" UV (@10027). Il explique : « la définition du caractère de la zone est étonnamment souple (elle inclut "des espaces dont la fonction écologique, la qualité paysagère ou la vocation récréative, sportive ou culturelle doivent être préservées et mises en valeur pour assurer la qualité de vie et les besoins de détente des citoyens.") L'article UV.1.2, à l'avenant, autorise "les locaux relevant des sous-destinations Équipement sportifs et Salles d'art et de spectacle" dès lors qu'ils permettent "l'exercice d'activités conformes au caractère de la zone UV ou en relation avec la nature et le caractère des espaces ou des équipements qu'elle supporte.

Autrement dit, la zone UV peut comprendre indifféremment des terrains entièrement occupés par un gymnase ou une salle de spectacles, aussi bien que des espaces verts de proximité - la zone N étant réservée aux seuls bois. Ces dispositions devraient relever d'une zone urbaine classique et non pas dite "verte".

De surcroît, les règles d'implantation et de volumétrie de l'article UV.3, largement héritées du PLU en vigueur, sont extrêmement souples et ne fixent aucun cadre pour la construction des équipements autorisés dans cette zone.

Cette réglementation me semble donc étrangement laxiste et insuffisamment protectrice, à rebours des objectifs du PADD et de l'inflation des dispositifs de protection paysagère par rapport au PLU en vigueur. Elle dénote une volonté manifeste de la Ville de s'autoriser la libre densification des terrains libres dont elle dispose, au détriment de leur végétalisation s'il le faut.

D'une part, l'intégration d'équipements existants dans la zone UV apparaît donc relevée d'une erreur manifeste d'appréciation, ceux-ci ayant dû être appartenir à la zone UG.

D'autre part, le règlement de la zone UV n'est pas cohérent avec un ensemble d'objectifs figurant au chapitre 1 du PADD ». Le contributeur sollicite la Ville de Paris en vue d'une révision tant du périmètre de la zone UV que du contenu de son règlement littéraire.

Plusieurs contributeurs (v. par ex. @4622, @4637, @7379, dans le même ordre d'idées : @6303) demandent de définir les caractères de la zone urbaine verte :

« Il est nécessaire de mieux définir les caractères essentiels des ZUV et les services écosystémiques et sociaux qu'elles doivent rendre à la ville :

- améliorer la santé et le bien-être des habitants grâce à la présence de végétation, d'espaces ouverts et de lumière et à la possibilité d'y pratiquer des activités de plein air
- contribuer à l'adaptation au réchauffement climatique et préserver l'habitabilité de la ville, notamment en période de canicule, car arbres, pelouses et végétations font baisser la température ambiante
- faire baisser la pollution de l'air en limitant la présence de voiture et grâce aux capacités dépolluantes de la végétation
- lutter contre le réchauffement climatique car la végétation et les sols vivants absorbent le CO2
- Préserver et développer la biodiversité tant végétale qu'animale

Autre nécessité : créer des sous-secteurs afin d'indiquer clairement et sans ambiguïté que sont interdits à la construction les espaces végétalisés que sont les parcs, jardins et espaces verts.

Dans la zone UV, l'imperméabilisation du sol et les constructions doivent donc y être réduites.

Les espaces en ZUV doivent accueillir des activités qui respectent leur identité et leur caractère « vert » et en cohérence avec l'esprit des lieux : stop aux événements dans les parcs alors qu'ils devraient être réservés à l'espace public et aux cimetières se transformant en parcs à thème »

Il est notamment souligné (@114) que « la définition de la Zone UV est beaucoup trop ouverte (...). La priorité de cette zone devrait être de préserver et de développer la biodiversité, ce qui n'empêche pas des usages de détente, sports, loisirs de plein air ... dans la mesure où la biodiversité sera préservée. La rédaction du PLU privilégie l'activité humaine ; en conséquence, nombre d'aménagements ou constructions risquent d'y être admises puisque compatibles avec la vocation des lieux. Il conviendrait de décliner cette zone en sous zones ou sous-secteurs pour différencier les règles selon leurs spécificités. Ainsi les espaces de loisirs ou les équipements sportifs ne devraient pas pouvoir être traités de la même façon que les espaces verts. Ces derniers devraient impérativement bénéficier de règles nettement plus protectrices et notamment l'interdiction de toute construction hors les espaces fonctionnels nécessaires. Comment imaginer que l'on puisse construire un "équipement funéraire" dans un jardin : cela ne devrait être possible, dans cette zone que dans le sous-secteur "cimetières" (à créer). Par ailleurs, les espaces urbains et les sites consacrés à la détente, aux loisirs et aux sports (sous-secteur à créer) doivent être un sous-secteur où il sera possible de construire un peu, mais pas les parcs, jardins et espaces verts publics (autre sous-secteur à créer), où le végétal et la biodiversité doivent être une priorité.

Dans le même ordre d'idées, un autre contributeur propose de mieux caractériser cette zone (@1169). La proposition est la suivante : « Pour mieux protéger cette zone, il semble logique qu'elle soit divisée en sous-secteurs, par exemple :

- parcs et jardins,

- cimetières,

- espaces sportifs de plein air,

- corridors écologiques (par exemple la Petite Ceinture, actuellement classée en zone UGSU, où les abords du boulevard périphérique, actuellement peu protégés dans l'Atlas).

Cela éviterait notamment de construire un crématorium dans un jardin existant (square Forceval, Porte de la Villette, dans le 19ème arrondissement).

Il importe en conséquence de proposer un règlement adapté pour chaque sous-secteur ».

3) Question de la commission : Est-il pour vous envisageable de redéfinir la zone UV dans le sens proposé et de décliner la zone UV en « sous-zones » ou « sous-secteurs » ?

La zone UV regroupe des espaces dont la fonction écologique, la qualité paysagère ou la vocation récréative, sportive ou culturelle doivent être préservées et mises en valeur pour assurer la qualité de vie et les besoins de détente des citoyens. Elle regroupe donc des usages caractérisés par une dimension de loisirs, pouvant présenter des fonctions écologiques et une qualité paysagère variable selon leur aménagement et leur histoire. La majeure partie regroupe néanmoins des espaces de qualité (parcs, squares, cimetières, grands espaces publics plantés comme le Champ de Mars ou l'Esplanade des Invalides).

Les services de la Ville ne sont pas favorables à une sectorisation de la zone UV car celle-ci risquerait de trop figer les vocations des sites au sein de la zone. Les espaces de loisirs et les équipements sportifs font partie de la zone UV qui a, par principe, une double vocation. Les secteurs marqués par une moindre qualité écologique du fait de leur aménagement (stades notamment) doivent en particulier faire l'objet de démarches pour diminuer autant que possible leur caractère imperméable ou minéral, et bénéficier d'actions de renaturation.

Un autre contributeur (@2288) critique la rédaction des dispositions portant sur la zone UV en faisant notamment valoir qu'elle est « beaucoup trop générale, très anthropocentrée et peut permettre la réalisation de trop nombreux bâtiments ce qui n'est aucunement la finalité de la zone UV ». Il propose plusieurs modifications concrètes du règlement portant sur la zone UV.

4) Pouvez-vous vous positionner par rapport à cette proposition ? Pensez-vous l'intégrer dans votre projet de révision du PLU ?

La zone UV regroupe des espaces dont la fonction écologique, la qualité paysagère ou la vocation récréative, sportive ou culturelle doivent être préservées et mises en valeur pour assurer la qualité de vie et les besoins de détente des citoyens.

L'objectif prioritairement écologique de la zone UV paraît suffisamment affirmé en l'état de la rédaction du caractère de la zone. En effet, il est déjà indiqué que : "La réglementation (de la zone UV) vise, selon la nature des espaces concernés à préserver ou améliorer au sein de ces territoires les équilibres écologiques, le caractère et la qualité paysagère des parcs, jardins, espaces verts publics et des cimetières."

Un autre administré se prononce également au sujet du règlement à propos de zones UV et N (@6615)

Le projet de PLU bioclimatique de la Ville de Paris perpétue les zones urbaines verte et naturelle et forestière, cette dernière comprenant les deux bois. Et l'on pourrait s'attendre, dans un tel document qui ambitionne de tenir compte de l'urgence climatique, à des prescriptions particulièrement soignées applicables dans ces zones... Or je trouve de nombreuses incohérences dans les règlements des zones UV et N : discordances entre le caractère de ces zones et leurs différents chapitres, non prise en compte du nouveau régime des destinations et sous-destinations, présence dans ces règlements de dispositions peu adaptées à ces zones voire illogiques. Ce ne sont là que des questions de formulation, mais je souhaite que ces prescriptions soient présentées de manière plus rigoureuse. Cela brouille le message de ce PLU.

5) Que pouvez-vous répondre à cet administré ?

Les services de la Ville étudieront des ajustements rédactionnels pour la zone UV afin d'en préciser et d'en clarifier l'écriture si nécessaire. Néanmoins, les remarques soulevées par cette contribution ont un caractère très général et rendent difficile une prise en compte systématique.

Comme indiqué ci-dessus, la zone UV a une double vocation, qui regroupe à la fois des espaces verts (parcs, jardins) et des équipements de loisirs. Elle regroupe donc des usages caractérisés par une dimension de loisirs, pouvant présenter des fonctions écologiques et une qualité paysagère variable selon leur aménagement et leur histoire

La définition du "caractère de la zone N" que comporte le règlement mentionne certains usages comme compatibles avec les objectifs principaux de la zone que sont la sauvegarde et la mise en valeur des espaces naturels et des paysages des bois. La rédaction du règlement et notamment celle de la sous-section N.1.2.3 pourrait ainsi être ajustée et précisée.

Interrogations : définitions ou périmètres

Le public indique : « Définitions à revoir / Dans les dispositions générales du règlement, il y a des définitions imprécises voire fausses, comme celle de l'alignement, qui est par ailleurs curieusement confondu avec la "limite de fait de la voie" » (@1759).

Une reformulation de la définition donnée par le règlement à la notion de limite des voies, qui conditionne notamment l'application des règles d'implantation des constructions et de gabarits, pourra être proposée, en sorte de lever les ambiguïtés relevées par cette contribution. La référence à la notion d'alignement, qui renvoie à une réglementation distincte du PLU, pourra notamment être supprimée.

Un administré observe (@1236) : La rédaction de nombreux articles de ce PLU est sujet à interprétation. Cela entraînera inmanquablement des recours.

Une observation concerne les Aires de livraison en zone UGSU (@8217) : « La zone UGSU a notamment pour vocation d'accueillir les fonctions logistiques. Les installations qui s'y implantent sont adaptées aux besoins à satisfaire et s'il est le plus souvent nécessaire de prévoir des aires de livraison permettant de répondre à ces besoins à l'intérieur des terrains, il est inutile d'en définir arbitrairement les caractéristiques suivant la destination des constructions projetées. Dans certains cas, elles sont même inutiles ».

Un assouplissement pourrait effectivement être envisagé pour les projets en zone UGSU ne nécessitant pas ou peu d'aire de livraison, ou afin que celle-ci soit mieux adaptée aux caractéristiques du projet.

Une interrogation concerne la signification de la notion de « réhabilitation significative » (Article 5.2.3 du règlement), considérée comme étant trop vague (@6081). Ne faudrait-il pas se référer à la définition de la rénovation significative du code de la construction et de l'habitation qui mentionne clairement la nature des travaux et par exemple le remplacement d'une partie majoritaire des huisseries extérieures ?

Le PLU s'est attaché, par rapport au PLU en vigueur, à définir différentes catégories d'intervention sur le bâti et notamment la construction neuve, la restructuration lourde et la réhabilitation. Si les dispositions du code de la construction et de l'habitation ont pu guider les travaux de définition de ces catégories d'intervention, le principe d'indépendance des législations empêche un renvoi pur et simple au code de la construction et de l'habitation. Par conséquent les définitions retenues dans le PLU sont autonomes du CCH et répondent par ailleurs aux enjeux propres de la réglementation d'urbanisme.

Néanmoins, en l'absence de définition de la notion de réhabilitation significative dans le PLU, celle-ci pourra le cas échéant être éclairée à la lumière des autres définitions du PLU mais également de la définition du R 126-9 du code de la construction et de l'habitation.

Une association présente plusieurs demandes dans sa contribution qui est la suivante : « L'association Les Jardins Suspendus des Batignolles (@113) a porté la proposition de la création d'une prairie de 3 ha au-dessus des voies ferrées entre le boulevard des Batignolles et la rue Cardinet dans ses 2 cahiers d'acteurs. L'association est satisfaite de voir sa proposition retenue dans le règlement en annexe IV : périmètres de localisation d'équipements, inscrivant une servitude localisant un espace vert public à créer : p.29/187, identifié comme P17-41 « espace vert ouvert au public sur dalle ». Cet emplacement est reporté avec exactitude sur la représentation graphique. Cette servitude est acceptée par la SNCF dans son avis sur le PLU daté du 13 septembre 2023. La SNCF ne demande que la

suppression du périmètre de localisation PLOC 8-14 correspondant à une proposition de couverture dans le 8ème arrondissement à un emplacement où la largeur des entrevoies est incompatible avec un tel projet (p. 10).

C'est le chapitre UG.1.6.2 Périmètre de localisation d'équipements ou UGSU.1.4.2 qui est appliqué :

« En application du dernier alinéa de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des terrains* ou parties de terrains* sur lesquels est prévue la réalisation de voies* et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.

Dans ces périmètres, ne peuvent être autorisés que les projets compatibles avec l'objet du périmètre de localisation.

Les propriétaires des terrains* concernés peuvent exercer le droit de délaissement mentionné aux articles L. 152-2 et L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme. Les périmètres de localisation d'équipements, ouvrages, espaces verts publics ou installations d'intérêt général à réaliser sont indiqués dans l'annexe IV du tome 2 du règlement. »

En tant que néophytes, nous nous interrogeons sur les conséquences réelles de ce classement et sur le choix qui est fait d'appliquer un périmètre de localisation d'équipement plutôt qu'un emplacement réservé pour équipement (UG.1.6.1) ou un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (UG.1.7). Quelle est la valeur juridique de ce classement ? Quelle est la probabilité de réalisation de notre proposition ?

Les emplacements réservés et les périmètres de localisation sont tous deux fondés sur l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme. Les premiers visent un emplacement précis, parcelle ou ensemble de parcelles, au sein duquel toute autorisation d'urbanisme doit entraîner la réalisation des équipements à créer ou modifier. Le périmètre de localisation offre plus de souplesse quant à l'emprise d'un équipement en l'absence d'un projet bien défini mais implique les mêmes contraintes et droits pour les ayant droit sur le secteur concerné.

Le périmètre de projet d'aménagement global consiste à interdire, dans un périmètre délimité au règlement graphique du PLU et pour une durée au plus de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement du PLU. Il permet ainsi de fonder des refus de permis de construire sur ce périmètre pendant la durée prévue au PLU mais entraîne également un droit de délaissement au profit de la collectivité.

Définitions :

Cf. Chapitre définitions p. 25

Nous n'avons pas trouvé la définition d'un espace vert ouvert au public. Qu'est-ce qui le différencie d'un parc, d'un jardin ou d'un espace végétalisé (défini en page 31 : Les espaces végétalisés désignent les espaces plantés pouvant être aménagés sur un espace libre de construction ou en sursol d'une construction. ») ?*

Les espaces verts "ouverts au public" sont les parcs et jardins effectivement accessibles à tous les usagers, indépendamment de leur statut domanial, public ou privé. Il s'agit d'une notion indépendante du PLU qui n'a pas lieu de faire l'objet d'une définition explicite dans le règlement. Ils se distinguent des "espaces libres de construction", existants ou aménagés en application du règlement, qui doivent obéir aux prescriptions de végétalisations que comporte

ce dernier document, mais qui ne sont soumis à aucune obligation d'ouverture au public, s'agissant le plus souvent d'espaces privés situés dans les parcelles en cœur d'îlot.

Les espaces libres de construction, les espaces de pleine terre et les modalités de végétalisation tant des espaces libres que des constructions – incluant les terrasses – répondent par ailleurs à des définitions et des prescriptions développées, consignées dans le règlement du PLU (chapitre 4).

Cette notion d'espace vert ouvert au public, utilisée dans le cadre du PADD, permet de prendre en compte les aménités et bénéfices effectivement procurés aux habitants par les espaces verts aménagés sur le territoire communal, dès lors qu'ils font l'objet d'une fréquentation publique. Ainsi le PADD mentionne (p.48/50) la contribution que les nouveaux parcs publics pourront apporter à l'objectif de 10 m² d'espace vert ouvert au public par habitant. Pratiquement, l'ouverture au public d'un espace vert peut être la conséquence de la vocation propre de certaines emprises relevant du domaine public, qu'il s'agisse du domaine de l'Etat (parc de la Villette ou des Tuileries, par exemple) ou de la commune (cas des bois et des nombreux parcs, jardins et espaces verts municipaux), d'emprises également publiques affectées à d'autres usages que la promenade mais ouvertes conditionnellement au public (jardins de certains hôpitaux), enfin d'emprises privées que leur propriétaires consentent à ouvrir conditionnellement au public selon des modalités définies par convention.

Par ailleurs, notre proposition est sur dalle et ne correspond pas à de la pleine terre : ce genre de jardin existe déjà (cf. les jardins de l'atlantique). Dans un espace contraint, c'est la seule solution pour renaturer en ville si on ne veut pas démolir des immeubles. Mais comment appréhender un jardin ou un parc de 3 ha sur dalle ?

Il ne semble pas que ce type de construction à cette échelle soit pris en compte dans le règlement à la hauteur de l'innovation.

6) La Ville de Paris voudra bien apporter des réponses aux questions posées.

Cf. réponses ci-dessus.

Une contribution interroge la définition d'espaces verts (@2012) : « A la lecture du règlement du projet de PLU, on constate :

- L'absence de définition de l'espace vert protégé, se référant au Code de l'Urbanisme.*
- L'absence de distinction des espaces verts protégés dans la Liste des espaces végétalisés avec sa surface réglementaire clairement précisée.*
- L'absence de rappel ferme qu'un espace vert protégé n'est en aucune cas constructible (à l'instar d'une « zone non aedificandi »), ni ses contours déplaçables sous aucune condition.*
- L'abandon de la définition de la pleine terre au profit de «sol perméabilisé, végétalisé ou non » SOUHAITE que soit précisé dans le règlement :*

La définition de l'espace vert protégé : servitude pouvant concerner un espace inclus dans une ou plusieurs parcelles, offrant un sol organique profond relié à la nappe phréatique et susceptible de nourrir des arbres de haute tige, dont le potentiel végétal écologique et climatique est à maintenir et à développer lors de toute intervention ou aménagement, et dont

aucune surface ne peut être construite ni aucun contour ne peut être déplacé, et ce sous aucun motif, conformément aux articles 151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme.

Disposition générale : Les sites (ou propriétés) supportant une servitude EVP font l'objet de la Liste en Annexe III du Règlement distinctement des ELVP (espaces libres végétalisés protégés) où ils reçoivent une numérotation reportée sur le plan graphique (n° arrdt -x), assortie de la mention de la superficie réglementaire de l'EVP.

La définition de la pleine terre : désigne un sol organique profond relié à la nappe phréatique et faisant partie d'un écosystème comme au PLU actuel).

Les espaces privés en terre pleine se situent souvent dans un classement EVP.

Il est indispensable de distinguer la vraie pleine terre de la définition régressive du projet de PLU : un sol perméabilisé végétalisé ou non ».

7) Pouvez-vous apporter une réponse aux questionnements et propositions contenus dans cette contribution ?

Pour contextualiser cette question, concernant les fondements du PLU dans le code de l'urbanisme pour les espaces végétalisés, leur institution, les règles qui s'y appliquent et leur protection, nous vous invitons à vous reporter à la partie –Thème 08 Nature en Ville.

En tant que prescription localisée, les espaces verts protégés (EVP) se définissent par les règles associées à la prescription localisée. La règle des EVP, précisément définie à l'article UG. 4.3.4, est fondée, comme l'indique la pièce RP6 Justification de choix (p.160) sur l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme en vertu duquel le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Cette règle a été renforcée dans le PLU b : les EVP doivent être préservés et mis en valeurs *in situ* sans pouvoir être reconstitués sur une autre partie de terrain comme l'autorisait le PLU antérieur. C'est désormais la délimitation figurant sur le document graphique au 1/2000 qui définit strictement et de façon opposable l'emprise de l'espace protégé, à l'encontre du dispositif du PLU antérieur pour lequel cette figuration n'était qu'indicative. C'est pourquoi le règlement ne comporte plus d'annexe récapitulant les EVP et précisant leur surface réglementaire, désormais strictement égale à leur surface graphique. Les EVP doivent également être végétalisés et en pleine terre. Les constructions neuves, en élévation comme en sous-sol, n'y sont pas admises afin de les protéger, notamment pour assurer les continuités écologiques et le rafraîchissement des cœurs d'îlots et éviter toute réalisation de nature à mettre en péril leur intégrité. En outre, le PLU bioclimatique prévoit que toute intervention sur un EVP doit tendre à augmenter la perméabilité des sols et la surface des espaces végétalisés.

Enfin, quelques aménagements sont autorisés mais de façon limitée et à condition de ne pas compromettre les qualités écologiques et paysagères de l'emprise protégée. Ces exceptions permettent de conserver un niveau de protection significatif sur les qualités environnementales des EVP tout en permettant l'implantation d'installations contribuant à d'autres objectifs du PLU (récupération des eaux pluviales, gestion des déchets, mobilités douces, etc.). De plus l'impact de ces installations sur les qualités environnementales des EVP (perméabilité, présence de végétation, apport pour la biodiversité) est modéré.

La définition de la pleine terre figure dans le chapitre IV de la partie 2 : « Les espaces de pleine terre désignent les espaces libres de construction, installation et ouvrage, en surélévation comme en sous-sol, végétalisés ou non, permettant la libre infiltration des eaux ». Elle est claire et stricte et indique bien qu'elle doit permettre la libre infiltration des eaux pluviales.

Un contributeur soulève plusieurs interrogations liées à l'interprétation du règlement (@1243) :
« "UG.4.1.1 Surface des espaces libres de construction* 1° Dispositions générales

Toute construction doit réserver une surface minimale d'espaces libres de construction (SELC) déterminée en fonction de la superficie du terrain* (ST) sur lequel elle se situe, à l'exclusion des projets de réhabilitation*, de restructuration lourde* ou de changement de destination* des constructions existantes lorsque ceux-ci n'accroissent pas l'emprise au sol."*

Cette rédaction pose problème.

Par exemple, dans le cas d'un bâtiment haussmannien existant, dont les espaces libres ne sont pas réglementaires (ce qui est souvent le cas à Paris en dehors des grands ensembles), une surélévation en logements (en matériaux biosourcés ou géosourcés) ne serait pas possible.

En effet, l'extension et la surélévation n'étant pas citées dans l'article ci-dessus du PLU, tout projet de réhabilitation lourde ou légère, comportant une surélévation (extension), ne pourra pas profiter de l'exclusion et devra créer les espaces libres réglementaires.

Ceci implique : soit l'abandon de la création de la surélévation en logements, soit la démolition d'une partie du bâtiment, ce qui est difficilement justifiable.

Il serait pertinent de conserver la rédaction ou l'esprit du PLU actuel, à savoir : pour tout bâtiment existant ne respectant pas les dispositions réglementaires, imposer la non aggravation de toute non-conformité, tout en laissant la latitude nécessaire pour l'amélioration du bâti, le bon traitement des espaces libres, l'amélioration de la végétalisation mais également la possibilité de créer des surfaces complémentaires qui permettent de financer en partie la réhabilitation ».

8) Pouvez-vous clarifier ces points et répondre à la proposition avancée ?

Cette observation nécessite un examen approfondi qui pourrait justifier une évolution des règles de l'UG.4.1.1 sur les points suivants : une exception pourrait effectivement être prévue dans le 1° pour la surélévation qui ne modifie pas l'emprise au sol des constructions. Par ailleurs, la définition de la surélévation pourrait être modifiée et indiquer qu'elle n'est pas considérée comme une construction neuve quelle que soit la surface créée.

Le public met en évidence des difficultés de lecture de l'article UG.4.1.1 relatif à la surface des espaces libres de constructions. (@5354). Aux termes de cet article, « Toute construction doit réserver une surface minimale d'espaces libres de construction (SELC) déterminée en fonction de la superficie du terrain (ST) sur lequel elle se situe, à l'exclusion des projets de réhabilitation, de restructuration lourde ou de changement de destination des constructions existantes lorsque ceux-ci n'accroissent pas l'emprise au sol. »*

Cette obligation de création de surface minimale d'espaces libres de construction (SELC) s'applique à tout projet à l'exclusion des projets de réhabilitation, de restructuration lourde ou de changement de destination lorsque ceux-ci n'accroissent pas l'emprise au sol.

On comprend en creux que cette règle s'appliquerait donc aux extensions et surélévations puisque ces deux cas de figure ne sont pas expressément exclus de l'application de cette règle. Or, cela paraît aller à l'encontre de la possibilité de faire évoluer les immeubles puisque si cette règle devait s'appliquer, elle rendrait impossible sur beaucoup de terrains la possibilité de surélever ou d'étendre des constructions (y compris par voie de restructuration sur une même unité foncière). Par ailleurs, quand on se réfère aux définitions « extension » et «

surélévation », l'article UG 4.1.1. n'apparaît pas au nombre des articles susceptibles de s'appliquer en cas d'extension ou de surélévation. Il existe donc une contradiction entre la rédaction de l'article UG 4.1.1. et la rédaction des définitions.

De notre point de vue, la règle aurait plus d'efficacité si elle était également exclue pour les cas d'extension et de surélévation à condition que l'emprise au sol nette des constructions sur le terrain ne soit pas aggravée, permettant ainsi plus de souplesse tout en assurant le respect de l'objectif de ne pas aggraver l'emprise au sol des constructions sur une même unité foncière.

Nous pensons donc qu'il y a une erreur dans la formulation de l'article UG.4.1.1 et proposons la rédaction alternative suivante :

« Toute construction doit réserver une surface minimale d'espaces libres de construction* (SELC) déterminée en fonction de la superficie du terrain* (ST) sur lequel elle se situe, à l'exclusion des projets de réhabilitation*, de restructuration lourde*, de changement de destination*, de surélévation* ou d'extension* des constructions existantes lorsque ceux-ci n'accroissent pas l'emprise au sol nette sur le terrain. »

Une définition de l'emprise au sol nette pourrait être utilement ajoutée au lexique.

9) La Ville de Paris est invitée à clarifier les points évoqués.

La possibilité d'ajouter dans la règle le cas des surélévations ne modifiant pas l'emprise au sol, est étudiée et pourrait conduire à une évolution rédactionnelle comme indiqué en réponse au point 8.

Le public émet une proposition portant sur un nouveau périmètre de protection (@4410) :

Proposition de nouvelles voies éligibles à la protection particulière du commerce artisanal de proximité (quartier Louvre Opéra) : C- PROTECTION DU COMMERCE

Zone urbaine générale (nord-ouest) <https://www.enquete-publique-plu-paris.fr/voir?document2=92588> Pour garantir le succès des commerces et enrayer de façon efficace le développement accru de la monoactivité, notamment asiatique et bistrotière, dans le quartier Louvre Opéra, il est vital de préserver la diversité fragile des commerces, en proposant davantage de linéaires bénéficiant d'une protection renforcée du commerce artisanal de proximité.

Proposition de voies pour bénéficier de la protection particulière du commerce artisanal de proximité : rue Saint-Marc, rue des Panoramas et passage des Panoramas afin de préserver les activités d'un cordonnier, d'un coiffeur, de bureaux de change, d'un chocolatier, d'un opticien, de boutiques spécialisées dans la vente de timbres de collection et de vieilles cartes postales.

Une autre proposition : proposition de voie pour bénéficier de la protection particulière du commerce artisanal de proximité (@4412) : rue Vivienne (partie nord) afin de préserver les activités des petits commerces existants : galeriste, coiffeur, magasin de chaussures, caviste, bureaux de change, ... situés à proximité du célèbre Passage des Panoramas.

Les voies proposées ci-dessus présentent une densité de ce type de commerce trop faible pour justifier une protection particulière du commerce artisanal de proximité. Toutefois, l'observations du terrain et la prise en compte de la variété des situations selon les quartiers peut amener à proposer la protection de tronçons moins denses en commerces, mais présentant un environnement commercial spécifique. Ainsi, certaines rues proposées à

l'enquête publique présentent des caractéristiques pouvant justifier une protection et pourraient donc être intégrée dans le projet pour approbation.

Un contributeur souhaite apporter une proposition portant sur la Protection des linéaires commerciaux et artisanaux (@4403) qui est la suivante :

Dispositions de protection ne s'appliquant pas aux surfaces inférieures à une surface min pour tout commerce de type restaurant, bar ou bubble tea

Règlement Tome 1 (3.4.1.1)

UG.1.4.2 Protection du commerce et de l'artisanat

L'objectif de la proposition est d'ajouter, au 1°) Protection des linéaires commerciaux et artisanaux, un nouveau point aux dispositions qui ne s'appliquent pas =>

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux surfaces nécessaires à l'accès des immeubles ;
- aux locaux relevant des sous-destinations Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, Salles d'art et de spectacles, Équipements sportifs, Lieux de culte ; autres équipements recevant du public, Cinéma, Exploitation agricole ;
- aux surfaces affectées aux équipements de logistique urbaine* liés à la mise en œuvre d'un périmètre de localisation d'équipement ;
- aux surfaces inférieures à une surface minimale requise pour tout commerce de type restaurant, bar ou bubble tea, garantissant l'espace suffisant pour un local technique dédié à une gestion optimale des déchets et des toilettes (l'objectif est de ne pas retrouver sur le trottoir ou au pied des Trilib' les dépôts sauvages issus de restaurants ou de bars peu scrupuleux ne disposant pas d'une surface suffisante pour entreposer des poubelles de tri professionnelles).

10) Pouvez-vous réagir par rapport à ces propositions ?

Les services de la Ville étudient la possibilité d'assouplir les règles de protection des surfaces commerciales pour y admettre l'aménagement ou l'agrandissement de locaux de stockage des déchets ménagers et assimilés, prioritairement sur la partie arrière des locaux.

Règlement écrit et graphique du PLU_b : son application, demandes de modification, cohérence et interprétation

Certains s'interrogent au sujet de l'efficacité du PLU_b : ce projet est le bienvenu, mais son efficacité sera t-elle au rendez-vous ? (@7279)

Plusieurs contributeurs indiquent que le projet de révision du PLU_b comporte trop de dérogations (v. par ex. @114). A cet égard, une interrogation (@5415) concerne l'exemplarité de la Ville de Paris dans l'application des règles générales du PLU : « Est ce que "l'intérêt général" ne serait pas de montrer l'exemple en s'appliquant à soi-même les règles que l'on demande aux autres ? Même si cela peut parfois poser des contraintes dans la réalisation de certaines opérations... ». Il explique « Un règlement qui d'applique à tout à chacun, et un autre dérogatoire pour les constructions et les opérations d'urbanisme de la ville » en citant plusieurs exemples, notamment celui des OAP sectorielles ou encore de la réglementation envisagée

pour le parc floral de Vincennes. Il explique à cet égard : « parc floral de Vincennes propriété de la Ville, dont l'actuel règlement ne permet que de restaurer les pavillons en conservant la volumétrie existante, et qui dans le futur PLU ces même pavillons seront sous la réglementation de STCAL ce qui permettra leur surélévation ».

11) Question de la commission : Pouvez-vous expliquer les motivations qui sous-tendent une mise en place du droit dérogatoire en plus de dispositions générales ? Pouvez-vous préciser si ce droit dérogatoire ne va pas à l'encontre du caractère « bioclimatique » du PLU ?

L'introduction d'exceptions au sein du règlement est strictement limitée pour répondre à certains objectifs d'intérêt général du PADD, et concerne principalement la réalisation d'EICSP, dont l'objet fondamental est la réalisation d'un service public. À cette fin, un certain nombre de règles peuvent effectivement faire l'objet d'exceptions en matière de protection des destinations, de calcul des surfaces prises en compte pour les emplacements réservés en faveur du logement, d'espaces libres de construction. Elles visent à prendre en compte les spécificités des équipements accueillant du public en termes de programme et de besoins particuliers, difficiles à satisfaire dans le cadre réglementaire général.

En ce qui concerne les STECAL, la justification des choix rappelle le caractère très encadré des constructions au sein des Bois, qui résultent pour l'essentiel de vocations anciennes, implantées au sein des deux grands bois à des époques où les enjeux écologiques étaient moins aigus qu'aujourd'hui (d'où la présence d'hippodromes, de grands équipements culturels ou sportifs). La révision du PLU a été l'occasion de revoir ces possibilités de construction de manière très stricte, d'en réduire les surfaces et les emprises au sol autorisés. La plupart de ces activités font l'objet de conventions d'occupation et sont gérées par d'autres personnes que la Ville de Paris.

Il est allégué que les OAP thématiques sont beaucoup trop générales et vagues (@114). Le contributeur indique que « leur transversalité (innovation du PLU) demande une approche par thèmes plus prescriptive ; elles relèvent trop souvent plus de recommandations, conseils dont le statut est mal défini. Il serait plus pertinent de définir dans des groupes de travail transversaux des règles principielles opposables. Il paraît indispensable de maintenir les derniers grands espaces disponibles vierges de construction pour ne pas aggraver les îlots de chaleur urbains et protéger strictement les corridors naturels de ventilation de la ville (Bercy Charenton, Bruneseau nord) dans une approche plus large à intégrer dans l'OAP métropolitaine et l'OAP biodiversité, sujet qui se posera pour la mise en cohérence du PLU, du SCOT et du SDRIF » (@114).

12) Question de la commission : Partagez-vous cette analyse des OAP ? Quelle est votre position par rapport à la proposition ci-dessus présentée ?

Le contenu des OAP est défini par les articles L151-6 à L151-7-2 du Code de l'urbanisme qui disposent notamment que « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements [...] » (article L151-6), qu'elles peuvent « définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, [...] lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune

» (art. L.151-7 1°), « prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics » (*ibid.* 5°) , qu'elles « définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques » (art. L151-6-2). Elles sont complémentaires au règlement.

Les OAP thématiques du PLU, au nombre de 7 visent à fixer des orientations générales dans un rapport de compatibilité et non des prescriptions de type réglementaires s'appréciant dans un rapport de conformité. Bien qu'opposables aux autorisations d'urbanisme, elles ont un rôle d'orientation et n'ont pas vocation à se substituer aux dispositions du règlement du PLU. Chaque demande d'autorisation d'urbanisme sera donc instruite en s'assurant de la conformité au règlement et de la compatibilité aux OAP. Les OAP ont été élaborées avec le souci constant de s'appliquer dans ce rapport de compatibilité. De la même façon, conformément à ce cadre, ces OAP n'ont pas vocation à fournir une cartographie précise et une chronologie des projets. C'est une incompréhension de la notion de "compatibilité" qui explique que certaines contributions les considèrent comme insuffisamment précises et opposables. À cet égard, la Ville a été très attentive à rester dans le cadre défini par les articles précédemment mentionnés du Code de l'urbanisme.

Elles comportent en outre, 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, en plus des orientations à caractère opposable.

Les enjeux d'évolution des grands fonciers mentionnés par la contribution sont renvoyés aux OAP sectorielles, qui précisent, en fonction de l'avancement des études et des étapes d'élaboration des projets, les orientations retenues. Ces sites font par ailleurs l'objet de démarches de projet et de concertation qui amèneront à faire évoluer les OAP selon les orientations retenues.

Les administrés ont élaboré le « Manifeste pour une éthique de la nature à Paris » (@13437).

Il est notamment demandé de remplacer les EVP du PLU actuel par des ENP : « espaces de nature protégée » (ENP), sanctuariser ces espaces en préservant la pleine terre en sol profond, les grands arbres, de haute tige, structurant le sol, de nouveaux E.N.P. restituant un sol profond

13) La Ville de Paris est invitée à répondre aux propositions réglementaires proposées dans cette contribution.

Le projet de PLU contribue à garantir un très haut niveau de protection aux Espaces Verts Protégés (EVP). La règle des EVP, dont la surface a augmenté de 90 ha depuis 2006, a été renforcée dans le PLU. Ils doivent être maintenus et ne peuvent être reconstitués sur une autre partie terrain comme le rendait possible le PLU antérieur. Les EVP doivent également être végétalisés et de pleine terre, et les constructions neuves, en élévation comme en sous-sol, ne sont pas admises afin de protéger ces espaces importants pour assurer les continuités écologiques et le rafraîchissement des cœurs d'îlots et d'éviter toute réalisation de nature à mettre en péril leur intégrité. Les arbres doivent être conservés sauf s'ils présentent un état déperissant irréversible ou un risque avéré. En cas d'abattage, ils doivent être remplacés par un sujet de développement comparable ou par plusieurs sujets à volume foliaire équivalent à maturité suivant le nombre et la répartition des unités de plantation prévues au paragraphe 2° de la sous-section UG.1.4.3 (densité de plantation) conformément aux dispositions du

paragraphe 3° de la sous-section UG.4.1.3 (arbres existants). En outre, le PLU bioclimatique prévoit que toute intervention sur un EVP doit tendre à augmenter la perméabilité des sols et la surfaces des espaces végétalisés.

Enfin, quelques aménagements sont autorisés mais de façon limitée et à condition de ne pas compromettre les qualités écologiques et paysagères de l'emprise protégée. Ces exceptions permettent de conserver un niveau de protection significatif sur les qualités environnementales des EVP tout en permettant l'implantation d'installations contribuant à d'autres objectifs du PLU (récupération des eaux pluviales, gestion des déchets, mobilités douces, etc.). De plus l'impact de ces installations sur les qualités environnementales des EVP (perméabilité, présence de végétation, apport pour la biodiversité) est modéré.

Un contributeur sollicite la Ville de Paris en vue de la clarification du PLU sur de nombreux points. Il allègue notamment la méconnaissance des principes de sécurité juridique et d'intelligibilité de la norme, il soulève plusieurs problèmes d'interprétation et formule certaines propositions de modification du règlement (@4217).

14) Question de la commission : La Ville de Paris voudra bien se positionner par rapport à ces questions.

L'auteur de la contribution @4217 a rédigé un mémoire très complet sur les dispositions du PLU arrêté, dans le but notamment de contester le "pastillage", en emplacement réservé pour le logement, d'un certain nombre de ses propriétés. En appui de son mémoire, il apporte des remarques générales sur le PLU, qui rejoignent les contestations portées par d'autres professionnels de l'immobilier concernant les définitions des types de travaux et les seuils de déclenchement à partir desquels ils sont définis (restructuration lourde notamment), le retrait de la possibilité d'augmenter de 10% la SPE dans le cadre d'opérations de restructuration. Il met également en cause les prévisions économiques sur lesquelles se fondent le rapport de présentation, se trompant probablement en parlant de « prescriptions économiques sur lesquels il se fonde ».

Les réponses à ces remarques et questions, ainsi qu'aux suggestions de rédaction qui figurent dans ce mémoire sont apportées dans le Thème 4 Construire et le Thème 10 Energie.

Un acteur de l'immobilier souhaite (@6047) que la ville confirme que, sur le fondement des dispositions générales du PLU qui permettent de prendre en compte les droits réels issus de la législation sur l'usage, le changement de destination opéré à la suite d'un changement d'usage n'entre pas dans le champ d'application de l'article UG 1.5.2 du PLU. Si tel n'est pas le cas, il est proposé que l'article UG 1.5.2 soit complété par l'exception selon laquelle les dispositions en question ne s'appliquent pas aux changements de destination de locaux ayant fait l'objet d'une décision de changement d'usage, prise après compensation réelle sur le fondement de l'article L. 631-7 du CCH, obtenue depuis moins de dix ans.

15) Question de la commission : La Ville de Paris voudra bien se positionner par rapport à cette demande.

Les dispositions du projet de PLU en faveur du logement font l'objet du Thème 2 du présent mémoire en réponse à la commission d'enquête. L'article UG 1.5.2 du règlement concerne les emplacements réservés en vue de la réalisation de certains types de logements. Il s'agit d'un

dispositif encadré par les articles L 151-41 et R 151-38, 1° du code de l'urbanisme, qui prévoit notamment un droit de délaissement en faveur des propriétaires concernés. Le recours aux emplacements réservés pour le logement constitue un des leviers principaux mis en œuvre par le projet de PLU pour atteindre les objectifs ambitieux de création de logement définis par le PADD, en conformité avec la loi SRU; les orientations des documents de planification de niveau supérieur (SDRIF, SRHH, SCOT...) et les orientations de l'État. Les contestations des emplacements réservés pour le logement émises par les propriétaires font l'objet d'un examen attentif de la part des services, au regard notamment des informations complémentaires concernant les caractéristiques des biens, apportées à l'appui des contributions à l'enquête. Le cas échéant, les caractéristiques de ces emplacements réservés ou leur pertinence pourront être reconsidérées et faire l'objet d'une proposition dans le projet de PLU qui sera soumis au Conseil de Paris pour approbation.

La Ville de Paris est sollicitée (E4088) en vue de la modification de l'article UG 1.5.2 du règlement du PLU afin qu'il ne soit plus fait référence aux changements de destination dans la catégorie des projets déclenchant l'obligation de mettre en œuvre l'emplacement réservé. A tout le moins, il est demandé à la Ville de Paris de préciser que le changement de destination n'implique d'obligation que s'il concerne la totalité des surfaces de l'immeuble.

16) Question de la commission : La Ville de Paris voudra bien se positionner par rapport à cette demande.

Les éléments de réponse à cette question sont détaillés dans la partie 2 Thème Logement du présent mémoire en réponse.

Le public sollicite la Ville de Paris (@4386) pour expliquer la situation réglementaire du pastillage des écoles.

17) Question de la commission : La Ville de Paris voudra bien se positionner par rapport à cette demande.

Les éléments de réponse à cette question sont détaillés dans la partie 2 Thème Logement du présent mémoire en réponse.

Un administré analyse la prise en compte des enjeux du tourisme et des loisirs dans le PADD (@3862). A cet égard, il produit l'extrait du SCOT de la Métropole du Grand Paris (ci-dessous reproduit) et présente les observations et interrogations suivantes :

Le PADD du PLU n'aborde pas les orientations fixées dans le SCOT de la MGP avec l'objectif de développer une stratégie de métropole touristique plurielle. Il est raisonnable de penser que la ville de Paris constitue un des éléments majeurs de cette stratégie, il est regrettable que sur ce point le PLU ne soit pas compatible avec le SCOT. La politique touristique de la ville et plus largement le sujet du tourisme sont absents du PADD.

<p>2. Partager au service de tous les richesses engendrées par une « ville monde »</p> <p><i>Orientation 25 : Rééquilibrer les dynamiques économiques et l'emploi sur le territoire parisien</i></p> <p>L'attractivité de Paris dans une économie majoritairement tertiaire se traduit par une trop forte concentration géographique des emplois dans le centre et l'ouest de la capitale. Malgré l'essor incontestable de l'emploi dans les arrondissements périphériques à l'est, conjointement à l'implantation de plusieurs grands pôles de bureaux dans les Établissements Publics Territoriaux limitrophes, le « quartier central des affaires » (QCA) demeure un attracteur majeur. Cette logique de concentration se joue également entre Paris et le reste de la métropole, au détriment de cette dernière.</p> <p>La crise Covid et ses impacts potentiels sur l'immobilier d'activité obligent néanmoins à repenser le déploiement des emplois sur le territoire, et incite plus que jamais à encourager la mixité fonctionnelle et sociale, notamment dans les quartiers où la part des bureaux l'emporte sensiblement sur la fonction résidentielle. Le PLU bioclimatique participe à l'objectif de conforter la place de Paris comme grande capitale économique tout en favorisant une répartition plus équilibrée des emplois sur le territoire parisien et métropolitain, dans la logique de la « ville du quart d'heure ». Il affirme dans cette optique les orientations suivantes :</p> <p>PLU DE PARIS 32/50 PROJET ARRETE – JUIN 2023</p> <p>PADD</p> <p>UNE VILLE INCLUSIVE, PRODUCTIVE ET SOLIDAIRE</p> <ul style="list-style-type: none"> - renforcer la protection des activités productives existantes, en particulier les hôtels industriels, les ateliers et les pépinières de l'est parisien ; - rééquilibrer l'emploi au profit des quartiers où la fonction résidentielle prédomine fortement et où les problématiques d'accès à l'emploi se posent de manière plus accrue, en particulier dans l'est parisien ; - diversifier l'offre économique en permettant le développement et la cohabitation d'activités diverses : commerce, artisanat, petite industrie, <p>ESS, activités liées au tourisme (voir II. C.);</p> <ul style="list-style-type: none"> - favoriser la transformation des surfaces tertiaires en faveur du logement, du commerce de proximité et des équipements publics dans les quartiers du centre et de l'ouest parisien où la fonction tertiaire est prédominante ; - encourager la polyvalence et la mutualisation des espaces tertiaires selon un principe de diversification de leurs usages et de chronotopie, soit la diversification des usages au rythme de la journée ou de la semaine. 	<p>Encadré territorial : Les quartiers centraux</p> <p>Le centre historique de Paris englobe les quatre premiers arrondissements ainsi que le nord des 5^e, 6^e et 7^e 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.</p> <p>Son attractivité touristique sans égal, synonyme de création de richesses et d'emplois, emporte aussi des impacts négatifs importants sur lesquels le PLU doit contribuer à agir. Le développement de l'offre</p> <p>PLU DE PARIS 44/50 PROJET ARRETE – JUIN 2023</p> <p>PADD</p> <p>UNE VILLE QUI CONSIDERE ET VALORISE SES IDENTITÉS URBAINES</p> <p>touristique dans des immeubles résidentiels entraîne une pression sur l'offre de logement disponible qui s'est réduite alors que la vacance et les prix augmentent. Dans le même temps, la multiplication des</p> <p>Le PLU bioclimatique porte donc une attention forte à ces deux effets déléteurs en visant la préservation du parc de logement et des commerces de proximité et en limitant la surfréquentation touristique.</p> <p>La Ville s'engage également à poursuivre ses efforts de réduction de la présence de la voiture et de ses nuisances. Le tourisme vert est une opportunité unique pour développer les mobilités douces et alternatives dans les quartiers centraux. L'espace ainsi libéré permettra de développer ces nouvelles mobilités mais également d'accroître la végétalisation des quartiers, d'offrir des espaces de détente ou encore de développer des activités sur l'espace public (loisir, culture, sport...).</p> <p>Enfin 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.</p> <p>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.</p>
---	--

18) Question de la commission : Quid de la compatibilité avec le SCOT sur ce point ? La politique touristique de la ville et plus largement le sujet du tourisme sont-ils absents dans le PADD ?

Les Assises du tourisme durable qui se sont tenues en juillet 2021 constituent la principale étape de formalisation de la politique touristique depuis le schéma de développement touristique de 2016. Elles promeuvent un tourisme plus local, respectueux des écosystèmes et plus durable. Pour autant, le PLU prend en compte les enjeux liés au tourisme et ses répercussions sur la Ville, notamment en termes de logement et de vie quotidienne pour les habitants. À cet égard, la prolifération des meublés de tourisme est un enjeu important du projet de PLU. Le diagnostic a souligné leur croissance dans la capitale et leur contribution aux tensions du marché immobilier ainsi qu'à l'exclusion de nombreux habitants de l'accès au logement. Au-delà de leur effet déléteur sur le parc de logement, les meublés touristiques nuisent au cadre de vie des quartiers : troubles de voisinage, modification ou diminution de l'offre commerciale causée par la fluctuation de la population, perte de vie de quartier. Jusqu'à présent, ce phénomène s'est principalement manifesté dans les arrondissements centraux de la capitale, mais concerne également de manière plus localisée d'autres quartiers des arrondissements périphériques. Ces dynamiques ont ainsi motivé l'élaboration de l'orientation 21 du PADD : « endiguer les dynamiques d'exclusion et de spéculation immobilière » au travers d'une réduction de la vacance et d'une limitation des résidences secondaires et meublés touristiques. Cette orientation est notamment mise en œuvre dans le chapitre UG.1.3.3 du Règlement qui proscrit pour les terrains comportant de l'habitation les constructions neuves, extensions et surélévations relevant de la sous-destination « Autres hébergements touristiques » ainsi que les changements de destination du bureau vers cette même destination. De plus, le Règlement graphique délimite un secteur d'encadrement des meublés touristiques qui interdit la création de locaux relevant de la sous-destination « Autres

hébergements touristiques ». Ainsi, les enjeux liés au tourisme sont bien présents dans le projet de PLU bioclimatique. Ces orientations sont non seulement compatibles avec le SCOT mais conformes à son esprit.

- Cette contribution comporte d'autres affirmations et interrogations : entre autres :

Le mot tourisme n'est utilisé que pour encadrer les meublés touristiques

Comment se décline dans le PLU et le PADD les ambitions nécessaires sur le tourisme dans ses composantes économiques, culturelles, sociales environnementales ? aucune réponse concrète n'existe. (Excepté les meublés touristiques et une protection du commerce de détail qui est bien peu efficace dans la réalité. cf. note spécifique sur ce sujet).

Le schéma de développement touristique qui est ancien 2016 avec des perspectives jusqu'en 2022 et toujours le seul élément sur le site internet de la ville.

Le PLU nouveau doit fixer des orientations, pour l'avenir et donc post JO et rien, le vide total, alors même que le nombre de touristes explose, les initiatives privées non contrôlées, non encadrés se multiplient. La ville devient un immense quartier touristique, les habitants des figurants (il faudra penser à leur donner de jolis costumes adaptés à chaque quartier pour faire rayonner l'histoire de la plus belle ville du monde).

Le PADD mentionne, il est vrai page 45, pour les quartiers centraux (uniquement) une orientation, non pas une orientation, une attention forte vis-à-vis à vis des impacts délétères sur le logement et le commerce de proximité. C'est fort bien, mais le problème va bien au-delà des quartiers centraux et surtout qu'elle est l'orientation, les détails, les actions plus fortes et réelles et dans quel cadre global d'une politique touristique cela se pose -t-il.

Comment la ville capitale, capitale touristique peut -elle avoir un PLU en 2024 qui dans son PADD et donc ensuite dans sa déclinaison ne parle pas d'un projet touristique fort et ambitieux. Il est vrai que tout sera fini puisque les JO seront passés. Après, retour à la vie des années 70, quelques touristes avec des appareils photos vont aller se promener sur les Champs Elysées, voir la tour Eiffel, avant de se faire faire une caricature place du Tertre ! ...

Plus sérieusement, quel est le degré de compatibilité avec le SCOT de la MGP sur ce sujet ?

La ville a bien évidemment vocation à être une ville tournique, mais cela impose qu'une volonté politique globale soit exprimée, affirmée, portée et traduite dans les actes à tous les niveaux et pour toutes les compétences de la ville mais aussi soutenus fortement vis à vis des partenaires et en premier lieu l'Etat, la Région Ile de France et la Métropole.

Ce constat d'absence totale d'expression d'une politique touristique ne permet pas à ce PLU dans sa déclinaison prescriptive de mettre des outils adaptés.

La ville de Paris a la chance d'être le seul territoire qui à l'échelle de la métropole peut se doter d'un PLU donc de décider seule, tous les autres territoires sont sous le régime du PLUi.

15 Question de la commission : Pouvez-vous répondre aux interrogations de l'administré ?

Le PADD comporte plusieurs mentions du tourisme notamment dans l'objectif 25 qui concerne le rééquilibrage des dynamiques économiques et de l'emploi sur le territoire parisien. D'une manière générale et au-delà du PLU, la Ville de Paris ne cherche pas à limiter l'activité

touristique mais souhaite au contraire promouvoir une activité touristique durable et accessible à tous, ce qui signifie notamment de :

- favoriser des séjours plus longs et développer le tourisme sur l'ensemble de la capitale (notamment pour mieux répartir les flux), en développant des offres qui permettront aux touristes de visiter d'autres lieux, dans tous les arrondissements de Paris, sur l'Île-de-France et au-delà.
- favoriser autant que possible les venues en train, en défendant le développement du rail et du train de nuit notamment, de même que le cyclotourisme.
- accompagner les acteurs dans cette transition vers un tourisme durable.
- développer des offres accessibles à tous, notamment à destination des familles et des franciliens. Dans ce cadre la Ville soutient et finance des associations qui permettent d'accueillir des familles modestes et des personnes en situation de handicap.

Dans cette contribution le public s'interroge aussi sur la protection de l'artisanat et du commerce de proximité en précisant que l'outil déployé paraît insuffisant (commerces « loisirs » et touristiques, exemple : rue des Abbesses)

16 Question de la commission : Partagez-vous ce constat ?

Les linéaires de protection de l'artisanat et du commerce de proximité inscrits le long des grands axes et des rues-marchés visent à protéger un maillage de proximité, une diversité commerciale ainsi que la vie et l'animation des quartiers. Le PLU bioclimatique simplifie la règle existante du PLU précédent en ne conservant que le seul niveau de protection « renforcée », désormais standard. Le PLU b a ainsi augmenté le niveau de protection. Au-delà de la simple protection de l'existant, il s'agit également dans certains cas d'imposer la réalisation des locaux commerciaux ou artisanaux à rez-de-chaussée le long de voies présentant un caractère remarquable ou pour lesquelles se manifeste une volonté de réaffirmation de la fonction commerciale des rez-de-chaussée.

Néanmoins, la Ville est consciente que son action sur le commerce ne peut se limiter à l'utilisation des outils introduits en grande partie à son initiative à la suite du PLU de 2006. Elle mène des actions dans certains secteurs ciblés avec la SEM Paris Commerces, qui mène notamment une action d'acquisition de commerces en difficulté, et un accompagnement des acteurs du commerce, dans la limite de ses prérogatives et dans le respect des principes de la liberté du commerce et de l'industrie. Les réponses apportées dans le thème n°3, "activités économiques" permettent aussi de détailler l'engagement de la ville de Paris pour protéger l'activité artisanale et le commerce de proximité dans la capitale.

Enfin, l'administré allègue une insuffisance du PLU quant à l'explication du lien de compatibilité avec d'autres documents (SDAGE, PCAET). Il précise notamment que le lien avec le PCAET est évoqué de manière très floue dans le PADD alors même qu'il s'agit un élément socle d'un PLU et notamment bioclimatique.

17 Question de la commission : Qu'en pensez-vous ?

L'articulation du PLU avec les documents cadres fait l'objet d'une partie spécifique de l'évaluation environnementale (partie 5), qui est intégrée au rapport de présentation. Cette partie explique le lien de compatibilité qui lie le SCOT et le SDAGE, mais également d'autres documents cadres opposables, au PLU. Le document expose par ailleurs précisément la façon dont il a été tenu compte des orientations issues de ces documents dans le PLU.

Sur l'orientation n° 32 du PADD l'administré souligne :

Envisager », le mot est bien faible dans un PADD censé exprimer les ambitions d'une ville et s'intéressant à tous les publics.

18 Question de la commission : Qu'en pensez-vous ?

Conformément au Code de l'urbanisme, le PADD établit des lignes directrices et des objectifs généraux. La terminologie utilisée correspond à l'habilitation législative donnée par les dispositions du code de l'urbanisme. Le PADD n'est pas un document qui fixe des règles aussi précises que le règlement. Il s'agit davantage d'une feuille de route, d'un cadre d'orientation, décliné dans les autres composantes du document d'urbanisme.

Une contribution (E8601) soulève certaines difficultés induites par l'obligation de recourir au BRS sur un IGH. Elle s'interroge sur l'opposabilité des règles de mixité sociale et fonctionnelle, dans le cas où l'IGH n'aurait vocation à accueillir par exemple que des résidences étudiantes (sous destination « hébergement ») ou des résidences hôtelière (sous destination « autres hébergements touristiques »).

19 Question de la commission : Les règles de mixité sociale et fonctionnelle sont-elles opposables dans ce cas de figure ?

Les règles de mixité sociale et fonctionnelle s'appliquent bien dans le cas de figure décrit par la contribution. Toutefois les services de la Ville étudieront la possibilité d'ajouter une exception pour les immeubles de grande hauteur (IGH) dans la règle de mixité fonctionnelle et sociale pour ne pas générer des incompatibilités techniques pour les IGH.

Cette même contribution insiste sur la nécessité de prendre en compte, au titre de l'article UG 1.5.1, la configuration des constructions existantes (de manière analogue aux dérogations prévues à l'article UG 1.4.1.), par l'intégration d'une dérogation tendant à prendre en compte les incompatibilités ou impossibilités techniques (l'article UG 1.4.1. 3° permet notamment des dérogations en considération de la configuration ou de la situation des constructions) ayant trait à l'immeuble.

20 Question de la commission : Est-il envisageable, dans le cadre de la mise en œuvre de l'article UG 1.5.1, de tenir compte de la configuration des constructions existantes par l'intégration d'une dérogation tendant à prendre en compte les incompatibilités techniques ayant trait à l'immeuble ?

La règle 1.5.1 de mixité sociale précise que « Toute 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 ». Dans la mesure où cette règle s'applique uniquement à des projets de logement auxquels elle impose seulement d'intégrer une part de logement locatif social ou logement en bail réel solidaire, d'éventuelles incompatibilités ou impossibilités techniques concerneraient également la part privée du programme. La Ville n'envisage donc pas une dérogation en ce sens.

Un contributeur (@13465) estime que le PADD reste flou sur les règles de la concertation.

Il indique : « -introduction page 3 le processus d'élaboration du PADD ou 100 personnes « issues » de Paris et de la métropole ont formulé des suggestions sur 5 thèmes ayant abouti à 30 propositions qui ont été soumis au vote dans une conférence citoyenne !

-urbanisme bioclimatique, une méthode...

4 concevoir la ville avec ses habitants et usagers

page 6 démocratie locale vivante / instances variées !

page 7 tous les projets débattus collectivement / le principe de co-construction des projets, déjà largement pratiqué par la ville sera approfondi / prise en compte des intérêts de toutes et tous dès l'élaboration de chaque projet en veillant à ce que toutes et tous soient sollicités!

Il est étonnant (!!!) qu'il n'y ait aucune mention du rôle des conseils de quartier (loi du 27 février 2002, dite loi Vaillant)

Demande de définition claire des règles de la concertation et formalisation de l'obligation systématique pour tous les projets ou définition de son champ d'application, étant bien entendu que l'élaboration de ces règles doivent être établies en concertation à définir »

21 Question de la commission : Pouvez-vous vous exprimer sur cette question ?

Les différentes étapes de la concertation, sa méthode et sa prise en compte dans l'élaboration du projet de PLU bioclimatique sont présentées de manière détaillée dans le thème 1 du mémoire en réponse. S'agissant de l'intégration dans le corps du PLU de dispositions relatives à l'organisation de procédures de concertations ou de consultations du public ; une telle demande n'est pas possible dans la mesure où le PLU ne peut contenir de règles de forme ou de procédure sous peine d'illégalité. (CE, 21 mars 1986, Copropriété de l'immeuble Les Périades, no 61817)

Une demande relative au contenu du PLU porte sur la protection des arbres sous différents aspects (@14190). Il est expliqué :

« -Dans toutes les zones, plusieurs protections sont proposées notamment :

EBC, EVP, ARP : ces classements doivent permettre une protection forte aux arbres existants isolés ou appartenant à des ensembles arborés et paysagers en bon état phytosanitaire et le remplacement de ceux jugés être dans un état de dépérissement irréversible.

-En zone UG, un autre type de protection est également évoquée à l'article UG.4.3.2 : "Alignement d'arbres et compositions arborées protégées".

Cette proposition est intéressante et constitue une nouveauté. Malheureusement, elle n'a pas été reprise dans les autres zones. Ce classement nécessite d'être accompagné d'un important

travail de relevé et de suivi qui montrerait la réelle volonté de la Ville de conserver ses paysages existants.

Observations : cette dernière proposition devrait être inscrite dans les autres zones et notamment en zone urbaine verte.

En effet, dans cette zone UV, malgré sa qualification de "verte" la protection des arbres au PLU n'est pas clairement précisée.

Tout d'abord, à l'article UV.4.1.3, il est indiqué :

"les arbres plantés nouveaux ou en "remplacement" d'arbres abattus..." (et non pas "des" arbres abattus !!

Cette formulation apparaît bien vague et ne nous rassure pas sur la réalité du remplacement systématique des sujets abattus mais pas non plus sur l'intérêt qui pourrait être porté plus sérieusement à la conservation des arbres existants et à la recherche plus assidue de solutions alternatives.

La règle de compensation d'un arbre abattu par une nouvelle plantation équivalente qui existait en zone UV dans le Plu de 2006, était cependant déjà très insuffisante car ne protégeant pas du tout les plantations et ensembles arborés de qualité préexistants.

Il apparaît donc que la protection introduite à l'article UG4.3.2 déjà citée "Alignement d'arbres et compositions arborées", complétant une protection des arbres isolés qui ont également un intérêt, conviendrait parfaitement également à la zone UV. Cette protection aurait permis par le passé de préserver des sites arborés de qualité aux Portes de Paris (Porte d'Orléans/stade Élisabeth, Porte Molitor/stade Hébert..., notamment, en exemple).

En conclusion, il est demandé une meilleure protection renforcée (et validée par des professionnels) des arbres qu'ils soient isolés ou inscrits dans une composition ».

22 Question de la commission : Que pensez-vous de cette proposition ?

Le PLU bioclimatique définit des objectifs et des mesures ambitieuses en matière de protection des arbres. L'orientation 4 du PADD intitulée « développer les parcs et jardins, la végétalisation et la présence de l'arbre » vise à préserver et valoriser les arbres existants, notamment durant les chantiers, et amplifier la plantation de nouveaux arbres. Il s'agit de viser à la protection d'un maximum d'arbres aussi bien dans les rues que dans les parcelles privées.

D'une part, le PLU engage des dispositions réglementaires générales en ce sens. Il durcit la procédure d'abattage en introduisant une compensation obligatoire des arbres abattus à volume foliaire équivalent à maturité, selon une grille d'équivalence des arbres. Ces dispositions sont renforcées dans certains secteurs : le sous-secteur de déficit d'arbres et d'espaces végétalisés, le secteur de la ceinture verte et sportive et le secteur de la Petite Ceinture (situé en zone UGSU) sont concernés par une obligation de compensation double des arbres abattus. Pour renforcer la présence de plantations d'arbres à l'échelle du territoire, le PLU exige également dans tout projet de construction une certaine densité de plantation définie à partir « d'unités de plantations » sur les espaces laissés libres de construction.

D'autre part, il multiplie les prescriptions localisées. Les Espaces Verts Protégés (EVP) sont augmentés de 90 ha par rapport au PLU en vigueur et les surfaces d'Espaces Boisés Classés (EBC), de 48 ha. Le PLU introduit également deux protections localisées dédiées à la préservation des arbres existants : les alignements d'arbres et compositions arborées

protégées et les arbres remarquables protégés (ARP), fondées sur les articles L.151-19 et L.151-23 alinéa 1 du Code de l'urbanisme. Ces deux protections sont identifiées sur les documents graphiques du règlement. La première vise à préserver les arbres d'alignement (environ 100 000), en raison notamment de leur dimension patrimoniale particulière dans le paysage parisien et afin de prendre mieux en compte les arbres qui jalonnent et bordent l'espace public, indispensables aux continuités écologiques et à l'atténuation de l'effet îlot de chaleur urbain. La seconde a pour objectif de préserver certains arbres remarquables au titre de leur qualités paysagère, esthétique et écologique. La règle précise que les arbres faisant l'objet de ces protections ne peuvent être abattus que s'ils présentent un état déperissant irréversible, un risque phytosanitaire ou lié à la sécurité avéré. Une exception liée à leur emplacement sur l'espace public est introduite pour les arbres d'alignement, en autorisant leur abattage pour motifs liés à l'accessibilité de l'espace public ou des constructions existantes riveraines, à la sécurité des réseaux ou services urbains, ou pour permettre la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général concernant les réseaux ou services urbains. Au total, le PLU comporte environ 100 000 arbres d'alignement protégés et 262 arbres remarquables protégés. Cette liste, sélective et non exhaustive, établit une première sélection d'ARP proposées par les Parisiens et examinées par les services compétents chargés des espaces verts (experts arboricoles, écologues, paysagistes) et pourra dans le temps être incrémentée par de nouveaux ajouts lors de modifications ou de révisions du PLU à venir. Ces dispositions s'insèrent dans le Plan Arbre 2021-2026, stratégie parisienne de préservation de l'arbre, qui prévoit notamment la plantation de 170 000 arbres d'ici 2026.

En ce qui concerne la proposition ci-dessus, le paragraphe UG.4.3.2 : "Alignement d'arbres et compositions arborées protégées" est une prescription localisée dont la vocation est de porter uniquement sur des alignements et ensembles arborés situés sur les voies (en jaune sur le règlement graphique). Or par construction l'intégralité des voies en jaune sont situées dans la zone UG. Il n'est donc pas opportun d'introduire cette disposition dans les règlements des autres zones.

Cette règle est complémentaire des autres dispositions relatives à la protection des arbres situées dans des parcelles. Le PLU offre un dispositif globalement très protecteur.

Il est demandé de compléter par une mention le règlement de la zone N (Bois de Vincennes) (@1920)

Il s'agit de voir ajouter les mentions « pédagogiques et de recherche » dans le règlement de la zone N (Bois de Vincennes). Cela garantirait que l'ensemble des activités portées historiquement par le CIRAD et le Collège de France, et actuellement par la Cité du développement durable dans le cadre de son projet de déploiement au Jardin d'agronomie tropicale - René Dumont (projet stratégique en PJ), soient bien compatibles avec les usages désignés dans le règlement de la zone naturelle (comprenant le JAT) du nouveau PLU.

L'insertion proposée modifierait le texte ainsi :

CARACTÈRE DE LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE

La zone naturelle et forestière N comprend les espaces du bois de Boulogne, à l'exception de la partie du bois située au sud de la Porte d'Auteuil classée en zone UV et ceux du bois de Vincennes, à l'exception du Fort Neuf.

Ce classement a pour objet d'assurer une protection forte aux deux espaces boisés majeurs de Paris, que les lois du 8 juillet 1852 et du 24 juillet 1860 ont respectivement remis à la Ville de Paris pour un usage de promenade publique, en les exonérant du régime forestier, et qui constituent des sites classés.

La zone N protège les deux bois pour le rôle qu'ils jouent dans la préservation des équilibres écologiques et pour l'intérêt qu'ils présentent par leur histoire, leur étendue, la valeur esthétique de leurs paysages et leur fonction récréative, de détente et de sport au service des Franciliens.

La réglementation applicable à ces espaces vise à :

- préserver leurs milieux naturels, protéger et mettre en valeur leurs paysages, en préservant ou améliorant les équilibres écologiques ainsi que le caractère et la qualité des espaces boisés,
- maintenir leur vocation de promenade et d'espaces de loisirs de plein air et de sport en rendant accessibles aux citoyens des lieux de détente et de convivialité, des activités récréatives, culturelles, pédagogiques, de recherche et des lieux de restauration compatibles avec la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, la zone N comporte, à titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) délimités aux documents graphiques du règlement.

N.1.2.3 Dispositions applicables dans des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Outre les occupations et utilisations des sols mentionnées à la sous-section N.1.2.1 ci-avant, sont admis :

a - les constructions liées à l'exercice d'activités compatibles avec le caractère de la zone, et notamment des activités de promenade, détente et convivialité, loisirs de plein air, animation, restauration, des activités récréatives, culturelles, pédagogiques et de recherche ;

23 Question de la commission : L'ajout proposé est-il envisageable ?

Un ajout des mentions « pédagogiques et de recherche » dans les vocations de la zone N dans le règlement pourrait être envisagé.

Un contributeur (@933) soutient que la réglementation des meublés touristiques comporte un zonage défini trop largement. Il demande notamment de revoir l'étendue du zonage du « secteur d'encadrement des hébergements touristiques » envisagé par le projet de PLU.

24 Question de la commission : La Ville de Paris voudra bien se positionner par rapport à cette demande.

Ce sujet a été abordé dans les réponses aux Thèmes 2, 4 et 7. Sur le fondement de l'article R.151-30 du Code de l'urbanisme, le règlement graphique délimite un secteur d'encadrement des hébergements touristiques correspondant aux quartiers sous très forte pression touristique. La partie 3.4 du diagnostic du rapport de présentation souligne le fait que ces quartiers comportent un nombre excessif de locations meublées touristiques de courte durée existantes, au regard des effets constatés notamment sur le nombre de logements destinés à l'habitation, le tissu commercial et la fréquentation des équipements de proximité. Dans ce secteur, la création de locaux relevant de la sous-destination « Autres hébergements touristiques » est donc interdite. Le secteur a été défini en retenant les arrondissements qui incluent des IRIS comportant une densité de numéros d'enregistrements délivrés pour effectuer de la location meublée touristique (plus de 75 numéros d'enregistrement pour 1000 résidences principales au 1er juillet 2021), en ajoutant le secteur de Montmartre dans le 18e

arrondissement qui présente des caractéristiques de densités des meublés de tourisme analogues aux arrondissements centraux.

Par cette mesure, la Ville de Paris entend accroître la régulation des meublés de tourisme de manière à préserver l'équilibre urbain et la qualité de vie des habitants.

Un contributeur (@12916) analyse les articles UG.2 et UG.2.4.2 et UG.3 à UG.4 du règlement et propose une modification. Voici ses explications :

« Cette réflexion concerne les articles UG.2.4.2, UG.3.2.4, UG.3.3.1, UG.4.2

Le texte de l'article UG.2.4.2 relatif aux VEC, Volumétrie existante à conserver, doit rester tel quel : en ce qui concerne la 2e adaptation, après « qu'elles améliorent la configuration des espaces libres de construction », il faut supprimer « ou les performances environnementales des constructions ».*

Voir également réponse apportée à cette question au thème 14, patrimoine. Au regard de la consommation énergétique du bâti parisien et des enjeux de transition écologique, permettre la performance environnementale, la rendre possible et l'encourager est un axe fort du PADD. Supprimer cette disposition contreviendrait aux grandes orientations du PLU bioclimatique et pourrait empêcher la mise aux normes de logements, en contradiction avec la réglementation. Il s'agit de permettre des adaptations mineures qui permettraient par exemple tout en conservant le même nombre de niveaux habitables et les mêmes formes de couronnement de surélever marginalement la couverture pour réaliser une isolation thermique du toit.

À l'article UG.3.2.4 2° relatif au Gabarit-enveloppe en bordure des voies (...), la hauteur de la verticale H doit être maintenue à 25 m au lieu de 28 m, pour laisser 6 m à l'arc de cercle du couronnement Haussmannien en-dessous du plafond de 31 m (la crête du front bâti est un élément important de l'esthétique de Paris).*

Le gabarit enveloppe applicable en bordure des voies non bordées de filets de couleur a été globalement simplifié, là où le PLU en vigueur prévoyait 5 cas. Il est toujours possible de tenir compte des couronnements spécifiques Haussmanniens, avec la définition d'un couronnement entre 3 et 7 mètres.

L'article UG.3.3.1 est un déchaînement de dérogations qui sont autant de coups de canif à la préservation du patrimoine, en pleine contradiction avec l'article UG.2 tel que nous proposons de le modifier. C'est inacceptable car cela aboutirait à défigurer définitivement les toits de Paris.

Avant le début du §1 qui commence par : « Sont admis en dépassement des hauteurs et volumétries (...) »,

Il faut ajouter la liste des couronnements intouchables déjà précisée au §5 de l'article UG.2, ce qui donne :

« Pour les toits des immeubles de type rambutéen ou restauration, notamment les toits à la Mansart, Beaux-Arts, Eclectique, pour les toits haussmanniens, galbés, typiques, ainsi que pour les couronnements de style Art Nouveau ou Art déco, aucune dérogation n'est autorisée aux sous-sections UG.3.2.1, UG.3.2.2 (HMC), UG.3.2.4 à UG.3.2.6 et UG.3.3.3, dans les conditions précisées aux sous-sections UG.3.3.8 et UG.3.3.9. Pour les autres types de

couronnement, sont admis en dépassement des hauteurs et volumétries maximales déterminées aux sous-sections (...) UG.3.3.9 :

- *les dispositifs destinés (...) maximale »*

Voir également réponse apportée à cette question au thème 14, patrimoine. La contribution plaide pour une protection générale et systématique de formes de couronnement, là où le PLU_b procède, comme le PLU en vigueur, par une adaptation au plus près avec des règles de protection particulière, là où cela est justifié. Les dépassements admis par rapport à la hauteur et à la volumétrie maximales des constructions étaient déjà autorisés dans le PLU en vigueur mais sans être quantifiés. La règle reprise dans le PLU_b donne maintenant des hauteurs maximales. Les possibilités sont ainsi mieux encadrées. Cette règle se compose avec les autres règles notamment celles de l'article UG.2.3.4 Extensions* et surélévations*.

La bonne insertion urbaine et architecturale des extensions* et surélévations* implique la prise en compte des caractéristiques des constructions existantes, par leur volumétrie, leur aspect et leurs matériaux. Cet objectif ne s'oppose pas à la réalisation d'extensions* et de surélévations* se distinguant des parties d'origine de la construction existante ou relevant d'une expression architecturale contemporaine, dès lors qu'elles contribuent à la mise en valeur de la construction existante. Et également les règles pour les bâtiments protégés : Les bâtiments protégés doivent être conservés, restaurés ou mis en valeur. Ils peuvent, sans 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 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.

Le végétalisation des toits, objet de l'article UG.4.2, n'est pas une mauvaise idée en soi, à condition de la pratiquer à bon escient. Remarque préalable, elle n'apporte rien au Plan Climat qui ne vise qu'à réduire les émissions d'énergie fossile dans l'atmosphère.

La capitale n'a pas été épargnée par les barres et les tours, c'est un Paris raté à l'allure de banlieue, un point zéro de la création architecturale et y mettre un peu d'aménité en y plantant quelques fleurs, là où le couronnement fait défaut, pourquoi pas !

En revanche l'"agriculture urbaine" est une initiative totalement inconsiderée, desobligeante même pour un monde agricole qui tente désespérément de survivre. C'est vraiment se moquer

des agriculteurs ! C'est comme si on proposait au maire de Kiev des pistes à vélo alors qu'il reçoit une pluie de missiles russes.

Et, bien entendu, les touristes montés au premier étage de la Tour Eiffel, risquent d'être consternés à voir cette prouesse débile : les magnifiques dômes haussmanniens des Bords de Seine transformés en champs de pommes de terre.

Ceci-dit, il est hors de question de rejeter complètement l'idée de plantes. Il suffirait d'effectuer un zonage d'un Paris patrimonial ne devant souffrir d'aucune covisibilité gênante de ce type. Le restant des immeubles parisiens, en revanche, pourrait avoir la liberté ou l'obligation de végétaliser.

Dans ce cas, il faudrait, immédiatement en-dessous de UG.4.2 Végétalisation du bâti, mettre par exemple, la restriction suivante : « La végétalisation des toits n'est obligatoire que sur les toits terrasses situées en dehors des zones "Paris patrimonial prioritaire" ». Et il faudrait ajouter au PLU un plan de ces zones.

La promotion de l'agriculture urbaine est un choix affirmé porté par l'orientation n°31 du PADD et ce, sur l'ensemble du territoire parisien. Cependant, la règle de végétalisation du bâti, comme d'autres règles du PLU ayant un impact sur l'aspect extérieur des constructions, comporte certaines exceptions relatives à la préservation du patrimoine. L'étude d'instruction des projets se fait au cas par cas en lien notamment avec les instances en charge de la protection du patrimoine, (commission des sites, DRAC, architecte des bâtiments de France ABF, Commission du Vieux Paris CVP). Ainsi, il ne peut être introduit de sectorisation patrimoniale sur l'agriculture urbaine et la végétalisation des bâtiments ; c'est l'approche par projet qui est privilégiée, pour les MH, PVP, PSMV, sites classés, etc., qui recouvrent 35% de la surface de Paris. L'accord de l'ABF et l'avis de la CVP sont requis. Au-delà, dans le périmètre des abords (90% de Paris) l'avis de l'ABF est requis.

L'article UG.4.1 sur les espaces libres manque de précision. Le calcul de leur surface est-il fait d'après la superficie totale de la parcelle ? La différence entre la pleine terre et l'espace libre mériterait d'être explicitée.

Le nombre d'arbres obligatoire paraît faible : grosso-modo, un arbre de grand développement pour 100 m² d'espace libre. Il en faudrait peut-être le double, voire plus. Les arbres du jardin du Luxembourg sont très serrés les uns contre les autres, mais l'effet est formidable en été.

Et puis, la longue liste de dérogations possibles rend la protection illusoire : serres, constructions légères, etc.

L'article UG.4.3.4 sur les espaces verts protégés (EVP), quant à lui, est décevant. On est obligé de juger sa pertinence à l'aveugle. La protection tient en 3 phrases : « Les documents graphiques du règlement délimitent l'emprise des (EVP). Les EVP doivent être végétalisés et de pleine terre. Les constructions neuves et les extensions* ne sont pas admises (...) ». Il manque une interdiction de les déplacer, leur superficie ne figurent pas en annexe. Faut-il comprendre qu'il est interdit de construire, purement et simplement, sur tout le terrain libre de construction et non pas seulement à l'emplacement indiqué ?*

Et puis des dérogations apparaissent, avec des limites de taille indépendantes de la taille de l'emprise concernée. L'impact risque donc d'être trop important pour les petites superficies.

La rédaction de l'article UG.4.3.4 doit donc être refaite ».

25 Question de la commission : La Ville de Paris voudra bien se positionner par rapport à cette analyse du règlement.

Les règles de plantation, notamment par l'introduction du principe des unités de plantation, sont considérablement plus exigeantes que le PLU en vigueur et conduisent à une forte densité de végétalisation des espaces libres de construction. Il convient que les arbres puissent avoir un développement convenable dans des volumes minimums de terre en assurant leur croissance et leur pérennité. Les espaces libres au sein des parcelles privées ne doivent pas être considérés comme des forêts naturelles ni même comme un jardin public tel le Luxembourg.

La réponse sur les EVP a déjà été apportée plus haut.

Un contributeur aborde la question de « l'interdiction par le PLU de l'exploitation de terrasses en îlot au cœur d'habitations » (@11051). Il est demandé à la Ville de Paris de traiter ce problème dans le PLU « en interdisant l'exploitation de terrasses en îlot au cœur d'habitations, a fortiori commerciales, comme cela se fait dans de nombreuses villes (à Bruxelles par exemple) ».

26 Question de la commission : Pouvez-vous vous exprimer à ce sujet ?

Ces demandes ne relèvent pas du champ de compétence du PLU mais des règlements de copropriété. La Ville de Paris multiplie néanmoins les dispositifs de régulation des nuisances engendrées par les terrasses par :

- Le renforcement de son dispositif réglementaire
- Une vigilance accrue dans l'instruction des autorisations de terrasses
- Le renforcement des contrôles et des verbalisations
- La mise en œuvre de la nouvelle gamme de sanctions administratives adoptées lors de la révision du règlement des étalages et des terrasses
- Dans le cadre général du plan bruit

Ces dispositifs sont détaillés de façon exhaustive dans le thème 12 « Nuisances » du mémoire en réponse.

Une analyse portant sur l'article UG 7.2.3 est présentée (@6474), à propos du stationnement des vélos. La voici : « Locaux affectés au stationnement des vélos : dimensions

Réduire la surface exigée à l'intérieur des bâtiments de logements :

Le dimensionnement proposé peut selon la taille et la configuration de la parcelle, contraindre le linéaire de façade sur rue d'un point de vue urbain et architectural, au détriment d'activités en pied d'immeuble participant à la vie du quartier ; Ce qui est contraire au concept de ville du 1/4 d'heure. Par ailleurs l'installation de commerces en pied d'immeubles participe à l'équilibre économique d'une opération de logements.

L'alternative que 50% de cette surface soit aménagée dans les espaces libres de cette construction, n'est pas toujours compatible pour des opérations déjà de petites tailles. Les équipements spécifiques dans la cadre du calcul par tranche de 25 m² de sdp engendre un surcoût dans le projet.

Une réflexion sur une meilleure occupation du domaine public à l'instar des pays scandinaves serait à mener et permettrait de réduire la surface exigée dans les bâtiments ».

27 Question de la commission : Pouvez-vous vous exprimer à ce sujet ?

La surface exigée dans le PLU pour le stationnement vélo pour les logements répond aux exigences du PDUIF avec lequel le PLU doit être compatible. Pour permettre à la fois la création de ces locaux vélos et laisser la possibilité de créer des RDC actifs, les locaux vélos peuvent :

- S'implanter en sous-sol ou aux étages
- S'implanter pour 50% sur les espaces libres de construction
- Comporter des aménagements spécifiques permettant le stationnement de vélos en double rack (permettant de réduire la surface au sol du local) correspondant au minimum à 1 place par tranche de 25m² de SDP avec un minimum de 2 places par logement. Il s'agit également d'une exigence du PDUIF.

Concernant l'aménagement de stationnement vélo sur l'espace public, cela n'est pas du ressort du PLU mais de politiques publiques menées par la Ville. Par ailleurs, des orientations existent dans l'OAP Espace public. Celles-ci visent par exemple à faire évoluer l'offre de stationnement au profit des mobilités décarbonées et actives.

Une proposition de réglementation visant à diminuer la tension locative est présentée (@6668). Il s'agirait de restreindre l'acquisition d'immeubles à Paris par des ressortissants étrangers qui vivent à l'étranger. L'administré propose la « mise en place d'une réglementation à Paris et dans les grandes villes de France qui restreindrait l'acquisition de biens immobiliers destinés à l'habitation par des ressortissants étrangers qui vivent à l'étranger, à l'exception des ressortissants des Etats membres de l'Union européenne (UE) ou de l'Association européenne de libre-échange (AELE).

Cela contribuerait à faire baisser la tension locative qui atteint des records à Paris et dans les grandes villes du pays.

Cette contribution est inspirée de la loi fédérale suisse sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE), également connue sous le nom de "Lex Koller " »

28 Question de la commission : La Ville de Paris envisage-t-elle de mettre en place cette solution ?

La proposition de réglementation visant à restreindre l'acquisition d'immeubles à Paris par des ressortissants étrangers vivant à l'étranger ne relève pas du champ de compétence du plan local d'urbanisme tel que conféré par le Code de l'urbanisme, ni même des compétences de la Ville de Paris. En effet, le PLU est avant tout un outil de planification territoriale visant à régir l'utilisation des sols et à encadrer le développement urbain, et non à réguler l'acquisition de biens immobiliers en fonction de la nationalité ou du lieu de résidence des acquéreurs. Les réponses apportées dans le Thème 2 Logement expliquent de manière précise la politique du logement menée par la Ville, les leviers qu'elle est susceptible d'activer et les limites auxquelles elle doit faire face.

Il faut par ailleurs noter que la réglementation nationale ne permet actuellement pas de limiter l'acquisition d'immeubles pour des étrangers.

Afin de maintenir un artisanat diversifié sur le territoire parisien, plusieurs demandes sont émises (@5334) :

Reformuler la disposition UG.1.3.2, qui stipule que les locaux relevant de la sous-destination Industrie ne sont admis que sur des terrains ne comportant pas d'habitation. Or, la nouvelle définition de cette sous-destination fait qu'elle englobe désormais certaines activités artisanales de fabrication ou du bâtiment (ébénisterie, miroiterie...). Cela pourrait nuire au maintien d'ateliers de production dans l'ensemble du tissu urbain (en RDC, sur cour...), ce qui constitue une des richesses et des spécificités de Paris.

L'incompatibilité entre la destination habitation et la sous-destination industrie pourrait avoir des conséquences sur certaines activités artisanales de production bien implantées dans la capitale et peu génératrices de nuisances. La Ville souhaite protéger les activités artisanales et productives. Le principe d'interdiction de l'industrie sur terrain comportant de l'habitation est déjà présent dans le PLU en vigueur mais le périmètre de cette sous-destination a évolué, du fait de l'évolution de la réglementation nationale. Le décret du 28 décembre 2015 complété par le décret du 31 janvier 2020 et le décret du 22 mars 2023 inclut dans la sous-destination « industrie » les activités d'artisanat assimilées à une activité productive industrielle, sans vente de détail ni d'accueil du public, comme les activités du BTP. Pour lever cette difficulté, il pourrait être envisagé de faire évoluer le règlement de telle manière à permettre aux activités artisanales du secteur de la construction de pouvoir s'installer sur les terrains comportant de l'habitation en-dessous d'un seuil de surface, envisagé à 500 m², seuil suffisamment haut pour inclure la très grande majorité des activités de ce type à Paris, et suffisamment bas pour assurer la compatibilité de ces activités avec la vocation principale résidentielle du terrain. Le règlement pourrait également évoluer pour assurer la cohérence de ce nouveau périmètre avec le dispositif de sites de protection des activités productives urbaines, qui ciblent souvent des terrains comportant de l'habitation et qui peuvent relever de l'industrie.

Revenir sur le durcissement des quotas de stationnement « véhicules motorisés » autorisés en immeubles, afin de ne pas saturer davantage le stationnement sur voirie qui est indispensable à l'exercice de certaines activités artisanales (dépannage et entretien des bâtiments notamment).

Réévaluer l'augmentation projetée des quotas de stationnement « vélo » en immeubles, et le risque que ces espaces fassent concurrence à l'installation d'entreprises artisanales en RDC.

L'objectif est de créer des places de stationnement vélo. Un assouplissement de cette règle n'est pas souhaitable alors même qu'il est difficile de trouver des espaces à même de pourvoir au besoin dans espaces collectifs. Les réponses sur le stationnement de manière générale sont abordées en réponse aux Thèmes 4, 5 et 7.

Veiller à prévoir des locaux de production et des locaux commerciaux adaptés aux petites entreprises dans les OAP sectorielles.

29 Question de la commission : La Ville de Paris voudra bien se positionner par rapport à ces demandes ?

Cf. Réponses ci-dessus.

Le public demande la protection de l'habitat parisien contre la spéculation (@4322). Il propose de réguler les Locations de Courte Durée (L.C.D). A cet égard il explique :

« Les immeubles d'habitation ne doivent plus être vampirisés par une spéculation qui s'attaque aux locaux à usage mixte : alors que les logements sont déjà très rares et inabordables,

l'habitabilité des RdC, des 1^{er} et 2^{ème} étages bascule dans la LCD (avec son cortège de nuisances spécifiques au tourisme de masse, à la négligence des "conciergeries", au tapage, à la gentrification des derniers quartiers populaires).

Il suffit d'y établir une SCI pour dédier légalement ces locaux mixtes à la LCD à plein temps, au mépris du voisinage et des copropriétés.

Le PLU doit sanctuariser l'habitat classique, permettre aux Copropriétés de modifier leur Règlement sans frais (et sans condition de majorité absolue, impossible à réunir quand il s'agit de faire reculer les prédateurs — des multi-proprétaires rodés aux montages fiscaux et immobiliers qui défraient les limites imposées aux particuliers. »

30 Question de la commission : Que pensez-vous de cette proposition ? Quelles sont les solutions proposées par la Ville de Paris pour protéger l'habitat parisien contre la spéculation ?

La régulation de la spéculation est bien prise en compte dans le PLU, dans la limite des habilitations du code de l'urbanisme, et le sujet est largement abordé en réponse au Thème 2 Logement. Le PLU propose des mesures fortes pour réguler les meublés de tourisme à Paris, qui pèsent sur l'offre résidentielle. Le règlement intègre deux dispositifs :

1. Dans la zone UG, sur le fondement de l'article R.151-30 du Code de l'urbanisme, l'interdiction des constructions neuves, extensions et surélévations relevant de la sous-destination « Autres hébergements touristiques » et l'interdiction du changement de destination ou de sous-destination depuis le Bureau vers la sous-destination Autres hébergements touristique, en cohérence avec les orientations 21 et 25 du PADD rappelées ci-dessus. Ces dispositions s'appliquent sur les terrains comportant de l'habitation : il s'agit en effet, d'une part de préserver leur vocation et d'interrompre le processus de transformation par « effet domino » de copropriétés résidentielles, et d'autre part d'éviter au sein de ces immeubles les impacts négatifs et nuisances engendrés par la présence des meublés touristiques. En outre, l'interdiction de transformation du bureau vers la sous-destination « Autre hébergement touristique » vise à préserver la capacité de faire évoluer les activités tertiaires vers du logement familial.

2. Par ailleurs, sur le fondement du même article R.151-30, le règlement graphique délimite un secteur d'encadrement des hébergements touristiques correspondant aux quartiers sous très forte pression touristique. La partie 3.4 du diagnostic du rapport de présentation souligne le fait que ces quartiers comportent un nombre excessif de locations meublées touristiques de courte durée existantes, au regard des effets constatés notamment sur le nombre de logements destinés à l'habitation, le tissu commercial et la fréquentation des équipements de proximité. Dans ce secteur, la création de locaux relevant de la sous-destination « Autres hébergements touristiques » est donc interdite. Le secteur a été défini en retenant les arrondissements qui incluent des IRIS comportant une densité de numéros d'enregistrements délivrés pour effectuer de la location meublée touristique (plus de 75 numéros d'enregistrement pour 1000 résidences principales au 1er juillet 2021). Seule exception, le 18^e arrondissement où seul le secteur de la butte Montmartre a été ajouté.

Par ces mesures, la Ville de Paris reconnaît les défis posés par l'évolution des activités touristiques et cherche à les réguler de manière à préserver l'équilibre urbain et la qualité de vie des habitants.

De manière plus globale, les locaux d'Habitation sont protégés à Paris par la règle de protection de l'Habitation définie à l'UG.1.4.1 du Règlement, qui interdit la diminution des

surfaces d'Habitation dans toute la zone urbaine générale (UG). Une réglementation complémentaire au PLU s'applique par ailleurs à Paris, le règlement municipal de changement d'usage, qui, en application de l'article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation, soumet tout changement d'usage des locaux d'habitation à autorisation préalable. Cette réglementation vise donc à la protection des logements existants.

En revanche, le PLU n'a pas de prise sur l'écriture des règlements de copropriété.

Le public indique qu'il est difficile à trouver un local pour exercer une activité professionnelle dans le domaine de la santé à Paris (@14104). Il est expliqué :

« Lors de la réunion publique "Quartier du Quart d'Heure" qui s'est tenue au Cent Quarte (le 13 février), une intervenante de la Ville de Paris a fait une présentation d'un dispositif permettant aux professions médicales de s'installer dans des locaux situés sur un linéaire commercial. J'ai trouvé que ce dispositif était intéressant, et qu'il pourrait permettre aux parisiens d'accéder facilement aux soins. J'ai eu quelques difficultés à trouver l'article dans le règlement (page 46/228). Sauf erreur il doit s'agir de l'UG 1.4.2." qui permet outre les commerces aux « activités médicales et paramédicales de proximité » de s'installer sur ces linéaires. Le problème c'est que la Ville a une vision restrictive de ces "activités médicales". En effet, j'ai été regarder la définition qui est donnée (page 46/228). Il est dit, qu'il s'agit des "établissements ayant pour objet l'exercice d'une profession médicale ou d'une profession d'auxiliaire médical" je cite "telles que définies par le code de la santé publique". La Ville est donc plus restrictive que la Sécurité Sociale et je ne comprends pas pourquoi. Je vous rappelle que les prestations de psychologues sont officiellement reconnues et remboursées par la Sécu. Une partie des parisiens ont des problèmes psy (à peu près 1/5 de la population 13 millions de français). Par curiosité j'ai aussi été regarder votre "Orientation d'Aménagement et de Programmation" qui s'appelle "Santé Publique et environnementale". Il y a une belle définition de l'OMS qui nous dit que la santé c'est un "état de complet bien-être physique, mental et social". En plus il est dit qu'il faut favoriser la qualité et l'accessibilité du système de santé "dans l'ensemble de ses composantes". Si c'est dans toutes les composantes, ce serait bien de ne pas oublier les psychologues ni d'ailleurs les 21 professions officiellement reconnues et répertoriés aussi bien dans ADELI que dans le RPPS (Répertoire Partagé des Professionnels de Santé) ; Pareil dans votre "Projet d'aménagement et de développement durable" vous dites que vous prenez en compte "l'ensemble des déterminants" de la Santé. Et bien non puisque vous oubliez tout un pan de la profession, et donc de la santé. Donc à mon avis voilà ce qu'il faut ajouter à votre définition : " « ou aux professions réglementées enregistrées au répertoire ADELI ou au fichier RPPS » à votre définition. »

31 Question de la commission : Pouvez-vous apporter des explications sur la problématique présentée ci-dessus ?

Le PLU vise les activités médicales et paramédicales de proximité (professions médicales ou professions d'auxiliaire médical) au sens des titres I à VII du livre III du Code de la santé publique :

- Les professions médicales : art. L4111-1 à L4163-10 : médecin, chirurgien-dentiste, sage-femme
- Les professions d'auxiliaires médicaux : art. L4311-1 à L4394-4 : aides-soignants, auxiliaires de puériculture, ambulanciers, assistant dentaires, infirmiers, masseurs-kinésithérapeutes, pédicures-podologues, ergothérapeutes, psychomotriciens, orthophonistes, orthoptistes, manipulateurs d'électroradiologie médicale, techniciens

de laboratoire médical, audioprothésistes, opticiens-lunetiers, prothésistes, orthésistes, diététiciens

Les psychologues n'en font effectivement pas partie. Néanmoins, différents dispositifs de la Ville visent à favoriser l'installation des psychologues. Malgré l'absence de tarifs réglementés des psychologues, le dispositif Paris Méd' accompagne leur installation à même hauteur qu'un professionnel de santé à condition qu'elle/il exerce avec des professions médicales ou paramédicales en secteur 1 ou pratiquant des tarifs conventionnés.

Un contributeur (@4488) semble vouloir attirer votre attention sur des nouveaux usages pour les places et parcs de stationnement, en favorisant notamment l'implantation de micro-hubs de LOGISTIQUE URBAINE du DERNIER KM. Il cite l'article UG.7.2.1

« 1° Dispositions générales : Les places et parcs de stationnement créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules, répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent respecter les exigences réglementaires, notamment en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite et d'installations nécessaires aux véhicules électriques ou hybrides rechargeables ». Il précise que « les places et parcs de stationnement doivent systématiquement offrir de nouveaux usages, en favorisant notamment l'implantation de micro-hubs de logistique urbaine du dernier km et des places de stationnement sécurisées pour vélo-cargos et triporteurs électriques ».

32 Question de la commission : De quelle manière le PLU révisé pourrait favoriser les nouveaux usages pour les places et parcs de stationnement, en favorisant notamment l'implantation de micro-hubs de logistique urbaine du dernier km ?

En conformité avec l'orientation 12 du PADD "Faciliter une logistique urbaine durable et efficace", le projet de PLU arrêté comporte différentes mesures en faveur du déploiement d'une organisation logistique intégrée et décarbonée. Le maillage du territoire parisien par des équipements de logistique urbaine reposera sur l'inscription dans le règlement d'une centaine de périmètre de localisation d'équipement (Ploc) pour "équipement de logistique urbaine", dont 60 environ reconduit du PLU en vigueur et 40 environ Ploc nouveaux.

La proposition suivante de modification du règlement est émise (@4166):

POUR LES CONSTRUCTIONS D'HOTELS SEUIL POUR L'OBLIGATION DE REALISATION D'UNE AIRE DE DEPOSE ET LIVRAISON :

La SAS PORTE DE MONTREUIL formule l'observation suivante :

- UG.7.2.2 Aires de livraison et de dépose

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

En l'état, le texte stipule :

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

• 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. »

Afin de ne pas faire obstacle au développement de constructions d'hôtels et pour tenir compte des contraintes du parcellaire, nous proposons de positionner à plus de 150 chambres le seuil au-delà duquel une aire de dépose et de livraison d'une hauteur libre d'au moins 4m est obligatoire.

33 Question de la commission : Pouvez-vous apporter une réponse à cette proposition ?

Pour les constructions relevant de la sous-destination Hôtels, la norme impose la création d'une aire de dépose en fonction du nombre de chambre existantes au sein de l'hôtel. Le seuil a été abaissé de 150 à 100 chambres par rapport au PLU précédent dans l'objectif de mieux gérer le stationnement des taxis, des autocars, et des autres véhicules de transport à chauffeur et dans le but de canaliser les flux de voiture induisant des nuisances pour les riverains (flots réguliers à toute heure, nuisances sonores). Comme indiqué dans la réponse au Thème 3 Activités, le PLU de 2006 a permis un rattrapage de l'offre hôtelière à Paris, qui souffrait d'une offre insuffisante au regard des standards internationaux. Ce rattrapage réalisé, le PADD ne définit pas d'objectif pour le développement hôtelier, qui n'est plus prioritaire.

Les règles de la construction préoccupent le public. Il est notamment demandé de (@3874) :

-fixer des règles plus contraignantes en matière de hauteur des constructions afin de préserver les identités urbaines des tissus faubouriens ou secteurs de maisons et villas, comme le secteur Cité du Palais Royal de Belleville, où le projet de maison individuelle au 38 rue des Solitaires risque d'enlaidir et dénaturer gravement le quartier.

- introduire dans le PLU b l'obligation de faire état de la position des riverains dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire.

- demander, dans la mesure où le processus de révision du PLU est très avancé (projet de PLU b arrêté le 5 juin par le Conseil de Paris), à ce que des décisions d'urbanisme irréversibles (bétonnage, destruction d'espaces végétalisés...), du type de celles du 38 rue des Solitaires, puissent être mises en sursis ou refusées dès lors qu'elles s'opposent frontalement au nouveau PLU.

34 Question de la commission : La Ville de Paris est invitée à réagir par rapport à ces demandes.

La proposition de prendre en compte l'avis des riverains ne dépend pas du PLU, qui ne saurait fixer des règles de forme ou de procédure (Cf. CE 21 mars 1986, 61 817 Les Périades, précité). Une autorisation d'urbanisme est délivrée aujourd'hui suivant sa conformité aux règles d'urbanisme, et non en opportunité.

Néanmoins, de nombreux projets font l'objet de concertations dans le cadre de l'exercice des compétences de démocratie locale des mairies d'arrondissement, notamment au sein des Conseils de quartier. Cela permet aux riverains d'exprimer leur position et bien souvent de faire évoluer les projets, dans un dialogue constructif entre les attentes de la Ville et celle des opérateurs.

Sur le fond, il est inexact de dire que les règles de hauteur ne sont pas suffisamment contraignantes. En effet, il faut s'employer au cas par cas d'examiner d'une part la hauteur de façade autorisée qui est fonction de la largeur de la voie. Pour exemple le long des voies de 12m de large les hauteurs de façade ne peuvent excéder 15 m soit R+4. Ce gabarit est bien

plus bas que la plupart des profils de ces voies fréquemment à R+5 ou 6. A cela peuvent s'ajouter des protections morphologiques venant limiter les gabarits sur voie quand cela est nécessaire.

Il est demandé (@50) de compléter l'article UG 5.2.3 en précisant que les protections solaires documentées historiquement sur un édifice sont à restituer. En effet celles-ci sont très fréquentes sur les constructions au XIXe siècle, tant sur les fenêtres (persiennes, stores en bois ou textile) que sur les devantures de commerces (stores bannes), et restituables d'après photos, cartes postales et autres documents d'archives.

35 Pensez-vous compléter l'article ci-dessus mentionné dans le sens indiqué ?

Voir également réponse apportée à cette question au thème 14, patrimoine. D'une part, cet article existe déjà voir UG.2.3.1 : "L'harmonie des façades* peut être améliorée par le remplacement de garde-corps, de menuiseries ou de volets et persiennes manquants ou disparates, ou par l'intégration de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire

D'autre part, cette demande n'est pas contradictoire avec la mise en valeur du bâti et pourrait effectivement être envisagée. Elle pose cependant des difficultés juridiques pour définir de manière certaine les éléments historiques évoqués qui pourraient être réintégrés. Par ailleurs, il conviendra également de s'assurer de leur pertinence technique pour répondre aux enjeux du réchauffement climatique (qui ne sont pas les mêmes que ceux auxquels répondaient ces dispositifs au XIXème siècle). La rédaction pourrait évoluer pour faire mention de l'intérêt de documenter les dispositifs existants autrefois et d'étudier leur déploiement comme solution pour l'adaptation au changement climatique.

De très nombreux contributeurs (v. par ex. @89, @101, @103, @1017) souhaitent remédier au problème du bruit lié à l'activité nocturne des restaurants-bars-cafés. Ils émettent diverses propositions d'encadrement réglementaire qui se présentent ainsi :

Des réglementations sont possibles :

> Généraliser et compléter des arrêtés préfectoraux comme celui d'octobre 2016 pris pour protéger certaines rues du 11e arrondissement par rapport aux translations de licences IV (l'arrêté en vigueur dans le 11e doit être complété à la fois pour le nombre de rues et pour les catégories d'établissements concernés - les restaurants et les bars à vins échappent à l'interdiction et c'est dommageable)

> Interdire la création de surfaces relevant de la sous-destination « Restauration » dans des secteurs délimités et référencés sur le règlement graphique, où leur présence est déjà importante.

> Ne rendre possible la création de surfaces à destination « Restauration » que sur les terrains ne comportant pas d'habitation.

> Interdire la création de surfaces relevant de la sous-destination « Restauration » en dernier étage en plein air (roof top), en zone comportant des habitations.

36 Quelle solution pensez-vous apporter à cette problématique ?

La gestion des nuisances sur l'espace public engendrées par les terrasses des bars et des restaurants relève du Règlement municipal des Etalages et des Terrasses (RET). Le RET, en vigueur depuis 2021 et qui a fait l'objet d'une large concertation regroupant professionnels,

collectifs de riverains et représentants du monde institutionnel, permet de cibler et sanctionner les établissements concernés, au travers d'une articulation locale entre maire d'arrondissement, chef de division de police municipale et commissaire de la police nationale. Ainsi, la Ville de Paris a augmenté les dispositifs de régulation des nuisances engendrées par les terrasses par :

- Le renforcement de son dispositif réglementaire
- Une vigilance accrue dans l'instruction des autorisations de terrasses
- Le renforcement des contrôles et des verbalisations
- La mise en œuvre de la nouvelle gamme de sanctions administratives adoptées lors de la révision du règlement des étalages et des terrasses
- Dans le cadre général du plan bruit

Ces dispositifs sont détaillés de façon exhaustive dans le thème 12 « Nuisances » du mémoire en réponse.

Un contributeur (E9548) présente diverses demandes portant notamment sur l'application du règlement. Ses demandes sont les suivantes :

--UG.1.4.1. : sollicite de la ville de Paris que le secteur de la ZAC Clichy-Batignolles soit réintégré parmi les secteurs non-soumis aux dispositions visant au rééquilibrage territorial de l'habitat et de l'emploi

--Estime que De manière générale, les dispositions de l'article UG.1.4.1 risquent de faire obstacle au développement des activités économiques dans Paris.

-- demande le maintien de la règle selon laquelle, dans le secteur de développement de l'habitation, lorsqu'un immeuble accueille uniquement de la SPE, alors la SPE après travaux peut être augmentée de 10% maximum, soit « $SPE2 > SPE1 + 10\%$ »

--La mixité fonctionnelle : cette règle est très difficile à comprendre :

Elle n'est pas correctement explicitée dans la 6ème partie du rapport de présentation du PLU, qui doit pourtant fournir la « justification des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement ».

On y apprend en effet que cette règle de mixité fonctionnelle constitue « une obligation d'intégrer une part d'habitation dans les projets de construction neuve, de restructuration lourde, d'extension ou de surélévation comportant une surface de bureau significative. Cette obligation s'applique aux opérations immobilières d'au moins 4.500 m² SDP, surface à partir de laquelle les études préalables ont permis d'estimer que l'introduction d'une mixité fonctionnelle à l'immeuble était à la fois opportune et réaliste d'un point de vue opérationnel, à hauteur de 11 % de la surface totale dédiés à l'habitation, ce qui permet d'envisager le développement d'environ 6 à 8 logements familiaux ou de 15 à 20 studios. Le seuil de 4 500 m² SDP admet cependant une exception pour les cas où la somme des surfaces de plancher projetée des locaux relevant de la SPE et des locaux relevant de la destination Habitation est inférieure à 5 000 mètres carrés » (p. 94).

Or, le règlement du PLU ne précise pas que cette « obligation s'applique aux opérations immobilières d'au moins 4 500 m² SDP », mais vise « une SPE projetée supérieure à 4 500 m² ». Et les 11% ne paraissent pas assis sur « la surface totale », mais sur « la SPE créée, restructurée ou objet du changement de destination ou de sous-destination, avec un minimum

de 500 mètres carrés ». Il est indispensable de reprendre le rapport de présentation sur ce point et de préciser les notions employées par l'article UG.1.4.1 3°, à savoir :

- « SPE projetée » : s'agit-il de la SPE de l'immeuble considéré ? s'agit-il de la SPE faisant l'objet de travaux ou de changement de destination ?
- « SPE créée » : on comprend qu'il s'agit de la SPE créée, mais est-ce avec ou sans déduction de la SPE démolie ?
- « SPE restructurée » : s'agit-il de la SPE affectée/concernée par les travaux de restructuration lourde ? s'agit-il de la SPE de l'immeuble telle qu'elle existera après travaux, y compris la SPE qui ne serait pas concernée en cas de rénovation de certains locaux par exemple ?

Il est en outre mentionné que les services de l'Etat, n'ont, eux non plus, pas compris

la rédaction de la règle de mixité fonctionnelle, le Préfet observant dans son avis que « l'articulation de deux conditions⁵, tenant d'une part à la surface de plancher projetée et d'autre part au total de la surface de plancher économique et de plancher destiné à l'habitation, manque de clarté, s'agissant en particulier de la seconde condition, dont on ne comprend pas bien si elle constitue une conséquence de la première (auquel cas elle serait superfétatoire) ou une condition additionnelle, mais qui aurait alors pour effet d'annuler le premier seuil, en le remontant à 5.000 m² ».

Il est également mentionné que la Chambre de commerce et d'industrie, dans son avis du 7 septembre 2023 (p. 26) demande à ce que le « calcul des 11% repose sur la SPE réellement créée par les travaux et non sur la surface restructurée sur l'ensemble de l'immeuble, sinon le champ de l'obligation serait excessivement extensif et inatteignable par les porteurs de projet. La référence à la « SPE restructurée » serait à abandonner pour ne viser que la « SPE créée » par les travaux de restructuration ».

-- en tout état de cause, il est demandé : la suppression de cette règle de mixité fonctionnelle :

Cette règle risque fort d'être totalement contreproductive et de conduire les propriétaires concernés à repousser -voire annuler- des travaux de restructuration lourde, qui seraient pourtant indispensables à l'amélioration des performances énergétiques des immeubles et au confort des utilisateurs, et ce, pour la raison suivante.

L'aménagement de surfaces d'habitation dans un immeuble jusqu'alors entièrement à destination d'activités, et en particulier d'activité hôtelière, suppose des travaux particulièrement lourds et complexes pour permettre la cohabitation des usages, en particulier en termes d'accessibilité, de circulation, d'isolation phonique et de sécurité-incendie. Or, les surfaces d'habitation en cause auront une valeur économique bien moindre que les surfaces d'hôtel, en sorte que l'opération de transformation exigée par cette règle sera structurellement déficitaire. Et ce, d'autant plus que les surfaces d'habitation en cause devront être partiellement affectées à du logement social et/ou intermédiaire.

- Tout au plus pourrait-on concevoir que la règle de mixité fonctionnelle soit le corolaire de la règle permettant l'augmentation de la SPE : l'obligation de créer de la SPH -et non pas seulement de la surface d'habitation comme le prévoit actuellement le PLU- serait ainsi assise sur la SPE créée ex nihilo (par extension, surélévation, transformation) à partir d'un certain seuil. Ce mécanisme permettrait d'inscrire l'objectif de mixité fonctionnelle poursuivi par les auteurs du PLU dans une logique économique de création de valeur. La règle serait ainsi beaucoup plus réaliste et effective.

-- les surfaces relevant de la sous-destination « hôtel » ne devraient pas être soumises à la règle de mixité fonctionnelle, parce que leur préservation participe, par ailleurs, à la réalisation d'autres objectifs poursuivis par le PLU parisien, et parce que leur nature même rend inenvisageable la mixité fonctionnelle.

Il conviendrait donc de sortir les hôtels du champ d'application matériel de la règle de mixité fonctionnelle. De même, il n'est pas juste qu'un projet immobilier puisse entrer dans le champ de la règle de mixité fonctionnelle alors même qu'il fait partie d'un projet d'ensemble ayant déjà conduit à la création de m² d'habitation. Cela reviendrait à punir les acteurs du territoire qui ont participé à la création de logements dans le cadre du PLU actuellement en vigueur. Ainsi il est nécessaire de sortir du champ d'application de la mixité fonctionnelle les projets ayant déjà contribué à la création de m² d'habitation. Il est demandé que la règle de mixité fonctionnelle soit, sinon supprimée, à tout le moins réécrite pour (i) exclure les surfaces d'hôtel de la SPE, et (ii) être assise sur la création ex nihilo de SPE nouvelle

37 Question de la commission : Pouvez-vous vous positionner par rapport à ces demandes ?

La règle de mixité fonctionnelle a fait l'objet de nombreuses remarques, notamment de la part des professionnelles de l'immobilier. Ce sujet fait l'objet d'une réponse détaillée dans les Thèmes 2-Logement, 3-Activités Economiques, 4-Construire et 10-Energie. La Ville s'engage à réécrire la règle afin de la rendre plus claire. Elle entend en maintenir le principe ainsi que les exceptions et conditions de mise en œuvre qui permettent une réelle souplesse.

Comme indiqué plus haut (voir question 15), le changement d'usage étant de droit, sous réserve du respect du règlement, il ne traduit cependant pas une intention de la puissance publique. En l'occurrence, la réalisation achevée de bureaux dans le cadre d'un changement d'usage ayant fait l'objet d'une compensation au titre du règlement d'usage n'éteint pas la possibilité pour la collectivité de prévoir à l'horizon de réalisation du PLU l'inscription d'une servitude pour réalisation de logements, afin de répondre aux objectifs du PADD, en particulier dans les secteurs identifiés comme déficitaires ou hyper-déficitaires en logement social. Il convient toutefois de noter que la règle de mixité fonctionnelle telle que rédigée à l'UG.1.4.1 3° du Règlement du projet de PLU arrêté répond déjà à la demande car elle exclut de son champ d'application les ensembles immobiliers ayant fait l'objet d'une décision de changement d'usage prise après compensation réelle obtenue depuis moins de 10 ans et portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à celle qui aurait été imposée par la règle. En outre, les enjeux économiques de la rénovation thermique des bâtiments comme l'intérêt pour le maintien des emplois et la vitalité du tissu économique de permettre aux entreprises de bénéficier de surfaces supplémentaires sans relocalisation, pourrait conduire à admettre, dans certains cas et lorsque sont satisfaits par ailleurs les objectifs de production de surfaces de logement, la possibilité d'augmenter marginalement la surface des locaux tertiaires. Une proposition en ce sens pourra être introduite dans le règlement du projet de PLU qui sera soumis au Conseil de Paris pour approbation. Enfin, la destination « hôtel », dans le cadre de programmes de 4500m² et plus, semble compatible avec l'intégration d'une part de logement, puisqu'il s'agit ici en général de programmes de plus de 100 chambres, dont la taille critique permet la gestion des flux nécessaires à de l'habitation. Rappelons enfin que si une impossibilité technique à réaliser du logement était avérée, ces cas sont intégrés au règlement puisque la règle de mixité fonctionnelle comporte une exception pour les constructions existantes dont la configuration ou la situation sont strictement incompatibles avec la création de logement, notamment au regard de la sécurité ou de la salubrité.

Le public (@119) critique le plan général des hauteurs prévoyant de monter jusqu'à 37m (secteur rue Eugène Jumin, 19^e) car cela contrevient à la préservation de la volumétrie et de la morphologie existante. Il propose de : maintenir la rue Eugène Jumin dans un secteur de hauteur plafond de max 25m et plus généralement le secteur (compris entre Bd Jaurès / Porte Pantin / rue de Lunéville / rue Manin) il est prévu un filet de hauteur de 15m au niveau du 206 à 210 bd Jean Jaurès. Le public souhaite un filet de hauteur marron foncé (= « verticale de même hauteur que la façade existante ») pour préserver la hauteur existante du bâtiment sis 200 bd Jean Jaurès / angle Eugène Jumin (R+1). Comme cela est prévu à l'angle de la rue de Lunéville / bd Jaurès.

Ce filet permettrait :

- De préserver la « parcelle signalée pour son intérêt patrimonial, culturel ou paysager » (200 bd Jaurès)
- De préserver l'ensoleillement des immeubles situés autour

38 Question de la commission : Pouvez-vous vous positionner par rapport à ces demandes ?

La hauteur et la volumétrie des constructions sont définies par l'application cumulative de règles. La règle relative au gabarit enveloppe sur voie limite de fait déjà la hauteur des bâtiments de la rue Eugène Jumin . La voie faisant 12m de large, les hauteurs de façade ne peuvent excéder 15 m soit R+4 c'est à dire beaucoup plus bas que les constructions existantes à R+6.

Pour la demande de protection morphologique au 200 avenue Jean Jaurès correspondant à une construction à R+1+comble, un permis de construire a été accordé à cette adresse le 5 mai 2023 et vaut permis de démolir, c'est le PC 075 119 21.

Le public s'intéresse aux règles de la Surélévation (@159) et émet une proposition :

L'article UG 3.3.3. 2^e expose les " DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES DANS LE SECTEUR DES BÂTIMENTS ET ENSEMBLE MODERNES : Les surélévations* relevant exclusivement de la destination* Habitation et n'excédant pas 3 niveaux sont admises en dépassement du gabarit-enveloppe* défini au paragraphe 5° de la sous-section UG.3.2.4 (gabarit-enveloppe en bordure de voie), dans la limite d'une hauteur de 10 mètres au-delà de la hauteur de la construction ou partie de construction existante au 1er janvier 2024".

Or, il se trouve que dans ce secteur des bâtiments et ensemble moderne se trouvent des anciens bâtiments en rez-de-chaussée plus un étage (R+1) avec des combles et une toiture avec deux pentes. La restructuration des combles permettrait des surélévations de 4 niveaux et non pas seulement 3 niveaux tout en respectant la hauteur limite de 10 mètres. Ainsi seraient créés de nouveaux immeubles en rez-de-chaussée plus 5 étages, plus proches de la configuration des immeubles environnants du secteur des bâtiments et ensemble modernes.

La contribution est de remplacer dans l'article UG 3.3.3 2^e projeté "3 niveaux" par "4 niveaux".

39 Question de la commission : Pensez-vous pouvoir intégrer cette demande dans le PLU révisé ?

Cette demande de remplacement de « 3 niveaux » par « 4 niveaux » ne permet pas de respecter la limite de la surélévation à une hauteur de dix mètres, telle que définie dans la

règle de l'UG.3.3.3. Il est néanmoins possible de mener des opérations de construction pour permettre la réalisation de bâtiments de 5 étages.

Il est observé (@203) que : « Le projet de PLU bioclimatique prévoit une modification des exceptions à la règle de protection du commerce et de l'artisanat : une partie des sous-destinations de la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" a été exclue, ce qui empêche désormais de créer certains types de locaux publics sur ces voies tels que les locaux des éboueurs.

Les voies commerçantes étant les plus sujettes à la saleté il serait pertinent que des locaux des éboueurs puissent y être installés.

Par ailleurs il me semble que le principe de service public devrait être prioritaire par rapport au commerce et à l'artisanat, activités par nature privées.

Je demande donc que l'article UG.1.4.2 soit modifié pour ajouter à la liste des exceptions la totalité des sous-destinations de la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics".

Cela permettra de ne pas priver certaines voies de services publics et notamment de celui de la propreté alors que notre ville en a tant besoin ».

40 Pouvez-vous intégrer cette modification dans le règlement ?

Il est envisagé d'intégrer cette modification au règlement.

Le public observe (@241, E242) : « à notre grande surprise, l'activité de restauration a été incluse par les rédacteurs de la Mairie de PARIS dans toutes les catégories de commerces à protéger, alors même que leur prolifération constitue LE fléau dans notre quartier.

Cette inclusion abusive devrait être purement et simplement supprimée.

Il ressort en effet de l'article UG 1.4.2 soi-disant relatif à la protection du commerce et de l'artisanat que l'activité de restauration devient protégé à tous les titres possibles :

- *Au titre de la protection du commerce et de l'artisanat*
- *Au titre de la protection particulière du commerce artisanal de proximité*
- *Au titre de la protection particulière du commerce culturel*

Il s'agit d'une erreur manifeste de rédaction, qu'il convient de corriger en supprimant le mot erroné ».

41 Pouvez-vous intégrer cette modification dans le règlement ?

Les dispositions de l'article UG.1.4.2 permettent une souplesse dans la mesure où un local relevant d'une des sous-destinations citées peut être transformé vers l'une des autres sous-destinations. Ainsi, la règle n'aura pas pour effet de figer définitivement les locaux de restauration concernés. Ce sujet fait l'objet de réponses complètes dans les Thèmes 3 activités économiques et 12 Nuisances.

L'Association SOCIÉTÉ HISTORIQUE ET ARCHÉOLOGIQUE DU XVème présente la DEMANDE DE MODIFICATIONS (E246) du règlement :

1 - ANNEXE X DU RÈGLEMENT

2° Modifier la liste sur les points suivants :

- 1-3 rue Gerbert : 11 rue Blomet

Ajouter : « C'est au 8 rue Carcel que Paul Gauguin vécut de 1880 à 1884 »

- 2 et 6-8 place Jacques Marette

Au lieu de « Auguste Cain », lire « Isidore Bonheur »

3° Mettre la liste en cohérence avec le plan (parcelle hachurée) concernant :

- 15-17 rue Léon-Delhomme

Maison et atelier construits par Clément Feugueur en 1922. La maison d'un étage, à l'angle avec la rue Yvart présente une façade en brique décorée de mosaïque. L'atelier, en bois et remplissage de brique, est couvert d'un toit à double pente.

Les demandes de l'association SOCIÉTÉ HISTORIQUE ET ARCHÉOLOGIQUE DU XV^{ème} présente la DEMANDE DE MODIFICATIONS sont en cours d'étude et pourront faire l'objet d'une proposition de PVP.

2 – ANNEXE VI DU TOME II

❖ Rétablir dans la nouvelle annexe la mention de la superficie des Espaces Verts

Protégés, qui figure à l'annexe VII en vigueur

42 Pouvez-vous intégrer cette modification dans le règlement ?

Ces demandes de modification et de précision des annexes vfont l'objet d'un examen attentif et leur intégration au règlement pourra être proposée si les caractéristiques des biens concernés le justifient.

S'agissant du dispositif des EVP et de la suppression de l'annexe au règlement consignant leur surface réglementaire, voir les éléments de réponse apportés *supra* à propos de la contributions @2012 (point 7)

Il est demandé : (R212) 53 bd St Germain, façade inscrite au patrimoine mais pas répertoriée dans le règlement (tome 2, volume 2, p. 171).

Le bâtiment du 53 boulevard Saint-Germain mentionné dans la contribution R212 fait déjà l'objet d'une protection au titre des monuments historiques. Façade monument historique inscrit depuis 1972

Dans le règlement, tome 1 (p. 67) UG 3.21. pour la hauteur au cœur d'ilot est-ce que les nouveaux règlements autorisent de surélever l'existant ? Ceci aurait pour effet d'enclaver certains appartements qui n'auraient plus de vue dégagée sur le ciel et pour l'école de Sommerard cela enclaverait la cour de récréation. Donc, nous ne sommes pas d'accord pour des surélévations quelles qu'elles soient, y compris au cœur d'ilot.

Les règles morphologiques du PLU bioclimatique visent à protéger les cœurs d'îlots. Les gabarits y sont limités à 15m sauf pour quelques cas particuliers correspondant aux terrains supérieurs à 4000m² et au secteur des Bâtiments et ensembles modernes.

Il est en outre demandé que les 3 arbres de la cour de l'école du Sommerard soient répertoriés au PLU.

43 Pouvez-vous répondre à ces demandes ?

Cf. Réponses ci-dessus.

Un contributeur (@7424) signale une possibilité de contournement potentiel des règles :

« J'ai appris que la règle de fond du PLU b, qui consiste à réserver une partie de toute parcelle à construire en pleine terre à végétaliser, (une proportion qui va de 30 à 60% selon la taille des parcelles à partir de 150m carrés) ; règle centrale qui par son application contribuerait fortement à l'aspect bioclimatique du PLU. Cette règle peut être contournée dans les cas où la parcelle a été pastillée par l'ajout d'un Périmètre de localisation d'équipement, ouvrage, espace vert public ou installation d'intérêt général à réaliser (Annexe IV du règlement).

Cette exception est la porte ouverte à tous les abus pour éviter de se conformer à l'esprit et à la règle bioclimatique du PLU b.

Cette disposition même d'exception devrait être annulée du PLU b »

44 La Ville de Paris voudra bien motiver la mise en place de ces règles et se positionner par rapport à l'objet cette demande.

Contrairement à ce qui est indiqué dans cette contribution, un périmètre de localisation d'équipement ne permet pas de déroger à la norme requise au PLU b (augmentée de 20 à 60% de la surface du terrain) d'espaces libres de construction en pleine terre (UG 4.1 du règlement), tout au plus de la limiter au droit des emprises des équipements publics projetés, pour motif d'intérêt général. En revanche, la règle UG4.1.1. contient effectivement une possibilité de dérogation pour les EICSP (Équipements d'intérêt collectif et de service public). Ce point est traité plus haut (réponse à la question 11).

(@4160) Dans le cadre de l'enquête publique en cours portant sur le projet de PLU bioclimatique, la SAS PORTE DE MONTREUIL formule l'observation suivante :

- UG.4.1.1 Surface des espaces libres de construction*

4° Dispositions particulières applicables dans certains secteurs

En l'état, le texte stipule :

d) Secteur Belgrand Saint-Fargeau (20e arrondissement)

Dans le secteur Belgrand Saint-Fargeau, les dispositions du paragraphe 1° ci-avant s'appliquent globalement à ce secteur.

En pratique et selon quelles modalités, le pétitionnaire va-t-il pouvoir justifier dans sa demande de permis de construire que l'obligation en matière d'espaces libres est bien respectée globalement sur le secteur ?

45 Pouvez-vous répondre à cette question ?

Le périmètre de dispositions particulières comprend à la fois des espaces libres publics et des espaces libres privés. Les lots constructibles devront respecter des fiches de lot. Les fiches de lot permettront de préciser certaines dispositions ainsi que la surface d'espace libre au sein de chaque lot.

Concernant la Mixité fonctionnelle la question suivante est posée (@7170) : Il y a de grandes innovations pour favoriser le logement dans ce projet de PLU, non sans une grande sophistication de certains dispositifs. La règle dite de mixité fonctionnelle donnera peut-être lieu à de belles opérations, encore faut-il qu'elle ne comporte pas trop d'exceptions. Ne faudrait-il pas cadrer le délai pendant lequel peut être « pris en compte la transformation en SPE d'un immeuble situé à proximité » ? Cinq ou dix ans semblent un maximum.

46 Pouvez-vous répondre à cette question ?

L'article UG.1.4.1 3° précise que la règle ne s'applique pas « aux ensembles immobiliers ayant fait l'objet d'une décision de changement d'usage, prise après compensation réelle sur le fondement du quatrième alinéa de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, obtenue **depuis moins de dix ans** ». Par parallélisme, la Ville étudiera la possibilité d'intégrer un délai pour la prise en compte de "la transformation de SPE en SPH d'un immeuble situé à proximité".

Un contributeur écrit notamment : (@4643) « Les nouvelles formules de calcul des surfaces d'espaces libres et de pleine terre dont on espère une vraie augmentation en surface qualitative, apparaissent compliquées et surtout assorties d'une liste importante d'exceptions.

Il est évident pour les personnes ayant pratiqué le projet architectural ou bien l'instruction des demandes de PC que ces propositions sont la porte ouverte à un encombrement des espaces libres, au piétinement et à l'artificialisation des sols par ces nombreux usages fonctionnels ».

47 Que pensez-vous de cette remarque du public ?

Par rapport au précédent PLU, le règlement est plus exigeant sur les surfaces minimales de pleine terre exigées et sur les caractéristiques attendues de ces dernières. La règle finale reflète un équilibre qui permet de concilier un développement significatif de la pleine terre sans pour autant grever de manière trop importante l'évolution du bâti et la construction dans Paris.

En outre, les espaces libres de construction doivent être en pleine terre. Certaines constructions légères et aménagements sont admis toutefois de façon limitée et est très encadrée.

Les espaces libres « doivent être aménagés si possible d'un seul tenant et présenter une géométrie permettant d'assurer le bon développement des plantations » et « leur aménagement en contiguïté des espaces libres existants sur les terrains voisins peut être imposé pour assurer une continuité des espaces non bâtis et de la végétation ».

Des exceptions à ce principe sont admises, de façon limitée, pour des raisons techniques concernant l'aménagement des espaces de circulations strictement nécessaires à l'accès et au fonctionnement des constructions, notamment ceux liés à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et à la défense incendie ainsi que l'aménagement d'espaces d'agrément et de détente (platelages, terrasses, aires de jeux...). Pour ces espaces, les surfaces peuvent ne

pas être végétalisés mais doivent toutefois comporter des revêtements perméables et drainants.

Il est également admis, de façon limitée, l'aménagement de certaines installations ou constructions légères telles que les serres et les composteurs, des dispositifs de récupération des eaux pluviales, des installations légères permettant le stationnement des vélos.

La Chambre Départementale des Géomètres-Experts UNGE 75 et le Conseil Régional des Géomètres-Experts Paris - Ile de France présentent les demandes suivantes (@5415) :

Sur le nivellement : Nous souhaiterions que seul le système NGF-IGN 69 soit mis en place pour l'ensemble des documents du futur PLU.

L'uniformisation des référentiels de nivellement utilisés pour les différentes règles de hauteur (fuseaux de protection et règles applicables au secteur de Montmartre notamment) est à l'étude. Sans présenter d'incidence sur la portée et l'effet de ces dernières, elle permettra une simplification significative de l'étude des projets et du contrôle de l'application du PLU.

Sur la mixité fonctionnelle :

A la surface réglementaire de surface de plancher au sens du Code de l'Urbanisme (SDP) il est à ajouter dans le PLU des surfaces de plancher liées à la fonction résidentielle (SPH) ainsi que des surfaces de plancher liées à l'activité économique (SPE). Dans le cas de mise en conformité aux règles écologiques, de bâtiments à usage tertiaire (DP ou PC) ou d'un changement de destination d'un immeuble au sein de la catégorie SPE (changement d'un bâtiment de bureau en hôtel) est-il opportun d'appliquer les règles du paragraphe UG.1.4.1.3° « Dispositions particulières applicables dans le secteur de développement de l'habitation » ?

Pour l'application de cette disposition dans le cadre de la compensation, l'accord conclu est-il un acte sous seing privé ou un acte authentique devant faire l'objet d'une publication. Quel est le périmètre entendu par la notion de proximité ?

La Ville utilisera tous les documents fournis par le pétitionnaire pour attester de l'effectivité de la transformation de SPE en Habitation et du lien entre les deux opérations. S'agissant de la proximité, celle-ci s'appréciera au cas par cas selon les caractéristiques propres à chaque projet, dans le cadre d'un dialogue avec le pétitionnaire.

Sur la mixité sociale : Il est défini une règle de mixité sociale à l'article UG-1-5-1 portant sur la réalisation d'un programme d'habitation. Il conviendrait de préciser si la disposition qui précise « Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, lotissement) l'obligation s'applique globalement aux surfaces d'habitation prévues dans l'opération » sera applicable aux opérations d'aménagement en cours et à celles non clôturées ? Quelle personne sera l'interlocuteur du pétitionnaire pour obtenir l'information sur le pourcentage de réalisation de l'opération s'agissant plus particulièrement des ZAC non clôturées ?

La règle s'applique aux projets qui font l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

Dans les opérations d'aménagement, le dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme intervient sous le contrôle de l'aménageur désigné par la Ville et en conformité avec les cahiers des charges de cession des lots de construction de portée réglementaire, qui prévoient de façon précise la programmation. L'atteinte des objectifs énoncés par les OAP sectorielles fait l'objet par ailleurs d'un suivi de la part de la Direction de l'urbanisme.

La Ville de Paris voudra bien répondre à ces questions.

Les services de la Ville ont répondu à ces questions ci-dessus.

Il est demandé à la Ville de Paris de revenir sur une modification réglementaire (E4601). La demande est la suivante : « nous souhaitons questionner la modification des règles concernant les saillies sur voies pour les parties de construction et plus particulièrement concernant : - Art. UG.11.2.1 du PLU en vigueur, - Art. UG.3.3.8 du PLU bioclimatique concerné par l'enquête publique. A l'art. UG.11.2.1 du PLU en vigueur, il est écrit : « Une saillie de 1 mètre au maximum par rapport à l'alignement ou à la limite de fait de la voie est admise pour les balcons et parties de construction sur les voies de largeur supérieure à 12 mètres, à partir de 3,20 mètres au-dessus du niveau du trottoir. » « La surface totale des saillies de ces ouvrages (surface des garde-corps comprise) ne peut excéder 50% de la surface délimitée, entre les limites séparatives latérales du terrain, par une ligne située à 3,20 mètres au-dessus du pied de la façade et la ligne des sommets des verticales des gabarits-enveloppes. » « La création de saillies peut être refusée si par leur aspect, leur importance ou le traitement proposé, elles sont incompatibles avec l'aspect général de la voie. » A l'art. UG.3.3.8 du PLU bioclimatique concerné par l'enquête publique, il est écrit : « Les ouvrages en saillie sur voie* sont admis dans les conditions énoncées ci-après, sous réserve de leur bonne insertion urbaine et architecturale. » Type d'ouvrage Largeur de la voie* Dimension de la saillie* Hauteur d'implantation de l'ouvrage par rapport au niveau du trottoir
Marquises, auvents Sur toutes les voies* quelle que soit leur largeur 3 mètres maximum 3 mètres minimum et 5 mètres maximum Ces marquises ou auvents doivent avoir une hauteur de 0,80 mètre maximum
Balcons, jardins d'hiver* et parties de construction Sur toutes les voies* quelle que soit leur largeur 1,2 mètre maximum 5 mètres minimum La surface verticale des saillies* des ouvrages constitutifs de surface de plancher* (oriels...), mesurée parallèlement au plan de la façade*, ne peut excéder 50 % de la surface définie, pour chaque façade* : · par une horizontale basse située à 3,20 mètres au-dessus du pied de la façade* ; · par une horizontale haute définie par les sommets des verticales des gabarits-enveloppes* ; · par les deux verticales délimitant la façade*.*

NOTRE INTERROGATION ET REQUÊTE : Pourquoi la hauteur d'implantation de l'ouvrage par rapport au niveau du trottoir est passée de 3,20 m à 5 m pour les parties de construction, tout en maintenant le calcul de la surface verticale des saillies avec une horizontale basse à 3,20 m ? Dans une ville comme Paris, où les surfaces constructibles sont très chères, les niveaux de rez-de-chaussée à 5 m sont rares, ce qui veut dire que les parties de construction en saillie se situeront au-dessus du 1^{er} étage, alors plutôt à 6 m, en appliquant le PLU bioclimatique. Une saillie à une hauteur de 3,20 m peut abriter de la pluie une entrée au rez-de-chaussée, ce qui n'est plus le cas, quand elle est à une hauteur de 5 voire 6 m. Cette modification du PLU obligerait d'ajouter des auvents au-dessus de chaque entrée d'immeuble ou d'approfondir les renforcements aux entrées, souvent insalubres. Je ne crois pas que la Ville de Paris recherche une architecture d'auvent, de cet objet léger, difficile à intégrer, coûteux à entretenir, dans toute composition architecturale et cela dans une Ville qui se définit par la massivité de ses pierres. De plus, l'évacuation des eaux de pluie d'une saillie construite peut se faire à l'intérieur du bâtiment, alors que celle d'un auvent se fait souvent remarquer par des tuyaux disgracieux en extérieur, sur la voie publique. Et l'ombre portée d'une avancée plus basse combattrait mieux l'effet d'îlot de chaleur. Ainsi, nous vous invitons à revenir sur cette modification concernant les saillies pour les parties de construction, autant qu'il y a la précision « sous réserve de leur bonne insertion urbaine et architecturale », qui pourrait être renforcée par la reprise de la phrase du PLU en vigueur : « La création de saillies peut être refusée si par leur aspect, leur importance ou le traitement proposé, elles sont incompatibles avec l'aspect général de la voie. »

48 La Ville de Paris est invitée à répondre à l'interrogation du public.

Cette disposition peut en effet apparaître incohérente. Sa révision sera encouragée dans le règlement puisqu'elle pourrait aboutir à créer des effets de socle qu'il n'est pas souhaitable de généraliser dans le paysage urbain.

Les observations suivantes sont présentées à propos du pastillage (@11566) :

« La loi autorise les municipalités (ou communautés de commune ou agglomérations) en charge d'établir des PLU ou PLUI, à définir des parcelles/zonages comme des emplacements possiblement réservés pour des projets de la Mairie ou (Communautés de communes ou agglomérations).

Or que dit la chambre des notaires :

Créés à l'occasion de l'adoption ou de la révision d'un plan local d'urbanisme, les emplacements réservés sont destinés à recevoir :

Les voies publiques : autoroutes, routes, rues, chemins (voies nouvelles ou l'élargissement de voies anciennes)

Les ouvrages publics : équipements d'infrastructure (canaux, voies ferrées, stations d'épuration, transformateurs) ou de superstructures, équipements administratifs, scolaires, hospitaliers, sociaux, culturels, les installations d'intérêt général* à créer ou à modifier (terrains de camping, d'aires de stationnement pour les gens du voyage),

Les espaces verts existants ou à créer ou nécessaires aux continuités écologiques.

Or dans la proposition faite dans le projet de PLU de la Mairie de Paris, cette "semi" réserve, puisqu'il n'y a pas de vente, ne correspond à aucun des quatre points mentionnés. Rappelons toutefois qu'en cas de vente, la Mairie de Paris a un droit de préemption.

Dans le cas présent le pastillage imposerait, même sans vente, en cas de restructuration d'une parcelle, des travaux sans rapport avec l'objet de l'activité présente sur cette parcelle. Je suis ainsi particulièrement interpellé sur le pastillage de parcelles qui contiennent des écoles ou des immeubles, lieu d'accueil d'associations, dont les propriétaires, en cas de modification de normes de sécurité ou environnementales, ou de développement d'activité, seraient obligés de faire des travaux lourds. Car cette nouvelle effet situation leur imposerait, si le PLU était adopté dans son projet soumis à enquête, de construire des logements sans aucun rapport avec leur activité et pouvant même conduire à la fermeture de leur activité.

Cette disposition semble porter une atteinte anormale au droit de propriété et d'activité. Je demande donc que tous les pastillages concernant les écoles et les activités associatives en général soient supprimés, sachant que, je le redis, en cas de vente la Mairie a toujours la possibilité légale de préempter. »

49 Pouvez-vous prendre position par rapport à cette analyse ?

Avec plus de 250 000 demandeurs de logements sociaux, et un marché de l'immobilier inaccessible à un nombre croissant de parisiens, la poursuite du développement d'une offre de logements publics apparaît nécessaire pour que Paris demeure durablement une ville mixte et accueillante, pour les travailleurs-clés comme pour les ménages aux ressources modestes et moyennes. En ce sens, le PLU fixe pour objectif l'atteinte de 40 % de logements publics à

Paris en 2035, dont 30 % de logements sociaux et 10 % de logements abordables. Pour ce faire, plusieurs règles existantes sont maintenues et amplifiées : la servitude de mixité sociale qui impose la production de 35% logements sociaux au sein de la zone de déficit en logement social à partir d'un seuil de 500m², ce pourcentage est de 50% au sein de la zone d'hyper déficit nouvellement créée. Par ailleurs, le PLU inscrit environ 600 nouveaux emplacements réservés au logement. Il s'agit d'un dispositif parfaitement légal, prévu par le Code de l'urbanisme. Comme le précise le rapport de présentation du PLU bioclimatique (6e partie Justification des choix), les articles L.151-41, L.152-2 et R.151-38 du Code de l'urbanisme prévoient la possibilité d'établir des emplacements réservés (ER) en vue de la réalisation de programmes de logements peuvent être inscrits dans les PLU dans les zones urbaines ou à urbaniser, dans un objectif de mixité sociale ». Ces emplacements réservés doivent être repérés sur les documents graphiques du règlement qui précise la nature de ces programmes. Toute construction ou aménagement doit alors affecter une part de sa surface de plancher à la destination Habitation, dont une partie doit être allouée au logement locatif social ou au logement en bail réel solidaire.

Comme détaillé dans le Thème 2 Logement, l'emplacement réservé est un outil d'encadrement des mutations, qui, dans de nombreux cas, n'entrave pas le fonctionnement actuel des sites concernés tant qu'un projet de mutation vers une autre destination ou d'augmentation des capacités d'accueil par création de surface n'est pas engagé.

En effet les obligations liées à l'emplacement réservé :

- Ne se déclenchent qu'en cas de projet de construction neuve, restructuration lourde, extension, surélévation ou changement de destination, comme le précise le chapitre UG.1.5.2 du règlement ;
- Ne se déclenchent pas en cas de travaux visant exclusivement à préserver l'état sanitaire des constructions ou à en assurer la mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, comme le précise le paragraphe II.2 des Dispositions générales du règlement

Le maintien de l'activité actuelle est par ailleurs davantage facilité pour les sites relevant de la destination EICSP ; Le détail des éléments de réponse figure dans le Thème 2 Logement.

Habitat Social Français s'interroge sur de nombreux points du règlement. Il présente la contribution suivante (@11805) :

Partie 2. IV - Définitions

La définition de la Reconstruction ou de la Restructuration lourde s'appuie sur la suppression ou la remise à l'état neuf des éléments déterminant la résistance et la rigidité de la construction dans une proportion d'au moins 50 ou 15%.

Nous nous interrogeons sur le mode de calcul ou l'appréciation de cette proportion qui ne semble pas précisés.

Partie 3 : Règlements des Zones

UG 1.5.1 – Règle de mixité sociale

La rédaction de l'article UG 1.5.1 nous semble imprécise sur les exceptions aux règles édictées. L'interprétation qui conduirait à une obligation systématique de BRS en zone non déficitaire y compris lors de projets de logements sociaux ou intermédiaire pourrait conduire à l'abandon de ces projets. Nous proposons que l'obligation de « 30% de BRS » soit plutôt une obligation de « 30% de BRS ou de logements locatifs sociaux ou intermédiaires ».

Notre production de logements sociaux s'effectue aujourd'hui presque exclusivement sur du bâti existant qui nécessite ou une surélévation, ou une restructuration lourde d'un bâti dégradé pour réaliser des logements décents. L'équilibre financier de ces opérations est donc systématiquement précaire. Le surcoût induit par la mise en copropriété signifierait dans la grande majorité des cas un abandon du projet de travaux et donc de production de logement social et seuls verraient le jour des opérations privées plus rentables et autorisant dans leur équilibre financier une part de BRS.

Cette mise en copropriété apparaît par ailleurs complexe à réaliser techniquement lors de la réalisation de résidences de logements foyers ou d'hébergement (résidence étudiante, résidence sociale, foyers de jeunes travailleurs...). Ces résidences ont certains impératifs (espaces collectifs, chauffage collectif, gestionnaire spécifique, etc.) qui rendent compliqué la cohabitation ou la multiplication des réseaux et modes de chauffage en cas de copropriété.

Inversement, il apparaît, selon notre lecture, possible de réaliser dans le secteur de développement de l'habitation, y compris en zone de déficit en logement social ou en zone d'hyper-déficit en logement social, du logement BRS en lieu et place des obligations de logements sociaux. Il est étonnant qu'une telle dérogation vers un produit à portée moins sociale soit autorisée, au risque de rendre caduque l'obligation de logements locatifs sociaux et l'objectif de mixité sociale dans ces secteurs.

Enfin, même si cela semble le cas visé par l'écriture de la deuxième disposition, il convient a minima de clarifier que les surélévations d'immeubles de logements sociaux peuvent se réaliser en logement social et non en BRS.

Le sujet du BRS est développé dans le cadre de la réponse au Thème 2 Logement. La Ville a pris note d'un certain nombre de remarques sur l'introduction du BRS comme programmation exclusive dans le cadre de la règle de mixité sociale dans les secteurs non déficitaires, et étudie ces situations afin de faire évoluer la règle.

Afin de permettre les adaptations du parc de logement social existant et le développement de logement spécifique il semble envisageable de modifier les exceptions prévues dans le paragraphe UG.1.5.1 pour inclure certains programmes de logement social, existants et projetés. Cet ajout aurait pour effet de rendre possible de telles surélévations, mais aussi le développement de logement spécifique (logement étudiant, résidences sociales, ...) dans la zone non-déficitaire, et de répondre en même temps à d'autres difficultés soulevées dans l'enquête concernant le BRS.

UG 4.1.1 - Surface des espaces libres de construction

Le cas des surélévations d'immeubles n'est pas cité comme exception aux obligations de surfaces minimales d'espaces libres de construction. Il faudrait l'ajouter pour clarifier qu'il s'agit de dispositions réservées aux projets de construction d'immeubles entièrement neufs.

Les surélévations d'immeubles seront bien ajoutées aux exceptions des obligations de surfaces minimales d'espaces libres de constructions, telles que définies par les règles de l'UG.4.1.1.

UG 5 – Conception bioclimatique et performances environnementales

Les dispositions en matière de performance environnementale imposées dans le projet de PLU paraissent parfois incompatibles. En particulier en ce qui concerne les obligations de Confort d'été et de Carbone.

La RIVP a pu ainsi étudier que pour un bâtiment classique, cela imposerait l'installation de dispositifs technologiques (volets automatiques, brasseurs d'airs, ...) qui vont à l'encontre de l'objectif de sobriété du PLU et engendrerait de réels problèmes de maintenance et donc d'efficacité sur le moyen terme. Ces mêmes études montrent qu'il n'est pas possible d'atteindre les seuils attendus pour les petits logements.

Il conviendrait donc de revoir l'ensemble des seuils et d'avoir des dispositions spécifiques pour les immeubles de logements foyers.

Des études complémentaires sont actuellement en cours pour consolider les seuils proposés sur certains aspects. Les résultats pourraient éventuellement conduire à une évolution de ces seuils. Comme indiqué dans les réponses au Thème 4 Construire, le retour d'expérience sur la RE2020 et les projets de végétalisation du bâti depuis l'arrêt du PLU en juin 2023 fait l'objet d'un travail d'analyse pour améliorer le PLU dans le cadre des suites de l'enquête publique.

Pour le confort d'été, les volets pourraient être explicitement cités dans la liste des protections solaires préconisées.

UG 5.2.4 - Énergies renouvelables

La notion de réhabilitation significative évoquée dans cet article ne fait pas partie de la liste de définition de la partie 2. IV.

La notion de réhabilitation significative est encadrée et définie dans l'article R126-9 du Code de la construction et de l'habitat. Cet article dispose que « Est regardée comme une rénovation significative de bâtiment, au sens de la présente sous-section, une opération consistant à détruire ou remplacer au moins deux des éléments de second œuvre mentionnés ci-après, à la condition que les travaux concernés conduisent à détruire ou remplacer une partie majoritaire de chacun de ces éléments :

- a) Planchers ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage ;
- b) Cloisons extérieures ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage ;
- c) Huisseries extérieures ;
- d) Cloisons intérieures ;
- e) Installations sanitaires et de plomberie ;
- f) Installations électriques ;
- g) Système de chauffage. »

La partie 2. IV pourra être précisée en ce sens.

UG 7.2.3 – Stationnement des vélos

Tout comme le fait déjà l'espace public, le bâti parisien doit s'adapter et accompagner l'utilisation plus importante du vélo en ville. La construction neuve est un moyen important pour le développement de l'offre de stationnement sécurisé de vélos et l'ensemble de nos projets neufs prennent déjà en compte ces dimensions. Nous sommes donc satisfaits de voir que cette bonne pratique est encouragée par le PLU.

Le règlement proposé nous semble néanmoins être trop générique et oublier certaines situations particulières, comme les surélévations d'immeubles ou les immeubles petits, exigus, avec peu de linéaire sur rue par exemple que nous connaissons bien (la moitié de notre parc immobilier est constitué d'immeubles possédant moins de 18 logements). Voir des situations

qui pourraient s'apprécier à l'échelle du quartier, si la rue nécessite d'être revitalisée par des locaux d'activité par exemple.

Pour le cas des surélévations, c'est peut-être déjà sous-entendu dans le règlement mais il nous paraît nécessaire de préciser que celles-ci ne sont pas concernées par ces obligations qui ciblent plutôt les constructions d'immeubles entièrement neufs. Les surélévations s'appuient sur les espaces communs existants et les rez-de-chaussée sont généralement déjà entièrement occupés (circulations, ascenseurs, escaliers, locaux ordures ménagères, logements, ...).

Pour les autres situations particulières, les immeubles exigus notamment, il pourrait être autorisé plus de souplesse pour trouver des compléments aux espaces du rez-de-chaussée, soit une plus grande proportion autorisée sur les espaces libres de cette parcelle, soit des compensations qui pourraient être trouvés à proximité dans le voisinage par exemple.

Nous nous interrogeons enfin sur le choix fait de la proportionnalité à la surface de plancher plutôt qu'à la surface habitable, qui nous semble mieux correspondre au nombre d'habitants (et donc de cyclistes) du bâtiment.

La chapitre UG. 7 distingue les normes de stationnement vélo selon les constructions neuves ou les constructions existantes, les surfaces de stationnement vélo n'étant exigibles que pour les surfaces nouvellement créées. Pour les 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 sans exigence de surface. Cette prescription s'impose aux projets de réhabilitations, surélévations, changements de destination, extensions dont la surface de plancher* est supérieure au seuil de 150 mètres carrés.

Les services de la Ville ne sont pas favorables à une évolution de l'article 7 du règlement. Le PLU raisonne par rapport à la surface de plancher (surface réglementaire au titre de l'instruction des autorisations d'urbanisme) et non la surface habitable.

50 La Ville de Paris voudra bien répondre aux diverses interrogations et demandes contenues dans cette contribution.

Cf. Réponses ci-dessus.

Un contributeur signale (@7062) des insuffisances dans le contenu des OAP thématiques : les OAP doivent permettre d'exprimer des orientations déclinant les orientations générales du PADD et surtout avoir un effet sur les autorisations du droit des sols.

Les orientations des OAP sont opposables aux autorisations du droit des sols (permis de construire, permis d'aménager etc.). Il aurait pertinent d'écrire de vraies OAP thématiques porteuses d'ambitions claires, débouchant sur des actions fortes, claires, garanties, localisées. La lecture des OAP montre de très nombreuses répétitions dans les unes et les autres. La lecture des intentions ne pose pas de problème, en revanche comment, et avec quels outils, les choses passent de l'intention à la réalité :

Comment se satisfaire de mots tels que : étudier, chercher, il est recommandé de, ...

Quelques exemples :

1)« LA PERMÉABILITÉ DES SOLS

• Chercher à limiter la minéralisation* des sols », Chercher c'est bien, trouver c'est mieux !

2) Requalifier certaines voies publiques existantes en « rues jardins » Oui mais où, lesquelles, comment, quand ?

3) Créer de nouveaux parcs, notamment dans les opérations d'aménagement, et étudier le potentiel d'agrandissement des espaces verts existants Oui mais où, lesquels, comment, quand ? On se demande si les services de la ville n'avaient pas les moyens d'étudier en amont de cette phase finale du PLU. Si l'orientation est encore d'étudier le potentiel la réalisation n'est vraiment pas pour demain ni après-demain.

Plus généralement, intentions affichées mais manque : outils mis en place, comment cela se concrétise

51 Pouvez-vous répondre à ces remarques ?

Cette question a déjà été en partie traitée à la question 12 du présent thème.

Il est proposé une nouvelle rédaction suivante (@9016, @10182) : "Projet de proposition de nouvelle rédaction de l'article « UG.2.1.1 Principes d'insertion urbaine et architecturale » :

L'utilisation de la pierre de taille pour les façades est obligatoire, avec une épaisseur conforme aux normes thermiques. Les matériaux écologiques tels le plâtre, le bois et la brique doivent être utilisés en complément. Les façades doivent avoir une modénature sculptée d'après le savoir-faire des grands maîtres du passé (tels Brunelleschi, Michel-Ange, etc.) pour s'intégrer aux caractéristiques des constructions existantes voisines et à la séquence urbaine dans laquelle elles s'insèrent. Ces caractéristiques sont morphologiques (hauteur totale et hauteurs des étages, largeurs des façades et des fenêtres, nature et forme des couronnements...) et relatives aux modénatures des façades* des constructions existantes (rythmes, échelles, ordonnancement, composition, ornements, matériaux, reliefs, teintes...). Ainsi les fenêtres bandeaux sont-elles interdites tandis que les hauteurs d'étage doivent s'adapter aux hauteurs d'étage avoisinantes. En cas de construction neuve, " Mettre l'Homme au cœur de l'architecture " doit prévaloir pour la modénature des façades, par opposition aux murs lisses, sans ornement, en adéquation par rapport à la caractéristique prédominante de chaque quartier (selon un plan assorti d'un texte d'explications rue par rue) :

- une majoration obligatoire de 20 % du coût de construction doit être imposée dans les quartiers à prédominance Brunelleschi, pour l'encadrement des fenêtres mettant en valeur le « cosmos individuel » et pour le soulignement des perspectives urbaines par des bandeaux et/ou des balcons qui replace l'individu dans l'univers plus vaste, le « cosmos de la cité »,

- une majoration obligatoire de 30 % du coût de construction doit être imposée et affectée à 50 % à des volutes sculptées en soutien de balcons, ainsi que de part et d'autre des fenêtres dans les quartiers à prédominance Michel-Ange. Ces volutes exprimeront l'affect sous-jacent à des représentations emblématiques pouvant avoir valeur d'actualité au 21^e siècle, par exemple celles ayant trait à la nature ou à l'écologie,

- une majoration obligatoire de 20 % du coût de construction doit être imposée et affectée aux reliefs de modénature dans les quartiers à prédominance Art déco. Les couronnements doivent rester à l'identique dans la perspective d'un classement des toits de Paris au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Les toits des immeubles de type rambutéen ou restauration doivent garder leur forme et leur composition, notamment les toits à la Mansart. Les toits haussmanniens, galbés, typiques, ainsi que les toits de style Art déco ne doivent en aucun cas être surélevés, ni modifiés.

En cas de construction neuve, les toits devront reproduire à l'identique les caractéristiques prédominantes de chaque quartier (selon un plan assorti d'un texte d'explications rue par rue)."

D'autant plus que les hauteurs sont réhaussées dans ce PLU, ce qui ouvre la porte à toutes les dérives (tours, immeubles haussmanniens réhaussés en dépit du style et de l'esthétique des immeubles qui font le caractère typique des toits parisiens candidats au classement au patrimoine mondial de l'UNESCO !)

52 Pouvez-vous répondre à cette demande ?

L'insertion paysagère et architecturale est une caractéristique qui fait l'objet d'une analyse rigoureuse par les services de la Ville pour toute demande d'autorisation d'urbanisme. Elle est réaffirmée par le PADD, l'OAP héritage et transformation et l'article UG.2 du règlement, qui demande de privilégier les matériaux géosourcés (en référence à la pierre) et de favoriser les tonalités de la pierre.

Pour la réglementation des matériaux : le code de l'urbanisme ne permet pas au PLU de réglementer les matériaux. Le PLU ne peut pas non plus réglementer le style architectural des façades et des toitures des constructions neuves. A noter que le code du patrimoine ne le permet pas non plus

Pour l'insertion harmonieuse des projets de construction, surélévation ou de réhabilitation, le projet de PLU intègre bien la notion de séquence urbaine dans les règles morphologiques, afin d'améliorer les conditions d'insertion des projets dans leur environnement. Sur le fond, il est inexact de dire que les règles de hauteur ne sont pas suffisamment contraignantes. En effet, au plafond des hauteurs général se cumule, la règle de la hauteur de façade autorisée qui est fonction de la largeur de la voie, pour exemple le long des voies de 12m de large les hauteurs de façade ne peuvent excéder 15 m soit R+4 c'est à dire beaucoup plus bas que la plupart des profils de ces voies fréquemment à R+5 ou 6. A cela s'ajoute les filets de hauteurs apposés sur les alignements et qui permettent de limiter de façon supplémentaire les hauteurs précédentes.

Ainsi, pour avoir une bonne compréhension de ce que le règlement autorise en matière d'expression architecturale (volumétrie, écriture architecturale ...) il faut composer ensemble les règles sur la hauteur maximale des constructions (plafonds de hauteurs) règles limitées par celles sur la hauteur des façades (UG3 H=L+25%), limitées également par l'apposition de filets de hauteur maximales. Il en résulte un cadre très contraint de possibilité de surélévation. Dans ce cadre, les surélévations et formes de toit doivent en outre respecter l'UG2, qui va régir les formes de toit et les styles architecturaux soit :

"L'insertion urbaine et architecturale des constructions neuves et des interventions sur les constructions existantes implique la prise en compte :

- de la configuration du terrain*, sa situation, sa topographie, ainsi que des risques et nuisances auxquels il peut être exposé ;*
- des caractéristiques des constructions existantes voisines et de la séquence urbaine dans laquelle elles s'insèrent. Ces caractéristiques peuvent être morphologiques (hauteurs, largeurs des façades* sur voies*, nature et forme des couronnements, implantation à l'alignement* ou en*

retrait, existence de percées visuelles vers les cœurs d'îlot...) ou relatives aux façades des constructions existantes (rythmes, échelles, ordonnancement, composition, ornements, ornements,*

matériaux, reliefs, teintes...” - “Les interventions sur les constructions existantes doivent chercher à améliorer la volumétrie de la partie supérieure des constructions, qu’il s’agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels (tuiles, zinc, ardoises...) ou contemporains (bacs acier, tôles d’aluminium anodisé ou laqué...) ou de terrasses. L’adjonction ou la suppression de parties de constructions (lucarnes, prolongements de façades, vérandas...) ne peut être autorisée que dans la mesure où elles s’intègrent de façon harmonieuse dans la composition d’ensemble*

Les surélévations et formes de toits peuvent également être encadrées au titre des protections PVP, en vertu desquelles les immeubles identifiés doivent être conservés, restaurés ou mis en valeur.

Enfin ce dispositif est complété par l’avis de la commission du vieux Paris qui est saisie pour tout projet de démolition même partielle, et par l’avis de l’ABF qui s’impose à tous.

Par ailleurs, le code de l’urbanisme ne confère pas au PLU la possibilité d’imposer une majoration des coûts de construction pour garantir la qualité architecturale de celles-ci. Une telle proposition serait par ailleurs illégale au regard du code de la construction.

Un contributeur souhaite (@6933) « que les rappels juridiques des premiers chapitres de la PARTIE 1 du Règlement soient complétés par quelques définitions de l’évolution humaine spontanée vers l’urbanisation et par l’énoncé des principes humanistes caractéristiques de la socialisation humaine, ces éléments ajoutés faisant partie intégrante du Règlement ». Voici ce qu’il écrit :

Proposition de Compléments aux chapitres A à D de la PARTIE 1 du Règlement

Précisions et de justifications préalables à introduire aux chapitres A à D auraient des conséquences particulièrement importantes sur l’utilisation saine du Règlement et sur son efficacité future, en complétant les cadrages juridiques par un cadrage conceptuel plus fondamental.

Il est peut-être souhaitable que les prescriptions du Règlement soient présentées en fonction de ce que les espaces privés et l’espace public doivent assurer pour maintenir l’équilibre indispensable entre la juste jouissance relative et limitée des sites individuels de vie, la bonne réalisation locale des productions humaines et la satisfaction optimale des échanges interpersonnels.

A ce rappel d’un cadrage conceptuel fondamental, la référence aux nouvelles circonstances qui frappent davantage les zones urbanisées depuis la seconde moitié du dix-neuvième siècle par le dérèglement climatique d’origine anthropique, devrait être ajoutée au chapitre E. La référence en question ne peut pas être présentée comme un choix éventuel, social ou politique, mais comme une réalité physique qui nécessite à court terme, a minima, une adaptation des lieux habitables.

53 Pouvez-vous répondre à cette demande ?

Le règlement est un document à visée prescriptive et non pédagogique dont le contenu, défini par le code de l’urbanisme, s’impose à la Ville de Paris. Les rappels historiques mentionnés dans la contribution sont abordés dans le diagnostic, présent dans le rapport de présentation. Celui-ci retrace l’évolution du bâti parisien, notamment depuis le début des années 2000, mais également au travers d’une analyse sur plusieurs siècles sur certains sujets comme la nature

en ville. Ces éléments permettent de replacer le territoire parisien et sa situation actuelle dans un contexte plus large et éclairer ainsi les dispositions du règlement, tel que la demande de contribution. Les grands principes cadrant le contenu du PLU sont par ailleurs développés dans le PADD.

Certaines dispositions de la révision projetée du PLU sont contestées (@3369). Il s'agit du traitement des cinémas dans le futur PLU bioclimatique en cours d'élaboration :

« Le projet de PLU arrêté prévoit, dans son article UG 1.4.1 1°, que les surfaces de plancher relevant de la sous-destination « Cinéma » constituent désormais de la « SPH », c'est-à-dire des surfaces de plancher liées à la fonction résidentielle.

Selon le rapport de présentation, ce rattachement se justifierait par le fait que cette fonction d'intérêt collectif bénéficie directement à la population parisienne et qu'il convient de la protéger au même titre que la destination Habitation ou EICSP, pour favoriser la mixité fonctionnelle caractéristique de la zone urbaine générale.

Toujours selon les auteurs du PLU, ce rattachement permet l'implantation des salles de cinéma en « secteur de protection de l'habitat », ce qui ne serait pas possible si ces dernières relevaient de la SPE puisque, dans ce secteur, la SPE après travaux ne doit pas excéder la SPE initiale.

D'une part :

Pour autant, dans les faits, la fermeture récente de plusieurs salles emblématiques de la capitale, comme le Bretagne à Montparnasse ou le Gaumont Champs-Élysées Marignan, révèle moins un manque de dynamisme du secteur que d'une redistribution géographique des cinémas et d'une évolution qualitative des salles, en réponse aux nouvelles exigences des spectateurs.

Ainsi, la mixité fonctionnelle ne sera nullement encouragée par cette règle, et certainement pas au bénéfice des cinémas, puisqu'elle conduira à figer et limiter considérablement les affectations possibles des actifs immobiliers accueillant des cinémas ; en effet, la requalification en SPH des surfaces de locaux ou d'immeubles existants accueillant des cinémas et donc précédemment identifiées en SPE, interdira d'y créer des surfaces de commerce, d'artisanat ou de bureau en lieu et place des dites surfaces, si les cinémas venaient à partir.

Par suite, le sort des immeubles ayant accueilli des cinémas désormais fermés ou destinés à l'être, se verra figé dès l'entrée en vigueur du nouveau PLU, la future règle ayant pour conséquence l'obligation de maintenir les surfaces concernées en SPH (Habitation / EICSP), sans aucune évolution possible.

Or, la plupart de ces immeubles ne peuvent pas être transformés en habitation, du fait des nombreuses contraintes techniques s'y appliquant (bâtiments enclavés, façades aveugles, profondeur des immeubles...).

D'autre part :

Le code de l'urbanisme ne permet pas de traiter différemment les propriétaires de cinémas privés et les propriétaires de locaux commerciaux, tous exerçant une activité économique.

En effet, l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme (lesquels doivent être prises en compte par le PLU) intègre la sous-destination « Cinéma » au sein de la destination « Commerce et

activités de service », et non au sein de la destination EICSP (« Equipements d'intérêts collectif et service public »).

Or, si le principe d'égalité ne s'oppose pas à ce que l'autorité investie du pouvoir réglementaire règle de façon différente des situations différentes, ni à ce qu'elle déroge à l'égalité pour des raisons d'intérêt général, il faut que, dans l'un comme l'autre cas, la différence de traitement qui en résulte soit en rapport direct avec l'objet de la norme et ne soit pas manifestement disproportionnée au regard des motifs susceptibles de la justifier.

Ainsi, les auteurs du PLU ne peuvent justifier d'un motif d'intérêt général, ni d'une différence de situation, pour placer les propriétaires de cinémas privés dans une situation différente des propriétaires de locaux commerciaux, tous exerçant une activité économique.

Ce faisant, ces propriétaires subissent un préjudice anormal et spécial par rapport aux autres propriétaires de locaux commerciaux, lequel n'est pas justifié. »

54 La Ville de Paris voudra bien prendre position par rapport à cette argumentation.

Dans la lignée de l'OAP quartier du quart d'heure, la Ville de Paris estime qu'il est indispensable que les aménités et services du quotidien accompagnent la création de logements dans le secteur de développement de l'habitation. Les cinémas de quartier en font partie, au même titre que les équipements publics et les commerces de proximité. La contribution pointe que, par leur classification en SPH, les cinémas sont traités différemment des autres commerces, classés en SPE. Il faut cependant rappeler que la règle de mixité fonctionnelle ne s'applique pas en rez-de-chaussée. La classification en SPE de l'ensemble des cinémas conduirait donc à les traiter différemment des autres commerces du quotidien, car l'implantation des premiers en secteur de développement de l'habitation serait rendue beaucoup plus difficile, contrairement aux seconds qui peuvent de fait déjà largement s'établir dans ce secteur. Pour autant, la Ville entend les arguments évoqués et estime qu'il serait justifié de distinguer les cinémas indépendants, qui contribuent activement à la mixité fonctionnelle et à la vie du quartier, et dont la nature et la programmation se rapprochent des salles d'art et de spectacle, des cinémas de groupe, qui drainent un public souvent venu de loin, avec un rayonnement métropolitain. Elle envisage donc de différencier les cinémas relevant de la « petite et moyenne exploitation » telle que définie par l'article 120-1 du code du cinéma et de l'image animée, qui relèveraient de la SPH, des autres cinémas, qui relèveraient de la SPE.

Un contributeur pose la question suivante (@1095) « Local Vélo et mobilité douce : quelles solutions de sécurisation des Vélos pourriez-vous juridiquement proposer, et plutôt imposer, pour forcer beaucoup de copropriétés qui le pourraient pourtant, à poser de simples Rack d'attachement Vélos (peu encombrants, qq m² suffisent dans de grands hall d'entrée, ou cours intérieures disponibles et souvent suffisantes même si ne sont pas officiellement des 'parking') sans quoi...pas de transports verts possibles à Paris ?

55 Pouvez-vous répondre à cette demande ?

Cette demande ne relève pas du ressort du PLU mais plutôt du règlement de copropriété. Cependant, dans un objectif d'accompagnement de la décarbonation des mobilités, le règlement encourage le déploiement de stationnements pour vélo dans le bâti et va ainsi dans le sens de la demande formulée ci-dessus. D'une part, il augmente leur surface, à travers une proportion plus élevée de la surface de plancher dans les opérations de logement et un abaissement du seuil de remisage dans les constructions neuves et les réhabilitations. D'autre part, il garantit la sécurisation et l'accessibilité de ces stationnements : il privilégie par exemple l'implantation des locaux en rez-de-chaussée et encourage le stationnement de vélos cargos, trottinettes ou autres véhicules non-motorisés pour s'adapter aux différents usages et publics.

Une demande de rectification du tracé « filet noir » au droit du 211 rue de Charenton 75012 Paris est présentée (@1969) : le tracé du filet noir en retour du boulevard de Bercy fait un double décroché au lieu de s'arrêter au premier retour il divise l'emprise du bâtiment s'étendant sur les 209 et 211 rue de Charenton Ce filet semble être une erreur matérielle, ne devrait-il pas comme pour les autres applications être limité au retour du bâtiment remarquable seulement Ce tracé ne peut raisonnablement répondre au gabarit de l'immeuble en R+12 situé en vis-à-vis ou à celui en R+10 situé au 203. La demande porte sur la limitation du tracé de ce filet à la façade du bâtiment haussmannien boulevard de Bercy et son retour immédiat ainsi le développement du 211 peut être traité en harmonie avec la partie existant sur le 209.

56 Pouvez-vous répondre à cette demande ?

Le 209-211 rue de Charenton est une construction à R+8 qui accueille un hôtel dont le permis de construire a été délivré en 1992. Le filet de hauteur noir vient protéger la séquence homogène depuis le boulevard de Reuilly. Il n'est pas souhaitable de modifier la protection morphologique existante.

Les modifications suivantes du règlement sont demandées (@9002) :

la formulation de l'article UG.2.1.1, doit-elle être changée pour retrouver l'esprit du Code de l'urbanisme de 1975 et l'améliorer :

Le Code de l'Urbanisme est la somme des législations votées au cours des ans par le parlement sur proposition des gouvernements qui se sont succédé. Il ne serait donc pas possible de revenir au Code de l'urbanisme de 1975 et d'ignorer ainsi les évolutions adoptées démocratiquement depuis cette date. La loi s'applique à tous.

- au début du § 1, avant d'entrer dans les détails, il faut donner un exemple important, fondamental, d'intégration indispensable, le contexte " pierre de taille"

Le règlement est un document juridique et non un document à visée pédagogique. Les rappels historiques et la mise en contexte mentionnés dans la contribution sont abordés dans le diagnostic, présent dans le rapport de présentation. Par ailleurs, un guide à destination des pétitionnaires et le tome 4 du Manifeste pour la Beauté de Paris viendront accompagner le PLU. De plus l'approche par caractéristiques a été privilégiée, afin que les caractéristiques de chaque quartier soient maintenues (enduits plâtre et chaux dans les quartiers de faubourgs, constructions en briques notamment aux abords des boulevard des maréchaux, etc. L'identité

de Paris est faite des différents patrimoines qui reflètent différentes époques durant lesquelles différentes techniques constructives et matériaux ont été utilisées

- au § 2 il faut mettre « doit être refusé » au lieu de « peut être refusé » pour que l'esprit du Règlement redevienne l'intégration

La délivrance des autorisations se fait au cas par cas, avec l'appui de la CVP et en prenant en compte l'avis de l'ABF. Il n'est pas possible d'engager la réponse avant d'avoir fait l'étude approfondie de chaque projet. Il faut tenir compte du droit du porteur de projet mais également de la légitimité des recours des riverains ayant intérêt à agir. Pour ces raisons, l'écriture est maintenue L-

à la fin du § 2, il faut ajouter une phrase pour préciser qu'il faut vraiment sculpter la modénature en cas de pierre de taille, sinon cela ne sert à rien d'utiliser ce type de matériau

Il n'appartient pas à un règlement d'urbanisme de prescrire le travail des matériaux. Le règlement du PLU encadre juridiquement la réalisation des constructions mais il ne remplace pas le projet d'architecture.

- le § 3 doit être supprimé : le texte est trop vague, il permet toutes les interprétations et la jurisprudence y voit l'esprit du Règlement en vigueur, à savoir autoriser la non-intégration

Le règlement est rédigé de façon à ce qu'un projet qui s'intégrerait parfaitement à la séquence architecturale et urbaine puisse voir le jour. La création contemporaine de qualité tant dans son expression que dans sa construction à toute sa raison d'être à Paris. Elle s'objective dans son dialogue avec les architectures existantes.

- au § 5, il faut ajouter une phrase pour sauvegarder les couronnements actuels dans la perspective d'un classement des toits de Paris au patrimoine mondial de l'UNESCO

Voir réponse apportée plus haut (43) plus thème 14 patrimoine. La règle est écrite de telle sorte que les caractéristiques spécifiques architecturales et urbaines des immeubles soient conservées.

- au § 6, il faut ajouter plusieurs phrases pour interdire l'isolation thermique par l'extérieur pour certains matériaux de construction (pierre de taille, briques ornementées, bois), comme le prescrit l'ADEME.

La mise en œuvre de l'ITE est très encadrée et ne pourra se faire qu'au cas par cas en fonction de l'intérêt patrimonial, architectural de l'immeuble, de la nature de sa construction (pierre, modénature ...) et du niveau de sa protection.

Pour le bâti ancien protégé : "Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, mettre en œuvre des matériaux et 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"

Pour le bâti ancien : UG.2.3, Dispositions applicables aux interventions sur les constructions existantes : "Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur et l'état sanitaire des constructions. Les matériaux et les techniques de construction doivent être pris en compte dans leurs spécificités constructives pour déterminer le meilleur mode de ravalement ou d'isolation." - " En cas de ravalement, les modénatures (bandeaux, corniches, encadrements

de baies, linteaux...), les menuiseries, de même que les balcons, volets et persiennes d'origine, sont à maintenir, à restituer ou à améliorer. La mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur n'implique pas le maintien à l'identique de l'aspect extérieur des façades. Toutefois, elle doit restituer un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux" -

Pour tout type de constructions : L'insertion urbaine et architecturale des constructions neuves et des interventions sur les constructions existantes implique la prise en compte ... des caractéristiques des constructions existantes voisines et de la séquence urbaine dans laquelle elles s'insèrent. Ces caractéristiques peuvent être morphologiques ... ou relatives aux façades* des constructions existantes ..." - "L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions si elle ne répond pas aux conditions de bonne insertion urbaine et architecturale énumérées aux alinéas ci-dessus ou si la construction, l'installation ou l'ouvrage, notamment par son implantation, son volume, son rythme, son aspect, sa teinte ou ses saillies* est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des constructions existantes sur le terrain* ou dans les lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des ensembles d'architecture ordonnancée et des perspectives monumentales" -

Enfin, la mise en œuvre d'une isolation thermique est très encadrée et possible que dans certains cas.

LOAP héritage et transformation spécifique : "Préserver et mettre en valeur les qualités d'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions existantes" - "le choix de modes d'isolation thermique et de ravalement adaptés aux caractéristiques des matériaux composant la façade et aux qualités à préserver. L'isolation par l'intérieur pourra être privilégiée lorsque les matériaux de façade participent à la qualité architecturale de la construction existante, notamment s'ils présentent des qualités patrimoniales. L'isolation extérieure pourra être privilégiée dans les autres cas et adaptée à la nature des parements sur laquelle elle s'appliquera."

- le § 7 est redondant avec le précédent, les limites à poser aux performances thermiques sont les mêmes. De plus, les matériaux réfléchissants sont une fausse bonne idée car ils réchauffent l'air ambiant, les murs en face, etc.

Le paragraphe précédent traite du caractère des lieux. Il convient d'y ajouter la façon dont le caractère des lieux maintenu doit également être tant que faire se peut maintenu dans des limites acceptables d'ilots de chaleur. Il convient donc de prescrire des matériaux qui n'accumulent pas la chaleur. Les matériaux réfléchissants peuvent être réfléchissant de par leur nature ou de par leur couleur mais le règlement ne remplace pas le projet. Il ne faut pas confondre règles d'urbanisme et projet.

57 Pensez-vous retenir ces propositions ?

Cf. Réponses ci-dessus.

Un administré demande : (@9954) L'ESPCI Pierre Brossolette apparaît dans le règlement (tome 2, annexe 1) en « secteur soumis à disposition particulière », mais est annoté comme « non soumis » vis à vis de la sous-section 1.4.1. Qu'est-ce que cela signifie ?

58 Pouvez-vous répondre à cette question ?

L'ESPCI Pierre Brossolette fait l'objet d'un secteur de dispositions particulières qui lui permet en effet de ne pas être soumis aux dispositions de l'UG.1.4.1 concernant la règle de mixité fonctionnelle.

Plusieurs questions sont posées au sujet de l'application pratique du règlement (@6390) : Par quoi le traitement particulier de la Samaritaine qui ne prévoit qu'une proportion de surface de plancher de locaux destinés au commerce soit limitée à 36% calculée globalement sur les deux îlots alors que les autres sites de protection des grands magasins prévoient un maintien à l'identique ou une augmentation de la surface de commerce est-il justifié ?

Cette exception résulte du fait que le projet de rénovation de la Samaritaine a intégré la réalisation de logements sociaux – dans un quartier qui est manqué énormément - ainsi que d'une crèche. Les règles du PLU ont donc été adaptées pour permettre la réalisation de ce projet d'intérêt général validé par la Ville. Si elle permet de protéger la surface commerciale actuelle, la spécificité de cette règle apparaît désormais superflue, le projet ayant été réalisé. Il est donc envisagé de la supprimer pour appliquer la règle "commune" à ce grand magasin visant à protéger les surfaces commerciales existantes.

Pourquoi les secteurs Villa Montmorency et Villa des Ternes bénéficient-ils de règles dérogatoires s'agissant :

- de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (UG 3.1.2)
- de l'article UG 3.2.7 limitant la densification
- UG 4.1.1 ne s'appliquant pas,
- UG 4.1.2 réservant 70% de pleine terre aux nouvelles constructions.

Il existe en effet des dispositions particulières dans la Villa de Montmorency et la Villa des Ternes au regard de la taille de leur parcellaire. Par certains aspects, ces ensembles se rapprochent mieux des dispositions générales pour l'implantation en limite séparative et pour les gabarits-enveloppe en vis-à-vis sur un même terrain.

L'obligation de créer une place de parking pour 1000 m² sans la réserver à des personnes handicapées- même si c'est peu est-il compatible avec les objectifs du PADD de diminution du trafic routier ?

L'obligation de création de place de parking dans les constructions relevant des destinations citées à l'article UG7.2.1 2° a) a été revue à la baisse. Dans le PLU en vigueur, elle était d'une place pour 500m² de surface de plancher créée dans les arrondissements 1 à 11, et d'une place pour 250m² dans les arrondissements 12 à 20. Dans le projet de PLU bioclimatique, l'obligation est de créer une place de stationnement pour 1000m² de surface de plancher créée dans les arrondissements 1 à 11, et d'une place pour 500m² dans les arrondissements 12 à 20, allant dans le sens de l'objectif de diminution du trafic routier à Paris. Concernant les

constructions relevant de la destination Habitation, il n'y plus d'obligation de création de places de stationnement.

Compte tenu des difficultés tant de circulation que de stationnement dans les zones touristiques internationales où les commerces notamment de restauration sont important, pourquoi aucune préconisation s'agissant des aires de livraison n'est prévue dans le cas d'un changement de destination d'un commerce autre en restauration.

La mise en place des aires de livraison correspond, soit à une répartition régulière dans l'espace public, soit à un lien avec une activité spécifique commerciale. Dans ce dernier cas, en cas de suppression d'un commerce ou de changement d'activité, un examen a lieu sur sa dépose ou son déplacement, même si ce suivi en temps réel est parfois difficile à cause du rythme élevé des changements.

59 Pouvez-vous répondre à ces interrogations ?

Cf. Réponses ci-dessus.

Un contributeur (@3404) considère que les ambitions du PADD sont fortes et structurées (et mesure la complexité de l'exercice), mais s'interroge sur l'équilibre de leur mise en application, et l'effet réel que cela va avoir pour infléchir cette spéculation immobilière et foncière. Concernant l'axe 2 du PADD relatif à "une ville inclusive, productive et solidaire" il estime que *le PADD porte des objectifs ambitieux (p.25). Il s'interroge cependant sur les moyens de mise en place. Il dit craindre « que cet axe ne repose que sur la construction de logements nouveaux, délaisse les actions sur la vacance, la résidence secondaire et le logement touristique ; et finalement aille à l'encontre des objectifs de l'axe 1 "une ville en transition vertueuse et résiliente" ». Voici la suite de sa contribution : « Désartificialiser d'un côté pour construire de l'autre, sans toucher aux immeubles existants vacants me semble être le scénario futur le plus plausible, passant à côté des objectifs que se fixe la mairie de Paris. Quels sont les moyens réels que la mairie peut déployer sur ce sujet ? Une OAP sur le thème des moyens de lutte contre la vacance des logements et l'encadrement de la location touristique serait utile, car en lisant les documents du PLU je ne me que me dire que ce document n'arrivera pas à inverser la tendance, et Paris continuera à densifier le moindre espace, alors que c'est déjà une ville très minérale.*

Sur l'encadrement de la location touristique et la lutte contre les logements vacants, le PLU prévoit déjà dans le règlement plusieurs dispositifs :

- Un secteur d'encadrement des hébergements touristiques correspondant aux quartiers sous très forte pression touristique (article R.151-30). Dans ce secteur, la création de locaux relevant de la sous- destination « Autres hébergements touristiques » est interdite. Le diagnostic du rapport de présentation souligne le fait que ces quartiers comportent un nombre excessif de locations meublées touristiques de courte durée existantes, au regard des effets constatés notamment sur le nombre de logements destinés à l'habitation, le tissu commercial et la fréquentation des équipements de proximité.
- Dans la zone UG, sur les terrains comportant de l'habitation, sont interdites les constructions neuves, extensions et surélévations relevant de la sous-destination « Autres hébergement touristique » et les changements de destination ou de sous-destination depuis le Bureau vers la sous-destination Autres hébergements touristique.

Puisque je soutiens les axes du PLU, je mets beaucoup d'espoir dans ce document pour faire de Paris une ville accueillante pour ses administré.e.s (à tous les âges), pour plus de nature en ville et pour plus de partage de l'espace public.

Par ailleurs, sur l'organisation même de l'enquête publique, je regrette que les réunions publiques n'aient pas été organisées dans un format hybride présentiel/ distanciel pour permettre au plus grand nombre d'y assister »

Les modalités d'organisation des réunions ont été décidées sous l'égide de la commission d'enquête qui conformément à l'article L123-4 du code de l'environnement est chargée de la conduite de l'enquête.

60 Pouvez-vous apporter une réponse à cette contribution ?

Cf. Réponses ci-dessus.

Le public s'exprime sur divers aspects réglementaires, apporte des suggestions :

- *Un administré signale (@6251) : « Certaines parcelles sont grevées en même temps d'un emplacement réservé pour le logement et d'un périmètre de localisation pour un équipement logistique. Les règles applicables aux uns et aux autres ne semblent pas parfaitement compatibles. Il est nécessaire d'harmoniser »*

Si les PLOC équipement de logistique urbaine sont bien exclus de l'application de la mixité fonctionnelle UG.1.4.1, ils ne sont pas exclus de l'application de l'UG.1.5.2, ce qui peut poser des sujets de compatibilité des deux objets dans certains cas. Les services de la Ville étudient ainsi la possibilité d'exclure des obligations de l'ER les locaux affectés à la logistique urbaine liés à la mise en œuvre d'un PLOC.

- *Un contributeur s'interroge sur une erreur potentielle (@1455) : La zone UGSU du projet de PLU bioclimatique ne réglemente visiblement pas les surfaces d'espaces libres (UGSU.4.1.1). Le règlement affiche toutefois une volonté de réglementer la densité des plantations sur les espaces libres, cependant l'article UGSU.4.3.1 fait référence à une surface minimale d'espace libre et, de surcroît, à l'article 4.1.1 de la zone UG. N'y a-t-il pas une erreur dans cet article ?*

Une simplification de la rédaction de cet article est à étudier pour supprimer le renvoi au règlement de la zone UG, qui prête à confusion.

- *Un contributeur signale les insuffisances du PLU : (@10413) « Il manque a minima dans le PADD l'affirmation d'un projet urbain à la hauteur de la métropole parisienne et surtout un PADD qui ne s'arrête pas aux frontières communales de Paris. L'intégration du périphérique, enjeu majeur du 21^{ème} siècle, n'est pas assez traité notamment au regard de son intégration paysagère. Mais ceci confirme le manque de concertation entre Paris et les villes voisines pour concevoir ce PLU qui aurait dû être un PLUI et non le seul PLU de la ville de Paris.*

Le dialogue et la concertation avec les communes limitrophes sont détaillés de façon exhaustive dans le thème 15 « Liens métropolitains » du mémoire en réponse.

Par ailleurs, il manque une OAP opérationnelle sur le secteur stratégique qu'est la Porte de Versailles. Enfin, les nombreux faisceaux ferroviaires qui créent des coupures et des délaissés dans la ville ne sont pas traités dans ce PLU. A minima une OAP

thématique aurait dû leur être consacrée voire un secteur réglementaire spécifique qui permettent d'y construire car ce sont des espaces déjà artificialisés. Construire des logements sur ces emprises déjà artificialisées ou en réhabilitant des bureaux en logements est fondamental pour offrir aux parisiens de nouveaux logements dans un contexte inquiétant de perte de population depuis plus de 5 ans dans la capitale ».

Les services de la Ville considèrent qu'il n'est pas opportun de mettre en place une OAP sectorielle sur le secteur de la Porte de Versailles dans la mesure où ce secteur ne fait pas l'objet de projets d'aménagement significatifs dans les années à venir.

Concernant les faisceaux ferroviaires, les services de la Ville sont favorables à leur réutilisation, mais il n'existe pas encore de projet de transformation à ce stade. Des OAP pourront être rédigées sur le sujet à l'occasion d'une future modification du PLU si des projets de requalification étaient susceptibles d'être mis en œuvre.

- *Le public demande de Forcer les enseignes, les établissements, à atteindre les lumières la nuit. Les boutiques n'ont pas à rester allumées toute la nuit (@1180)*

Le Code de l'urbanisme ne confère pas de compétence au PLU en matière d'encadrement de l'affichage publicitaire dans l'espace public. Les panneaux publicitaires lumineux font néanmoins l'objet de mesures de la Ville de Paris, afin d'en limiter les nuisances. Depuis le 1er décembre 2022, les panneaux publicitaires numériques, les abris voyageurs éclairés et les colonnes Morris seront éteints de 23h45 à 6 heures du matin sur l'ensemble du territoire parisien. Le Règlement de la publicité, des enseignes et préenseignes de la Ville de Paris impose également aux enseignes des boutiques et magasins une extinction des feux obligatoirement entre 1 heure et 6 heures, lorsque l'activité a cessé. Le non-respect de cette obligation est sanctionné d'une amende de 150€.

- *Il est demandé de (@788) conserver la volumétrie existante dans la ville de Paris*

Cette demande est trop générale et ne pourrait être réalisée à l'échelle du territoire parisien. Le plan général des hauteurs contribue à préserver les hauteurs maximales moyennes suivant les différents tissus urbains constituant Paris.

- *Il est demandé de corriger un élément graphique positionné de façon erronée sur la feuille MO7 de l'atlas : la ligne de triangles violets (« implantation sans retrait imposé ») doit être légèrement décalée au Nord d'un côté et vers l'Est de l'autre, conformément au projet (@11791)*
- *Un administré demande de corriger une erreur (@10710) : page 46 : il semble y avoir une erreur sur la légende du graphique de la structure de l'emploi (inversion ouvriers-cadres)*

Ces erreurs matérielles seront corrigées et intégrées au projet de PLU avant son approbation.

- *Un administré signale à propos de l'OAP quartier du 1/4 heure (@10616) « page 4/9 : L'OAP propose de "créer de nouveaux parcs". L'espace manque à Paris ; un parc est un grand espace vert, à la différence d'un jardin ou d'un square. La rédaction de l'OAP suggère un objectif qui n'est pas atteignable, elle doit être corrigée ».*

La notion de parc dans le PLU englobe les squares.

- *Il est suggéré (@7318) de rétablir le COS Coefficient d'Occupation des Sols en plus du CSV Coefficient de Surface Végétalisée. Il précise que notre ville est déjà la plus dense d'Europe, la surélévation ne devrait pas être une priorité ni la construction de nouvelles parcelles.*

La notion de Coefficient d'Occupation des Sols a été supprimée par la loi ALUR en 2014 et ne peut juridiquement plus être utilisée.

- *Le public (@5284) insiste sur le respect de la loi ZAN*

Le projet de PLU bioclimatique n'entraîne pas une augmentation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Les espaces naturels de Paris sont composés du Bois de Vincennes et du Bois de Boulogne, dont les deux territoires constituent dans le PLU la zone naturelle et forestière N. Elle recouvre 1793 ha. La réglementation de la zone N vise à :

- Préserver leurs milieux naturels, protéger et mettre en valeur leurs paysages, en préservant ou améliorant les équilibres écologiques ainsi que le caractère et la qualité des espaces boisés
- Maintenir leur vocation de promenade et d'espaces de loisirs de plein air et de sport en rendant accessibles aux citoyens des lieux de détente et de convivialité, des activités récréatives, culturelles et des lieux de restauration compatibles avec la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En outre, la plus grande partie de la zone N – 1 530 hectares soit plus de 85 % de sa surface – est couverte au PLU par la protection absolue que lui confère le statut d'espace boisé classé. En effet, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme), rendant le territoire concerné inconstructible en élévation et en sous-sol. Les droits de construire sont extrêmement limités dans la zone N du PLU de Paris. Le règlement de la zone N, appliqué depuis 2006 et dont les principes sont largement repris dans le PLU bioclimatique, a permis de protéger les deux espaces naturels de Paris que sont les bois de Boulogne et de Vincennes. Seuls ont évolué les territoires délimités par les STECAL. La révision du PLU ne fait pas évoluer le périmètre de la zone N. Les nouvelles dispositions réglementaires, écrites ou graphiques ne conduisent ainsi à aucune augmentation de la consommation d'espaces naturels et forestiers sur le territoire parisien.

- *Un contributeur écrit : Au chapitre UG82-5 diversification fonctions urbaines/ externalité positives. (@254) C'est un non-sens d'appliquer les mêmes mesures dans tous les quartiers parisiens qui vont peu à peu perdre leurs spécificités : pour exemple, imposer des destinations annexes dans le quartier "plaine Monceau", en dehors de geler toute restructuration lourde dans le quartier, ne fonctionnera pas du fait de l'architecture type Haussmannienne /hôtels particuliers.*

Le principe de la règle de valorisation des externalités positives (chapitre UG.8 du règlement) repose précisément sur la possibilité laissée au pétitionnaire de choisir les 3 critères qu'il souhaite remplir parmi les 9 proposés (répartis dans au minimum 2 thématiques différentes). Ce choix donc peut tenir compte des caractéristiques du projet et de son environnement.

- *Le public remarque (@160) que La direction de l'Urbanisme de la mairie de Paris impose aux demandes de permis en cours une double instruction sur la base du PLU actuel et sur la base du futur PLU Bio. Cette position ne paraît pas conforme au droit de l'urbanisme : le PLU applicable est le PLU actuel, le projet PLU Bio n'est pas en vigueur et pourra être modifié.*
- Les instructeurs du service du permis de construire instruisent les demandes d'autorisation conformément au PLU en vigueur. Depuis le débat sur les orientations générales du PADD, ils doivent également s'attacher à vérifier que le projet n'est pas

de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLU. Si tel est le cas, un sursis à statuer peut être opposé à la demande (art. L. 424-1 et L. 153-11 du code de l'urbanisme).

-
- *Le public a exprimé son avis sur OAP espace public (@10659) : Il est notamment précisé : « Page 8/12 et page 11/12 : Les personnes sans abri habitent à Paris, il y en a au moins 3 000 d'après le diagnostic, soit 1/4 de la population du 1er arrondissement. L'espace public accueillant est également pour ces personnes, qui doivent utiliser des bancs, des toilettes, etc. qui ne sont pas contrôlés par des intérêts privés. L'OAP devrait mentionner cette catégorie de public.*

La Ville de Paris a à cœur d'accompagner au maximum les personnes sans-abris vers un accès au logement et développe de nombreux dispositifs en ce sens. Il existe par exemple les Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale qui accueillent, hébergent et accompagnent vers l'insertion les personnes en grande précarité sur le territoire parisien, ainsi que l'Unité d'Assistance aux Sans-Abris, qui intervient sur le terrain auprès des personnes sans domicile fixe et/ou en errance.

Page 9/12 : Les objectifs d'améliorer la totalité des constructions de Paris impliquent une grande quantité de travaux à réaliser d'ici 2050. L'OAP ne peut pas faire l'impasse sur les besoins en espaces publics de ces travaux pour stationnement, livraisons, échafaudages, etc., faute de quoi ces travaux entraveront l'usage normal de la ville (déménagements, livraisons, etc.)

Cette remarque ne relève pas du champ de compétence du PLU.

Page 10/12 : Les alignements d'arbres et les tracés végétaux font partie du patrimoine de l'espace public parisien, et doivent être mentionnés.

La protection de très nombreux arbres d'alignement (environ 100 000) a été introduite au règlement du PLU. Elle a pour objectif de prendre mieux en compte les arbres qui jalonnent et bordent l'espace public, indispensables aux continuités écologiques et à l'atténuation de l'effet îlot de chaleur urbain, ainsi que les arbres remarquables isolés, qui comptent dans le paysage. En ce qui concerne l'OAP espace public, celle-ci pourrait le cas échéant se voir ajouter une phrase au chapitre 3 (Valoriser la dimension patrimoniale de l'espace public) relative à la préservation des arbres d'alignements.

Page 11/12 : "éclairage au plus juste" est un terme trop vague. Il devrait s'accompagner de plus d'explications, voire d'objectifs de niveaux d'éclairage.

Cette formulation est issue de l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses, émanant du ministère de la Transition Ecologique et auquel est soumis l'éclairage public à Paris.

- *Le public propose (@229) une conception de façades résistantes à l'ensoleillement ; Il s'étonne que des immeubles de 2023 présentent encore des façades Nord, Est, Sud et Ouest identiques ou conçues avec la même typologie de fenêtres (même dimensions, absence de volets, etc.). Or, les architectes savent bien qu'une façade d'immeuble ne reçoit pas le même ensoleillement suivant sa conception, certaines résistent mieux que d'autres au sein des îlots de chaleur.*
Règles proposées :
 - *Tenir compte de l'orientation de la façade et intégrer des éléments opaques protégeant les vitrages du soleil (débord de toit ou bandeau, brise-soleil, etc.)*

Le chapitre 5, au UG.5.1.3 confort d'été en construction neuve, demande déjà que les parties vitrées de façades; lorsqu'elles sont exposées au rayonnement solaire, comportent des dispositifs extérieurs de protection. Pour les constructions existantes (UG.5.2.3), la même demande est faite dès l'instant qu'il s'agit d'une restructuration lourde et sauf impossibilité liée à la préservation du patrimoine. Le Code de l'urbanisme ne permet pas de l'imposer à tous les bâtiments existants sans qu'il y ait une opération de travaux substantielle dans le cadre d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

- La conception des ouvertures doit être nettement différenciée selon que l'on se trouve en façade nord ou en façades sud et ouest.

Le règlement (UG.5.1.) et l'OAP construction neuve demandent que les projets intègrent les principes de l'architecte bioclimatique dont l'un des principes consiste à tenir compte de l'orientation pour la conception du projet. De plus, le règlement du PLU prévoit des dispositions renforcées par rapport aux dispositions déjà sécurisantes de la RE2020 (Bbio, indicateur de confort estival...).

- En l'absence de volets, concevoir un dispositif de stores à l'extérieur du vitrage

Les OAP et le règlement demandent l'installation de dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire (débords de toits, auvents, casquettes, contrevents, persiennes, brise-soleil...) en neuf ou à l'occasion de travaux importants dans l'existant.

Ces règles nécessitent un assouplissement des règles propres au périmètre des monuments historiques. Comme c'est déjà le cas dans certaines communes où le climat prime sur le patrimoine bâti, avec une tolérance pour les panneaux solaires en centre historique.

- *Un contributeur apporte une suggestion : (E6503) L'article UG1.4.2.1.b du projet de PLU prévoit : Voies* concernées par une protection particulière du commerce artisanal de proximité* :*

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

En outre, la transformation de surfaces à rez-de-chaussée sur rue affectées au commerce artisanal de proximité en une activité autre que le commerce artisanal de proximité* est interdite.*

En cas de construction neuve ou de restructuration lourde de construction existante, les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue doivent relever des sous-destinations* Artisanat et commerce de détail, Restauration ou Commerce de gros.*

Ces dispositions ne s'appliqueront pas :

- aux surfaces nécessaires à l'accès des immeubles ;

- aux locaux relevant des sous-destinations Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, Salles d'art et de spectacles, Équipements sportifs, Lieux de culte ; Autres équipements recevant du public, Cinéma, Exploitation agricole ;*

- aux surfaces affectées aux équipements de logistique urbaine liés à la mise en œuvre d'un périmètre de localisation d'équipement.*

Ces dispositions s'opposent à des projets de rénovation/restructuration/création de locaux techniques destinés à des services de la Ville de Paris (ex. locaux de travail des agents de la propreté , des espaces verts, etc.) situés en bordure de voie bénéficiant

d'une protection particulière du commerce artisanal de proximité (tel que le projet de restructuration de la parcelle actuellement occupée par un atelier de propreté au 267 rue des Pyrénées confié à PariSeine). Nous suggérons donc de réintroduire les dispositions du PLU en vigueur, à savoir : exclure de la règle, les programmes d'EICSP ou à minima, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Il pourrait être envisagé d'inclure l'ensemble des sous-destinations relevant des EICSP dans la liste des exceptions aux règles relatives aux protections commerciales et artisanales (UG1.4.2.1b).

- *Il est demandé (@7146) d'ajouter dans le P.A.D.D : B. Renforcer le dialogue et la concertation avec les habitants et l'ensemble des acteurs partenaires de la Ville le besoin d'assurer une participation représentative de la population Parisienne (âgé, groupe, revenus, etc.)*

Ces éléments sont déjà présents dans le PADD du PLU bioclimatique. L'orientation 32 vise par exemple à inclure tous les publics dans la fabrique de la ville. Paris s'est engagée dans une politique volontariste d'inclusion de toutes et tous et des membres les plus fragiles de notre société. A cet égard, les thématiques du genre, de l'âge et du handicap revêtent une importance particulière. Par ailleurs, durant toute la phase d'élaboration du PLU, la Ville de Paris a veillé à faire intervenir tout type de public, les Parisiennes et Parisiens et à toucher le plus grand nombre de personnes, selon le cadre défini par le Code de l'urbanisme mais également au travers d'un dispositif de concertation élargi. Celui-ci a rassemblé différents publics (enfants, étudiants, etc.), au travers de divers outils de concertation (réunions publiques, ateliers participatifs, balades urbaines, etc.).

- *Il est demandé (@7922, @10232) de respecter la propriété privée, comme le stipule la Constitution Française. Le contributeur précise qu'il est nécessaire d'informer les propriétaires concernés par lettre recommandée avec accusé de réception de la décision de préemption sur leurs biens immobiliers, en plus des affichages administratifs.*

Lorsque la ville préempte un bien, la ville informe par écrit :

- Le notaire
- Le (ou les) vendeurs
- L'acquéreur potentiel

La décision de préemption sous forme d'information municipale sur la plateforme de publication administrative de la Ville. Enfin, la ville inscrit la préemption au registre des préemptions, communicable à toute personne qui en fait la demande.

En cas d'emplacement réservé et d'une manière générale, la Ville ne dispose pas de l'identité des propriétaires parisiens. Ce n'est que dans le cas d'une procédure spécifique (expropriation par exemple) que la Ville peut être amenée à connaître l'identité du ou des propriétaires d'une parcelle.

De même, les services de la Ville n'ont pas l'autorisation de pénétrer dans l'enceinte d'un immeuble. Là encore, ce droit ne peut être octroyé que dans le cadre de procédures strictement encadrées par la loi.

La procédure d'enquête publique dans le cadre des documents d'urbanisme et en particulier des Plans locaux d'urbanisme a notamment pour objet de permettre à l'ensemble des propriétaires fonciers du territoire de la commune de prendre connaissance des dispositions relatives au droit des sols affectant ses propriétés et lui permettre de s'exprimer dans ce cadre.

En outre, dans le cadre de la concertation préalable, une large information a permis à tous les publics, y compris aux propriétaires d'immeubles parisiens de prendre connaissance des évolutions envisagées à ce stade dans le PLU bioclimatique. Plusieurs réunions, dans des cadres très différents, ont ainsi eu lieu, permettant aux propriétaires parisiens de se tenir informés et d'anticiper la tenue de l'enquête publique.

- Un contributeur relève certaines contradictions dans le projet de révision (@10207). Il explique :

« Le projet de PLU comprend des dispositions parfois contraires aux objectifs annoncés, des prescriptions croisées nécessitant des dérogations ce qui est source d'arbitraire et généralise une méthode de spoliation de la propriété privée ce qui fait penser à un projet plus politique qu'urbanistique.

1) les contradictions :

-l'objectif rappelé du rôle de métropole inclue la présence des instances gouvernementales et politiques et la présence de sièges sociaux d'entreprises donc un pourcentage de cadres dirigeants et de hauts fonctionnaires dans la population de la métropole supérieur à ce qu'il est dans le reste de la France; à contrario le PLU fixe un objectif de 40% de logements publics supérieur d'un tiers à l'objectif fixé dans le reste du pays, logements qui ne sont pas destinés aux dirigeants publics et privés. Les logements attribués deviendraient ainsi majoritaires dans le parc locatif parisien et la restriction du marché locatif libre sera dissuasive pour l'installation de sièges sociaux d'entreprises à Paris.

-le rappel de l'importance du Tourisme dans l'économie parisienne est incompatible avec la disparition programmée des meublés touristiques.

Le PLU bioclimatique n'a pas vocation à limiter l'activité touristique mais cherche à développer un tourisme plus durable et respectueux des autres fonctions urbaines, en particulier du logement. Une réponse plus complète est apportée sur ce sujet dans la partie développement économique (Thème 3 du présent mémoire).

-le souhait de maintenir une activité de production dans la ville en citant comme principale activité l'entretien automobile n'est pas cohérent avec le souhait de diminuer encore le pourcentage de véhicule par ménage, les restrictions de circulation sur la voirie et la diminution souhaitée des parkings hors voie publique.

Le PADD, ainsi que le rapport de présentation dans sa partie justification des choix opérés dans l'établissement du document, ne font pas mention de l'exemple de l'entretien automobile comme objectif de maintien des activités de production en ville. Cette observation n'appelle donc pas de modification du PLU.

-le souhait de porter de 8 à 10m²/habitants les espaces verts à leur disposition et le développement en partie au sol de l'agriculture urbaine seront concurrents sur le peu de surface disponible.

Le règlement a pour objectif de concilier les différentes orientations portées par le PLU bioclimatique, notamment le développement des espaces verts et de l'agriculture urbaine. En ce sens, plusieurs équilibres sont trouvés et plusieurs mécanismes sont mis en œuvre pour atteindre l'ensemble de ces objectifs. L'objectif de 10m² d'espaces verts par habitant est recherché au travers notamment de l'augmentation des emplacements réservés ou des périmètres de localisation pour espaces verts, tandis que l'agriculture urbaine est protégée et

encouragée au travers d'autres mécanismes comme le pastillage. Ces deux objectifs ne se concurrencent donc pas.

2) les prescriptions croisées :

-les dérogations en plus ou en moins aux règles de hauteurs, ajoutées à celles, nombreuses à Paris, autour des monuments historiques, la prise en compte "d'externalités positives environnementales" en traîneront un examen "hors règles" au cas par cas des autorisations d'urbanisme, source d'arbitraire... ou même de corruption.

-l'obligation de faire mieux que la RE2020 dans les constructions neuves obligerait à construire des "bouteilles thermos" étanches à l'air extérieur et avec de petites ouvertures, en contradiction avec les prescriptions de santé publique ; de même l'obligation de faire mieux que les règlements nationaux pour l'isolation de l'ancien obligera à multiplier les isolations par l'extérieur au détriment du paysage haussmannien de PARIS.

-enfin ces prescriptions augmenteront fortement les coûts de construction et de rénovation y compris pour les logements sociaux ; sachant que l'électricité produite en France est déjà à 85% décarboné et que le programme gouvernemental prévoit d'augmenter encore ce pourcentage pour permettre la généralisation des modes de chauffages décarbonés, on ne voit pas l'intérêt environnemental de ce surcoût.

Les performances du confort d'été sont renforcées par le PLU allant vers une meilleure habitabilité des constructions pour lesquelles les dispositifs de ventilation naturelle passive et traversante sont privilégiés. Les études ont indiqué que les surcoûts sont peu significatifs et pouvant être absorbés par les subventions des labels.

3) La spoliation :

-la servitude de mixité sociale, pour la construction neuve ou la rénovation a un objectif de construction de 10850 logements dont 8300 logements sociaux soit 76,5%; ce "pastillage" porte quasi exclusivement sur des parcelles privées; comme les prix plafond du m² de logement social sont le quart de la valeur du m² parisien et que ce PLU va augmenter le coût de construction, cela revient à mettre à la charge des propriétaires privés la quasi-totalité du coût foncier du programme social de la ville.

-comme les opérations diffuses de rénovation, hors parcelles pastillées, de plus de 150m² de surface de plancher seront aussi soumises à des règles spéciales difficiles à satisfaire, il est à craindre qu'un marchandage "dérogation contre logement social" s'instaure petit à petit pour l'obtention des autorisations d'urbanisme.

Concernant les oppositions et questionnements relevés dans cette contribution à propos de l'objectif de logements publics et des emplacements réservés, il convient de rappeler les éléments de diagnostic ayant motivé ces orientations et les différents moyens mis en œuvre, définis par le Code de l'urbanisme.

Avec plus de 250 000 demandeurs de logements sociaux, et un marché de l'immobilier inaccessible à un nombre croissant de parisiens, la poursuite du développement d'une offre de logements publics apparaît nécessaire pour que Paris demeure durablement une ville mixte et accueillante, pour les travailleurs-clés comme pour les ménages aux ressources modestes et moyennes. En ce sens, le PLU fixe pour objectif l'atteinte de 40 % de logements publics à Paris en 2035, dont 30 % de logements sociaux et 10 % de logements abordables. Pour ce faire, plusieurs règles existantes sont maintenues et amplifiées : la servitude de mixité sociale qui impose la production de 35% logements sociaux au sein de la zone de déficit en logement social à partir d'un seuil de 500m², ce pourcentage est de 50% au sein de la zone d'hyper

déficit nouvellement créée. Par ailleurs, le PLU inscrit près de 700 nouveaux emplacements réservés au logement. Il s'agit d'un dispositif prévu par le Code de l'urbanisme. Comme le précise le rapport de présentation du PLU bioclimatique (6e partie Justification des choix), les articles L.151-41, L.152-2 et R.151-38 du Code de l'urbanisme prévoient la possibilité d'établir des « emplacements réservés » (ER) en vue de la réalisation de programmes de logements peuvent être inscrits dans les PLU dans les zones urbaines ou à urbaniser, dans un objectif de mixité sociale. Ces opérations peuvent se réaliser à la charge du propriétaire ou par le biais d'opérations impliquant les propriétaires initiaux ou les opérateurs qu'ils ont pu désigner. Les propriétaires peuvent également faire jouer le droit de délaissement..

Comme détaillé dans le thème 2 « Logement », le droit de délaissement s'exerce au prix du marché. La Ville constate que depuis l'instauration des 416 premières pastilles en 2006, la dévaluation moyenne des biens concernés (lorsqu'elle a lieu) se situe à peine à 5% de la valeur du bien. Il est bien évident que l'exercice de prérogatives publiques dans le cadre du droit de l'urbanisme porte atteinte au droit de propriété, ce qui est encadré de longue date par la loi et la jurisprudence. Il peut aussi être rappelé que les acteurs professionnels de l'immobilier parisien disposent de possibilités d'arbitrage au sein de portefeuilles d'actifs qui débordent souvent ce seul domaine d'activité, ce qui les amène historiquement à investir ou désinvestir aussi bien ce secteur que la scène parisienne, en fonction de la rentabilité des différents actifs qu'ils peuvent cibler sur d'autres marchés. Dans ce cadre, c'est bien la Ville de Paris qui porte la responsabilité de garantir des objectifs d'équilibre des fonctions urbaines et de préservation des conditions de vie dans la capitale.

Malgré tout, la Ville porte une grande attention aux diverses contestations émanant des propriétaires, et pourra envisager de supprimer certaines pastilles si les propriétaires démontrent leur inopportunité

En conclusion l'augmentation du pourcentage de logements publics excédentaire par rapport aux règles nationales, la complication extrêmes des règles d'urbanisme, les contraintes dites bioclimatiques, elles aussi excédentaires, sur la construction et la rénovation du bâti et la spoliation à grande échelle de la propriété immobilières des entreprises, des associations notamment éducatives et des bailleurs privés devraient conduire à mettre en doute l'utilité publique de ce projet. Les effets à long terme de ce PLU seront de poursuivre une collectivisation rampante du logement à Paris qui est un objectif politique plus que d'utilité »

61 La Ville de Paris voudra bien s'exprimer au sujet de ces diverses contributions.

Cf. Réponses ci-dessus.

62 Certaines contributions comportent de très nombreuses propositions de modification du règlement, relèvent des difficultés potentielles d'interprétation et/ou d'application du projet de règlement et, plus généralement, comportent différentes interrogations portant sur la forme et le fond du règlement. Pouvez-vous y apporter des réponses ?

-@114 (page 6 et ss.), - E11900, -@1157,-@9906 -@3812 6-@39667- E132068- @13682

L'ensemble des propositions de complément, de modification ou de suppression exprimée dans le cadre de l'enquête publique a été analysée adresse par adresse. L'Observation 114 par exemple, a été découpée en 73 observations, correspondant à chaque demande localisée.

La Ville est particulièrement attentive à l'expression de l'ensemble des contributions qui ont pu signaler des incompréhensions à la lecture du dossier, et regarde au cas par cas si cette incompréhension appelle une modification du PLU.

deuxième partie des observations exprimées sur le thème : DIVERS ASPECTS FORMELS ET MATERIELS DU PLU

Demandes de modification du règlement

Constructions

Il est demandé pour tenir compte des contraintes applicables en matière de sécurité des constructions, qu'une atténuation des exigences renforcées en termes de Bbio et de carbone soit explicitement définie en cas d'incompatibilité avec les règles applicables en matière de sécurité incendie. (@12742) @ 14112 et @ 11570 qui demande de modifier l'article UG 3.1 sur les constructions)

Les dispositions de l'UG.5 font l'objet d'une analyse par des bureaux d'études spécialisés afin de garantir leur respect des règles de sécurité et d'envisager, le cas échéant, des modifications.

Par souci de sécurité juridique, il est demandé que les seuils d'intervention s'appliquent aux surfaces de plancher supprimées et reconstruites dans le cadre de projets et non par rapport aux interventions réalisées sur les « éléments déterminant la résistance et la rigidité de la construction. (@12742)

Le recours à cette expression vise précisément à définir la nature des interventions pour clarifier ce qui est du ressort de chaque catégorie de travaux. Pour répondre aux nombreuses contributions portant sur cet aspect, la Ville a engagé le réexamen de ces définitions afin d'assurer le maximum de clarté et de sécurité juridique.

Il est proposé que seules les surfaces de plancher d'habitation créées dans le cadre d'un projet de restructuration lourde seraient prises en compte pour l'application de dispositions relatives à la mixité sociale (@12742) @ 13936 Mesures dérogatoire sur les surélévations UG 3.3.3. du tome 2 du règlement.)

Le champ d'application du paragraphe UG.1.5.1 (servitude de mixité sociale) est conforme à la rédaction de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, le règlement graphique du PLU délimite donc des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements définis par le règlement, dans un objectif de mixité sociale.

La nouvelle rédaction du paragraphe UG.1.5.1 est donc alignée sur celle du code de l'urbanisme, lequel ne requiert pas que le champ d'application de la servitude soit limité aux seules créations de surfaces, comme c'est le cas dans le PLU en vigueur.

Le rédacteur de l'observation indique qu'une telle mesure fera obstacle à la réalisation de travaux de restructuration lourde, dans la mesure où le propriétaire devra mettre fin aux baux des locataires en cours. Cet argument ne semble pas pertinent dans la mesure où la restructuration lourde, de par sa définition, vise des interventions impliquant que l'immeuble soit libéré de ses occupants pour permettre la réalisation des travaux.

Hauteur ; soit suppression de la limite de hauteur de plafond de 15 mètres soit son élévation ou la définition d'exception permettant de soumettre à la hauteur plafond normalement applicable certaines constructions nouvelles ou opérations de surélévation (@12742)

Cette demande recueille un avis défavorable. En effet, La hauteur est limitée à 15m au-delà de la BCP pour libérer les cœurs d'îlot et inciter à construire en s'adossant aux constructions voisines. Des exceptions existent pour les constructions situées dans le secteur des bâtiments et ensembles modernes et pour celles situées sur des terrains de plus de 4000m².

Avis sur règlement tome 1 (@11886) : Page 98 5.1.2 : L'obligation portée par cet article ne me semble pas juridiquement tenable ;

Page 98 5.1.3 : La suggestion de réaliser une hauteur sous plafond de 2,70m n'est pas toujours possible dans le cadre du gabarit autorisé et en tenant compte des plans de financement des promoteurs. La rédaction de cet article devrait être revue.

Page 99 UG5.1.4 : L'article n'est pas suffisamment restrictif sur le mode de construction et d'intégration des dispositifs énergétiques sur les toitures et les murs des constructions.

Page 99 5.1.5 : l'obligation portée par cet article ne me semble pas juridiquement tenable

Page 100 5.2.2 : l'obligation portée par cet article ne me semble pas juridiquement tenable

Page 101 UG5.2.4 : l'article n'est pas suffisamment restrictif sur le mode de construction et d'intégration des dispositifs énergétiques sur les toitures et les murs des constructions

Page 101 5.2.5 : l'obligation portée par cet article ne me semble pas juridiquement tenable

Page 108 UG7.2.3 2° a) c) d) : Le règlement prévoit une surface de plancher pour les locaux vélos, mais pas un nombre de place. On peut facilement imaginer un local vélo ayant la surface réglementaire, mais qui n'offre pas la capacité suffisante pour les habitants. Cet article devrait être réécrit.

Page 112 UG8.3 : Les machineries des entreprises peuvent produire de la chaleur, qui en général est dégagée sans bénéfices (par ex. les congélateurs d'un supermarché qui fonctionnent même en hiver). Le PLU devrait inclure l'utilisation de cette "chaleur fatale" comme externalité positive.

Cette contribution ne comporte malheureusement pas d'explications ni de justifications concernant ses assertions. Comme déjà indiqué, la Ville a engagé un travail d'analyse des seuils de performance environnementale fixés dans le PLU, à l'aune des retours d'expérience sur la RE2020 depuis l'arrêt du document, afin le cas échéant de les faire évoluer pour mieux prendre en compte les contraintes sur la mise en œuvre des projets.

Par ailleurs, le PLU ne peut imposer la création de dispositifs de récupération de la chaleur fatale. En revanche leur présence est déjà indirectement prise en compte via les règles du chapitre 5 relatives aux performances énergétiques et environnementales des constructions.

Il est demandé pour sécuriser les règles, que la rédaction des dispositions des articles UG 3.1.1, UG 3.1.2., USGU 3.1.2., UGSU 3.1.3. soit modifiée pour faire référence au « nu extérieur des façades » et non « aux façades ». Le PLU semble ainsi utiliser indirectement les termes de façades et nu extérieur de façades or ces notions renvoient à des réalités distinctes. Il doit être fait référence au « nu extérieur des façades » pour lever toute ambiguïté. (@12893)

Les services de la Ville sont favorables à cette modification.

Vérification et correction des erreurs concernant la délimitation, les caractéristiques et les enjeux de leur intégration dans le tissu limitrophe, des secteurs de tissus et ensembles modernes (des exemples sont donnés dans la contribution) (@11947)

Les périmètres du secteur des Bâtiments et ensembles modernes ont été vérifiés et correspondent aux critères retenus dans la définition du secteur. Les règles de l'UG.3 qui y sont applicables seront modifiées pour corriger certaines contradictions.

Évolution du règlement garantissant l'indispensable cohérence entre les divers objectifs du PADD et des OAP et compréhension par le plus grand nombre, voir exemples donnés (@11947)

Le texte de l'article UG.2.4.2 relatif aux VEC, Volumétrie existante à conserver, doit rester tel quel : en ce qui concerne la 2e adaptation, après « qu'elles améliorent la configuration des espaces libres de construction », il faut supprimer « ou les performances environnementales des constructions ». (@12916) @ 13966 et @ 13662*

Ce point a déjà été traité plus haut dans les réponses dans la question 24.

À l'article UG.3.2.4 2° relatif au Gabarit-enveloppe en bordure des voies (...), la hauteur de la verticale H doit être maintenue à 25 m au lieu de 28 m, pour laisser 6 m à l'arc de cercle du couronnement Haussmannien en-dessous du plafond de 31 m (la crête du front bâti est un élément important de l'esthétique de Paris). (@12916)*

Ce point a déjà été traité plus haut dans les réponses dans la question 24

L'article UG.3.3.1 est un déchaînement de dérogations qui sont autant de coups de canif à la préservation du patrimoine, en pleine contradiction avec l'article UG.2 tel que nous proposons de le modifier. Avant le début du §1 il faut ajouter la liste des couronnements intouchables déjà précisée au §5 de l'article UG.2, (@12916)

Ce point a déjà été traité plus haut dans les réponses dans la question 24

Il faudrait, immédiatement en-dessous de UG.4.2 Végétalisation du bâti, mettre par exemple, la restriction suivante : « La végétalisation des toits n'est obligatoire que sur les toits terrasses situées en dehors des zones "Paris patrimonial prioritaire" / L'article UG.4.1 sur les espaces libres manque de précision. Le calcul de leur surface est-il fait d'après la superficie totale de la parcelle ? La différence entre la pleine terre et l'espace libre mériterait d'être explicitée. / L'article UG.4.3.4 sur les espaces verts protégés (EVP), Il manque une interdiction de les déplacer, leur superficie ne figurent pas en annexe. (@12916)

Ce point a déjà été traité plus haut dans les réponses dans la question 24

UG.8 VALORISATION DES EXTERNALITÉS POSITIVES DES PROJETS (@13915) : Dans l'introduction, à la fin du §1, « L'apport des externalités positives (...) de l'efficacité énergétique et de la sobriété », ajouter « ainsi que de la qualité du projet architectural ». Au §2, remplacer « doit remplir au moins trois critères de performance, relevant au moins de deux thématiques différentes » par « doit remplir au moins quatre critères de performance, relevant au moins de trois thématiques différentes » @ 11571 demande de modifier la règle des « externalités positives » @ 14227 externalités positives

UG.8.4 Thématique création architecturale ; Critère 10 : « Le projet doit viser, non à la rupture et à l'originalité à tout prix, mais à l'insertion dans le paysage urbain parisien dont il doit renforcer la spécificité notamment en utilisant la pierre de taille et les toitures observées de Rambuteau à l'Art Déco. (13915)

Ces demandes sont en faveur d'un durcissement de la règle des externalités et de l'ajout d'une quatrième thématique relative à la qualité esthétique des projets architecturaux. Cette proposition est contraire aux choix qui ont été faits pour le chapitre UG.8 de le baser uniquement sur des critères objectifs de qualité du projet, ce qui est nécessaire à la

sécurisation juridique du dispositif réglementaire et des autorisations délivrées sur son fondement. Elle entrainerait une refonte trop importante du dispositif proposé. La proposition recueille un avis défavorable.

Sont proposées les modifications suivantes (en gras les rajouts et barré les suppressions) sur les points du règlement (@ 13019) : @ 13907 et @13078)

- UG 2.1.1 dispositions d'insertion urbaines ou architecturales.
- UG2.2 dispositions applicables aux constructions neuves (modifications UG 2.2.1, UG 2.2.2, UG 2.2.3 et suppression d'UG 2.2.4
- UG2.3 Dispositions applicables aux constructions existantes (modification UG 2.3.1, UG 2.3.2, UG 2.3.3, UG 2.3.4)
- UG 2.4. Protection des formes urbaines et des patrimoines architecturaux (modification UG 2.4.1, UG 2.4.2. et suppression UG 2.4.3)
- UG 3.3 Dépassements admis par rapport à la hauteur et à la volumétrie maximales des constructions (modification UG 3.3.1., suppression UG 3.3.2, UG 3.3.3 et UG 3.3.4)

Ces demandes ont déjà fait l'objet d'un commentaire ci-dessus.

La contribution @13404 propose 2 propositions concernant les maisons faubouriennes :

- *Élargissement de la protection des maisons faubouriennes dans les rues de plus de 12 mètres (le PLU ne le prévoit que sur les rues de moins de 12 mètres)*

De nombreuses protections morphologiques identifient des séquences basses qui peuvent correspondre à des maisons faubouriennes sur ces voies supérieures à 12m. Dans ce cas, les surélévations destinées à l'habitation ne sont pas possibles.

- *Proposition d'une limitation à R+3 maximum et qu'à minima cette règle soit appliquée pour toute construction située à plus de 100 mètres d'un espace vert.*

Il existe de nombreuses protections morphologiques protégeant des séquences basses de faubourg. Par ailleurs les règles de gabarit-enveloppe sur voie sont plus restrictives sur les voies étroites et les surélévations destinées à l'habitation ne sont possible que sur les voies > à 12m.

Ainsi qu'une modification de l'UG 2.3.5. Pour que le PLUB réserve les « créations architecturales singulières » à des quartiers nouveaux et s'en tienne à « l'aspect doit prendre en compte les caractéristiques de la construction existante afin d'assurer la bonne insertion urbaine » (13404)

Cette demande est déjà intégrée aux dispositions du PLU bioclimatique. Afin de mettre en œuvre l'orientation 36 du PADD et de tenir compte du caractère très largement constitué des tissus urbains parisiens, les dispositions de l'UG.2.1.1 relatives à la prise en compte du contexte environnant - qui existaient déjà à l'article UG.11 du précédent PLU - ont été renforcées, en exigeant que tout projet prenne en compte les caractéristiques des sites, des constructions existantes voisines et de la séquence urbaine dans laquelle elles s'insèrent, sans leur porter atteinte. Le règlement détaille la nature des caractéristiques à prendre en considération dans la conception des projets.

Proposition de modification de la légende pour le Secteur Maisons et Villas SMV19-2 comme suit : « volumétrie existante à conserver sous réserve que les bâtiments respectent toutes les servitudes qui frappent les parcelles sur lesquelles ils ont été édifiés » (@13506)

Cette demande est juridiquement impossible. Une servitude doit par définition être respectée, et l'outil VEC ne peut être conditionné à la réalisation d'autres dispositions, notamment s'il s'agit de règles de droit privé.

Proposition de modification du règlement pour respect des prescriptions de l'Inspection générale des carrières pour le secteur SMV19-2 :

- *Que les preuves de bonne réalisation soient apportées avant début des travaux,*
- *Un contrôle de conformité à la fin des travaux, délivré après une visite sur place permettant de vérifier le bon dimensionnement des décaissements autorisés sont conformes (@13506)*

Ces demandes ne relèvent pas du périmètre de compétences du PLU, tel que défini par le Code de l'urbanisme au titre du PLU.

Demande de modification de l'article UGSU 5.2.2 performances énergétiques pour que les valeurs de performances énergétiques soient compatibles avec le décret tertiaire et notamment pour les bâtiments tertiaires APHP (@13542) @12908, @ 12772 et @11420)

Les dispositions de l'UG.5 font l'objet d'une analyse par un bureau d'études spécialisé afin de garantir leur compatibilité avec les réglementations nationales et d'envisager, le cas échéant, des modifications.

Demande d'une réduction drastique des possibilités de déroger à la règle générale sans quoi ce document n'a plus de valeur prescriptive. (@13954)

Les orientations du PADD ont été débattues par les conseillers de Paris le 16 novembre 2021. Parmi ces orientations se trouve notamment la nécessité de faire de Paris une ville décarbonée, inclusive, productive, solidaire et donnant une forte place à la biodiversité. Le règlement a ainsi pour objet de concilier l'ensemble de ces objectifs dans ses dispositions. C'est pour cette raison que des exceptions ont été ponctuellement apportées à certaines d'entre elles, afin de poursuivre des objectifs d'intérêt général. En outre, le PLU s'appliquant par définition sur l'ensemble du territoire parisien, des exceptions sont nécessaires pour permettre la prise en compte de contraintes ou d'objectifs spécifiques selon les quartiers, les sites, les secteurs, etc.

Demandes de modifications ou de suppression de nombreux articles dans la PADD sur le stationnement ou l'utilisation des vélos. @ 13422 La Société Heneo concerne les sous-destinations pages 27 à 30 du règlement.

Une modification des places de stationnement vélo requises pour des résidences universitaires pourrait être envisagée et fera l'objet d'une étude spécifique.

Plocs (périmètres de localisation d'équipements)

Demande que les centres opérationnels des bus cités et dont les cartes figurent dans la contribution E4162, fassent l'objet de périmètres de localisations d'équipement (Règlement Tome 2, Annexe 4) :

Pour le nouveau centre opérationnel porte de la Chapelle, demande de suppression ou à minima la réduction du PAPAG pour qu'il ne couvre plus le site envisagé pour l'accueil du centre opérationnel et la création d'un périmètre de localisation d'équipement ayant pour objet un centre opérationnel bus sur le présent site (règlement tome UG1.6.2 et UGSU 1.4.2 règlement tome 3 annexe IV (E4162))

Compléter les règles en ajoutant une précision relative à la nature de l'équipement public en zone urbaine générale UG : compléter l'article UG1.2 f et UG 4.1.2 avec la phrase « et de transports urbains » ainsi qu'en USGU (zone urbaine services urbains) : USGU 4.1.2. p137/138 caractéristiques des espaces libres de construction avec la phrase « et de transports urbains USGU 4.1.3 caractéristiques des espaces libres végétalisés p 140 avec la phrase « spécificités des ouvrages de transports urbains » (E4162)

Ces demandes de la part d'Ile-de-France Mobilités sont abordées de façon exhaustive dans le thème 5 « Espace public et mobilités » du mémoire en réponse.

Demande de suppression du Ploc de petite enfance Hôpital Lariboisière P10-12, une crèche y existant déjà (@13542) – pas de retour

Hôpital Tenon demande de suppression de ploc (20-16). Une crèche hospitalière se trouvant déjà dans ce périmètre (@13542)

Ilot Frot / Roquette (@13452) maintenir le PLOC (11-7) pour équipement logistique urbaine

L'APHP dans la contribution @13452 ne demande pas le maintien du PLOC équipement de logistique urbaine mais plutôt sa suppression, en raison notamment des nuisances qu'il pourrait engendrer pour le personnel de santé résidant dans l'îlot. Cette demande, au même titre que les demandes ci-dessus concernant les PLOC petite enfance sur les hôpitaux Lariboisière et Tenon, feront l'objet d'une attention particulière des services de la Ville.

Demande de suppression de 2 emplacements réservés. Planche E12, F12 petite ceinture 14^{ème} et l'emprise non destinée à être cédée (A15-1 planche B11) (@13638)

Demande de suppression des plocs 8-14 et P17-41 pour la couverture des voies Saint Lazare (@13638)

Demande de suppression des Ploc 10-1 et 10-2 périmètre de localisation pour « équipements de santé » respectivement gare du Nord et gare de l'Est. (@13638)

Ces demandes de la part de SNCF Réseau et SNCF Voyageurs ont déjà été recueillies et traitées dans le cadre du traitement des avis des personnes publiques associées.

Destinations

L'article UG 1.41. du projet de règlement du PLU inclut les surfaces de cinéma au sein des surfaces de plancher liées à la fonction résidentielle SPH. Or les cinémas font bien partie de la destination « commerces et activités de service » et non de la destination habitation (Article R151-28 code de l'urbanisme et cette disposition est bien rappelé dans le PLU pa27/288) qui reprend mot par mot la classification des destinations et sous destinations telles que décrites dans le code de l'urbanisme et qui inclut donc les cinémas dans la destination commerces et activités de service. La contradiction dans le PLU est flagrante (@10218, E10285, @1016)

Hôpital Bichat Claude Bernard (@13542) l'OAP Paris Nord Est fait apparaître une pastille fléchant l'hôpital Bichat comme équipement public existant à requalifier. Il convient de modifier cette pastille, l'hôpital Bichat n'étant pas voué à une requalification in situ.

Hôpital Rothschild (@13542) l'hôpital historique a été construit au début du 20^{ème} siècle sur un modèle type pavillonnaire. Plusieurs restructurations ont eu lieu et la partie est présentait des caractéristiques propres à la définition du secteur des bâtiments et ensembles modernes. Cependant le bâtiment de 1969 ayant fait l'objet de restructuration et en tenant compte de du reste de la parcelle il est demandé que le classement en secteur des bâtiments et ensemble modernes soit supprimé.

Ancien hôpital La Rochefoucauld (@13542) le Plu actuel prévoit un pastillage LS100-60 alors que le projet du PLU b prévoit un LS de 1500m². Il est demandé de modifier la réserve LS dans une logique de pourcentage et que la pastillage LS 100-60 soit maintenu.

Puis demande de suppression du classement en secteur de développement de l'habitation afin d'autoriser la création de SPE pour permettre une mixité fonctionnelle pour le nouveau quartier. (@13452)

Hôtel Dieu : Demande que la majorité de la surface de plancher global du périmètre relève de la destination CINASPIC (équipement d'intérêt collectif et services publics) (@13452)

Groupe APHP Paris Saclay (@13452) : demande de suppression du pastillage LS 100-0 pour loger le personnel soignant comme suit :

- Logement libre 40% maximum de la surface de plancher
- Un minimum de 60% de SDP en logements publics intégrant des logements sociaux et le solde nécessaire pour logements soignants non conventionnés.

Ces demandes formulées par l'APHP dans les contributions ci-dessus vont faire l'objet d'un traitement attentif de la part des services de la Ville. Des éléments de réponse sont présentés dans le Thème 37 du présent mémoire qui centralise les questions relatives à l'APHP.

Le Parc des expositions ne relève plus de la destination EICSP mais de la sous destination Centres de Congrès et d'exposition de la destination autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaire (@1379)

Cette erreur matérielle sera corrigée dans le rapport de présentation.

@ 6470 contre la « servitude de mixité fonctionnelle » pour la SCI Colisée, @ 13516 Conteste UG 1.4 mixité fonctionnelle Sté AEW

@ 9870 modifier l'article UG 15.2 « emplacements réservés » pour France Assureurs

Cette demande de France Assurance vise à supprimer le paragraphe suivant au sein de l'UG.1.5.2 : "Lorsque la règle impose la réalisation d'une part minimale de LS, le reste de la part minimale de SDP des locaux destinés à l'habitation [...] à l'exclusion du logement libre". Ce paragraphe sert à promouvoir le développement du logement abordable en complémentarité avec le logement social. Il mérite d'être maintenu. La réalisation de BRS reste facultative puisqu'il est possible de réaliser du LLS ou du LLI sur ces ER.

@ E 10070 modifier l'article UG 15.2 « emplacements réservés » société PERL

L'exclusion de l'ULS de la définition du logement locatif social a été adoptée en connaissance de cause, afin de privilégier l'offre de logement social pérenne. En effet, l'ULS ne garantit l'usage social que pour 15 ans, ce qui conduit au retour sur le marché privé des logements concernés à court/moyen terme. L'ULS reste possible en dehors de l'application des servitudes du PLU b en faveur du logement social.

@ 10202 modifier « opérations mixte » société 3F

Les différentes catégories d'intervention sur les constructions existantes peuvent bien se cumuler lors d'une opération mixte.

Patrimoine

J'ai examiné attentivement les différents documents mis en ligne, en me focalisant sur les protections du bâti. J'ai découvert de nombreuses discordances dans les dossiers suivants dont je vous livre la liste dans ma contribution (@10403 ; 10416)

- Erreurs dans l'Atlas 1/2000
- L'Annexe X : Notices à corriger, notices qui décrivent des PVP BP alors que ce sont des PVP EPP, les notices en doublon, les notices justificatives manquantes

Ces erreurs matérielles vont être étudiées et corrigées avant l'approbation du PLU bioclimatique.

Hôpital Robert Debré (@13542) il conviendrait de supprimer la partie hachurée du plan de zonage (annexe 10, page 385) pour le périmètre destiné à la construction de l'Institut Robert Debré du Cerveau de l'enfant 5IRCDE) afin qu'il soit clairement indiqué que la protection ne s'applique que sur le bâtiment construit par l'architecte Pierre Riboulet.

toutes ces observations sont justifiées et relèvent des erreurs matérielles à corriger

Groupe APHP Paris Saclay (@13452) : demande que la Ville lève les obstacles réglementaires freinant la production (contraintes architecturales et environnementales)

Propositions d'ajout

Rapport de présentation : Le port des Champs Élysées est absent du rapport de présentation et donc il semble opportun de le prendre en compte. Les prescriptions des ports de Javel bas et de la Bourdonnais n'ont pas changé depuis le précédent PLU 6^{ème} document page 211. Rappeler les enjeux de logistique fluviale des canaux à l'instar de la Seine (@12816) :

PADD : proposition de rajout du rôle et missions de l'établissement public VNF page 13 (@12816)

OAP Paris Rive gauche manque de clarté de la hiérarchisation des usages page 3 (@12816)

OAP Liens métropolitains différence de traitement entre la Seine et les canaux de la Ville : rappeler les enjeux de logistique urbaine fluviale (entre 800KT et 1Mt/an) (@12816)

OAP biodiversité et adaptation au changement climatique ; sanctuarisation des berges du Bois de Boulogne : gel possible de tout développement d'activité y compris activités touristiques/bateaux activités (@12816)

Ces demandes feront l'objet d'un traitement attentif de la part des services de la Ville.

La protection des arbres est abordée au PLU sous différents aspects. Dans toutes les zones, plusieurs protections sont proposées notamment : EBC, EVP, ARP : ces classements doivent permettre une protection forte aux arbres existants isolés ou appartenant à des ensembles arborés et paysagers en bon état phytosanitaire et le remplacement de ceux jugés être dans un état de dépérissement irréversible. En zone UG, un autre type de protection est également évoquée à l'article UG.4.3.2 : "Alignement d'arbres et compositions arborées protégées". Proposition : Il apparaît donc que la protection introduite à l'article UG4.3.2, complétant une protection des arbres isolés qui ont également un intérêt, conviendrait parfaitement également à la zone UV. (@14190)

Le paragraphe UG.4.3.2 : "Alignement d'arbres et compositions arborées protégées" est une prescription localisée dont la vocation est de porter uniquement sur des alignements et ensembles arborés situés sur les voies (en jaune sur le règlement graphique). Or par construction l'intégralité des voies en jaune sont situées dans la zone UG. Il n'est donc pas

adapté d'introduire cette disposition dans les règlements des autres zones notamment la zone UV lorsque celle-ci couvre les voies qui s'y trouvent.

Cette règle est complémentaire des autres dispositions relatives à la protection des arbres situées dans des parcelles. Le PLU offre un dispositif globalement très protecteur, étant entendu que l'interdiction totale de l'abattage des arbres situés sur l'espace privé n'est pas une disposition légale.

Règlement graphique Atlas n°2 page 267 G13 : La première partie du 2 rue d'Arcueil (parcelle 000AZ32) est signalée/protégée en espace libre à végétaliser (ELPV) mais qui ne se prolonge pas en fond de parcelle pourtant constitué d'un chemin de terre végétalisé avec arbres et bordé par des bâtiments constituant la cité d'artiste Villa Corot construit en 1900 (bâtiments protégés (hachurés grises) 3 rue de la cité universitaire (parcelle 000AZ33), 1 rue de la cité universitaire et 5 rue Liard (parcelle 000AZ34). Vu cette situation exceptionnelle, il est demandé d'étendre l'ELPV avec son chemin de terre jusqu'en fond de parcelle, démolition du hangar et classement en bâtiment protégé (hachures grises) du bâtiment ateliers d'artiste pour son rétablissement dans sa configuration d'origine (@13427)

Ce sujet sera étudié car l'ELPV pourrait effectivement être prolongé en fond des parcelles des n° 1 à 5 rue Liard, afin de préserver et de renforcer l'intégralité de cette continuité écologique, proche du Parc Montsouris.

Rien n'est dit sur les espaces verts privés ; la trame bleue n'est pas citée (@1597)

Le PLU réglemente les espaces verts qu'ils soient privés ou publics. Il s'applique donc bien aux espaces privés. De ce fait la remarque est difficile à appréhender au regard de la réglementation EVP et de l'OAP Biodiversité qui par ailleurs évoque notamment les trames vertes et bleues.

Demande d'ajouts de la sous destination « centre de congrès et d'exposition » dans la liste des destinations pour lesquelles un dépassement de hauteur est autorisé par les « signaux architecturaux » dans les sous sections UGS3.2.1, UGSU 3.2.2 (HMC), UGSU 3.2.4 à USGU 3.2.6.

Le document PLUB n'est pas à jour :

- *Objectif d'installer 300 containers textiles n'a pas été ajouté ainsi que les points suivants ;*
 - o *Aucun immeuble publicité dans le 17^{ième} ;*
 - o *Ni les classements acoustiques pour l'Avenue de la Grande Armée (MA-18-2-5).*

Interrogations sur les définitions ou périmètres

Que signifie concrètement la mention « sauf impossibilités techniques ou liées à un usage de circulation publique, de pratique sportive ou récréative » ? A quoi est-il ici fait référence ? (@12609). Pouvez préciser la notion d'alignement (@1759) ?

L'alignement est défini par le code de la voirie routière (cf. article L 112-1). Il est lié à des procédures spécifiques instruites notamment par les services fonciers de la ville de Paris. Lorsqu'il est question d'« alignement » dans le projet de PLUB, il est souvent fait référence à une autre notion, ce qui pourrait effectivement introduire des confusions. Les services de la Ville sont donc favorables à une reprise de la définition d'alignement.

L'application des dispositions relatives à la mutualisation et aux caractéristiques des espaces libres de construction prévues dans certaines OAP sectorielles pose un certain nombre de

questions. La rédaction de ces dispositions et leur articulation avec le règlement, notamment l'article UG.4.1 doit globalement être améliorée, en particulier sur les points suivants : (@12609)

1/ Ne convient-il pas de reporter, au sein des « Dispositions relatives aux espaces libres et à leurs caractéristiques » figurant dans les OAP sectorielles (ou d'ajuster le cas échéant la rédaction du Règlement), certaines des dispositions énoncées au 1° de l'article UG. 4.1.1 du Règlement pour ce qui concerne :

a) Les constructions existantes : il conviendrait à cet effet de déduire de la surface de l'OAP ou du Secteur de Projet prise en compte pour appliquer le taux d'espaces libres prévu, l'assiette des constructions existantes devant faire l'objet de « travaux de réhabilitation (@9870), Les constructions existantes : il conviendrait à cet effet de déduire de la surface de l'OAP ou du Secteur de Projet prise en compte pour appliquer le taux d'espaces libres prévu, l'assiette des constructions existantes devant faire l'objet de « travaux de réhabilitation, de restructuration lourde ou de changement de destination » sans accroissement de l'emprise au sol, par analogie avec les dispositions du Règlement susvisées qui prévoient que ces travaux ne génèrent pas d'obligation en matière de réalisation d'espaces libres ?

b) La possibilité d'admettre une surface d'espaces libres inférieure à celle résultant de la stricte application du taux normalement applicable au sein de l'OAP ou du Secteur de Projet i) en cas « d'impossibilité technique résultant de l'existence de sols artificiels au-dessus d'ouvrages publics d'infrastructure (voies ferrées ou routières...) » et ii) « sur les terrains où existent ou sont projetées des locaux relevant de la destination* Équipements d'intérêt collectif et de service public ou de la sous-destination Cinéma ou affectés à des équipements de logistique urbaine* liés à la mise en œuvre d'un périmètre de localisation d'équipement » ; il en effet prévu, dans ces cas, que la surface prise en compte dans le calcul de la surface minimale d'espaces libres, soit égale à la superficie du terrain diminuée de la surface de l'emprise au sol des locaux existants ou projetés situés à rez-de-chaussée ou en sous-sol relevant des destinations, sous-destinations ou type d'activités mentionnés ci-avant ?

2/ Ne serait-il pas cohérent d'autoriser de façon limitée, au sein du périmètre des OAP sectorielles comportant des « Dispositions relatives aux espaces libres et à leurs caractéristiques », les constructions visées à l'avant dernier paragraphe du 1° de l'article UG. 4.1.2 (serres agricoles et composteurs, dispositifs de récupération des eaux pluviales, locaux vélos légers, installations légères de collecte et de tri des déchets...), de manière à harmoniser les règles applicables à l'ensemble de la zone UG ?

3/ La règle de densité de plantation fixée à l'article UG 4.1.3 du Règlement est en l'état inapplicable dans les OAP sectorielles comportant des « Dispositions relatives aux espaces libres et à leurs caractéristiques ». Le nombre minimal d'unités de plantation prévu par cet article est en effet calculé sur la base de la surface minimale d'espaces libres de construction (SELC). Or, cette SELC, définie par le Règlement, ne s'applique pas dans les OAP avec mutualisation des espaces libres, la norme étant dans ce cas déterminée au regard de la surface de l'OAP ou du Secteur de projet. Il est donc nécessaire d'adapter la règle de densité des plantations dans le périmètre de ces OAP. (@12609).

Les règles de l'UG.4.1 seront à nouveau étudiées pour permettre à certaines OAP sectorielles d'appliquer la règle des espaces libres à l'échelle du secteur ou du périmètre de projet. De manière générale, le principe de prise en compte globale des règles d'emprise et d'espace libre au sein des OAP sectorielles répond à la logique de projet d'ensemble, les ambitions des opérations d'aménagement portées par la Ville allant bien au-delà des règles valables dans la ville constituée. La proposition ne semble donc pas justifiée.

La géographie prioritaire des quartiers concernés par la politique de la ville a évolué. Il faudrait en tenir compte dans le PADD (@12709).

Le PADD a été élaboré sur la base des données issues du diagnostic. Les données à jour de la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville pourront être intégrées dans le dossier pour approbation.

J'ai vu sur le plan que la place publique Wassily Kandinsky apparaît en blanc et non en jaune comme les autres rues (@14084).

Cet élément sera vérifié et corrigé s'il s'agit d'une erreur matérielle.

La contribution (@13449) énumère un certain nombre de questions sur les autorisations d'urbanisme, les définitions et la zone urbaine générale UG.

Modifications de zonage

L'Hôtel Dieu (@13542) relève de la zone de grands services urbains (UGSU) mais

- Le volet « Parvis » avec l'introduction d'activités non hospitalières de l'hôtel Dieu requiert le déclassement en Zone UG
- Le volet « Musée Notre Dame » n'est pas un « grand service urbain » et nécessite un déclassement en zone UG

Hôpital Bichat (@13542) requalifier le classement Iris « grandes carrières 29 » en zone non déficitaire en logements sociaux car c'est déjà un bâtiment de logements sociaux.

L'ancienne gare de Vincennes est classée en zone UGSU alors que les autres gares sont classées en UG. Demande de maintien en zone UG (@13638)

Secteur Paris Montparnasse / Vaugirard demande que le périmètre ceint par la rue André Gide, le débouché de la rue Cotentin, et la voie CR15 au niveau de la gare Montparnasse ne soit pas inscrit dans le secteur de développement habitation au même titre que les autres périmètres de gare (@13638)

Demande de classement de toutes les grandes gares parisiennes en zone non déficitaire en logement social (@13638)

Demande de la suppression des secteurs de déficit d'arbres et espaces végétalisés sur les emprises ferroviaires et celui de la petite ceinture (@13638)

Un particulier est partisan de l'extension des Espaces libres EICSP @ 13454.

Ces demandes feront l'objet d'un traitement attentif pour correction et mise en cohérence le cas échéant.

Présentation du dossier

- Erreurs / anomalies

Certaines anomalies sautant aux yeux quand on regarde l'atlas, les planches de détail. Le plan ne semble pas correspondre, par endroits, avec ce qui existe réellement sur le terrain en particulier certains tracés de rues ou de places. De la même manière, alors que ces plans sont censés représenter la voirie en jaune, on constate par endroits qu'elle est en blanc. Cela signifie alors qu'on peut construire sur ces voies ? Il me semble que ces documents méritent d'être vérifiés en détail afin de corriger ces anomalies et incohérences par rapport à l'existant. Cela ne fait pas très professionnel ...@11684 et @11791 Atlas, décaler les triangles violets)

Observation sur une erreur matérielle dans le règlement de la zone UG – art UG 3.1.2 9° : Le 9° de l'article UG.3.1.2 indique « dans le secteur Ordener-Poissonniers, par exception aux dispositions des paragraphes 1° à 4° ci-avant, le nu extérieur des façades* en vis-à-vis du parc doit être implanté à une distance minimale de deux mètres par rapport à la limite séparative*, que celles-ci comportent ou non des baies ». Il n'est pas visé le paragraphe 7°. Pourtant ce paragraphe 7° mentionne que le nu extérieur des façades doit être implanté à une distance minimale de 6 mètres par rapport à la limite séparative pour les terrains situés en limite de jardin. Nous préconisons donc d'écrire « par exception aux dispositions des paragraphes 1° à 4° et 7° ci-avant ». (@12609)

Observation sur une erreur matérielle dans la rédaction de l'OAP PNE – secteur 1.7 Hébert : Erreur de renvoi de numéro de disposition dans le texte de l'OAP PNE 1.7 Secteur Hébert qui indique « (...) Le secteur fait l'objet de dispositions particulières mentionnées au 4° de l'article UG.3.2.1, au 6° de l'article UG.3.2.4 et au 4° de l'article UG.3.2.5. » Le 4° de l'article UG.3.2.1. n'existe pas ; il convient de renvoyer au 3° de l'article UG.3.2.1. (@12609)

Page 217 phrase peu compréhensible sur les hauteurs de quai haut et quai bas (hauteur limitée à 6 mètres si la dénivellation entre quai haut et quai bas est supérieur à 6 mètres) (@12816)

Le nouveau PLU n'est pas conforme aux attendus du PADD. Il ne tient pas compte de l'îlot Ménilmontant, Boyer, Sorbier qui comporte une importante masse végétale (constituée d'arbres de grand développement dont certains centenaires) et qu'aucune précaution de préservation n'a été prise. (@12100)

Atlas 1/2000^{ème} : Feuille H08 Supprimer le musée de l'assistance publique car n'est plus situé à cette adresse / feuille E11 le bâtiment dénommé « colombages » s'appelle désormais « Ady Steg » (@13542)

Modification du rapport de présentation 6^{ème} partie p207-208 pour corriger les erreurs matérielles qui font état de la création d'un secteur inexistant (Grand Parc) et inclure les exceptions relatives à la sous destination centres de congrès et d'exposition alinéa b) c) et d)

Ces demandes feront l'objet d'un traitement attentif pour correction et mise en cohérence le cas échéant.

Demandes complémentaires pour une meilleure compréhension du dossier

En complément de son avis exprimé en tant que PPA le 14 septembre 2023 M le Préfet de Paris a souhaité appeler l'attention sur certains points du projet de règlement de nature à soulever des difficultés d'application et résumés ainsi :

En premier lieu il souhaite une clarification du projet de règlement garantissant l'applicabilité de la mixité fonctionnelle aux immeubles de l'Etat ou de ses établissements publics grevés d'un emplacement réservé (@ 5669 et @8285 Banque de France).

Une modification de l'UG.1.4.1 3° pour préciser que la règle ne s'applique pas aux terrains grevés d'un ER logement pourrait être envisagée.

En second lieu l'exclusion de mixité fonctionnelle doit être plus clairement inscrite dans le règlement pour les immeubles accueillant des sièges d'institutions officielles.

Enfin le PLU doit préserver les capacités de maintien et d'extension des ministères de l'Intérieur et de la Justice dans le sous-secteur Berthier nord dans le 17^{ème} arrondissement.

E 13559 + lettre déposée en mains propres au président de la commission le 29 février à la mairie Siège de l'enquête.

Le PLU actuellement en vigueur prévoyait des dispositions particulières et notamment la non-application des règles de gabarit enveloppe en limite séparative pour le sous-secteur Berthier Nord. Ce sous-secteur a été réalisé, le PLU ne reconduit pas d'OAP sur le secteur Clichy Batignolles, et les règles de gabarit en limite séparative prévues par le PLU bioclimatique arrêté en juin ont évolué. Il a été considéré que les secteurs réalisés devenaient des quartiers ne bénéficiant plus de dispositions particulières, étant admis que les évolutions qui pourraient intervenir, dans le cadre du futur PLU bioclimatique, sur les bâtiments réalisés ne devront aggraver les non-conformités.

Demande que le diagnostic intègre l'analyse des effets des autorisations délivrées et que les orientations du règlement soient, en fonction, considérées. (@13954)

Demande d'analyse plus exhaustive et sincère des causes réelles de la situation sociodémographique afin de permettre au lecteur d'appréhender correctement les causes de la baisse des résidences principales et le surenchérissement constant u logement à Paris (@13954)

L'évolution de la demande et de l'offre en logements est abordée de façon exhaustive dans le thème 2 « Logement » du présent mémoire en réponse.

Demande d'une nouvelle étude de classement des espaces verts et réévaluation de leurs statuts administratifs (@13954) ; et @ 13830) ;

L'association « 60 millions de Piéton » critique le règlement qui ne mentionne pas le plan d'accessibilité de la voirie (@ E 13452) ;

Les questions d'accessibilité à la voirie ne relèvent pas du PLU. L'OAP Espace public s'attache néanmoins à promouvoir la « marchabilité » sans restriction d'âge, de genre ni de handicap, notamment par :

- L'aménagement de parcours de promenade continus, végétalisés, ombragés et ponctués de mobilier de confort (assises, bancs, fontaines, sanisettes...). Ces parcours peuvent notamment s'appuyer sur les continuités paysagères du territoire ;
- La simplification et la sécurisation des traversées ;
- Le désencombrement des trottoirs (poteaux, bornes d'information...)
- L'élargissement des cheminements piétons lorsque cela est techniquement possible ;
- La prise en compte des différents handicaps dans la conception des espaces, notamment en créant des fils d'Ariane au sol sur les promenades piétonnes majeures.

Un particulier pense que plutôt que faire une révision de PLU il aurait fallu faire un SITE Patrimonial Remarquable (@ 13724) et un autre déplore l'absence d'une Zone Touristique dédiée dans le dossier @ 14078)

La Société du Grand Paris demande davantage de souplesse dans le règlement contre le pastillage (@ 12963).

Un particulier est contre le pastillage des bureaux (@ 10409), un autre pense que la propriété est un droit sacré (@ 11323) et enfin un troisième est contre les règles du pastillage énoncées par le PLU b@ 12612.

En complément de son avis exprimé en tant que PPA le 14 septembre 2023 M le Préfet de Paris a souhaité appeler l'attention sur certains points du projet de règlement de nature à soulever des difficultés d'application et résumés ainsi :

En premier lieu il souhaite une clarification du projet de règlement garantissant l'applicabilité de la mixité fonctionnelle aux immeubles de l'Etat ou de ses établissements publics grevés d'un emplacement réservé.

En second lieu l'exclusion de mixité fonctionnelle doit être plus clairement inscrite dans le règlement pour les immeubles accueillants des sièges d'institutions officielles.

Enfin le PLU doit préserver les capacités de maintien et d'extension des ministères de l'Intérieur et de la Justice dans le sous-secteur Berthier nord dans le 17^{ème} arrondissement.

E 13559 + lettre déposée en mains propres au président de la commission le 29 février à la mairie Siège de l'enquête.

Les services de la ville de Paris voudront bien répondre de façon exhaustive aux nombreuses observations, propositions ou questions posées dans ce thème

Erreurs et incohérences relevées par la commission d'enquête :

- Certains aménagements de voirie, notamment l'extension du tramway des maréchaux Nord ou la Porte Maillot, ne sont pas figurés sur le fond de plan de l'Atlas au 1/2000
- Mention erronée en légende des schémas des OAP sectorielles
- Référence erronée au *Diagnostic de vulnérabilité de Paris*, présenté à tort comme annexé au Diagnostic (2e partie du rapport de présentation)
- Mention erronée en légende des schémas des OAP sectorielles
- Référence erronée au *Diagnostic de vulnérabilité de Paris*, présenté à tort comme annexé au Diagnostic (2e partie du rapport de présentation)
- Discordance au sein du rapport de présentation (diagnostic) entre deux mentions de la surface d'espace vert par habitant (11,5 m² en p. 193 / 8,6 m² en p. 270)
- Erreur factuelle dans la mention de l'évolution de la surface totale de la zone UV dans l'Évaluation environnementale (p. 148)
- Nombreuses incohérences entre la "justification des choix" (6e partie du Rapport de présentation) et le règlement, s'agissant de la reprise par le RP des figures illustratives du règlement qui diffèrent de celles figurant dans la version arrêtée de ce dernier document notamment p.91, p.99, p.129, p.124, p.136, p.139, p.141, p.144, il s'agit principalement de mettre en concordance les documents.
- Des erreurs factuelles ont également été constatées dans le rapport de présentation « justification des choix » concernant les HMC p.129 (UG.3.2.2) où il semble que des secteurs sans dispositions particulières sont aussi intéressés.
- Autre erreur factuelle constatée dans le rapport de présentation sur le nombre de sites d'agriculture urbaine protégés (19 au lieu de 14) ;
- Intitulé erroné des cartes "plan de sectorisation végétale" dans la liste des cartes générales thématiques

- Référence erronée aux "espaces végétalisés protégés", en lieu et place des "espaces verts protégés" dans deux sous-sections du règlement des zones UG et UV

Intitulé de l'Annexe VI du règlement "Espaces verts protégés" erroné

Intitulé de l'Annexe IX du règlement "Espèces régionales" erroné p 186

Désignation erronée du "Sous-secteur de maintien des continuités écologiques" sur la légende des plans de sectorisation du végétal

- Il semble aussi qu'une erreur s'est glissée indiquant que l'arrondissement le plus concerné par les protections d'arbres remarquables est le 15^{ème} alors qu'il s'agit du 16^{ème}.
- Quelques erreurs factuelles ou typographiques devraient aussi être corrigées dans rapport ou le règlement notamment p.25 (IV définitions) ou p.89 (UG.4.1.2.1*)
- La liste des ER logement de l'Annexe V présente des anomalies de classement suivant l'ordre alphabétique des voies.
- la liste des PVP de l'Annexe X, par arrondissement semble présenter des anomalies de classement suivant l'ordre alphabétique des voies
- Erreur de formulation dans l'OAP quartier du quart d'heure concernant la désignation de la ceinture verte et sportive (trois occurrences)
- La Ville de Paris voudra bien reprendre également les erreurs notifiées paragraphe 4 ci-dessus (erreurs et anomalies) ?

La Ville remercie la Commission d'Enquête pour le signalement de ces erreurs matérielles. Celles-ci seront corrigées et intégrées au projet de PLU avant son approbation.

- La Ville de Paris voudra bien se positionner très précisément sur toutes les demandes de modifications du règlement concernant :
- Les constructions ;

Les services de la Ville ont fourni des réponses détaillées aux diverses questions de la Commission d'enquête relatives aux constructions dans le Thème 4 du présent mémoire.

- Les demandes de création ou de suppression de Plocs faites par la RATP, l'APHP et la SNCF ;

Les contributions de l'APHP ont notamment été traitées dans le thème 37 du présent mémoire.

- Les demandes de modification de destination demandées pour les cinémas, l'APHP et centres de congrès ;

Concernant les cinémas, la Ville propose la réponse suivante, également mentionnée plus dans le présent Thème :

Dans la lignée de l'OAP quartier du quart d'heure, la Ville de Paris estime qu'il est indispensable que les aménités et services du quotidien accompagnent la création de

logements dans le secteur de développement de l'habitation. Les cinémas de quartier en font partie, au même titre que les équipements publics et les commerces de proximité. La contribution pointe que, par leur classification en SPH, les cinémas sont traités différemment des autres commerces, classés en SPE. Il faut cependant rappeler que la règle de mixité fonctionnelle ne s'applique pas en rez-de-chaussée. La classification en SPE de l'ensemble des cinémas conduirait donc à les traiter différemment des autres commerces du quotidien, car l'implantation des premiers en secteur de développement de l'habitation serait rendue beaucoup plus difficile, contrairement aux seconds qui peuvent de fait déjà largement s'établir dans ce secteur. Pour autant, la Ville entend les arguments évoqués et estime qu'il pourrait être justifié de distinguer les cinémas indépendants, qui contribuent activement à la mixité fonctionnelle et à la vie du quartier, et dont la nature et la programmation se rapprochent des salles d'art et de spectacle, des cinémas de réseaux, qui drainent un public souvent venu de loin, avec un rayonnement métropolitain. Il pourrait donc être envisagé de différencier les cinémas relevant de la « petite et moyenne exploitation » telle que définie par l'article 120-1 du code du cinéma et de l'image animée, qui relèveraient de la SPH, des autres cinémas, qui relèveraient de la SPE.

Concernant l'APHP, ces dernières ont notamment été traitées dans le thème 37 du présent mémoire.

La demande concernant les centres de congrès (contribution @1379) sera traitée favorablement par les services de la Ville. Comme indiqué plus haut dans le présent Thème, il s'agit d'une erreur matérielle qui sera corrigée.

- Les propositions d'ajout ;

Les services de la Ville ne sont pas en mesure d'identifier à quelles propositions ce point fait référence.

- Les modifications de zonage SNCF et RATP ;

Ces demandes de modification de zonage font l'objet d'un travail d'étude mené par les services de la Ville en collaboration avec la SNCF et la RATP.

- La Ville voudra bien répondre aux interrogations sur les définitions et périmètres ;

Les questions relatives aux définitions et périmètres sont abordées plus haut dans le présent Thème.

- La Ville de Paris voudra bien prendre connaissance des demandes complémentaires émises pour permettre une meilleure compréhension du dossier PLU et en acter la prise en compte pour les modifications futures ;

Les questions relatives à la forme du dossier et à la compréhension de son contenu sont abordées plus haut dans le présent Thème.

D'une manière générale la commission d'enquête attend que les services de la ville de Paris se prononcent le plus précisément possible sur toutes les propositions faites par le public ;

En particulier, s'agissant du dossier :

- Une absence notoire de sommaire général ;

Le Préambule (première pièce du rapport de présentation) présente un sommaire général du PLU.

- Beaucoup d'erreurs dans les sommaires des dossiers ;
- Une cartographie et des légendes parfois illisibles ;
- L'absence d'un résumé non technique.

Le code de l'urbanisme ne prévoit pas que le dossier de PLU comprenne un résumé non technique de l'ensemble du dossier. En revanche, le dossier de PLU comprend bien un résumé non technique de l'évaluation environnementale.

Concernant les erreurs matérielles relatives au sommaire et concernant l'aspect formel du dossier (lisibilité des cartes, police d'écriture, définition des illustrations, etc) les services de la Ville apporteront les modifications nécessaires pour améliorer la qualité du dossier.

Par ailleurs, les services de la Ville accompagneront la mise en œuvre du PLU de documents et démarches complémentaires à visées pédagogiques afin de renforcer la communication et la vulgarisation du futur PLU auprès des habitants et des professionnels.

3.17.4 Commentaires de la commission

La commission d'enquête remercie La Ville pour les clarifications apportées dans ce chapitre qui répondent, dans une large mesure, aux questions concrètes posées par le public.

La commission d'enquête souhaite ajouter qu'elle entend que la Ville pensait avoir bien explicité les différences entre le projet de PLU^b et le PLU en vigueur. Néanmoins, la commission d'enquête souligne que le public éprouvait beaucoup de difficultés à effectuer une comparaison entre l'actuel PLU et la révision envisagée. La présentation du dossier n'a pas été suffisamment claire. La commission d'enquête souligne qu'aucune notice explicative, aucun résumé non technique n'a été fourni par le maître d'ouvrage pour faciliter la compréhension du dossier au public. La commission d'enquête le regrette.

La commission d'enquête note que la Ville procédera à des ajustements rédactionnels mentionnés dans le mémoire en réponse et demandés par le public. Elle note également que seront étudiées diverses demandes particulières formulées par le public dans ce chapitre.

La commission d'enquête entend l'argument du maître d'ouvrage portant sur le droit dérogatoire, selon lequel l'introduction d'exceptions au sein du règlement est strictement limitée pour répondre à certains objectifs d'intérêt général du PADD. La commission d'enquête souligne néanmoins que tous les objectifs du PADD doivent être pris en considération et rappelle que la création du droit dérogatoire ne saurait aller à l'encontre du caractère « bioclimatique » du PLU. La cohérence dans la réalisation de tous les objectifs du PADD doit constituer la priorité du maître d'ouvrage.

3.18 THEME 18 HORS PLU

Ont été regroupés dans ce thème les sujets qui, bien que ne manquant pas d'intérêts, n'avaient qu'un rapport très lointain avec le PLU. La commission a toutefois estimé opportun qu'ils soient portés à la connaissance de la collectivité locale sans pour autant devoir quant à elle s'exprimer

3.18.1 Observations exprimées

De nombreuses personnes profitent de l'occasion qui leur est donnée pour émettre des vœux qui n'ont quelque fois qu'un rapport assez lointain avec l'élaboration du PLU.

Par exemple :

Organisant tous les ans un stage de terrain pour mes étudiants en L3 de géographie, je serais intéressée de mettre à votre disposition 35 étudiants en géographie pendant une semaine dans l'année pour réaliser des enquêtes ou traiter des données en lien avec le changement climatique et la transition des territoires. Sorbonne Université prend en charge les frais de stage.

Vous remerciant pour cette enquête et votre attention à ces propositions, Cordialement Enseignante de géographie à Sorbonne Université E 6.

Arrêtez tous ces travaux inutiles et rendez-nous un Paris agréable à habiter !!! E8.

Quelques messages publicitaires Hors sujet exemple : crédit agricole : SPAM.

D'autres s'expriment à titre personnel. @ 982 ou en fonction de leur ressenti quotidien de la vie urbaine.

Note aux patients : suite à la nouvelle réglementation RGPD : La législation en vigueur n'autorise pas la consultation médicale par échanges de mails. E1675.

Ou très politique : Je me demande, quand, Madame HIDALGO et son équipe municipale, va arrêter toutes ces excentricités pour ne pas dire plus. @ 735.

Ou très excessif : Les centres villes meurent sans voitures. La planète meurt à cause de l'écologie. L'écologie cherche à rendre supportable une promiscuité imposée par des économistes bornés. Sans l'écologie la surpopulation des centres villes deviendrait vite insupportable. Il faut donc détruire ce qui a été construit depuis la guerre et rendre à Paris son charme. Pour cela il faut reconstruire des hôtels particuliers avec des jardins privés. Pour le 6e commençons par rétablir la rue Guynemer ou les hôtels particuliers ont été remplacés par des HLM de luxe dans les années 60. Rayons immédiatement la construction faite récemment dans le jardin du Luxembourg ainsi que la pyramide du Louvres. Interdisons les expositions de photos le long des grilles du Luxembourg. Détruisons la verrière du parking du Palais Royal et les colonnes Buren qui le cachent. Supprimons Paris Plage et rendons aux parisiens ce Havre de paix et de tranquillité volé par les touristes. Tout le monde sait que la surpopulation engendre le crime et la délinquance. Il faut donc raser toutes les citées. D'elle-même la population diminue il faut donc faire une politique antinataliste et anti immigration. Les inégalités sociales sont la conséquence de la surpopulation Quand tout est abondant rien n'a de valeur. La liberté disparaît également avec la surpopulation. Chaque parisien devrait pouvoir se garer librement il faudrait donc aménager plusieurs niveaux de parkings sous chaque rue. Le tourisme de masse doit être supprimé à Paris. On devrait créer un droit d'entrée pour les touristes servant à payer des tunnels et des parkings gratuits pour les parisiens. Par contre ceux qui détruisent Paris en gênant ceux qui y travaillent devraient prendre conscience que l'écologie détruit la planète. Heureusement elle est limitée à l'occident. L'Asie l'Amérique du Sud et l'Afrique rient de nous à juste titre. Sans voitures électriques sans vélos et autres âneries on ne pourra jamais construire les monstrueuses mégalo-poles Oui au Petit Paris @ 842.

Merci de prévoir des points de collecte ou de retrait pour les déchets verts. Ou alimentaires Dans le 12e par exemple, le point de tri ne les accepte pas @ 902, @ 901.

Priorité des logements aux travailleurs parisiens afin d'éviter des trajets inutiles, priorité aux soignants et enseignants par exemple. @ 4112.

Avis contesté sur la gestion des établissements scolaires privés :

Au moment où le diocèse de Paris appelle à essayer de faire croire que des établissements scolaires sont en fait des acteurs du service public de l'éducation.

Il faut se rappeler que via les révélations sur les Indices de position sociale (IPS), ces établissements et le diocèse de Paris, vivent de fonds publics et de droits de scolarité prélevés obligatoirement alors que la scolarité est censée être gratuite en France.

De plus via les révélations de la presse tant sur un établissement désormais bien connu mais aussi sur d'autres moyens de capter l'argent public, il est possible de comprendre des mécanismes pour capter l'argent public sans rendre des comptes. @7190

Je m'oppose fermement au détournement des lignes de bus RATP vers la rue du Château des Rentiers et la rue Jean [Colly. @11859](#)

Installer des toilettes sèches dans tous les parcs et jardins et organiser la collecte et le compostage des matières pour les toilettes sèches particulières.

Inciter ensuite les gestionnaires de jardins partagés à installer des toilettes sèches et à en faire la pédagogie auprès du [public. @11664](#)

La gratuité des métros et transport svp @12722

Les habitants des immeubles avec un jardin / square avec jeux d'enfants très proche ou en bas d'immeubles, demandent leur fermeture à maximum 19h30 (comme avant) au lieu de 21h30, afin de ne plus entendre les hurlements des jeunes qui les fréquentent après 19h30, seuls sans les parents, et qui font de la vie des séniors un enfer, ne pouvant plus ouvrir les fenêtres quand il fait chaud ; plusieurs ont eu des malaises @13155

En l'absence de question posée par la Commission d'Enquête dans ce thème, les services de la Ville n'ont pas de réponse à formuler.

3.18.2 Commentaires de la commission

La commission d'enquête appelle l'attention de la Ville de Paris sur ces observations qui pour leur majorité ne peuvent pas trouver de solutions au travers du PLU.

3.19 THEME 19 : EVALUATION DU PLU

3.19.1 Observations du public

Manque de vision globale

Des contributions regrettent le manque de vision globale du PLU. Un plan local à Paris n'a aucun sens. Les projets doivent s'intégrer dans une perspective régionale seule à même de présenter une vraie vision d'avenir (@1103). Paris doit admettre qu'elle est trop dense et que

c'est le territoire francilien qui s'emploie à satisfaire le besoin de constructions (@6284). Il vaudrait tellement mieux penser en termes de région et aider les communes périphériques à s'améliorer (@4518). Il manque de façon flagrante une vision à l'échelle de la métropole, de la région, du bassin de la Seine (@84).

L'élaboration d'un plan local d'urbanisme à Paris se justifie largement par les spécificités d'une ville-capitale située en zone urbaine dense et dont les problématiques d'aménagement diffèrent de celles de ses voisines ou d'autres métropoles régionales. Le code de l'urbanisme permet effectivement à une commune de n'élaborer qu'une carte communale et d'être ainsi soumise au régime mis en place avec le règlement national d'urbanisme, mais ces singularités, bien documentées dans le rapport de présentation, justifient ainsi l'élaboration d'un PLU. Par ailleurs, l'organisation territoriale de la Métropole du Grand Paris et le statut particulier de la Ville de Paris, tels qu'ils résultent notamment de la loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe, 2015), justifie également que la Ville de Paris élabore un PLU à l'échelle de son territoire, qui compte plus de 2 millions d'habitants, à l'image des établissements publics territoriaux dont elle est limitrophe et qui élaborent chacun un PLU à leur échelle.

Par ailleurs, le PLU de la Ville de Paris s'insère dans un édifice de documents de planification supra-communales, dont la hiérarchie se trouve redéfinie avec l'entrée en vigueur du schéma de cohérence territoriale (SCoT) métropolitain. Cette entrée en vigueur ayant été postérieure à l'arrêt du PLU, la cinquième partie de l'évaluation environnementale (quatrième partie du rapport de présentation) analyse la compatibilité du PLU avec tous les documents de planification avec lesquels le SCoT doit être compatible: schéma directeur régional d'Île-de-France (SDRIF), le plan de déplacement urbain d'Île-de-France (PDUIF) - appelé à être remplacé par un plan des mobilités d'Île-de-France (PMIF), schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie, le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Bièvre, le SAGE Marne Confluence, le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie, le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France. L'entrée en vigueur du SCoT métropolitain est toutefois sans effet juridique sur le rapport de compatibilité direct qui doit exister entre le PLU et le plan local de l'habitat (PLH) de la Ville de Paris, appelé à être remplacé par le plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH), ainsi que sur le rapport de prise en compte (dispositions transitoires de l'ordonnance du 17 juin 2020 relative à la simplification de la hiérarchie des normes en matière d'urbanisme) du plan climat-air-énergie métropolitain (PCAEM), avec lequel doit être compatible le plan climat-air-énergie (PCE) de la Ville de Paris.

De plus, le PLU intègre pleinement les enjeux métropolitains et les interactions de Paris avec les territoires avoisinant, comme en témoigne la sous-partie du PADD consacrée à ce sujet : « II. B. La centralité de Paris au service de ses habitants et de la métropole ». Cette sous-partie se décline en cinq orientations qui s'incarnent notamment dans l'OAP Liens Métropolitains. Le texte de l'OAP précise que l'OAP « s'inscrit dans un objectif de renforcement de l'intégration métropolitaine ». Les OAP sectorielles situées en périphérie de Paris prennent également en compte les enjeux d'interactions avec les communes limitrophes concernées.

De même, les règles relatives à la mixité sociale et fonctionnelle participent de cette volonté de rééquilibrage des fonctions : en ralentissant la production de bureaux dans les quartiers les plus dotés, la Ville entend rééquilibrer leur répartition au sein de la capitale, mais également à l'échelle de la métropole.

Le projet de PLU s'inscrit donc pleinement dans les visions globales définies par les documents de rang supérieur avec lesquels il est compatible. Ces visions globales s'incarnent

dans le contenu du PLU qui vise notamment à renforcer l'intégration de Paris au sein de la métropole et de la région, et à rééquilibrer les fonctions entre Paris et ses territoires voisins.

Le PLU n'est qu'un document administratif, il manque un projet urbain dans le PADD (@10413).

Le PLU a pour vocation de traduire, selon les prérogatives conférées par le code de l'urbanisme, un projet global d'aménagement et d'urbanisme. Ce projet est défini par le PADD : projet d'aménagement et de développement durable. Le PADD constitue donc le projet du PLU, en ce qu'il vise à orienter les évolutions futures de la Ville dans certaines directions, sans pour autant enfermer la Ville dans un cadre urbain précisément défini et circonscrit, à l'instar d'un plan guide d'opération d'aménagement par exemple. Les orientations du PADD sont regroupées dans les trois grandes parties qui le structurent : "Une ville en transition et vertueuse" (qui aborde les sujets de la nature en ville, le changement climatique et la santé environnementale) ; "Une ville inclusive, productive et solidaire" (qui aborde les sujets du logement, de l'activité économique, des équipements et du quartier du quart d'heure) ; "Une ville qui considère et valorise ses identités urbaines" (qui aborde les sujets du patrimoine et de la transformation du tissu urbain).

Nombreux sont ceux qui trouvent que le PLU est déconnecté des besoins de l'ensemble des parisiens. Le PLU doit prendre en compte le bien-être de TOUS les habitants (@11103). Que le projet imposé d'en haut, qui ne reflète pas la volonté et l'intérêt général des parisiens (@7366). Dérive autoritaire qui bafoue les principes de la démocratie participative. Revoir ce projet en le rendant plus clair, plus réaliste et plus participatif. Pour un PLU écologique et social qui soit le fruit d'un dialogue et d'une co-construction entre tous les acteurs de la ville pour correspondre aux enjeux du changement climatique, mais aussi aux attentes et aux besoins des parisiens (@7366 @12618), que le projet n'est pas en cohérence avec les besoins réels : le PLU n'est pas aligné sur les besoins de la population en termes de logement, de transports, d'infrastructures sociales (@6301), qu'il ne tient pas compte des spécificités de chaque quartier (@7366). Vivre / travailler à Paris devient de plus en plus oppressant, rendez Paris à ceux qui y habitent (@7540). La Ville de Paris a aussi besoin d'autres espaces que du logement (@10925).

Beaucoup trop d'idéologie

Il est temps de ne pas traiter le PLU sous l'angle idéologique mais d'un point de vue rationnel afin d'identifier quelles sont les solutions qui marchent vraiment. Il est temps d'arrêter de s'aveugler (@6580). Invoquer des prétextes écologiques pour faire accepter des absurdités idéologiques ne trompe personne (@5887) La ville de Paris n'est pas mandatée par les parisiens pour faire des choix idéologiques (@14118). Utopie déconnectée de la réalité qui ne fera que renforcer le fossé entre la mairie et les citoyens (@7366).

La Ville a fait en sorte de prendre en compte tous les publics dans l'élaboration du PLU. Cette préoccupation se retrouve dans les grandes orientations du PLU, qui traduisent des compromis et des équilibres entre les objectifs et intérêts des différentes populations. En particulier, le PLU vise à équilibrer les fonctions à l'échelle de la Ville : préservation de la diversité des emplois, production de logements pour tous les publics, maintien des équipements et services, renforcement des espaces verts, etc. Ces grands équilibres s'appuient à la fois sur les contributions issues de la concertation et sur les constats statistiques issus du diagnostic territorial.

La procédure de révision du PLU de Paris s'est déroulée dans le strict respect du cadre défini par la loi. Toutes les grandes étapes de l'élaboration du PLU donnent lieu à un vote du Conseil de Paris. De plus, le public a été informé et consulté tout au long de la révision. Peu après la

prescription de révision, une phase d'information du public a été lancée par la Ville, suivie de la concertation qui a débuté en avril 2021 et s'est achevée en novembre 2022. Enfin, le public a été consulté à nouveau à l'occasion de l'enquête publique entre le 8 janvier et le 29 février 2024.

En complément des consultations du public, la Ville a collaboré avec grand nombre d'acteurs publics et privés durant la révision du PLU. Les PPA ont été sollicités dès le début du processus et ont rendu un avis sur le projet arrêté en 2023. La Ville a également organisé des ateliers métropolitains à plusieurs reprises pendant la révision, afin d'associer les communes de la MGP à l'élaboration du document. Dans le même temps, la Ville a organisé plusieurs rencontres avec les acteurs privés du monde de l'immobilier afin de leur présenter le travail d'élaboration du PLU et de recueillir leurs remarques.

La concertation publique a été organisée de façon à maximiser la diversité des publics visés. Le public était amené à participer via des registres en ligne, des registres papiers disponible en mairie, mais également via des permanences dans l'espace public, par courrier ou par mail. Des réunions publiques ont été organisées dans les mairies d'arrondissement et en visioconférence. Des ateliers participatifs, des conférences et des marches exploratoires ont également permis d'associer directement le public. Des affichages et des dépliants ont été disposés dans l'espace public, et une communication a été déployée par voie de presse papier et en ligne tout au long de l'enquête. En complément, la Ville a mis en œuvre des modalités de participations spécifiquement ciblées pour atteindre des publics moins habitués à prendre part aux dispositifs de participation publique : une démarche « PLU des enfants » a été mise en place dans plusieurs écoles, et des rencontres ont été organisées dans les quartiers « politique de la ville ». Les étudiants ont également été sollicités dans le cadre des controverses urbaines. Cette liste non exhaustive des modalités de concertation est détaillée dans le bilan de la concertation annexé à la délibération d'arrêt du PLU.

Enfin, la révision du PLU s'inscrit dans le cadre législatif et réglementaire. Le contenu et les objectifs du PLU sont régis par la loi et par une multitude de règlements et documents de rang supérieur qui s'imposent à la Ville. Cette prise en compte du cadre législatif et réglementaire est contrôlée par l'État, qui intervient tout au long de l'ensemble de la procédure et garantit ainsi la prise en compte de l'intérêt général.

Le PLU de Paris s'efforce donc d'œuvrer pour l'intérêt général des Parisiens, dans la mesure où : il est soumis au contrôle démocratique, il a été élaboré en concertation avec le public et les acteurs publics et privés concernés et il s'intègre dans un cadre législatif et réglementaire contrôlé.

La Ville a donc fait en sorte de prendre en compte tous les publics dans l'élaboration du PLU. Cette préoccupation se retrouve dans les grandes orientations du PLU, qui traduisent des compromis et des équilibres entre les objectifs et intérêts des différentes populations. En particulier, le PLU vise à équilibrer les fonctions à l'échelle de la Ville : préservation de la diversité des emplois, production de logements pour tous les publics, maintien des équipements et services, renforcement des espaces verts, etc. Ces grands équilibres s'appuient à la fois sur les contributions issues de la concertation et sur les constats statistiques issus du diagnostic territorial.

Hierarchie entre les objectifs du PLU

Le projet de Plu est trop vague et imprécis. Aucun chiffre ni objectifs concrets. Il se contente de formuler des orientations générales, sans préciser comment elles seront mises en œuvre

ni évaluées. (@7366). Ce PLU est un catalogue de vieux pieux qui ne comporte ni priorisation des chantiers à entreprendre ni projet de financement. Sur quelles hypothèses vous basez-vous ? (@2459)

Manque de cohérence entre les objectifs du PADD et les OAP d'une part, et le règlement d'autre part (@11822). En l'état, le projet de règlement ne garantit en aucune manière l'indispensable cohérence entre ces divers objectifs (@11822) Nous suggérons que le PLU soit retravaillé (@11822).

Le PLU se base sur le diagnostic et l'état initial de l'environnement (parties 2 et 3 du Rapport de présentation), qui établissent un état des lieux du territoire parisien basé notamment sur des analyses statistiques chiffrées. Le PADD a été rédigé en se basant notamment sur les constats du diagnostic, et il prend soin de rappeler à diverses reprises les chiffres clés qui en sont issus. Pour autant et comme le précise le code de l'urbanisme, le PADD doit définir des orientations générales. Il n'a pas vocation à définir précisément un ensemble d'objectifs qui devraient être atteints à une date donnée. Le PADD n'est pas non plus tenu de hiérarchiser ni de prioriser les orientations.

Le PADD du PLU mentionne tout de même certains objectifs précis qui sont la retranscription d'objectifs issus de documents de rang supérieur avec lesquels le PLU doit être compatible, comme atteindre 40% de surfaces non imperméabilisées en 2050 (issu du PCAET) ou atteindre 30% de logements sociaux dans le parc de résidences principales (issu du SDRIF et du SRHH).

La mise en œuvre des orientations du PLU est évaluée avec les indicateurs listés dans la partie 7 du Rapport de présentation : « Liste des critères et indicateurs retenus pour le suivi de l'application du plan ». Ces indicateurs seront mis à jour tous les ans avec un bilan général au plus tard 6 ans après l'approbation du PLU.

Par ailleurs, aucune disposition du code de l'urbanisme ne prévoit que le PLU doive définir les projets de financement pour la mise en œuvre du plan.

Les orientations fixées par le PADD sont mises en œuvre par le Règlement et les OAP. La justification des choix (Partie 6 du Rapport de présentation) décrit l'articulation entre le PADD, le Règlement et les OAP. Plus précisément et conformément au code de l'urbanisme, le rapport de présentation justifie la cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD, la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et la complémentarité du règlement avec les OAP.

La hiérarchie des priorités est floue : on observe une sorte de schizophrénie dans l'urbanisme parisien : d'un côté des injonctions à désartificialiser la moindre parcelle de terrain à chaque aménagement quitte à perdre en cohérence et en technicité, de l'autre de grands espaces qui sont sacrifiés pour être dévolus à la construction massive (C14280). Le PLU n'est pas clair sur la priorisation de la végétalisation par rapport à la construction de logements. Les projets en cours montrent que ce n'est pas le cas, le futur Plu ne paraît pas plus clair sur le sujet (@34). Les propositions sont toutes plus ou moins valables mais il manque clairement un ordre de priorité et une planification dans le temps (@84)

Manque de priorités, certaines orientations paraissent contradictoires (maintenir la diversité des quartiers et injonctions autoritaires) (@13835). La manière d'arbitrer les conflits entre les deux priorités majeures du PLU, à savoir la lutte contre le réchauffement climatique et la mixité sociale d'autre part, mériterait d'être plus explicite lors de la mise en œuvre complète des projets (@11713).

Le PLU vise à concilier plusieurs objectifs, comme celui de créer des logements supplémentaires et d'augmenter les surfaces d'espaces désimperméabilisés et végétalisés. Ces objectifs sont au cœur du PLU et ont été présentés comme tels dès la délibération de prescription jusqu'à la délibération d'arrêt, qui rappellent comment le PLU vise à résoudre les apparentes contradictions des objectifs qu'il se fixe.

Le contenu du PLU constitue un équilibre résultant de la conciliation de ces différents objectifs. Le Règlement protège les espaces verts et de pleine terre existants et renforce les exigences de pleine terre, tout en renforçant les exigences en matière de création de logements et de logements sociaux. Pour autant la création de logement ne se fera pas au détriment de la pleine terre et de la végétalisation, car elle aura lieu en grande partie grâce à des interventions sur le bâti existant : changement de destination, surélévation, réhabilitation et optimisation, etc. Ces éléments sont détaillés dans le Rapport de présentation qui, conformément au code de l'urbanisme, définit les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.

Certains se demandent quel sera la portée réelle d'un tel document : pourquoi établir des PLU quand tout peut être déclassé (2000m² au parc Montsouris) (@11856)

La portée du PLU est définie par le code de l'urbanisme. Le Règlement et les OAP sont opposables dans le cas d'une autorisation d'urbanisme. Le PLU peut définir le classement de certaines emprises selon les différentes prescriptions autorisées par le code de l'urbanisme.

Le déclassement des 2009m² d'EBC du parc Montsouris a été réalisé dans le cadre d'une mise en compatibilité du PLU pour la réalisation d'un projet de la RATP pour la reconfiguration des circulations au niveau des quais de la gare RER B Cité Universitaire. Le projet prévoit notamment l'abattage de 9 arbres et quelques massifs d'arbustes dans le parc Montsouris, qui seront remplacés dans la même emprise par 14 arbres à volume foliaire à maturité supérieur à l'existant. La demande de mise en compatibilité du PLU pour le déclassement de l'EBC résulte d'une demande de la RATP et a été soumise à une procédure de déclaration de projet, qui comprenait notamment une enquête publique portant sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU. La commission d'enquête a remis son rapport et ses conclusions le 29 janvier 2024, en émettant un avis favorable avec réserves, portant sur la nature des arbres plantés, le suivi des plantations, les nichoirs et abris pour oiseaux ainsi que le suivi de l'efficacité des gîtes installés.

Les orientations des OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme : Il aurait été pertinent d'écrire de vraies OAP thématiques porteuses d'ambition claires, débouchant sur des actions fortes, claires, garanties, localisées (@7062)

Conformément au code de l'urbanisme, les OAP thématiques ont été élaborées en cohérence avec le PADD. Elles sont effectivement opposables aux projets dans un rapport de compatibilité, et susceptibles à ce titre de justifier un refus d'autorisation d'urbanisme.

Le précédent PLU disposait d'une unique OAP thématique « en faveur de la cohérence écologique ». Le projet de PLU comporte sept OAP thématiques qui ont vocation à déterminer des orientations qualitatives complémentaires au règlement afin d'approfondir les exigences s'appliquant aux projets. De même que le Règlement, les ambitions des OAP sont directement issues du PADD dont elles mettent en œuvre les orientations. Les modalités d'application des OAP sont clarifiées dans la justification des choix (Partie 6 du Rapport de présentation). Au plan juridique, les OAP thématiques ne peuvent imposer la réalisation d'actions précises et localisées, dans la mesure où il s'agit d'orientations qui constituent un cadre pour la réalisation des futurs projets, et non pas un programme pour des projets en devenir. En revanche, les OAP sectorielles définissent des orientations localisées.

Contradiction avec les objectifs affichés

Le PLU n'a rien de bioclimatique car son seul but est d'implanter des logements sociaux (@13796) La priorité du PLU n'est pas l'adaptation au réchauffement climatique et ainsi l'arrêt de la bétonisation (E12590) La politique urbanistique de Paris revient à la pire époque des années 60-70 (@9940)

Le PLU vise un ensemble d'objectifs variés qui sont déclinés dans le PADD. La production de logements sociaux fait spécifiquement l'objet d'une orientation parmi les quarante-et-une que comporte le PADD.

L'adaptation au changement climatique constitue un des quatre principes structurants de l'urbanisme bioclimatique qui fondent le projet de PLU et sont déclinés dans le PADD. En particulier, l'adaptation au réchauffement climatique fait l'objet de la première sous-partie du PADD intitulée « la nature en ville : atout majeur du cadre de vie et de l'adaptation au changement climatique », qui comprend six orientations. Les enjeux d'adaptation sont par ailleurs déclinés dans d'autres parties du PADD en tant que principe structurant du projet de PLU.

Le diagnostic territorial (Partie 2 du Rapport de présentation) rappelle que les années 1960-70 constituent une période unique dans l'histoire de l'urbanisme parisien, marquée par de vastes démolitions et constructions permises par le plan d'urbanisme directeur (PUD) alors en vigueur. Cette période correspond au contexte historique particulier des Trente Glorieuses durant lequel l'Etat avait engagé de grands projets de construction de logements, notamment en Ile-de-France. Le PUD était un document singulier dont les règles étaient justement conçues de façon à faciliter les grandes opérations de démolition et de reconstruction. Le projet de PLU bioclimatique s'inscrit à l'exact opposé de cette doctrine puisqu'il vise, comme le précise le PADD, à engager un nouveau paradigme urbanistique. Un des éléments fondateurs de ce paradigme réside dans la volonté de mettre un terme aux démolitions et reconstructions pour concentrer l'évolution du tissu urbain dans les interventions sur le bâti existant, dans une logique de sobriété environnementale et de préservation des espaces non bâtis.

En 2022, un Plan d'Actions Opérationnelles de la ville de Paris est intervenu pour contrer la dérive et les retards pris sur la réduction de la consommation énergétique totale. Aucune de ses mesures n'est mentionné dans le PADD et le PLU. Demande d'explication point par point (E1712)

Les services de la Ville n'ont pas connaissance d'un tel Plan d'Actions Opérationnelles. À la lecture de la contribution complète depuis le registre, il est impossible pour les services de la Ville de déterminer à quel document le contributeur fait référence.

Toutefois, la Ville précise qu'elle a mis en place une série d'actions de sobriété énergétique en 2022 pour faire face à la crise énergétique qui touchait la France à cette époque. L'objectif de ces actions mises en place à partir de septembre 2022 était de réaliser 10% d'économies d'énergie durant l'hiver 2022-2023. Les trois principales mesures étaient :

- la baisse de la température de 19° à 18° dans tous les bâtiments de la Ville ;
- Le décalage d'un mois de la saison de chauffe hivernale des bâtiments administratifs ;
- L'extinction plus précoce de l'éclairage ornemental.

Aucune de ces mesures ne relève du champ du PLU. Il n'est donc pas possible de les mentionner telles quelles dans le PADD. En revanche, le PADD comporte diverses orientations sur la transition écologique, et notamment en faveur de la réduction de la consommation

d'énergie et des émissions carbone. Ces orientations sont notamment issues du Plan Climat de Paris.

Le PLU ne prend pas en compte de manière adéquate les préoccupations environnementales, telles que la réduction des émissions carbone, la gestion des déchets et la préservation des écosystèmes urbains (@6301).

Le PADD rappelle les objectifs de l'Accord de Paris de la Conférence de Paris 2015, ainsi que divers objectifs du PCAET avec lequel le PLU est tenu d'être compatible. En particulier, le PADD mentionne l'objectif de neutralité carbone en 2050, et précise que le PLU de Paris s'inscrit dans cette perspective. La réduction des émissions carbone fait l'objet de la deuxième sous-partie du PADD intitulée « La réduction de l'empreinte carbone de la ville », qui se décline en six orientations. Ces orientations portent d'une part sur les caractéristiques du bâti et d'autre part sur les mobilités. Ces deux grandes thématiques sont les principaux leviers d'action mobilisables par le PLU pour agir sur les émissions carbone de Paris.

La gestion des déchets est prise en compte dans le PADD via la sous-partie « Réduire et valoriser les déchets : l'économie circulaire », dont la rédaction reprend les principes définis dans le SDRIF et dans le plan régional de prévention et de gestion des déchets d'Ile-de-France (PRPGD). Cette orientation se décline notamment dans les chapitres UG.6, UGSU.6, UV.7 et N.6 du Règlement.

Les écosystèmes urbains, entendus comme la biodiversité présente dans le tissu urbain, sont protégés par de multiples dispositifs du PLU. La protection de la biodiversité est un des points centraux du PLU et se matérialise par le renforcement de règles existantes et la mise en œuvre de nouvelles dispositions dans le Règlement et les OAP, notamment via les règles de pleine terre et de végétalisation du bâti (UG.4, UGSU.4, UV.4, N.4). Par ailleurs, le PLU augmente les surfaces protégées par des prescriptions localisées : espaces boisés classés, espaces verts protégés, espaces libres protégés à végétaliser, espaces à libérer. Enfin, le PLU crée de nouvelles catégories de prescriptions localisées : alignements d'arbres et compositions arborées protégées, arbres remarquables protégés, jardins partagés protégés.

Insuffisance du diagnostic

- Aucune évaluation du PLU en cours (@11713 @8686). Très peu de données sur les constructions réalisées depuis 2006 (@114) Demande d'un état des lieux à faire réaliser par une commission indépendante avant de voter le PLU (@1458)

Le diagnostic territorial (Partie 2 du Rapport de présentation) dresse un état des lieux de la situation actuelle du territoire parisien et évalue à ce titre l'effet des dispositions du PLU sur cette situation, notamment à travers l'analyse des évolutions démographiques, résidentielles et d'équilibres sociaux et fonctionnels.

Le chapitre 12 du diagnostic présente un bilan détaillé de la construction à Paris depuis 2006. Ce chapitre décline notamment les différents modes de transformations appliqués au bâti parisien, l'évolution des surfaces de plancher et l'évolution des emprises au sol à l'aide de nombreuses cartes et graphiques.

Toutefois et notamment pour tenir compte des remarques de l'Autorité Environnementale, la Ville s'engage à compléter le dossier de PLU en présentant les résultats du PLU de 2006 à partir des objectifs du PADD.

- L'état initial n'est pas caractérisé à une échelle assez fine (@11822), notamment pour les secteurs à enjeux ou concernées par des règles dérogatoires (@11822)

Les services de la Ville prévoient de compléter l'état initial de l'environnement (EIE), notamment grâce à de nouvelles données disponibles. Les compléments en question concernent notamment :

- zooms sectoriels sur les secteurs d'OAP ;
- analyse fine de l'exposition de la population à la pollution de l'air à partir des derniers jeux de données spatialisées disponibles auprès d'AIRPARIF. Ces données seront notamment présentées dans le cadre des zooms sectoriels sur les secteurs d'OAP ;
- compléments sur les nuisances sonores issues d'autres sources que celles prises en compte dans les modélisations de BRUITPARIF, au regard des données disponibles, notamment de l'état des lieux du Plan d'amélioration de l'environnement sonore (PAES) de la Ville de Paris ;
- précisions et compléments sur les potentiels de production d'énergies renouvelables et sur les potentiels d'économies d'énergies grâce aux réhabilitations par type de bâti ;
- éléments relatifs aux mobilités et déplacements issus notamment du Plan Local de Mobilité : notamment la part modale des déplacements, les reports modaux attendus, l'état et la capacité du réseau.

Les services de la Ville étudient la possibilité de compléter et de préciser l'EIE avec des analyses complémentaires, en fonction des données disponibles d'ici l'approbation du projet.

- Manque une analyse des effets des autorisations délivrées de changement de destination : le diagnostic laisse entendre que 65% des changements ont été en faveur du logement mais ne donne pas le nombre de logements créés grâce à ces changements, ce qui permettrait d'adapter le règlement en conséquence (@13954)

Le Diagnostic précise que 2 millions de m² de surfaces ont été créées par changement de destination entre 2006 et 2020. Il indique par ailleurs que 650 000m² de surfaces de logements ont été créées par changement de destination. Il ressort donc qu'environ 30% des changements de destination ont produit du logement.

- Besoin d'une nouvelle étude pour le classement des espaces verts existant et la réévaluation de leurs statuts administratifs pour permettre une réelle amélioration du cadre de vie à Paris et pas seulement l'amélioration des quotas (@13954) Aucune donnée sur la place de la nature et son évolution depuis l'adoption en 2006 de l'actuel PLU. @114), focalisé sur l'ouverture des espaces verts au public dont la définition varie au fil du temps (@114). Est évoqué l'augmentation des emprises bâties entre 2006 et 2020 de 31ha mais la réduction corrélative des espaces verts n'est pas chiffrée (@114)

Concernant les espaces verts existants, le projet de PLU prévoit d'augmenter le nombre d'espaces verts et plus généralement la végétalisation dans Paris. Le PADD précise l'objectif d'atteindre 10 m² par habitants d'espaces verts ouvert au public. L'atteinte de cet objectif implique notamment la création de nouveaux espaces verts, mais également la transformation d'espaces existants pour leur permettre d'accéder au statut d'espace vert ouvert au public.

Concernant la place de la nature, le diagnostic et l'EIE présentent des données sur l'évolution de la nature en ville depuis 2006. En particulier, le chapitre 9 du diagnostic présente des chiffres détaillés de l'évolution des surfaces d'espaces verts et du nombre d'espaces verts créés et réhabilités depuis 2006. Le diagnostic indique notamment que 142 espaces verts publics ont été créés depuis 2006, représentant une surface de 77,7 hectares.

- Manque une analyse plus exhaustive et sincère des causes réelles de la situation socio-démographique afin de mieux appréhender l'ensemble des causes de la baisse

des résidences principales et le surenchérissement constant du logement à Paris (@13954). La ville s'est gentrifiée et les inégalités comme dans de nombreuses métropoles s'y sont renforcées (@7678)

Les chapitres 2 et 3 du diagnostic sont dédiés respectivement à l'analyse sociodémographique et au logement à Paris. Le chapitre 3 indique que le taux de croissance du parc de résidences principales entre 2006 et 2019 est positif à l'échelle de Paris (+ 0,5%), même s'il présente des disparités entre arrondissements. Le même chapitre précise que 54 600 logements ont été créés depuis 2006. Toutefois le diagnostic identifie bien une diminution du nombre de résidences principales depuis 2013, avec une augmentation du nombre de logements inoccupés sur la même période. Dans le même temps le nombre d'habitants a diminué à Paris.

Les réponses des services de la Ville aux questions posées par la Commission dans le Thème 2 – Logement du présent mémoire en réponse apportent des compléments sur l'évolution sociodémographique de Paris.

Pas d'évaluation des effets du PLU

Manque de simulations qui rassurent quant à la direction prise (@16 E12590) Aucun chiffrage des mesures envisagées n'est présenté (@11713)

Des réponses ont été apportées sur ces points ci-dessus.

Les principales justifications des bonus de constructibilité, un supposé effet levier à la création de logements et à l'amélioration de l'habitat et une éventuelle faible attractivité de ce dispositif ne sont pas étayées (@11822)

Les surélévations destinées à l'habitation autorisées au-delà de la hauteur maximale (chapitre UG.3.3.3 du Règlement) sont justifiées dans la justification des choix au regard des éléments de simulation de l'application du PLU présentés dans la dernière partie de ce même document. La justification précise que cette règle pourrait représenter à terme presque la moitié de la création de nouveaux logements hors opérations d'aménagement et changements de destination.

Le secteur des bâtiments et ensemble modernes n'a pas été vérifié dans le détail, au point de ne pas pouvoir garantir l'implantation des constructions et leur insertion dans la composition d'ensemble formée par les constructions existantes situées sur le même terrain ou sur les terrains voisins (@11822)

Aucune analyse économique de l'impact de l'application des mesures du PLU (nombreuses contributions)

Le PLU n'est pas tenu par le code de l'urbanisme de réaliser des analyses économiques de l'impact de l'application de ses dispositions. Toutefois chaque règle a été élaborée de façon à assurer le réalisme de sa mise en œuvre.

La ville annonce une baisse de la constructibilité de 30 à 40% en vertu des nouvelles règles du PLU mais rien ne permet de vérifier cette assertion (@114)

Cette estimation de la baisse de constructibilité est issue d'un travail de simulation qui avait été réalisé par un cabinet indépendant. Cela correspond à une tendance qui se dégageait de l'ensemble des cas étudiés. Ce chiffre est valable surtout dans le cas d'opération de démolition reconstruction sous l'effet des règles d'espaces libres dans des parcelles plutôt grandes, et dans le cas de démolitions reconstructions qui deviendraient des surélévations.

Cependant il serait faux de considérer que ce chiffre est le bon pour chaque situation.

Par exemple ces calculs ne sont pas allés au bout de la façon dont on pourrait utiliser des EICSP en rdc pour aller au-delà des règles d'espaces libres, Elle ne prend pas en compte les cas de surélévation qui mobiliseraient le « bonus » et qui pourraient permettre de faire un peu plus qu'avec le PLU en vigueur, et même parfois en offrant des possibilités qui n'existaient pas, du cas des opérations d'aménagement qui ont des dispositions particulières, etc.

On sait, *a contrario*, que la disparition de la bande Z empêcherait complètement des projets d'adjonction de bâtiment dans des parcelles déjà construites.

Guide explicatif

Nous proposons que le règlement soit accompagné d'un livret complet illustrant en volume l'intégralité du dispositif réglementaire en remplacement des simples coupes et schémas issus des documents d'urbanisme précédents, ce qui aura pour vertu cardinale de permettre réellement l'appropriation du PLU par le commun des citoyens (@11822).

La Ville prévoit effectivement d'accompagner la prochaine mise en œuvre du PLU de la mise à disposition de supports pédagogiques à destination du grand public.

Comment faire pour connaître le détail des OAP sectorielles ? (R14266)

Les OAP sectorielles sont clairement identifiables dans le dossier de PLU. Au nombre de 13, elles sont consultables dans la partie dédiée (Bercy-Charenton (12e); Gare de Lyon-Daumesnil-Les Messageries (12e); Portes de l'Est parisien (12e, 20e); Bédier-Oudiné (13e); Olympiades-Villa d'Este-Place de Vénétie (13e); Paris Rive Gauche (13e); Paul Bourget (13e); Maine-Montparnasse (6e, 14e, 15e); Saint-Vincent de Paul (14e); Bartholome-Brancion (15e); Beaugrenelle-Front de Seine (15e); Héliport-Suzanne Lenglen-Frères Voisins-Aquaboulevard (15e); Paris Nord-Est (18e, 19e)

Les articles R. 151-6 et R. 151-7 du code de l'urbanisme disposent que les OAP sectorielles « définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone » et leur champ d'action s'étend à « la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ».

Certaines OAP sectorielles sont concernées par un périmètre de zone d'aménagement concerté (ZAC). La justification des choix (Partie 6 du Rapport de présentation) rappelle, pour chaque OAP concernée, les objectifs relatifs à chaque ZAC ainsi que la délibération du Conseil de Paris correspondante. Les dossiers de ZAC sont par ailleurs accessibles publiquement sur le site internet de la Ville de Paris.

Indicateurs

Question récurrente de l'évaluation des plans, sujet qui mériterait un travail spécifique, voire un outil cadre d'évaluation voté en conseil de Paris (@7678)

Si l'objectif est la transformation bioclimatique de Paris, quels sont les indicateurs que l'on cherche à améliorer et simuler comment le PLU va y contribuer. Cela ne peut pas consister en quelques chiffres, assortis de m² et d'usages. Le seul élément allant dans ce sens est la perméabilité des sols (@16) Trop peu d'indicateurs pour certains domaines, inadaptés pour d'autres. La priorité consiste à fiabiliser les indicateurs par une définition précise de chacun. (@114)

Les modalités d'évaluation des plans et programmes sont définies par la loi. Conformément au code de l'urbanisme, le PLU définit une liste de critères et indicateurs retenus pour le suivi de l'application du plan (Partie 7 du Rapport de présentation). Les indicateurs sont classés par thématique et chacun d'eux est assorti d'un objectif, de la variable mesurée ainsi que de la source de données mobilisée. Les indicateurs seront mis à jour tous les ans, et un bilan général du PLU sera effectué au plus tard 6 ans après sa mise en application. Les indicateurs seront susceptibles d'évoluer selon la disponibilité des données.

Demandes de clarification ou de meilleure définition concernant :

- Les espaces verts (@113) : des espaces qui relèvent d'une autre destination (cimetières) ou dont la superficie est si réduite qu'il est difficile de les compter comme espaces verts (cours) (@14120) Le changement des règlements des cimetières et hippodromes ne fera pas pousser un arbre et ne changera pas la place de la nature en ville (@13998)

Les espaces verts ne font pas l'objet d'une définition officielle, ni dans le PLU ni dans le code de l'urbanisme. L'article L.151.-23 du code de l'urbanisme permet au PLU d'« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques ». Les espaces végétalisés protégés (EVP) du PLU sont institués sur ce fondement. Ainsi les EVP ont bien vocation à protéger des terrains pour des motifs d'ordre écologique, et ce indépendamment de leur taille ou de la nature de leur destination.

Concernant les cimetières et hippodromes, la Ville envisage de modifier leur statut afin qu'ils soient considérés comme des espaces verts ouverts au public. Un tel changement de statut s'accompagnera d'un réaménagement de ces espaces afin notamment d'y intensifier la végétalisation.

- L'absence d'indicateurs sur les arbres abattus n'est pas acceptable (@114)
- Compter de la même façon la plantation d'arbres et les baliveaux, n'est pas acceptable (@114)

Le projet de PLU prévoit un indicateur pour les arbres abattus. Il est mentionné dans le chapitre 2.4 de la liste des critères et indicateurs retenus pour le suivi de l'application du plan (Partie 7 du Rapport de présentation). Cet indicateur sera mis à jour à partir des données récoltées via les permis de construire.

Les arbres plantés font également l'objet d'un indicateur, réparti en trois catégories : arbres de moins de 8 mètres, arbres de 8 à 15 mètres et arbres de plus de 15 mètres. Le PLU ne mentionne pas les baliveaux.

- Rien sur la biodiversité (@13998)

L'état actuel de la biodiversité est longuement détaillé dans l'état initial de l'environnement (Partie 3 du Rapport de présentation). La biodiversité fait l'objet de nombreux indicateurs notamment regroupés dans les tableaux 3 et 4 de la liste des critères et indicateurs retenus pour le suivi de l'application du plan.

Dans les limites matérielles d'un document d'urbanisme, il est à noter que l'OAP "Biodiversité et adaptation au changement climatique", qui s'impose aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité, comprend notamment des orientations visant à faciliter la circulation de la faune.

- Assortir l'objectif de 10m² d'un objectif de distance moyenne à parcourir pour y accéder en vélo (@13976)
- Un indicateur du nombre de logements situés dans les aires dépassant le seuil de dangerosité (@13998)

Conformément à ce que la Ville a indiqué dans son mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité Environnementale, l'état initial de l'environnement sera complété pour l'approbation avec une analyse fine de l'exposition de la population à la pollution de l'air, appuyée sur les bilans 2021 d'AIIRPARIF spatialisés à une échelle fine et qui n'étaient pas disponibles au moment de l'arrêt du projet de PLU.

Les secteurs d'OAP feront alors l'objet d'un "zoom" et les caractéristiques de l'environnement local y seront décrites dans plusieurs dimensions (présence du végétal, qualité de l'air, environnement sonore, pollution connue des sols, sensibilité à l'îlot de chaleur...), sur la base de données diffusant par ailleurs dans les chapitres thématiques de l'état initial de l'environnement et permettant de caractériser la multi-exposition des populations. Ces études pourront prendre en compte un travail de modélisation fine de l'évolution du trafic sur la voirie parisienne, à court-moyen termes, en cours d'élaboration par la direction de la voirie et des déplacements de la Ville de Paris, en lien avec les services de l'État et en cohérence avec les modélisations d'échelle régionale développées par la DRIEAT.

Un outil de suivi en open source

La mise en ligne doit être effectuée au fil de l'eau et pas seulement une fois par an, avec la possibilité d'avoir des séries chronologiques pour étudier les évolutions (@727). Prévoir un tableau de bord alimenté en direct et accessible en open source (par ex surface de pleine terre, m² de bureaux, réserves logements sociaux préemptés...) (@13976)

Comme précisé ci-dessus, les modalités d'évaluation des plans et programmes sont définies par la loi. Conformément au code de l'urbanisme, le PLU définit une liste de critères et indicateurs retenus pour le suivi de l'application du plan (Partie 7 du Rapport de présentation). Les indicateurs sont classés par thématique et chacun d'eux est assorti d'un objectif, de la variable mesurée ainsi que de la source de données mobilisée. Les indicateurs seront mis à jour tous les ans, et un bilan général du PLU sera effectué au plus tard 6 ans après sa mise en application. Les indicateurs seront susceptibles d'évoluer selon la disponibilité des données. Les services de la Ville travaillent par ailleurs à l'élaboration d'outils à destination du public pour faciliter l'appropriation du document.

3.19.2 Questions de la commission d'enquête

La Ville voudra bien répondre aux différentes critiques et demandes d'éclaircissement du public.

Les services de la Ville ont apporté des réponses à ces questions ci-dessus.

Quels seront les outils qui permettront au public de suivre l'application de ce plan ?

Comme précisé ci-dessus, les modalités d'évaluation des plans et programmes sont définies par la loi. Conformément au code de l'urbanisme, le PLU définit une liste de critères et indicateurs retenus pour le suivi de l'application du plan (Partie 7 du Rapport de présentation). Les indicateurs sont classés par thématique et chacun d'eux est assorti d'un objectif, de la variable mesurée ainsi que de la source de données mobilisée. Les indicateurs seront mis à

jour tous les ans, et un bilan général du PLU sera effectué au plus tard 6 ans après sa mise en application. Les indicateurs seront susceptibles d'évoluer selon la disponibilité des données.

3.19.3 Réponses des services techniques de la Ville de Paris

(Elles apparaissent en vert dans les paragraphes précédents)

3.19.4 Commentaires de la commission

La prise en compte des communes limitrophes

La commission d'enquête comprend le fait que la Ville de Paris élabore un PLU à l'échelle de son territoire à l'image des établissements publics territoriaux limitrophes, qui élaborent chacun un PLU à son échelle. La commission comprend également que le projet de PLU s'inscrit pleinement dans les visions globales définies par les documents de rang supérieur avec lesquels il est compatible. (SCOT, SDRIF, Plan mobilités IDF, SDAGE...)

Si les orientations du PADD qui constituent le PLU et qui sont la traduction des évolutions futures de la Ville, la commission s'interroge sur la réponse suivante de la Ville : « *l'élaboration du PLU à Paris se justifie par les spécificités d'une ville-capitale située en zone urbaine et dont les problématiques d'aménagement diffèrent de celles de ses voisines* », phrase qui peut expliquer les nombreuses remontées d'insuffisance de concertation ou de demandes de coordination avant implémentation en raison d'impacts chez les PPA (voir thème 15 liens métropolitains), même en dépit d'avancées sur les modes doux intercommunaux et l'aménagement même incomplet des places urbaines. La commission relève même des objectifs qui pourraient être considérés comme présomptueux et peu respectueux de son environnement : « *en ralentissant la production de bureaux dans les quartiers les plus dotés, la Ville entend rééquilibrer leur répartition au sein de la capitale, mais également à l'échelle de la métropole* ».

La concertation

Enfin une autre réponse de la Ville « le public a été informé et consulté tout au long de la révision. Peu après la prescription de révision, une phase d'information du public a été lancée par la Ville, suivie de la concertation qui a débuté en avril 2021 et s'est achevée en novembre 2022. Enfin, le public a été consulté à nouveau à l'occasion de l'enquête publique entre le 8 janvier et le 29 février 2024 «ne semble pas au vu des contributions du public comme étant le véritable reflet d'une concertation qui suppose bien évidemment une information mais aussi une concertation, c'est-à-dire la prise en compte des contributions des autres. D'autres exemples sont pointés par le public (projet 37-2 Bastille / Stalingrad.)

De plus, la commission encourage le maintien tout au long du processus d'implémentation du PLU d'un canal de communication privilégié avec le public car de nombreux projets changent en cours de route, voire voit défiler plusieurs versions, qui même si les services de la Ville les considèrent comme des améliorations du projet initial, sont en réalité perçues comme « une trahison » de l'orientation initiale (ex Porte de Montreuil, immeubles ponts etc..) voire ne sont pas mis en place ou prennent un temps considérable pour les premières étapes du changement.

Hiérarchie des objectifs

Par ailleurs, le public a du mal à percevoir comment continuer à construire à Paris pour répondre aux besoins de logements, peut permettre de libérer de l'espace pour des espaces verts et préparer Paris à résister au réchauffement climatique. La réponse de la Ville ici est à rapprocher de la longue argumentation fournie dans sa contribution dans le thème 4 sur l'évolution de la densité à Paris. L'articulation de nombreux objectifs parfois contradictoires en apparence est de toute façon complexe.

Evaluation

La Ville rappelle au public dans quel cadre légal se fait l'évaluation d'un PLU, qu'il n'est pas dans la finalité d'un PLU de comporter des objectifs précis à atteindre et un chiffrage financier des mesures envisagées. Tous les effets annoncés du PLU ont été calculés sur des simulations à partir des expériences passées et du diagnostic de l'existant.

La commission incite la Ville à adopter un cadre clair pour l'évaluation de l'évolution de la nature à Paris, et de communiquer plus sincèrement sur les arbres coupés à Paris lors des diverses opérations d'aménagement, qui préoccupent beaucoup les Parisiens. L'évaluation sera d'autant plus probante, que la Ville se sera astreinte à un décompte précis et détaillé de l'existant, selon des définitions rendues publiques et maintenues ces prochaines années. La Ville a tout intérêt à communiquer clairement sur l'état initial soumis à évaluation avec une liste de définitions portées à la connaissance du public.

La Ville rappelle que dans le cadre de l'évaluation du PLU, il n'est pas prévu de mettre une source de données alimentée en continu en open Data. En revanche, les indicateurs, tels qu'ils sont inscrits dans le PLU conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, seront mis à jour tous les ans et un bilan général publié dans 6 ans.

Au-delà de l'évaluation proprement dite du PLU, la commission encourage vivement la Ville à choisir quelques indicateurs phares, proches des préoccupations du public, à suivre en continu sur le site de la Mairie « paris.fr » par exemple.