



Direction de l'Urbanisme  
Service des Études et des Règlements d'Urbanisme

**2016 DU 1** PLU – Évaluation du Plan Local d'Urbanisme, approbation de la modification générale.

## PROJET DE DÉLIBÉRATION

### EXPOSÉ DES MOTIFS

Mes chers collègues,

Le présent projet de délibération porte sur deux objets liés qui concernent le Plan local d'urbanisme de Paris.

Dans un premier temps, en application des dispositions de l'article L. 15327 du Code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, je vous présenterai le contenu et les conclusions d'un document intitulé *Analyse et bilan des résultats de l'application du plan local d'urbanisme de Paris*, annexé au présent projet de délibération (2016 DU 1-1°). En effet, l'article du Code de l'urbanisme que je viens d'évoquer impose la réalisation d'un tel bilan à l'issue d'une période de neuf années suivant l'approbation initiale du PLU. Cette procédure doit permettre à votre assemblée d'initier, le cas échéant, la mise en révision du document s'il apparaît que les objectifs n'ont pas été atteints et qu'ils ne peuvent l'être sans faire évoluer de manière substantielle les orientations du plan, ou, plus radicalement, s'il s'avère que de nouvelles orientations générales d'aménagement et d'urbanisme doivent être retenues pour l'ensemble de la commune. Nous verrons que le bilan qui peut être tiré de l'application du PLU, depuis son approbation par votre assemblée les 12 et 13 juin 2006, ne conduit pas à devoir engager une procédure de cette nature. En effet, les adaptations successives qui lui ont été apportées au travers des procédures de modification abouties en 2009 et 2012 et de celle dont vous avez approuvé le lancement en juillet 2014, s'inscrivent parfaitement dans l'économie générale du plan et sont ajustées aux orientations figurant au *Projet d'aménagement et de développement durable* (PADD) qui lui sert de fondement.

En conséquence, au terme de cet exposé, je vous inviterai à prendre acte du contenu du document d'*analyse et bilan du PLU* et à constater l'absence d'opportunité actuelle à engager une procédure de révision du Plan local d'urbanisme de Paris.

L'aboutissement de la troisième procédure de modification du PLU que je viens d'évoquer fait l'objet de la seconde délibération qui vous est soumise. Lors de notre séance des 7 et 8 juillet 2014, vous avez émis un avis favorable à l'engagement d'une telle procédure de modification du Plan local d'urbanisme. Le projet de PLU élaboré en conformité avec les objectifs qui vous avaient été présentés à cette occasion a

fait l'objet d'une enquête publique en juin et juillet 2015. La commission d'enquête a remis son rapport le 18 mars dernier. Ses conclusions, assorties d'une réserve et de neuf observations, ont nécessité différentes mises au point du document. Certaines des observations recueillies lors de l'enquête ont, de même, motivé diverses adaptations des dispositions initialement proposées. Le projet de PLU ainsi finalisé, annexé au présent projet de délibération (2016DU1-2°), vous est soumis pour approbation.

Dans la première partie du présent exposé, je vous présenterai les éléments et les conclusions du bilan de l'application du PLU depuis son approbation, puis je reviendrai sur la procédure de modification du PLU. À ce titre, je vous rappellerai tout d'abord, dans ses grandes lignes, les objectifs poursuivis à travers cette procédure de modification et le contenu du dossier d'enquête. Puis, après un compte rendu du déroulement de l'enquête publique et des principales observations recueillies, je vous exposerai les adaptations qu'il est proposé d'apporter au dossier pour prendre en compte ces observations et les conclusions de la commission d'enquête.

Je vous demanderai enfin d'approuver le projet de modification du PLU ainsi amendé.

\*  
\* \*

## **L'ÉVALUATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PARIS EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.15327 DU CODE DE L'URBANISME.**

L'article L153-27 du code de l'urbanisme dispose que neuf années après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou après la dernière délibération portant révision complète de ce plan, le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan. Selon les textes, ce bilan doit être réalisé au regard des objectifs à atteindre par les collectivités territoriales en matière d'urbanisme définis à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme qui mentionne les thèmes suivants :

1° *L'équilibre entre :*

- a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites des milieux et paysages naturels ;*
- d) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) *Les besoins en matière de mobilité.*

2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

3° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

4° *La sécurité et la salubrité publiques ;*

5° *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.*

L'analyse des résultats doit donner lieu, précisent encore les textes, à une délibération du conseil municipal sur l'opportunité de réviser le PLU.

Rapportés au contexte parisien, les objectifs généraux visés à l'article L.1012 du Code de l'urbanisme correspondent aux thèmes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable où sont rassemblées les orientations générales et d'aménagement retenues en 2006 pour la capitale. Les perspectives s'établissaient alors pour les quinze à vingt années suivantes. Cette analyse intervient donc à mi-parcours de la période envisagée pour la mise en œuvre du plan.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) s'organise selon trois orientations majeures et indissociables :

- Améliorer le cadre de vie de tous les Parisiens dans une conception durable de l'urbanisme.
- Promouvoir le rayonnement de la capitale et stimuler la création d'emplois pour tous.
- Réduire les inégalités pour un Paris plus solidaire.

C'est selon cette organisation qu'il vous est proposé d'analyser l'application du Plan Local d'Urbanisme.

Sous le thème de l'amélioration du cadre de vie de tous les Parisiens, le bilan présenté met en premier lieu en lumière la manière dont les règles du PLU, et en particulier celles de l'article 11 du règlement relative à l'aspect des constructions nouvelles, ont accompagné les progrès de l'architecture contemporaine et les avancées technologiques, notamment pour favoriser la sobriété énergétique des bâtiments. Cette évolution dans l'art de bâtir s'est concrétisée dans la réalisation de projets unanimement salués pour leurs qualités, qu'ils soient d'ampleur considérable comme la fondation Louis Vuitton pour l'art contemporain ou la reconversion des entrepôts Macdonald ou plus mesurées comme la fondation Pathé réalisée avenue des Gobelins à Paris 13<sup>ème</sup> par Renzo Piano ou le réaménagement du musée de la monnaie par Philippe Prost. La commande publique municipale est, de ce point de vue, en toute première ligne. Parmi ses innombrables réalisations, on peut citer le stade Jean Bouin conçu par Rudy Ricciotti, le centre d'animation de la Porte des Lilas de Bruther ou celles de ses bailleurs sociaux avec les logements pour étudiants d'Ofis arhitekti, le long du stade Jules Ladoumègue dans le 19<sup>ème</sup> arrondissement ou ceux réalisés 21 rue Pajol par LAN architecture dans le 18<sup>ème</sup> arrondissement, etc.

S'inscrivant dans cette orientation du PADD, la création de 46 nouveaux jardins, grands parcs ou espaces verts de proximité ou extensions de jardins existants pour une surface globale de près d'une trentaine d'hectares, a été complétée par l'ouverture au public de 20 ha rendus accessibles aux habitants dans les bois de Boulogne et de Vincennes.

Près de 45 hectares de toitures végétalisées ont aussi été réalisés à Paris. Ils contribuent à l'amélioration de la qualité écologique des espaces plantés parisiens en favorisant la circulation d'espaces animales et végétales les plus diverses. Les règles introduites à l'article 13 du règlement du PLU de Paris pour la préservation et la mise en valeur des espaces verts privés participent de fait à l'objectif de conservation et de renforcement de la biodiversité à Paris.

Les interventions impliquant le fleuve et les canaux sont venues compléter l'ensemble des mesures prises pour améliorer le cadre de vie de tous les Parisiens. Redonner à la Seine et aux canaux leur place légitime comme infrastructure de transport et de logistique, limiter les rejets polluants, réaliser des aménagements pour rendre les berges de la Seine plus accessibles aux Parisiens a changé le regard que l'on porte désormais sur le caractère fluvial de la capitale.

Le bilan montre aussi que l'adaptation de la circulation de surface aux nouvelles conditions de notre temps a bien été engagée. Parmi les évolutions les plus sensibles, il convient de souligner que les aménagements d'espaces publics, la limitation de vitesse dans certains quartiers à 30 ou 20 km/h et à 70 km/h sur le boulevard périphérique ont eu un impact significatif sur la sécurité des déplacements dans Paris. Ainsi, au crédit de ces aménagements ou de ces mesures, la baisse du nombre d'accidents est particulièrement significative depuis 2007 mais revêt des tendances diverses selon les usagers.

On notera pour l'illustrer, la diminution de 13% du nombre de piétons victimes d'accidents corporels entre 2006 et 2013, alors même que ce mode de déplacement est en très forte augmentation dans la capitale.

Le développement du réseau de transports collectifs s'est parallèlement concrétisé par de nombreuses réalisations. On soulignera notamment, le prolongement à l'est du tramway T3 de la Porte d'Ivry à la porte de la Chapelle, fin 2012, qui a permis une desserte nouvelle des arrondissements et communes de l'est parisien, la réalisation de nombreuses interconnexions avec des lignes de bus et de métro, ainsi que le confortement du pôle intermodal de la porte de Vincennes mais aussi la connexion avec la nouvelle gare du RER E Rosa Parks. L'ensemble de la ligne du T3, du Pont du Garigliano à la porte de la Chapelle qui a vu une forte augmentation de sa fréquentation : 40,5 millions de voyageurs par an contre 27,2 millions en 2007, soit une croissance moyenne de 8,3 % par an (7,8 % pour le seul T3a), ce qui en fait la ligne de tramway la plus fréquentée d'Ile-de-France.

Il convient également de noter sans vouloir prétendre à l'exhaustivité :

- le prolongement de la ligne de métro 14 dans le 13<sup>e</sup> arrdt. jusqu'à Olympiades ;
- le prolongement du tramway T2 Issy-les-Moulineaux - Porte de Versailles sur 2,3 km ;
- le renforcement de la ligne 13 (trains supplémentaires, portes palières...) ;
- les travaux en cours pour l'amélioration du pôle d'échanges Châtelet-les Halles ;
- la modernisation des grandes gares parisiennes et de leur parvis avec un renforcement de l'intermodalité bus, taxis, vélos, piétons (gare Saint-Lazare) ;
- le renforcement du réseau Mobilien, avec l'inauguration de la ligne 26, la première phase d'aménagement de la ligne 81 avenue de Clichy, le développement d'un dispositif de priorité dynamique pour les bus aux carrefours à feux ;
- le développement de lignes de traverses, des dessertes de proximité équipées de microbus (Charonne, Ney-Flandre, Bièvre-Montsouris, Batignolles-Bichat, Briançon, Pereire-Pont Cardinet).

Dans le même temps, la diminution du parc automobile des ménages parisiens (-22 250 automobiles entre 2006 et 2011, soit une diminution de 4 %) et l'augmentation du nombre de ménages disposant d'un emplacement de stationnement pour leur usage personnel ont conduit mécaniquement à l'amélioration des conditions du stationnement résidentiel. La dissuasion de l'usage de la voiture pour les déplacements pendulaires a, en parallèle, montré son efficacité au point que des programmes de bureau aujourd'hui autorisés comportent peu d'emplacements de stationnement.

Une nouvelle organisation de l'espace public et les actions menées en faveur des modes de déplacement actifs (vélo, marche...) participent également de la réalisation des objectifs figurant au PADD. À ce titre, des réalisations comme l'apaisement de la voie rapide en rive droite et la piétonisation de la rive gauche entre le pont Royal et le pont de l'Alma, le réaménagement des boulevards des Maréchaux à l'est, en lien avec l'arrivée du tramway (élargissement des trottoirs, végétalisation, pistes cyclables), l'aménagement de la place de la République et de la place de Clichy, le réaménagement de la rue de Rennes entre les boulevards Montparnasse et Raspail, des parvis de gares (Saint-Lazare), l'aménagement de pistes cyclables, avec 280 km réalisés entre 2009 et 2013 dont 189 km de mises en double-sens cyclable dans le cadre de la généralisation des zones 30 en 2014, ont changé en profondeur le rapport quotidien qu'entretiennent désormais les Parisiens avec leur ville.

Au plan de l'organisation de la logistique à Paris, les flux de marchandises sont désormais pris en compte dans la politique générale des déplacements de la Ville. La signature d'une Charte concertée des bonnes pratiques des transports et des livraisons de marchandises dans Paris a notamment permis, au-delà de l'intégration de la fonction logistique dans les documents d'urbanisme (classement des grands sites logistiques en zone de Grands Services Urbains dans le PLU), de soutenir et encourager les pratiques innovantes par la mise en œuvre d'expérimentations et de jeter les bases du développement d'un réseau maillé d'espaces de logistique urbaine sur le territoire parisien.

Le bilan proposé donne à cet égard quelques exemples assez significatifs et prometteurs comme celui de la réalisation de la Halle Gabriel Lamé et de son usage, pour partie, par Monoprix, de l'utilisation du port de la Bourdonnais pour l'accueil de la logistique de l'enseigne Franprix ou celui de la création d'un espace logistique urbain exploité par Chronopost sous la place de la Concorde.

Parallèlement à ces actions qui contribuent très fortement à améliorer notre environnement, le souci de la préservation de la ressource en eau et de la lutte contre la pollution de quelque origine qu'elle soit a constitué - et constitue toujours - une orientation forte du PADD. Sans pouvoir prétendre une nouvelle fois à l'exhaustivité des résultats obtenus, l'étude d'Airparif réalisée entre 2002 et 2012 démontre que les efforts faits à Paris depuis plus de 10 ans pour réduire le trafic routier et favoriser les modes de transports en commun (extension des lignes de métro et de tramway) et de circulation propres (Vélib', Auto- et Utilib') ont permis certaines baisses de la pollution atmosphérique, même s'il reste beaucoup à faire en la matière. Certaines des mesures prises ont également permis de réduire la pollution due au bruit.

Orientation importante du projet d'aménagement et de développement durable, l'amélioration de la sobriété énergétique et le développement des énergies renouvelables font l'objet d'une évaluation spécifique dans l'analyse qui vous est proposée. D'une façon générale, on observe que le développement de l'énergie solaire à Paris est rendu complexe en raison des difficultés de mise en œuvre dans l'architecture traditionnelle à Paris du toit à double pente. En revanche dans le cas de toits terrasses, où la mise en œuvre de panneaux est plus simple, le PLU permet depuis 2006 l'insertion de ces dispositifs. Et si le développement de l'énergie solaire à Paris apparaît assez faible, c'est plus en raison d'une politique nationale de rachat de l'électricité photovoltaïque trop fluctuante qui a bien souvent découragé nombre d'acteurs économiques de s'engager dans de tels investissements, qu'à l'application de la règle d'urbanisme qui semble bien adaptée à l'objectif. L'article 11 du règlement adopté en 2006 rend en effet possible l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable en toiture ainsi que leur rehaussement pour favoriser la réalisation d'isolation thermique. Depuis 2010, et de manière plus sensible, en 2011 et 2012, on assiste à un développement assez important des projets d'isolation thermique qui accompagnent, le plus souvent, la modernisation des bâtiments dont ils sont l'objet.

Dans une relation plus directe avec les influences qu'un règlement d'urbanisme peut avoir sur la manière dont la construction se développe sur un territoire donné, la Ville de Paris a su, depuis l'adoption du PLU, hisser son niveau d'exigence en faveur de la construction durable. La règle d'urbanisme, bien sûr, qui ne s'oppose plus à la réalisation d'émergences spécifiques, mais aussi la multiplication de démarches et d'action qui sont venues enrichir celle-ci, ont permis le développement d'une logique de construction durable.

Afin d'attester la rigueur avec laquelle elle inscrit son action dans cette logique, la Ville de Paris s'est notamment associée à la démarche nationale des ÉcoQuartiers, portée par le Ministère du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité.

Les deux premières vagues de labellisation, en 2013 et 2014, ont permis la reconnaissance par l'État de 32 opérations exemplaires sur le territoire national, à travers leur programmation, leur réalisation et leur capacité à être acteurs de la ville durable. À ce titre, la Ville de Paris s'est vue décerner le Label ÉcoQuartiers pour trois opérations parisiennes : la ZAC Claude Bernard dans le 19<sup>ème</sup> arrondissement, le

secteur Frequel-Fontarabie dans le 20<sup>ème</sup> arrondissement et la ZAC Boucicaut dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement. Une quatrième opération, la ZAC Clichy Batignolles dans le 17<sup>ème</sup> arrondissement, est en cours de labellisation. Ces réalisations emblématiques influent très directement sur la manière de construire dorénavant à Paris et font figure de référence pour beaucoup d'acteurs de la construction.

En complément de ces démarches, la position de Paris en tant qu'acteur responsable du développement urbain, se trouve renforcée par la manière dont elle contribue à limiter les risques en signant, par exemple, des accords de développement contrôlé des antennes avec tous les opérateurs de téléphonie mobile, en exerçant une veille permanente de la stabilité du sous-sol et en annexant au PLU, comme le prévoient les textes, les servitudes d'utilité publique comme le Plan de prévention des risques d'inondation dont la rédaction mériterait peut-être d'être plus explicite pour en améliorer les conditions d'application à la réalité du risque.

Sous le thème de la promotion du rayonnement de Paris et de la stimulation de la création d'emplois pour tous, ensuite, le bilan présenté met en lumière la manière dont les règles du PLU favorisent le rééquilibrage de l'emploi sur le territoire parisien. Et bien que les termes de la comparaison qu'il serait possible de faire aient changé depuis la révision du PLU en 2006, en raison de l'évolution du cadre de données du recensement, de grandes lignes de force apparaissent.

Les logements dominent dans les arrondissements périphériques du nord (partie Est du 17<sup>ème</sup>, 18<sup>ème</sup> et nord du 9<sup>ème</sup>) de l'est (est du 11<sup>ème</sup>, 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup>), et du sud (13<sup>ème</sup>, sud du 14<sup>ème</sup>). À l'ouest, seule la partie sud du 16<sup>ème</sup> est essentiellement résidentielle. C'était déjà le cas en 2006. Le rééquilibrage relatif entre logements et activités économiques, constaté notamment dans la partie Sud-Est de Paris, est essentiellement dû à l'urbanisation des terrains ferroviaires.

Certains secteurs très anciens où l'activité dominait encore il y a dix ans, ont vu par ailleurs la part du logement (et le nombre d'habitants) augmenter dans les immeubles anciens. C'est notamment le cas dans un des quartiers traditionnels du textile : le Sentier.

Globalement l'implantation d'immeubles neufs voués aux activités économiques dans ces secteurs très résidentiels est restée faible malgré un COS incitatif. En revanche, la part du logement neuf continue d'y progresser. Cette tendance installée depuis la désindustrialisation de Paris dans les années 70 perdure dans le 18<sup>ème</sup>, 19<sup>ème</sup>, 20<sup>ème</sup>, 13<sup>ème</sup> et 14<sup>ème</sup> arrondissements. Ce sont les activités commerciales et les petites surfaces occupées par des PME – TPE qui y dominent ainsi que les activités de service, à l'exception notoire du textile qui se maintient dans le 11<sup>ème</sup> et le 19<sup>ème</sup> arrondissements.

L'activité économique se maintient dans le quartier central des affaires (QCA). La mixité y reste faible, l'immobilier de bureau et les locaux d'activités dominant. Le pôle de bureaux de part et d'autre de la Seine, au sud Est, autour de la Gare de Lyon, se consolide depuis le début des années 2000, avec l'avancée de l'urbanisation de Paris Rive Gauche à l'arrière de la gare d'Austerlitz. Le quartier des administrations centrales et des ministères, rive gauche, domine toujours entre la Seine et Duroc et des Invalides à la limite du 7<sup>ème</sup> à l'est. Le secteur d'activités du sud-ouest, initié dans les années 70 dans le secteur de Beaugrenelle, est en train de s'étendre le long du boulevard des maréchaux, au sud entre la Seine et la porte de Versailles avec le regroupement des services du ministère de la Défense.

Enfin, la mixité de la partie de Paris la plus anciennement urbanisée (1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup>, 4<sup>ème</sup>, 6<sup>ème</sup>, sud du 10<sup>ème</sup>, sud et ouest du 11<sup>ème</sup> et nord-ouest du 12<sup>ème</sup>) recouvre des réalités très différentes. La rive droite conserve une réelle diversité des activités. Commerces, services, économie traditionnelle du textile, nouvelle économie, incubateurs, startup, médias, graphistes, presse et cinéma, trouvent dans le tissu urbain ancien, toutes les configurations d'espaces adaptées à leurs besoins et à leur image, avec des effets de synergie et parfois de mono activités très développés. S'y regroupent, notamment dans les 2<sup>ème</sup>, 9<sup>ème</sup> et sud du 10<sup>ème</sup>

arrondissement où la part des surfaces de bureaux progresse depuis 2000, une multitude de PME – TPE, qui travaillent en réseaux dans le secteur de l'innovation et qui n'ont pas vocation à s'installer dans les grands pôles tertiaires du QCA ou de La Défense. Le long d'une série d'avenues et de voies très anciennes (faubourg Saint Antoine, rue de Belleville), c'est le dynamisme commercial qui occupe plusieurs étages qui engendre la mixité des fonctions dans un environnement où le logement domine.

Si des évolutions s'amorcent, les grandes orientations du PLU demeurent d'actualité pour favoriser l'évolution d'une ville plus équilibrée favorisant la mixité des fonctions. La réorientation des destinations pour favoriser l'habitation à l'ouest et la mixité habitat/emploi à l'est est encore l'un des fondements essentiels des règles du PLU.

Dans le contexte d'hyper compétitivité, favoriser les secteurs économiques et du savoir les plus innovants n'a peut-être jamais été autant indispensable. Cela vaut pour le développement de l'enseignement supérieur et de la recherche dont les développements dans les 13<sup>ème</sup> et 18<sup>ème</sup> arrondissements, notamment, seront prolongés.

Le programme d'équipement prévu au PADD est réalisé. De ce point de vue on peut affirmer que le respect des orientations est total. Et si les grandes manifestations culturelles ont trouvé à l'évidence de nouvelles conditions d'accueil à Paris, les grandes manifestations économiques ou sportives ne sont pas en reste. Paris Expo se présente à cet égard comme un lieu d'exposition universelle permanent. Sur 35 hectares, le parc accueille près de 7 millions de visiteurs par an. Pour tenir son rang, un vaste projet architectural, mais aussi urbain et environnemental est lancé. Il constituera la locomotive indispensable au maintien du dynamisme économique de la capitale.

Sous le thème de la réduction des inégalités pour un Paris plus solidaire, enfin, plusieurs constats sont à faire qui confirment la nécessité de poursuivre, selon les mêmes orientations mais avec un rythme plus soutenu, les efforts engagés en ce sens.

En matière de logements, la hausse des autorisations est en grande partie liée à la création de logements sociaux. Dans ce contexte, le nombre de logements autorisés annuellement à Paris a progressé entre 2006 et 2013 pour atteindre 6 022 en 2012. En moyenne ce sont 4 269 logements qui ont été autorisés chaque année au cours de cette période. En 2013, 2 892 logements seulement ont été autorisés à la construction. Cette dernière valeur reflète l'irrégularité de la courbe des autorisations depuis 2006 : 3 761 logements en 2006, le double environ en 2011 (7 385) et 2012 (6 022) contre 3 001 logements en 2010 et 2 886 en 2013. Mais en moyenne, ce sont près de 1 400 logements supplémentaires qui ont été autorisés chaque année entre 2006 et 2013 (4 269 logements autorisés/an) par comparaison avec la période 2001-2005 (2 865 logements autorisés/an).

Les années 2011 et 2012 apparaissent néanmoins exceptionnelles. Elles correspondent en partie aux dernières livraisons de grandes opérations d'aménagement telles que Paris Rive Gauche, Paris Nord Est et son extension, la ZAC Claude Bernard. Ces résultats posent pour l'avenir la question de l'identification de nouveaux emplacements réservés en faveur du logement et du logement social et de la concrétisation de nouveaux secteurs de projet susceptibles de prendre le relais des grandes opérations d'aménagement.

Quoi qu'il en soit le bilan est édifiant : de 2008 à 2013, 26 842 logements ont été autorisés, dont 10 563 dans le périmètre des opérations d'aménagement actives (soit 39% du total). Cela représente plus de 610 000 m<sup>2</sup> de SHON (ou SDP). En moyenne, 1 761 logements neufs ont été autorisés en ZAC chaque année au cours de cette période, soit 102 000 m<sup>2</sup> de SHON (ou SDP).

Des travaux de réflexion pour identifier de nouvelles opportunités d'opérations d'aménagement ont été engagés depuis l'adoption du PLH en 2011, modifié en février 2015. Face à de nouveaux enjeux urbains, à des évolutions et à des centralités qui se redessinent, les possibilités qui s'offrent, par exemple, pour

L'aménagement du secteur Paris Nord Est élargi sont à l'étude, au-delà des premiers projets réalisés ou en cours.

L'effort de transformation de la ville sur elle-même s'est également accompagné du souci de la préservation de ce qui en fait, pour beaucoup, son attrait : la diversité et le charme de ses quartiers. Pour l'essentiel et au regard de ce sur quoi le PLU peut agir, cet objectif du PADD peut aussi être évalué sous l'angle du maintien de la diversité commerciale dans la capitale, ce qu'atteste le bilan réalisé. Il s'agit d'une mesure qui, à l'évidence, a montré toute son efficacité dans les voies où le commerce et l'artisanat sont protégés.

Le PLU a aussi accompagné le développement des équipements de proximité qu'ils soient culturels, sportifs ou d'enseignement. Le bilan réalisé révèle, par exemple, que sur 43 emplacements réservés inscrits au PLU en faveur de la petite enfance, 30 ont pu être mobilisés. Seize accueillent désormais des crèches, des haltes-garderies ou des centres multi-accueil, 14 sont l'objet de projets en cours de livraison (permis de construire délivré et/ou travaux en cours). En matière d'équipements scolaires, autre exemple, parmi les 27 équipements scolaires inscrits dans les orientations d'aménagement, 18 ont été livrés ou sont en cours (permis de construire autorisé, travaux en cours...)

Au total, le bilan établi montre l'ampleur des réalisations de ces neuf dernières années. Le Plan local d'urbanisme a favorisé et accompagné la réalisation de projets très divers : une cinquantaine de nouveaux jardins, l'aménagement des berges de la Seine ou de la Place de la République, la réalisation d'opérations telles que Paris Nord Est, Clichy-Batignolles, Fréquel-Fontarabie ou Boucicaut, la réorientation de l'aménagement de Paris Rive Gauche, l'achèvement des travaux de la canopée aux Halles, les dizaines de milliers de logements réalisés, plus de 50 000 logements sociaux agréés, une trentaine d'écoles primaires ou de collèges livrés... Son efficacité paraît établie et les adaptations qui lui ont été apportées ont permis l'accélération du rythme avec lequel ses objectifs ont été poursuivis et atteints comme en témoigne le niveau de production de logements des toutes dernières années.

Il témoigne ensuite de la justesse des orientations du PLU et de sa capacité à favoriser la mise en œuvre des engagements pris quand bien même les circonstances obligerait à l'adapter, par modifications ponctuelles, pour ajuster les moyens pour y parvenir néanmoins. Le PLU apparaît donc être un outil aussi efficace que résilient.

Dans sa conclusion, le PADD invite à penser ensemble l'avenir de Paris et celui de l'agglomération parisienne. Cette incitation trouve une résonance particulière alors que la métropole du Grand Paris vient d'être installée.

La nouvelle intercommunalité interviendra dans quatre grands domaines : l'amélioration du cadre de vie, la réduction des inégalités, le développement d'un modèle urbain, social et économique durable et le renforcement du rayonnement de la métropole qui sont autant de sujets dans lesquels il nous faut toujours nous investir.

Face à la crise du logement, la Métropole aura progressivement les moyens d'agir pour provoquer un véritable choc, car elle maîtrisera l'ensemble de la chaîne du logement : déblocage du foncier, financement du logement social, impulsion de la construction privée...

Elle pourra aussi développer des politiques environnementales ambitieuses, pouvant s'affranchir des contraintes inhérentes à l'existence de limites territoriales qui peuvent parfois contrarier les effets des actions locales les plus déterminées.

La lutte contre la grande exclusion est un autre de ses objectifs majeurs, afin d'offrir une meilleure solidarité aux personnes en situation de grandes difficultés et de ne plus les concentrer dans certains secteurs.

Enfin, la Métropole pourra créer et gérer les grands équipements ou grandes opérations d'intérêt métropolitain. Elle interviendra également dans le domaine du développement économique, notamment pour promouvoir tout le territoire métropolitain, ou bien encore pour soutenir et accompagner la candidature à de grands événements comme les Jeux Olympiques.

Les prochains mois seront consacrés à préparer le projet métropolitain et les schémas stratégiques, comme le plan climat métropolitain ou le schéma de cohérence territorial.

À moyen terme, le besoin d'une prise en compte d'objectifs nouveaux, en particulier, ceux qu'exprimera le schéma de cohérence territorial métropolitain pourrait apparaître. L'évolution du PLU par une procédure qu'il faudra alors définir se posera dans des termes qui devront alors être établis en impliquant tous les partenaires et acteurs du projet.

C'est la raison pour laquelle et compte tenu de l'ensemble des éléments que je vous ai présentés, je vous proposerai à l'issue de cet exposé de prendre acte de l'analyse des résultats de l'application du Plan Local d'Urbanisme de Paris et du bilan qui en résulte, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme. Je vous proposerai également, en conséquence, de décider formellement de ne pas engager une procédure de révision.

En effet, les ajustements nécessaires pour permettre de renforcer dans le PLU les mesures nous permettant d'agir plus efficacement pour favoriser l'accès au logement pour tous et la qualité de notre environnement, et de prendre en compte les évolutions législatives intervenues depuis 2012, notamment la suppression du COS, peuvent bien être réalisés par la procédure de modification dont vous avez approuvé l'engagement par votre délibération des 7 et 8 juillet 2014.

\*

## L'APPROBATION DU PLU MODIFIÉ

### I – Les objectifs de la procédure

#### ***A) Prendre en compte les évolutions législatives intervenues depuis 2012 et notamment la suppression du COS***

La procédure de modification dont vous avez approuvé l'engagement par votre délibération des 7 et 8 juillet 2014 poursuit différents objectifs. Il s'agit tout d'abord de prendre en compte les évolutions du contexte législatif et réglementaire intervenue depuis la précédente procédure de modification, engagée en 2010.

Depuis cette date, Le Code de l'urbanisme a connu des évolutions considérables. Certaines de ses nouvelles dispositions ont présenté une incidence immédiate sur les effets du PLU, d'autres offrent des leviers réglementaires qui permettront, notamment, de mieux lutter contre le réchauffement climatique ou de poursuivre, éventuellement sous de nouvelles formes, le renforcement et la diversification du parc résidentiel.

Ainsi, la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi Grenelle II) et ses décrets d'application ont modifié le contenu des PLU. Ils ont en particulier introduit la possibilité d'intégrer au règlement un article 15 définissant « Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ».

La loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social a relevé l'objectif chiffré de logements sociaux fixé par la loi SRU, qu'elle a porté de 20 à 25 %.

Une ordonnance du 20 février 2014 a conféré au logement intermédiaire un véritable statut, alternatif au logement libre et au logement social. Elle sécurise juridiquement la possibilité d'inscrire dans les PLU des dispositions spécifiques au logement intermédiaire.

La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) a adapté le contenu des PLU, notamment en révisant la structure et le contenu de son règlement et en précisant l'objet des orientations d'aménagement, devenues « orientations d'aménagement et de programmation ». Surtout, la loi supprime les coefficients d'occupation du sol (COS) et modifie en conséquence toutes les dispositions réglementaires qui s'y référaient. Cette dernière évolution, pour laquelle la loi n'a pas prévu de dispositions transitoires, a un impact important sur l'application du PLU de Paris. Elle a rendu sans effet plusieurs outils qui avaient prouvé leur utilité, notamment le dispositif assurant la protection de l'habitation et le rééquilibrage territorial de l'emploi et du logement ou la possibilité de majorer les droits à construire pour les projets de logement social ou ceux prenant en compte certains critères de performance énergétique. La mise en œuvre de nouveaux dispositifs est donc nécessaire pour que le règlement puisse de nouveau répondre efficacement aux orientations fondamentales du PADD.

Par ailleurs, il convient de signaler que par suite de l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016 de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 venue réorganiser à droit constant la matière de la partie législative du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'urbanisme, les références aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme figurant dans les différents documents constitutifs du PLU nécessitaient d'être actualisées. Cette mise au point qui a fait l'objet d'une recommandation de la commission d'enquête est intervenue postérieurement à l'enquête publique.

### ***B) Rendre le PLU compatible avec les documents de planification réglementaire de niveau supérieur***

Il convenait, par ailleurs, que le PLU prenne en compte ou soit rendu compatible avec différents documents de planification de niveau supérieur qui ont été adoptés depuis la précédente procédure de modification.

– Le Schéma directeur de la Région d'Île-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 fixe les grandes orientations d'aménagement pour la région à l'horizon 2030. Pour l'essentiel, la mise en compatibilité du PLU avec le SDRIF concerne les thèmes du logement et de la protection de l'environnement.

– Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France a été adopté le 21 octobre 2013. Établi en application de la loi Grenelle II, il définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique et identifie notamment les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) à prendre en compte dans les PLU.

– Le Plan climat-énergie de Paris adopté le 11 décembre 2012 vise une réduction des émissions de gaz à effet de serre du territoire parisien de 75 % en 2050 par rapport à 2004. Je rappelle que l'un des objectifs de la modification générale du PLU approuvée en 2009 était déjà de faciliter l'application du premier Plan Climat de Paris.

– Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) dont la révision a été approuvée le 19 juin 2014, fixe, en compatibilité avec le SDRIF et le Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie d'Île-de-France (SRCAE) arrêté par le Préfet de région le 14 décembre 2012, les orientations à respecter, notamment dans les documents d'urbanisme, pour assurer la maîtrise des besoins de déplacements. Les orientations du PDUIF révisé ont notamment imposé la refonte des dispositions de l'article 12 du règlement du PLU relatif aux obligations en matière de stationnement.

Par ailleurs, les choix d'évolution du PLU doivent nécessairement s'inscrire en compatibilité avec le Programme local de l'habitat (PLH) de Paris, adopté par votre assemblée en mars 2011 et modifié les 9 et

10 février 2015. Comme vous le savez, le PLU constitue un des leviers essentiels de mise en œuvre des objectifs du PLH.

Enfin, en cohérence avec le Plan biodiversité de Paris adopté le 15 novembre 2011, le volet que la modification consacrerait aux problématiques environnementales devra contribuer à assurer le maintien et le renforcement de la biodiversité à Paris.

### ***C) Répondre aux objectifs politiques de la mandature***

À l'intérieur de ce cadre législatif et réglementaire renouvelé, la modification du PLU de Paris contribue à la poursuite des objectifs politiques de la mandature que sont le logement pour tous, l'environnement et la biodiversité, enfin la qualité de la vie et l'attractivité.

#### L'accès au logement pour tous

Conformément au vœu de l'exécutif présenté en Conseil de Paris des 19 et 20 mai 2014, le logement est une priorité et nous devons mettre en œuvre tous les moyens pour répondre à l'objectif de développement d'une offre de 10 000 logements accessibles à toutes les catégories de population par an.

Paris a atteint fin 2013 l'objectif fixé par la Loi SRU d'une proportion de 20 % de logements sociaux, en comptabilisant les projets en cours de réalisation. Près de 17 000 logements aidés ont été autorisés entre 2006 et 2012, soit plus de 53% de la production totale de logements. La loi du 18 janvier 2013 impose désormais de parvenir, à l'horizon 2025, à une proportion de 25 % de logements sociaux au sein du parc immobilier résidentiel. Par ailleurs, le SDRIF approuvé le 27 décembre 2013 fixe un objectif de 30 % de logements locatifs sociaux dans le parc résidentiel régional à l'horizon 2030. Il affirme à nouveau l'objectif de rééquilibrage logement-emploi entre l'est et l'ouest de la région, et *a fortiori* de Paris.

Le PLU modifié doit ainsi permettre de créer les conditions d'une intensification de la production de logement et de conforter la diversification du parc résidentiel au bénéfice de la mixité sociale, en conformité avec les objectifs fixés par le PLH.

#### Biodiversité et nature en ville

Les objectifs de la municipalité sont ambitieux en la matière et la nature doit pouvoir ne plus être cantonnée à des parcs, squares, ou jardins, qu'il faut par ailleurs continuer à développer, mais irriguer la ville, par la végétalisation ou le développement de l'agriculture urbaine sur les terrasses, toitures du bâti parisien adapté, par la végétalisation de l'espace public, des façades, des délaissés... Le PLU modifié qu'il vous est proposé d'approuver intègre les adaptations réglementaires nécessaires afin de faciliter cette dynamique.

#### Transition énergétique et adaptation du territoire au changement énergétique

Depuis l'approbation de la modification générale de 2009, les règles du PLU facilitent l'équipement des bâtiments existants en dispositifs économisant l'énergie ou produisant de l'énergie renouvelable. La présente procédure de modification a été l'occasion d'un nouveau travail approfondi sur ces sujets, dans le prolongement de notre action passée et notamment des orientations du Plan climat-énergie territorial de Paris.

Pour atteindre les nouveaux objectifs que nous nous sommes fixés pour favoriser la transition énergétique, le règlement intègre des outils et des mécanismes plus efficaces. Il s'agit tout à la fois de favoriser l'émergence de projets à haute performance environnementale, de lutter contre les îlots de chaleur urbains, de favoriser le confort d'été, de renforcer l'efficacité énergétique des bâtiments et de permettre l'isolation des passoires thermiques, de développer davantage encore la végétalisation des immeubles, de développer la production d'énergies renouvelables et de récupération.

#### Qualité de vie et attractivité

L'amélioration du cadre de vie de tous les Parisiens constitue une préoccupation permanente de l'exécutif qui s'exprime au travers de différentes politiques thématiques articulées avec les actions conduites en faveur de l'attractivité de la capitale.

L'aménagement des nouveaux quartiers dans les secteurs en mutation où la Ville met en œuvre des opérations d'aménagement illustre particulièrement la synergie des différents aspects de l'action municipale en combinant, dans un environnement architectural innovant, nouveaux logements, locaux pour l'accueil des activités économique, équipements publics et espaces verts.

Mais cette orientation s'exprime également dans les quartiers déjà urbanisés à travers l'amélioration continue de l'offre de services que manifestent les réalisations en matière d'équipements (accueil de la petite enfance, équipements scolaires, équipements en faveur de la jeunesse, sports et culture...)

La priorité donnée aux transports en commun et aux modes de déplacement actifs, tout comme l'attention portée au développement de nouvelles filières logistiques constituent autant de moyens d'actions tendant au recul de la pollution et des nuisances inhérentes aux déplacements mécanisés et en faveur de la qualité de la vie et de la santé des Parisiens.

Enfin, les politiques que nous conduisons en faveur de l'attractivité de Paris incluent le soutien aux acteurs économiques émergent dans les secteurs le plus dynamiques ainsi que la protection des activités existantes, notamment commerciales.

Le PLU modifié intègre des dispositions variées relatives à ces objectifs, inscrites dans les différents documents qui le constituent : *Règlement* par zone, prescriptions localisées, *Orientations d'aménagement et de programmation* relatives aux secteurs d'aménagement.

## **II – les dispositions du projet de PLU soumis à l'enquête**

Les orientations générales données à la procédure, telles que je viens de vous les rappeler, ont été déclinées dans les différents documents qui constituent le PLU. Les modifications introduites concernent les dispositions générales du règlement et les règlements de zone (document IV-1, *Règlement*, tome 1), les prescriptions localisées consignées sur les planches de l'*Atlas* du PLU (document V) et récapitulées dans les annexes I à VII du règlement (document IV-2, *Règlement*, tome 2) et les Orientations d'aménagement et de programmation (document III, *Orientations d'aménagement et de programmation*). Elles sont explicitées dans le *Rapport de présentation*, notamment dans la partie C, « Choix retenus et justification des adaptations apportées aux dispositions du PLU » (document II-2, *Rapport de présentation*, tome 2), et dans les Annexes (document II-3, *Rapport de présentation*, tome 3).

### **A) Restaurer les outils du rééquilibrage territorial : l'article UG.2**

En interdisant aux collectivités le recours au coefficient d'occupation du sol (COS) pour contrôler la constructibilité des terrains, les promoteurs de la loi ALUR de 2014 visaient à abolir un dispositif de contrôle qui, dans les PLU de certaines communes, dresse un obstacle jugé excessif et arbitraire à la densification. À Paris, où le COS, fixé globalement à la valeur de 3, ne produisait d'effet limitatif de la possibilité de construire que dans un nombre limité de cas où les règles morphologiques du règlement ne contenaient pas la constructibilité en-deçà de cette valeur, ils ont privé d'effet tout un pan du dispositif réglementaire qui, au travers de l'utilisation de valeurs de COS partiel, différenciées selon les différentes destinations et les quartiers de la capitale, permettait d'inciter au rééquilibrage des destinations au profit de l'habitation dans le centre et l'ouest parisien et de façon plus favorable à l'emploi dans les arrondissements du nord, de l'est et du sud. S'agissant d'une orientation forte du PADD, la présente modification se devait d'intégrer de nouveaux outils réglementaires susceptibles de produire un effet similaire. Les dispositions correspondantes ont été introduites à l'article UG.2.2 du règlement, relatif aux destinations.

Le dispositif adopté maintient les deux secteurs distingués par le PLU en vigueur pour réglementer les destinations – le secteur de protection de l'habitat (centre et ouest) et le secteur d'incitation à la mixité habitat-emploi (nord, est et sud), dont la délimitation est conservée. Il convient en effet de poursuivre le rééquilibrage territorial de l'emploi, affirmé par le PADD comme une orientation capitale, afin d'inciter à une plus grande mixité des fonctions urbaines sur l'ensemble du territoire parisien. À cet effet et comme auparavant, des règles différentes régissent les destinations dans ces deux secteurs. Cependant, dans

l'ensemble de la zone UG, les nouvelles dispositions favorisent davantage l'habitation pour satisfaire aux nouveaux objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière de logement (et de logement social) et poursuivre, comme l'exige le PADD, la réduction des inégalités pour un Paris plus solidaire.

Les principes généraux qui ont guidé l'élaboration du nouveau dispositif sont les suivants :

- distinguer plus efficacement les destinations qui relèvent de la fonction résidentielle et celles qui relèvent de l'emploi afin, notamment, que les outils du rééquilibrage de l'emploi vers l'est parisien favorisent également la diversité urbaine à l'échelle de la rue et de l'immeuble ;
- protéger la fonction résidentielle dans toute la zone UG (ce qui n'était pas systématiquement le cas auparavant), tout en y permettant le maintien ou la reconstitution des surfaces destinées à l'activité économique ;
- dans le secteur de protection de l'habitation, destiner essentiellement à la fonction résidentielle les surfaces complémentaires résultant d'une éventuelle augmentation de la densité bâtie initiale ; y admettre toutefois une augmentation restreinte des surfaces d'activité économique pour permettre et favoriser la modernisation des établissements existants ;
- dans le secteur d'incitation à la mixité habitat-emploi, au contraire, laisser libre le choix des destinations occupant ces surfaces complémentaires.

Le règlement du PLU range désormais l'ensemble des destinations distinguées par le code de l'urbanisme (hormis l'exploitation agricole ou forestière) en deux grandes catégories :

- les destinations liées à la fonction résidentielle : habitation, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) ;
- les destinations liées à l'activité économique : commerce, artisanat, bureaux, hébergement hôtelier, entrepôt, industrie.

Par ailleurs, les nouvelles règles ne s'appliquent pas aux surfaces de plancher situées ou projetées en sous-sol et en rez-de-chaussée. Il a été choisi, en effet, de ne pas réglementer l'occupation des pieds d'immeubles, en accord avec les orientations du PADD, qui incitent à limiter la transformation en logements des locaux commerciaux à rez-de-chaussée et encouragent le renouvellement de l'offre de locaux en pied d'immeuble.

Sur la base de ces modalités, les règles introduites confèrent aux projets les obligations et possibilités suivantes.

Dans le secteur de protection de l'habitation :

- o Les surfaces initialement occupées par des destinations liées à la fonction résidentielle peuvent augmenter, mais ne doivent pas diminuer (sauf, évidemment si, dans le cadre d'une opération de démolition reconstruction, la surface de plancher initiale n'est pas entièrement reconstituée).

En conséquence, les surfaces initialement occupées par des destinations liées à l'activité économique peuvent diminuer mais ne doivent pas augmenter si le projet n'accroît pas la densité bâtie du terrain.

- o Si le projet augmente la surface de plancher totale initiale, la surface complémentaire peut bénéficier aux destinations liées à l'activité économique, mais dans la limite de 10 % de la surface qu'elles occupaient initialement.

En conséquence, dans les opérations réalisées sur des terrains vierges (terrains nus, parcelles détachées non bâties, emprises de voirie déclassées), la totalité de la surface de plancher devra être destinée à la fonction résidentielle. Il convient en effet que l'urbanisation de ces terrains participe pleinement à l'effort en faveur de la production de logement. L'inclusion des CINASPIC dans la fonction résidentielle et la possibilité d'accueillir les activités économiques à rez-de-chaussée permettent que ces terrains participent aussi à la diversité des destinations et à l'animation des rues.

Dans le secteur de mixité habitat-emploi :

- o Seule est requise la première obligation imposée dans le secteur de protection de l'habitation (maintien *a minima* des surfaces relevant de la fonction résidentielle). Les terrains vierges ne sont donc soumis à aucune contrainte en matière de destinations.

Le dispositif plus souple que le PLU de 2006 appliquait dans le sous-secteur plus favorable à l'emploi (couvrant principalement les secteurs bien desservis situés aux abords des gares et du boulevard périphérique) est maintenu dans son principe, en cohérence avec le PADD, mais il est simplifié et adapté aux nouvelles règles régissant le secteur mixte. Rappelons que le dispositif initial imposait la reconduction de la proportion initiale des surfaces destinée à la fonction résidentielle uniquement lorsqu'elle était comprise entre 1/3 et 2/3, en exigeant par ailleurs que cette proportion demeure supérieure à 2/3 si elle l'était initialement. Le nouveau dispositif impose le maintien *a minima* de la surface de plancher destinée à l'habitation (et non pas à l'habitation et aux CINASPIC), uniquement lorsqu'elle représente plus du tiers de la surface de plancher totale initiale.

Ces dispositions modifiées conféreront aux terrains de ce secteur, situés principalement aux abords des gares et du boulevard Périphérique, des possibilités de muter tout en protégeant l'habitation lorsqu'elle constitue une part non négligeable des surfaces existantes.

L'ensemble du nouveau dispositif appelle les commentaires suivants.

Les destinations relevant de l'une ou l'autre des deux catégories définies (fonction résidentielle et activité économique) sont librement interchangeable entre-elles. Le fait de ne pas réglementer les destinations en sous-sol et en rez-de-chaussée favorise à la fois la mixité des fonctions à l'échelle de la rue et le développement de « l'immeuble pluriel », conformément à l'orientation du PADD visant à renforcer la diversité des fonctions. Ces dispositions permettent notamment le développement des locaux commerciaux ou artisanaux sur voie, indépendamment des mesures de protection des linéaires commerciaux imposées par le PLU, ainsi que des activités de services utiles aux habitants.

Les hôtels, qui n'étaient pas réglementés par l'article 14, sont désormais rattachés aux destinations liées à l'activité économique et sont ainsi traités à égalité avec les autres fonctions liées à l'emploi.

Les règles de gestion des destinations décrites ci-dessus ne s'appliquent pas dans les secteurs qui étaient auparavant exonérés de l'application de l'article UG.14 (« secteurs non soumis au COS »), soit la grande majorité des secteurs d'aménagement et les secteurs de Maisons et villas. Ces derniers, voués à une occupation résidentielle, sont soumis à une disposition particulière de l'article UG.1 (non modifiée) qui y interdit le bureau, l'artisanat, l'industrie et l'entrepôt. L'article UG.2.2 exonère également des règles générales de rééquilibrage des destinations les terrains sur lesquels elles risqueraient de faire obstacle à l'application de servitudes spécifiques relatives aux destinations (emplacements réservés, sites de protection de l'artisanat ou de l'industrie).

### ***B) poser les conditions d'une croissance significative de l'offre de logements sociaux et intermédiaires***

Dès sa création en 2006, le PLU a été doté des outils réglementaires que la Loi SRU a mis à disposition pour respecter les orientations du PADD en faveur du logement et du logement social. Rappelons que ces objectifs correspondent à une obligation légale à plusieurs titres : objectifs chiffrés fixés par l'article 55 de la Loi SRU, puis portés de 20 % à 25 % par la Loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, objectifs fixés à 30 % du parc des résidences principales par le SDRIF et le Programme local de l'habitat (PLH), documents avec lesquels le PLU doit être compatible. Deux dispositifs particuliers et complémentaires s'appliquent à cette fin : la servitude « logement social », fondée sur l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, et les emplacements réservés pour logement et logement social, fondés sur son article L.151-41 § 4°.

## La servitude « logement social »

Depuis 2006, la servitude « logement social » impose, dans une zone identifiée comme déficitaire en logement social, que tout projet comportant plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitation affecte au logement social au moins 25 % de la surface d'habitation prévue.

La zone de déficit en logement social est constituée de l'ensemble des îlots IRIS définis par l'INSEE dans lesquels le taux de logement sociaux (obtenu en rapportant les données d'un inventaire des logements SRU établi en 2004 au nombre de résidences principales donné par le recensement de 1999) était inférieur à 20 %, avec quelques ajustements aux bordures. Elle couvre 3 834 hectares. La servitude impose un ratio minimal de logement social de 25 %, supérieur à l'objectif de 20 % fixé par la loi SRU, afin de marquer une volonté de rattrapage par rapport à la situation déficitaire de l'époque.

Il convient aujourd'hui d'actualiser la servitude « logement social », dans son champ d'application d'une part, dans ses modalités d'application d'autre part, pour satisfaire aux objectifs retenus par le SDRIF et le PLH.

Depuis l'entrée en vigueur du PLU en septembre 2006, un nombre important de logements sociaux ont été créés à Paris sous l'effet des divers dispositifs mis en œuvre par la municipalité (programmation prévue dans les secteurs d'aménagement, servitude « logement social », emplacements réservés, application de l'article L.127-1 ancien du Code de l'urbanisme permettant de dépasser le COS à condition de réaliser du logement social...). Paris a ainsi atteint l'objectif de 20 % de logement social fixé par la Loi SRU, en comptabilisant les projets en cours de réalisation. Entre-temps, la législation a porté cet objectif à 25 %.

L'actualisation de la zone de déficit doit prendre en compte l'ensemble de ces évolutions. Au regard du renforcement de l'objectif chiffré fixé par le législateur, il convient désormais de considérer comme déficitaires les îlots où ce taux est inférieur à 25 %.

Sur cette base, la zone de déficit est étendue à une centaine d'îlots IRIS, situés à ses anciennes franges, notamment dans les quartiers Épinettes (17<sup>e</sup>), Combat (19<sup>e</sup>), Père Lachaise (20<sup>e</sup>), Picpus (12<sup>e</sup>) et Javel (15<sup>e</sup>).

Sur le territoire déficitaire ainsi redéfini, le ratio minimal de logement social imposé par la servitude générale est lui aussi augmenté de cinq points, passant de 25 % à 30 % de la surface de plancher d'habitation réalisée afin de prendre en compte l'augmentation de l'objectif chiffré légal. Il est à noter que ce ratio de 30 % est déjà en vigueur depuis janvier 2014 dans le Plan de sauvegarde et de mise en valeur du Marais révisé.

## Les emplacements réservés pour logement et logement social

Le principe de ces servitudes est maintenu. Cependant, l'objectif de renforcement de la production de logement social conduit à augmenter les ratios exigés sur les terrains réservés. Excepté pour les réserves qui exigeaient initialement 100 % de logement social (LS 100 %), les ratios sont portés à des valeurs qui augmentent de 20 % les surfaces de logement et les surfaces de logement social à réaliser. Ces ratios renforcés sont appliqués systématiquement dans les nouvelles réserves inscrites par la modification du PLU. Ils sont également appliqués aux réserves existantes, sauf lorsque les programmes prévus ont déjà donné lieu à des accords.

Pour tenir compte de la diversité des cas et pour améliorer la lisibilité des servitudes, il était nécessaire d'utiliser une terminologie plus précise pour désigner les différentes catégories de réserves. Leur identifiant fait suivre la mention LS (logement social) de deux nombres : le premier indique le ratio minimal de surface de plancher à affecter au logement, le second le ratio minimal de surface de plancher à affecter au logement social.

Comme précédemment, la surface d'assiette des ratios ne prend pas en compte les niveaux peu ou pas adaptés au logement et les surfaces occupées par des équipements. En sont donc exclus les rez-de-chaussée, les sous-sols et les surfaces de CINASPIC. Toutefois, lorsque la réserve impose un ratio de 100 % de logement, les surfaces de CINASPIC sont soustraites seulement jusqu'au premier étage inclus.

De ce fait, tous les projets réalisés dans ces réserves incluront du logement, avec une part de logement social, dès lors que les constructions comporteront plus de deux niveaux en élévation. Parallèlement, les CINASPIC existantes pourront être maintenues, voire développées, dans les deux premiers niveaux.

Par ailleurs, pour répondre aux besoins constatés et afin de satisfaire aux objectifs poursuivis par le PADD, le Programme local de l'habitat et le SDRIF, une prospection a été menée en vue d'identifier de nouveaux terrains adaptés à des programmes de logement et susceptible de faire l'objet d'emplacements réservés.

L'identification de ces nouvelles réserves a impliqué l'examen de l'ensemble des parcelles du territoire couvert par le PLU, selon trois approches complémentaires.

Une première présélection est intervenue par le recensement des parcelles en mono-propriété (ou détenues par deux copropriétaires) et de surface suffisante (propriétés de plus de 200 m<sup>2</sup> ou susceptibles de dépasser 200 m<sup>2</sup> par regroupement avec une propriété voisine). Ont été éliminées à ce stade, sauf exceptions justifiées, les parcelles occupées par des équipements structurants et des espaces verts. Ce travail a conduit à retenir pour examen systématique une liste d'environ 14 500 immeubles.

Une deuxième approche a porté sur le recensement des parcelles occupées par des immeubles de bureaux comportant des surfaces vacantes. Ces terrains présentent des configurations très diverses : immeuble de bureaux vacants isolé sur une parcelle en mono-propriété (ou copropriété majoritaire), ou sur une parcelle en copropriété, bureaux en socle d'une tour ou d'un immeuble de logements, niveaux de bureaux dans un immeuble dont les autres niveaux sont occupés par du logement, immeuble de bureaux en cours de restructuration sans changement de destination, ou faisant l'objet de travaux de transformation en logements, bureaux sur une grande parcelle permettant d'envisager la réalisation d'un programme plus développé (logements, équipements...). Seuls les terrains d'une superficie supérieure à 1000 m<sup>2</sup> ont été pris en compte au titre de cette démarche.

Enfin, l'attention s'est portée sur les immeubles relevant du « parc social de fait », c'est-à-dire abritant des logements d'état médiocre, voire vétuste, occupés majoritairement par des ménages modestes qui pourraient bénéficier d'un logement du parc social. Il est donc défini par similarité avec les caractéristiques d'occupation des logements sociaux. 1600 immeubles d'habitat privé totalisant quelque 46 500 logements, concentrés dans les 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup>, 20<sup>e</sup> et, dans une moindre mesure, dans les 11<sup>e</sup> et 13<sup>e</sup> arrondissements ont pu être identifiés à ce titre. Un tiers de ces immeubles ont un propriétaire unique.

L'ensemble des terrains sélectionnés à l'issue de ces trois démarches a ensuite fait l'objet d'un examen à la parcelle, après élimination des cas inadaptés à la prospection menée (immeubles protégés au titre des monuments historiques notamment).

L'examen, qui a écarté les parcelles dont la configuration ou les caractéristiques du bâti rendaient la transformation en logements impossible, difficile ou trop complexe, sur les plans technique ou financier, ou ne pouvaient laisser envisager une opération de reconstruction, a permis de dresser la liste des nouveaux terrains grevés d'emplacements réservés par la présente modification du PLU.

Les ratios fixant les obligations liées aux réserves ont été déterminés en fonction de la densité de logements sociaux dans le quartier, de la capacité des terrains et des bâtiments à accueillir du logement et du nombre d'équipements situés à proximité. Afin de répondre au mieux à l'objectif de mixité sociale au niveau du territoire parisien et à l'échelle des quartiers, les terrains situés dans la zone non déficitaire en logement social ont en principe été réservés pour la réalisation de logements locatifs intermédiaires, suivant des modalités présentées ci-après, les autres pour la réalisation de logements locatifs sociaux.

Au total, le projet de PLU soumis à l'enquête publique comportait 385 emplacements réservés, dont 209 nouvelles réserves, 173 au titre du logement social, 36 au titre du logement intermédiaire.

Les tableaux B1 et B2 des annexes du *Rapport de présentation* du PLU modifié donnent la liste de ces terrains.

### Les mesures spécifiques en faveur du logement et du logement intermédiaire (article UG.2.2.4)

Les orientations du PADD en faveur d'un Paris plus solidaire visent à concevoir la ville autrement pour offrir la perspective d'un « mieux vivre ensemble » au bénéfice de tous les Parisiens. Le développement de la mixité sociale est un des moyens d'y parvenir. Ainsi, le PADD prévoit « de mettre en place une chaîne du logement pour répondre à la diversité de tous les besoins », « qui offre une gamme complète de structures allant de l'hébergement au logement intermédiaire ».

L'ordonnance N° 2014-159 du 20 février 2014 relative au logement intermédiaire, qui donne à cette notion une définition et un cadre juridique, permet aujourd'hui d'utiliser dans le PLU, pour ce type de logement, des outils identiques à ceux qui s'appliquent en faveur du logement social, et de répondre ainsi aux objectifs fixés en la matière par le PLH modifié en février 2015.

Afin de diversifier les catégories de logement et ainsi de renforcer la mixité sociale au niveau communal, les deux dispositifs mis en place en faveur de la création de logements sociaux – servitude et emplacements réservés – sont introduits également en faveur du logement intermédiaire.

#### La servitude « logement intermédiaire »

Créée sur le modèle de la servitude « logement social », cette nouvelle servitude définit une obligation répondant aux mêmes modalités : tout projet comportant plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitation doit affecter au logement social ou intermédiaire au moins 30 % de la surface d'habitation prévue.

Afin de répondre au mieux à l'objectif de mixité sociale à l'échelle communale, cette servitude a vocation à s'appliquer hors de la zone de déficit en logement social. Son champ territorial d'application – délimitée aux documents graphiques du PLU sous l'appellation « zone non déficitaire en logement social » – est donc constituée de la partie de la zone UG non incluse dans la zone de déficit en logement social.

Les obligations liées à cette nouvelle servitude portent sur « le logement social ou intermédiaire » et non pas seulement sur le logement intermédiaire. En effet, son application ne doit pas empêcher la réalisation des programmes de logements sociaux prévus hors de la zone de déficit, et notamment dans les secteurs d'aménagement. Hormis ces cas, la nouvelle servitude devrait produire essentiellement du logement intermédiaire.

#### Les emplacements réservés pour logement et logement intermédiaire

La plupart des nouveaux emplacements réservés pour logement inscrits dans la zone non déficitaire en logement social sont, logiquement, affectés au logement intermédiaire. Les obligations qu'ils génèrent, de même que la notation qui les identifie (LI suivi de deux nombres) ont été calquées sur celles des réserves pour logement social.

Le tableau B1 des annexes du *Rapport de présentation* du PLU modifié donne la liste de ces terrains.

### **C) Encourager la végétalisation et l'agriculture urbaine : article UG.6 et UG.13**

Les mesures prises en faveur des continuités écologiques, de la nature en ville et de la biodiversité interviennent principalement sur les orientations d'aménagement et de programmation et sur l'article UG.13 du règlement.

#### Les orientations d'aménagement et de programmation en faveur de la cohérence écologique : vers l'élaboration d'une trame verte et bleue de Paris

Dans l'objectif d'accroître les possibilités de circulation des espèces végétales et animales et de renforcer la biodiversité, la Ville s'est engagée dans l'élaboration d'une trame verte et bleue sur son territoire, en lien avec le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

La stratégie mise en œuvre s'appuie sur un diagnostic initial du territoire parisien visant à déterminer les potentialités relevant des réservoirs et des corridors urbains de biodiversité. Dans cette optique, des outils ont été créés : une typologie des habitats à caractère naturel parisiens, une liste d'habitats prioritaires, une liste de six sous-trames et une liste d'espèces-cibles.

En vue de cartographier les « réservoirs urbains de biodiversité », toute emprise végétalisée supérieure à un hectare est qualifiée. Cela représente sur le territoire parisien une centaine de sites, municipaux ou non (espaces verts publics et privés, cimetières, terrains de sport...). La qualification consiste en l'évaluation de la capacité d'accueil à l'égard de la biodiversité, sur la base d'un ensemble de critères (surface, âge du secteur, nombre de sous-trames, présence d'habitats prioritaires, présence d'espèces-cibles, fréquentation, éclairage, gestion écologique).

Dans un deuxième temps seront identifiés les « corridors urbains de biodiversité » permettant la circulation des espèces entre deux réservoirs (intra-muros ou non), qui seront à leur tour qualifiés.

Ensuite, le potentiel d'évolution de chaque emprise ainsi que les projets de requalification en cours ou prévus seront mis en évidence. C'est cette prospective, portée par les acteurs du territoire, qui définira la trame verte et bleue de Paris.

La trame verte et bleue de Paris demeure donc aujourd'hui en cours d'élaboration. Néanmoins, au titre de sa compatibilité avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) et de la prise en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), le PLU modifié intègre des *Orientations d'aménagement et de programmation en faveur de la cohérence écologique*. Ce document, qui a valeur d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) au titre des articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme, est opposable en termes de compatibilité aux projets soumis à autorisations d'urbanisme.

Il précise les modalités selon lesquelles, sur toutes les emprises concernées, les projets s'attacheront à enrichir l'écosystème local dans le respect des espèces endémiques d'Île-de-France. Ainsi, aux interconnexions avec les continuités écologiques régionales, ils adopteront des dispositifs favorables aux espèces répertoriées. Les diverses strates végétales (arborée, arbustive, herbacée) seront employées et les milieux humides favorables au rafraîchissement urbain seront restaurés ou créés. Il convient de privilégier l'infiltration directe des eaux de pluie, les clôtures perméables à la petite faune et d'adopter des modes de gestion favorables au développement de la biodiversité.

Les bois de Boulogne et de Vincennes, ainsi que la Seine, qui constituent les principaux réservoirs de biodiversité sur le territoire parisien font l'objet de prescriptions particulières en faveur de la protection de leur milieux naturels et du maintien de la perméabilité des sols.

Les enjeux de la pérennisation des espaces verts et de loisirs existant – de niveau local ou régional – ainsi que l'importance de leur mise en relation au bénéfice des continuités écologiques y sont également soulignées.

#### Les modifications apportées à l'article 13 (espaces libres et plantations)

Les adaptations apportées à l'article 13 lors des modifications approuvées en 2009 et 2012 visaient essentiellement à ce que l'élément végétal soit mieux pris en compte dans les projets de construction.

L'objectif de la présente modification est d'assurer la cohérence écologique par la voie réglementaire, tout en valorisant la nature dans la ville et en contribuant à assurer la transition énergétique. À cet effet, la prise en compte des orientations du Schéma régional de cohérence écologique, du Plan climat énergie et du Plan biodiversité de Paris aboutit à renforcer les dispositions de l'article UG.13, tant ses prescriptions normatives que ses règles qualitatives, en cohérence avec les orientations du PADD (« développer la trame verte de Paris », « favoriser la biodiversité »).

Rappelons que l'article 13 définit les caractéristiques que doivent présenter les espaces libres et les plantations, prescrit les normes chiffrées à respecter (surfaces d'espaces libres et de pleine terre, surfaces de toitures, terrasses et murs végétalisés...), puis énonce les règles régissant les emprises libres protégées (espaces verts protégés, espaces libres protégés, espaces libres à végétaliser...).

La poursuite des objectifs assignés à la modification du PLU conduit en premier lieu à compléter son titre – « espace libres et plantations » – en y ajoutant la végétalisation du bâti, thème qui était déjà présent dans les dispositions initiales mais qui fait désormais l'objet de normes et prescriptions renforcées.

## Les règles qualitatives

Les règles définissant les caractéristiques des espaces libres (chapeau de l'article et article UG.13.1.1) sont complétées au fil du texte. Les ajouts visent notamment à éviter le fractionnement des espaces libres, à limiter au strict minimum nécessaire le revêtement des espaces comportant de la terre (hormis par un traitement en stabilisé), à favoriser la diversité des plantations (arbres, arbustes, vivaces, surfaces herbacées) et des strates qu'elles composent...

Il est ajouté un paragraphe traitant spécifiquement de la végétalisation des surfaces bâties. Ces nouvelles dispositions visent à garantir leur qualité et leur pérennité (notamment éviter leur fragmentation et assurer la qualité des substrats utilisés...).

Les divers compléments apportés aux règles qualitatives de l'article UG.13 répondent au souci d'améliorer la qualité des espaces végétalisés, tant au niveau du sol que sur le bâti.

## Les normes

Les normes de l'article UG.13, telles qu'elles figurent dans le PLU approuvé en 2006, sont des ratios minimaux calculés à partir de la superficie S de la partie du terrain située hors d'une bande de 15 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement des voies (bande Z).

Ces normes de 2006 imposent une surface minimale d'espaces libres égale à 50 % de S, qui doit comprendre :

- o une surface de pleine terre d'au moins 20% de S,
- o une surface complémentaire d'au moins 10% de S (secteur de mise en valeur du végétal) ou d'au moins 15 % de S (secteur de renforcement du végétal).

Cette surface complémentaire doit être aménagée prioritairement en pleine terre. À défaut, elle peut être remplacée par une surface végétalisée pondérée (Svp) de même valeur. La surface végétalisée pondérée s'obtient en additionnant les différentes surfaces végétalisées réalisées, chacune multipliée par le coefficient de pondération affecté à ses caractéristiques :

- o pleine terre : coefficient 1,
- o surfaces au sol sur dalle comportant 0,80 m de terre : coefficient 0,5,
- o toitures ou terrasses végétalisées comportant 0,30 mètre de terre : coefficient 0,3,
- o murs végétalisés ou toitures ou terrasses comportant moins de 0,30 mètre de terre : coefficient 0,2.

Les modifications apportées à ces règles visent à prendre en compte les orientations du Schéma régional de cohérence écologique et du Plan climat énergie de Paris, tout en satisfaisant aux objectifs du Plan biodiversité adopté en 2011 par le Conseil de Paris.

Les nouvelles normes ne modifient ni la surface minimale d'espaces libres à aménager au sol sur les terrains (50 % de la surface S), ni les ratios fixés pour le traitement des espaces végétalisés (au moins 20 % de S pour la surface minimale à aménager obligatoirement en pleine terre, au moins 10 ou 15 % de S, selon le secteur concerné, pour la surface complémentaire).

Mais elles ajoutent à ce dispositif une surface végétalisée « supplémentaire », au moins égale à 10 % de cette surface d'espace libre S.

Cette nouvelle surface est aménagée au sol ou en végétalisation du bâti, selon le choix du constructeur, opéré librement parmi les différentes formules proposées dans la définition de la surface végétalisée pondérée (pleine terre, végétalisation sur dalle au sol, végétalisation des toitures, terrasses ou murs).

Par ailleurs, la modification du PLU introduit l'obligation de végétaliser les toitures terrasses de surface supérieure à 200 m<sup>2</sup>, dans le cadre des opérations de construction neuve ou de surélévation de bâtiments existants.

Enfin, des adaptations sont apportées à la définition de la surface végétalisée pondérée :

- o le coefficient affecté à la pleine terre demeure fixé à 1 ;

- o le coefficient affecté aux surfaces au sol sur dalle comportant 0,80 m de terre est porté de 0,5 à 0,8 ;
- o le coefficient affecté aux surfaces de toitures et terrasses végétalisées est porté de 0,2 ou 0,3 (selon qu'elles comportent plus ou moins de 0,30 mètre de terre) à 0,5 ; elles doivent désormais comporter un substrat d'au moins 0,10 m d'épaisseur ;
- o le coefficient affecté aux murs végétalisés demeure fixé à 0,2 ; toutefois, seules sont prises en compte les surfaces de murs situées à moins de 15 mètres du sol.

Ces nouvelles dispositions renforcent les exigences quantitatives de l'article UG.13, puisque les normes minimales sont globalement augmentées de 33 % ou 29 % selon la situation des terrains (elles passent de 30 à 40 % de S pour les terrains qui se trouvaient dans le secteur de mise en valeur du végétal, de 35 % à 45 % de S pour ceux qui relevaient du secteur de renforcement du végétal) et que s'y ajoutent une obligation de végétalisation des toitures terrasses en construction neuve. Ce renforcement réglementaire concerne aussi bien les espaces libres réalisés au sol que les surfaces de bâti végétalisées.

Les options à retenir pour l'aménagement des surfaces à végétaliser relèvent désormais de trois démarches différentes, qui sont cumulatives : l'obligation (les 20 % de pleine terre, la végétalisation requise des toitures terrasses neuves de plus de 200 m<sup>2</sup>), la priorité (les 10 % ou 15 % de surface complémentaire en pleine terre) et le libre choix du constructeur (les 10 % de surface végétalisée pondérée supplémentaire).

Dans les options utilisant une surface végétalisée pondérée, une incitation plus forte qu'auparavant est donnée, par l'augmentation des coefficients de pondération, aux surfaces au sol sur dalle comportant 0,80 m de terre (surtout favorables au plein développement et à la durabilité des végétaux) et aux toitures et terrasses végétalisées (surtout intéressantes en termes de gestion des eaux pluviales et de biodiversité).

Les nouvelles dispositions de l'article UG.13 renforcent donc à la fois les obligations et les mesures incitatives en faveur de la végétalisation, mais ne compromettent pas l'objectif d'accroissement de la production de logements puisque la reconduction de la norme minimale d'espaces libres (50 % de la surface S) permet de maintenir les capacités antérieures en termes d'emprise au sol bâtie.

#### Les possibilités ouvertes pour le développement de l'agriculture urbaine

De manière générale, les nouvelles normes de l'article UG.13 favorisent davantage qu'auparavant la multiplicité des formes de végétalisation sur un même terrain (pleine terre, dalle au sol comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre, toitures, terrasses et murs végétalisés).

Elles permettront en particulier le développement de l'agriculture urbaine à Paris puisque, bien évidemment, les surfaces cultivées à ce titre pourront être comptabilisées pour l'application des normes, qu'elles soient situées au sol ou en toiture. De même, les serres et les équipements de production agricole, tels les composteurs, peuvent dorénavant être implantés dans les espaces libres sans que leur emprise soit déduite du décompte des espaces libres.

Des adaptations sont apportées à d'autres articles du règlement en vue de faciliter ce nouveau mode de valorisation des toitures : sont ainsi introduites aux articles UG.10.1 (plafonnement des hauteurs, § 4°) et UG.11.2.4 (saillies des équipements et des serres de production agricole) des dispositions calquées sur celles que le PLU applique déjà aux dispositifs économisant l'énergie, qui permettent que l'installation de serres ou autres équipements nécessaires à la production agricole ne soit pas compromise par les règles de hauteur dans la mesure où elles s'insèrent harmonieusement dans le cadre bâti environnant .

#### Les autres modifications apportées à l'article 13

Quelques autres adaptations sont introduites à l'article 13 du règlement :

– Le règlement applique des dispositions spécifiques dans un certain nombre de secteurs issus de l'urbanisation des années 1960-70 (Beaugrenelle, les Halles, Olympiades...), qui présentent un tissu auquel les normes générales sont inadaptées. Ces prescriptions, qui pouvaient donner lieu à plusieurs interprétations, sont clarifiées (article UG.13.1.2 § 6°).

– Les dispositions relatives aux affouillements et aux exhaussements du sol font l’objet d’une réécriture visant à les clarifier et les préciser. Notamment, ils sont admis, de manière désormais explicite, lorsque les impératifs de mise aux normes des constructions les rendent indispensables. Par ailleurs, il est admis de procéder à un affouillement pour dégager, à l’intérieur d’un terrain, un espace libre de surface suffisante, où s’éclairent des locaux situés au-dessous du niveau de la rue. Cette possibilité n’autorise pas la création de cours encaissés en pied d’immeuble sur rue (« cours anglaises » ou « sauts de loup »), qui ne sont pas traditionnelles dans le tissu parisien.

– Un retrait d’implantation des constructions nouvelles est désormais admis, par rapport à l’alignement des voies, lorsqu’il vise à implanter les végétaux destinés à couvrir leurs façades sur rue (article UG.6.1).

– La notion de végétalisation du bâti est introduite dans l’article 13 du règlement de la zone UGSU, qui l’ignorait jusque-là. Il convient en effet de ne pas négliger les éventuelles possibilités d’intégrer l’élément végétal aux constructions existantes ou à édifier dans cette zone.

#### ***D) les mesures en faveur des mobilités douces : l’article UG.12***

##### Les mesures relatives au stationnement

En zone UG, les règles du PLU (article UG.12) issues des procédures d’élaboration de 2006 et de modification générale de 2012, imposent une norme de stationnement pour les véhicules motorisés uniquement dans les constructions nouvelles destinées à l’habitation dont la surface de plancher dépasse 2000 m<sup>2</sup>. Cette norme, minimale, est de 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Aucune norme ne s’applique aux autres destinations que l’habitation.

Le Plan de déplacements urbains de la région Île-de-France (PDUIF) approuvé en 2014 recommande de prévoir, pour l’habitation, une offre de stationnement adaptée aux besoins, avec l’impératif, si une norme est prescrite, qu’elle ne dépasse pas le chiffre obtenu en multipliant par 1,5 le taux de motorisation des ménages. Cette mesure revient, pour Paris, à plafonner une éventuelle norme à 1 place pour 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En revanche, le PDUIF prescrit, pour les bureaux à Paris, des normes plafonds qu’il fixe a maxima, et que le PLU peut donc réduire. Ces normes plafonds sont les suivants :

- du 1<sup>er</sup> au 11<sup>e</sup> arrondissement : 1 place pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- du 12<sup>e</sup> au 20<sup>e</sup> arrondissement :
  - 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher à moins de 500 mètres d’au moins deux points de desserte situés sur deux lignes de transport en commun structurantes,
  - 1 place pour 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher à moins de 500 mètres d’un point de desserte par une ligne de transport en commun structurante,
  - 1 place pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher à plus de 500 mètres d’un point de desserte par une ligne de transport en commun structurante.

Ces points de desserte, tels qu’ils sont définis par le document, sont les stations de métro, de tramway et du TZen, ainsi que les gares des lignes de RER ou de trains de banlieue (y compris les stations et gares en projet).

Le PDUIF précise que ces normes plafonds incluent le stationnement des deux-roues motorisés.

Le report sur une carte de Paris des points de dessertes et de leur rayon d’influence montre que les normes énoncées par le PDUIF plafonnent le stationnement des bureaux sur la quasi-totalité de Paris intra-muros, et que, en raison des critères retenus, elles génèrent une sectorisation très complexe du territoire (cette carte figure en p. 19 du *Rapport de présentation* du PLU modifié).

Ce cadre planificateur, qui doit juridiquement être pris en considération par le PLU, conduit à modifier les règles de l’article UG.12, qui ne sont plus compatibles avec les orientations du PDUIF. Elles sont remplacées par des règles qui prennent en compte la baisse continue du taux de motorisation des ménages

parisiens, le surdimensionnement des parcs de stationnement des secteurs périphériques révélé par l'abondance de places inoccupées, la progression du vélo (accompagnée par les actions du « programme de développement de l'usage du vélo pour la période 2015-2020 » adopté par le Conseil de Paris en avril 2015), le déploiement des services d'auto-partage des véhicules, le développement des transports en commun. Les nouvelles règles visent par ailleurs à répondre à d'autres objectifs de la municipalité – notamment dissuader le stationnement automobile sur le lieu de travail et réduire la pollution de l'air.

Ces règles sont les suivantes :

- pour l'habitation : il n'est fixé aucune norme. La réalisation de parcs de stationnement, ainsi que leur capacité, sont laissées à l'appréciation du constructeur.
- pour les bureaux :  
Les normes maximales retenues se situent au-dessous des normes plafonds fixées par le PDUIF et sont donc, de ce fait, compatibles avec les orientations du document de planification régional. Ce sont les suivantes :
  - o du 1<sup>er</sup> au 11<sup>e</sup> arrondissement : 1 place pour 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - o du 12<sup>e</sup> au 20<sup>e</sup> arrondissement : 1 place pour 250 m<sup>2</sup>.

Comme précédemment, elles ne s'appliquent qu'aux projets de construction neuve.

Conformément aux prescriptions du PDUIF, les dispositions modifiées de l'article UG.12 rappellent que les parcs de stationnement doivent être équipés des installations nécessaires aux véhicules électriques ou hybrides rechargeables requises par la réglementation nationale.

En dissuadant le stationnement automobile sur le lieu de travail, conformément aux orientations du PADD, ces normes contribueront à satisfaire les objectifs poursuivis par la Ville en matière de déplacements et d'environnement. Elles permettront notamment de favoriser les transports en commun et les modes doux de circulation pour les trajets domicile-travail, tout en participant à la lutte contre la pollution de l'air.

#### Le stationnement des deux-roues motorisés

Le PLU impose de réserver aux deux-roues motorisés 2 % de la surface totale de tout parc de stationnement réalisé, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

Cette exigence est maintenue, mais avec une adaptation des modalités d'application : le ratio de 2 % sera désormais calculé sur une surface excluant les aires de circulation des parcs. Ce renforcement de la norme vise à tenir compte de l'accroissement des besoins mis en évidence par le diagnostic (voir le *Rapport de présentation*, t. 1). Au demeurant, il est plus logique que la proportionnalité instaurée par la règle s'exerce entre des aires strictement circonscrites au stationnement des véhicules.

#### Le stationnement des vélos (article UG.12.3)

L'article UG.12 impose la réalisation, pour le stationnement des vélos et des poussettes, de locaux fermés, couverts et accessibles de plain-pied (ou facilement accessibles s'ils sont aménagés au premier sous-sol).

Pour l'habitation et les bureaux, ils doivent présenter au total une surface au moins égale à 2,25 % de la surface de plancher ; pour les autres destinations liées à l'emploi et les CINASPIC, la surface doit être adaptée aux caractéristiques des établissements (nature, fonctionnement, situation géographique et utilisateurs). Une surface minimale de 10 m<sup>2</sup> est requise si l'application de la norme aboutit à une superficie inférieure. Enfin, seuls sont pris en compte pour le respect de la norme les locaux d'au moins 8 m<sup>2</sup> de surface.

Ces normes et prescriptions sont compatibles avec les orientations du PDUIF qui, notamment, prescrit une norme plancher de 0,75 à 1,5 m<sup>2</sup> par logement (selon sa taille) et, pour les bureaux, de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Si l'application de ces règles a donné satisfaction en équipant les immeubles neufs d'habitation et de bureaux de locaux suffisamment spacieux pour satisfaire aux besoins créés par le développement du vélo constaté à Paris ces dernières années, il paraît aujourd'hui nécessaire de prévoir et d'encourager une progression encore plus forte de ce mode de déplacement. Par ailleurs, l'expérience a montré que les locaux exigés pour le remisage des vélos, quand ils présentaient des surfaces importantes – en particulier dans les grosses opérations de bureaux – étaient en partie utilisés pour d'autres usages que leur destination initiale.

C'est pourquoi la norme applicable est portée de 2,25 à 3 % de la surface de plancher, mais avec des modalités d'application assouplies : pour au moins 1/3 des surfaces réglementaires, les places doivent être réalisées dans des locaux clos et couverts, les 2/3 restants pouvant être aménagés dans les espaces libres, en aires couvertes. Par ailleurs, la localisation des locaux de remisage au sein des constructions est moins contrainte qu'auparavant. Ces possibilités nouvelles devraient, tout en diminuant l'impact des règles sur le coût de la construction, procurer aux usagers du vélo une facilité d'accès propice au développement de ce mode de déplacement.

La disposition qui régleme les parcs de stationnement à réaliser dans les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'entrepôt et aux CINASPIC fait l'objet d'une amélioration rédactionnelle. Dans ces établissements qui ne sont pas soumis à des normes, plusieurs critères sont à examiner pour évaluer la capacité des parcs à réaliser : les besoins des utilisateurs, la nature de l'établissement, son fonctionnement et sa situation géographique. Il est recommandé aux constructeurs de prévoir une marge majorant la capacité résultant de ces critères afin de prendre en compte une progression – souhaitée et probable – de la pratique du vélo.

#### ***E) Les mesures en faveur des performances énergétiques et environnementales des constructions***

L'article 15 du règlement du PLU relatif aux performances énergétiques et environnementales trouve ses origines dans la loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, dite loi « Grenelle I », son article 7 disposant que « Le droit de l'urbanisme devra prendre en compte les objectifs suivants, dans un délai d'un an suivant la publication de la présente loi : Lutter contre [...] la déperdition d'énergie, [...], les collectivités territoriales disposant désormais, ou étant dotées dans l'année qui suit l'adoption de la présente loi, d'outils leur permettant en particulier [...] de prescrire, dans certaines zones, des seuils minimaux de densité ou des performances énergétiques supérieures à la réglementation. »

L'édition de telles mesures en matière de performances énergétiques et environnementales répond à l'un des objectifs assignés au PLU par l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme, celui de déterminer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable « la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Les règlements modifiés des quatre zones du PLU (UG, UGSU, UV et N) comportent chacun un article 15, la finalité générale de préservation et d'amélioration de l'environnement concernant l'ensemble du territoire parisien. Le principe d'égalité territoriale est donc retenu vis-à-vis des efforts à consentir dans les économies de consommation d'énergie, la réduction des émissions de gaz à effet de serre et le développement des énergies renouvelables. Toutefois, le contenu de chacun de ces articles 15 est adapté au caractère spécifique de la zone où il s'applique. Par ailleurs, au-delà de ce secteur global que constitue l'ensemble du territoire couvert par le PLU, les périmètres de ZAC se voient appliquer, en plus de l'ensemble des dispositions de l'article UG.15 applicables sur l'ensemble du territoire de la zone UG, des dispositions complémentaires plus exigeantes. Il importe en effet que les constructions réalisées dans ces secteurs qui sont, en devenir, des quartiers neufs ou rénovés, présentent des performances encore plus efficaces au regard des objectifs énergétiques et environnementaux poursuivis. Ces dispositions

spécifiques ne peuvent, pour des raisons techniques, architecturales ou patrimoniales, s'appliquer de manière généralisée dans les quartiers anciens et constitués de Paris.

Les dispositions réglementaires en matière de performances énergétiques et environnementales diffèrent entre les constructions existantes et constructions nouvelles. Ce sont des raisons d'ordre technique, patrimonial ou d'insertion urbaine (conception des constructions, exposition ou non à l'ensoleillement, matériaux d'origine...) qui justifient cette distinction des règles.

En revanche, les règles ne sont pas distinctes selon la destination des locaux, afin de préserver la flexibilité d'usage et la reconversion des constructions.

#### Les dispositions réglementaires relatives à la gestion des eaux pluviales

Transférées de l'article 4 de chaque règlement de zone à son article 15, elles sont complétées afin de tenir compte des caractéristiques constructives et de la vulnérabilité des bâtiments existants conservés sur le terrain ou contigus au terrain. Ces aspects s'ajoutent aux critères déjà mentionnés – capacité de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, caractéristiques et occupation du sous-sol et contraintes particulières d'exploitation du réseau – pour, éventuellement, imposer des prescriptions visant à limiter le débit des eaux pluviales rejetées dans le réseau d'assainissement. Le tissu dense de Paris et le nombre important de bâtiments anciens construits avant que l'objectif de perméabilisation des sols ne soit une préoccupation d'intérêt général justifient la prise en compte d'un tel critère. De telles prescriptions ne sont par ailleurs pas systématiquement imposées. Certaines situations particulières – notamment éloignement de la Seine et débit différé, nécessité géologique (présence de gypse)... – patrimoniales ou tenant à la nature des travaux conduisent à ne pas le faire. De plus, des dispositions en faveur de la rétention et de la réutilisation des eaux pluviales sont introduites, dans le but d'améliorer la gestion de l'eau, en cohérence avec le PADD qui invite à mettre en œuvre, là où cela est possible, les techniques alternatives de maîtrise du ruissellement afin de limiter les apports d'eaux pluviales dans les réseaux, à lutter contre l'imperméabilisation des sols et à favoriser le recyclage des eaux pluviales.

#### Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets

Transférées également de l'article 4 des règlements des zones UG, UGSU et UV à leur article 15, elles sont étendues à l'ensemble des destinations et ne visent désormais plus uniquement l'habitation, ce qui participe à la réversibilité des constructions, d'autant que, quelle que soit la destination en cause, l'ensemble des immeubles (et l'utilisation qui en est faite) est concerné par cette problématique de gestion des déchets.

Une disposition en faveur de l'installation de composteurs dans les espaces végétalisés est introduite afin d'inciter au recyclage des déchets organiques. Ces évolutions s'inscrivent totalement dans le respect de l'orientation du PADD selon laquelle le règlement du PLU doit prévoir des dispositions en faveur de l'aménagement de lieux de stockage des déchets, appropriés à la collecte sélective et à la récupération pour réutilisation.

#### Les dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques thermiques et énergétiques des constructions et aux matériaux

Elles ont pour objectif de participer à la transition énergétique et à l'adaptation aux changements climatiques du bâti parisien. Cet objectif se décline en plusieurs finalités :

- rafraîchir les bâtiments, afin de limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain caractéristique du territoire parisien et de garantir ainsi le confort d'été de leurs occupants ;
- faire davantage « respirer » les façades des bâtiments, notamment en adaptant la nature de l'isolation aux matériaux des constructions, afin de permettre à l'humidité intérieure d'être naturellement évacuée et de maintenir les bâtiments dans un bon état sanitaire ;
- améliorer l'efficacité énergétique du bâti parisien sur le long terme, notamment par la diminution de sa consommation énergétique et par la production d'énergie renouvelable.

L'introduction au règlement du PLU de telles mesures relatives aux performances énergétiques et environnementales n'est qu'une faculté ouverte par le Code de l'urbanisme, elle n'en demeure pas moins en totale cohérence avec le PADD. Ce dernier, qui promeut également l'amélioration de la sobriété énergétique et le développement des énergies renouvelables dans le bâti parisien, invite à l'élaboration de nouveaux modes de conception architecturale et urbaine intégrant notamment les préoccupations relatives aux économies d'énergie, à la bonne gestion du bâtiment tout au long de sa vie, à la réduction du bruit, à la végétalisation des façades et des toitures, au recyclage possible des matériaux et à la réduction de leurs impacts environnementaux. En outre, par l'édiction de telles dispositions, le PLU prendra davantage en compte le Plan climat-énergie territorial (PCET) de Paris adopté par le Conseil de Paris en novembre 2012.

Pour les constructions existantes comme pour les constructions nouvelles, l'obligation d'installer des dispositifs d'économie d'énergie contribuera à répondre à l'objectif précité. Cette obligation comporte des exceptions, justifiées par des cas d'impossibilité technique, par des contraintes liées à l'insertion des projets dans le cadre bâti ou, concernant les bâtiments existants, par des contraintes de préservation du patrimoine. Ces exceptions visent notamment à concilier l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments avec leurs qualités esthétiques et celles du paysage urbain.

En outre, les projets de construction neuve et de réhabilitation lourde d'immeubles existants dont la surface de plancher est supérieure à 1500 m<sup>2</sup> devront comporter des installations de production d'énergie renouvelable. Ce seuil de 1500 m<sup>2</sup> correspond, pour un bâtiment R+6 à environ 200 m<sup>2</sup> de toiture. C'est le seuil également retenu pour imposer qu'une toiture soit végétalisée si elle n'est pas occupée par d'autres dispositifs économisant de l'énergie ou produisant de l'énergie renouvelable (article UG.13). Il s'agit d'inciter les projets d'une surface inférieure à 1500 m<sup>2</sup> à privilégier les toitures végétalisées et d'obliger les autres à intégrer de tels dispositifs de production d'énergie renouvelable moins susceptibles de se trouver dans l'ombre d'autres bâtiments. Bien entendu, les exceptions susmentionnées, relatives notamment à la protection du patrimoine architectural et du paysage urbain, s'appliquent aussi à ces dispositions.

Il est également possible d'installer de tels dispositifs en saillie des toitures ou du couronnement du gabarit-enveloppe dans les zones UG et UGSU, comme cela était prévu par l'article 11 de leur règlement avant la présente modification.

Les dispositifs d'économie d'énergie et les dispositifs de production d'énergie renouvelable visent des matériaux, procédés ou équipements qui favorisent la performance énergétique et environnementale des constructions, notamment lorsqu'ils sont renouvelables ou qu'ils permettent d'éviter l'émission de gaz à effet de serre : bois ou végétaux utilisés en façade ou en toiture, pompes à chaleur, systèmes solaires thermiques de production d'eau chaude, installations photovoltaïques, brise-soleils, équipements de récupération des eaux de pluie correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants, géothermie, etc.

L'isolation thermique des murs pignons des bâtiments existants est recommandée principalement afin d'améliorer le confort d'hiver des occupants car une mauvaise isolation de ces pignons est généralement à l'origine de pertes très importantes de chaleur. D'ailleurs, l'isolation par l'extérieur dans son ensemble (façades, pignons...), autorisée en saillie des façades, est facilitée dans le but de réduire les « passoires thermiques » relativement nombreuses à Paris, notamment construits entre 1950 et 1980.

Les dispositifs constructifs des bâtiments existants assurant une ventilation naturelle des locaux (notamment courettes, baies ouvrant sur les cours et courettes, conduits et souches de cheminées, caves, celliers...) doivent être conservés ou adaptés parce qu'ils participent à la respiration nécessaire des bâtiments et donc indirectement au rafraîchissement des locaux en été. La finalité est également de réduire le recours systématique aux appareils de climatisation émettant des GES et dont le fonctionnement augmente la consommation énergétique des bâtiments.

L'installation de dispositifs d'occultation performants sur les bâtiments existants vise à davantage les protéger de la chaleur et donc à réduire leur sensibilité à l'effet d'îlot de chaleur urbain.

Les constructions nouvelles doivent quant à elles, conformément aux orientations du PADD, être architecturalement conçues afin de répondre aux objectifs de développement durable et de garantir une stabilité de confort d'usage aux occupants pendant les quatre saisons.

L'amélioration des performances énergétiques et environnementales des constructions passe aussi par le choix des matériaux utilisés, notamment à l'occasion des ravalements et des travaux de toute nature sur les bâtiments existants.

L'utilisation de matériaux biosourcés – cités dans le code de l'urbanisme (article R.111-23) et dans le code de la construction et de l'habitation (article R.111-22-3) – est en ce sens recommandée. D'après l'arrêté ministériel du 19 décembre 2012 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « bâtiment biosourcé », les matériaux de construction sont dits biosourcés lorsqu'ils sont issus, en totalité ou en partie, de la biomasse végétale ou animale (par exemple le bois massif pour les éléments structurels ou le béton de chanvre pour l'isolation des sols, des murs ou des toitures). Il convient également d'encourager le recours aux matériaux naturels (c'est-à-dire issus directement de la nature, non fabriqués par l'action humaine), renouvelables (c'est-à-dire exploitables de telle manière que leurs réserves ne s'épuisent pas), ou recyclables. Par ailleurs, en raison de l'ancienneté de la majorité du bâti parisien, il est souhaitable que les matériaux utilisés pour l'isolation soient compatibles avec les structures anciennes des bâtiments existants, pour éviter que leur rénovation n'entraîne leur dégradation. L'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est également recommandée afin de limiter le réchauffement des immeubles en été et l'effet d'îlot de chaleur urbain caractéristique de Paris.

L'approche bioclimatique vise à adapter au mieux le projet aux spécificités du site d'implantation et à son environnement (climat, microclimat, géographie, morphologie). La conception bioclimatique a pour objectif principal d'obtenir des conditions de vie et de confort adéquates pour les occupants (en termes de température, taux d'humidité, salubrité, luminosité, etc.) de manière la plus naturelle possible, en utilisant en priorité les moyens architecturaux adaptés, les énergies renouvelables disponibles sur le site (énergie solaire, géothermique, éolienne, eau), et en utilisant le moins possible les moyens techniques mécanisés et le moins d'énergies extérieures au site.

#### Les dispositions particulières complémentaires applicables dans certains secteurs

Ces dispositions s'appliquent uniquement, pour les raisons exposées ci-avant, dans les zones d'aménagement concerté (ZAC) délimitées graphiquement dans les annexes du PLU conformément à l'article R.123-13 § 2° du code de l'urbanisme. Les constructions nouvelles édifiées dans les ZAC devront notamment, en plus des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales, à la collecte des déchets ainsi qu'aux caractéristiques thermiques et énergétiques des constructions et aux matériaux, s'inscrire dans l'ensemble des objectifs du PCET, notamment en termes de production d'énergies renouvelables, de consommation énergétique des immeubles, de conception des bâtiments (notamment du point de vue thermique)...

Sur le plan architectural et urbain, ces bâtiments doivent ainsi être conçus, réalisés et occupés en respectant les critères du développement durable.

#### ***F) Préparer la mise en œuvre des opérations d'aménagement.***

Depuis la révision de 2006, de nombreuses opérations d'aménagement se sont poursuivies ou ont été engagées, certaines sont en passe d'être achevées. D'autres sont en cours d'élaboration et devraient à moyen terme entrer dans une phase opérationnelle. Comme lors des modifications générales approuvées en 2009 et 2012, la présente procédure intègre les adaptations nécessaires pour prendre en compte le résultat des études et concertations menées dans les secteurs d'aménagement.

Rappelons que, dans la plupart de ces secteurs, le PLU de Paris comprend, outre les dispositions que rendent applicables le règlement et ses documents graphiques, des orientations d'aménagement par quartier ou par secteur, renommées « orientations d'aménagement et de programmation » par la Loi ENE. À la différence des orientations générales figurant dans le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables. Tout projet de construction ou d'aménagement doit être compatible avec

les orientations définies par le PLU pour le secteur concerné. Cette compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les modifications relatives aux orientations d'aménagement et de programmation sont détaillées dans le tableau II-F1 des annexes au *Rapport de présentation* du PLU modifié.

La modification du PLU dote trois nouveaux secteurs (Gare de Lyon Daumesnil, Saint-Vincent de Paul et Ordener-Poissonniers) d'orientations d'aménagement et de programmation, qui sont complétées par des évolutions réglementaires adaptées aux objectifs et aux partis d'aménagement retenus :

- le secteur Gare de Lyon Daumesnil (dénommé Charolais-Rambouillet antérieurement à l'enquête publique), dans le 12<sup>ème</sup> arrondissement :

Il s'agit d'encadrer la mutation d'une emprise d'environ 6 hectares bordant le faisceau ferroviaire de la gare de Lyon. En termes réglementaires, la zone UG est substituée à la zone UGSU sur cette emprise ; la réserve pour logement social préexistante sur le secteur Charolais Ronde contigu à l'est est reconfigurée pour prendre en compte les équipements réalisés dans ce lotissement en voie d'achèvement. Dans le nouveau secteur, sont prévus des équipements scolaires et de petite enfance, et un jardin dont la configuration n'est pas définie. Par ailleurs, ce secteur fait l'objet de dispositions particulières (non application des règles ordinaires de gestion des destinations, gabarit-enveloppe spécifique en bordure du jardin et des voies longeant le faisceau ferroviaire).

- Le secteur Saint-Vincent de Paul, dans le 14<sup>ème</sup> arrondissement :

L'objectif est de définir les conditions nécessaires pour convertir l'hôpital Saint-Vincent de Paul en un quartier à dominante logement ouvert sur la ville. Sur le territoire concerné la zone UG remplace la zone UGSU. Sont prévus des équipements scolaires et de petite enfance, et un jardin dont la configuration n'est pas définie. Ce secteur fait l'objet de dispositions particulières (non application des règles ordinaires de gestion des destinations, gabarit-enveloppe spécifique en bordure du jardin).

- Le secteur Ordener-Poissonniers, dans le 18<sup>ème</sup> arrondissement :

Ce secteur à urbaniser, marqué par la présence forte de l'infrastructure ferroviaire Paris-Nord, doit être désenclavé et recevoir les équipements indispensables à ses futurs habitants. Il est désormais inscrit en zone UG. Y sont prévus des équipements scolaires et de petite enfance, et un jardin dont la configuration n'est pas définie. Des dispositions particulières sont rendues applicables (non application des règles ordinaires de gestion des destinations, gabarit-enveloppe spécifique en bordure du jardin et du faisceau ferroviaire).

D'autres secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation font l'objet de modifications. Il s'agit des secteurs suivants :

- Les Halles (1<sup>er</sup>) : ajout d'un espace logistique urbain (ELU);
- Joseph Bédier/Porte d'Ivry/Oudiné-Chevaleret (13<sup>ème</sup>) : réorganisation des voiries autour des équipements scolaires et sportifs, extension au nouveau secteur Oudiné-Chevaleret comportant des équipements de proximité desservis par des espaces publics reconfigurés ;
- Paris Rive Gauche (13<sup>ème</sup>) : plusieurs ajustements et actualisations pour cette grande opération d'aménagement ;
- Montparnasse (14<sup>ème</sup>) : ajout de l'îlot Vandamme Nord avec la restructuration du centre commercial Gaîté et un programme résidentiel complémentaire ;
- Porte Montmartre/porte de Clignancourt/porte des Poissonniers (18<sup>ème</sup>) : actualisation des études sur le secteur de la caserne Gley ;
- Paris Nord Est (18<sup>ème</sup>, 19<sup>ème</sup>) : précisions sur la localisation d'équipements et des tracés viaires dans les secteurs Évangile-Ney, Gare des Mines, Triangle Évangile, Porte de la Villette et Hébert.

Ces mêmes secteurs d'aménagement et d'autres font l'objet d'évolutions réglementaires. Pour l'essentiel, les adaptations apportées à l'atlas et aux règlements (tome 1 et tome 2) sont les suivantes :

- dans le 12<sup>ème</sup> arrondissement :
  - o Secteur Paul Valéry : inscription de voies à créer et d'un périmètre de localisation d'équipements programmant des voies de desserte et la reconstitution des équipements d'enseignement du second degré ;
  - o Secteur Debergue-Rendez-Vous : transfert dans ce secteur propriété de la RATP de l'emplacement réservé pour logement social qui grevait le 37 avenue Arnold Netter, également propriété de la RATP, déplacement à cette dernière adresse de l'équipement sportif programmé initialement dans le secteur ;
- dans le 14<sup>ème</sup> arrondissement :
  - o Secteur Vandamme Nord : programmation d'une crèche, d'un équipement de logistique urbaine, reconstitution de la bibliothèque existante ; inscription d'un emplacement réservé pour logement social, dispositions réglementaires particulières en matière d'implantation des constructions et d'espaces libres...
- dans le 18<sup>ème</sup> arrondissement :
  - o Secteur Cocteau-Ney, issu de la réduction du « périmètre d'attente » Clignancourt-Poissonniers : toutes les mesures prises pour encadrer l'aménagement de ce secteur sont introduites dans les orientations d'aménagement et de programmation Porte Montmartre/Porte de Clignancourt/Porte des Poissonniers (programmation de logements et d'activités économiques, d'un équipement de petite enfance et de voies) ;
  - o Secteur Evangile-Ney (Paris-Nord-Est) : le « périmètre d'attente » correspondant est supprimé ; différentes évolutions réglementaires accompagnent les orientations d'aménagement et de programmation de Paris-Nord-Est enrichies sur ce secteur : remplacement de la zone UGSU par la zone UG, inscription d'un périmètre de localisation programmant la création d'un parc de plus de 3,5 hectares, dispositions particulières (gabarit-enveloppe spécifique...) ;
  - o Secteur Ney-Porte de la Chapelle (Paris-Nord-Est) : le « périmètre d'attente » correspondant est réduit au sud ; le territoire qui en est extrait fait l'objet d'un changement de zonage (de UGSU en UG), un périmètre de localisation y programme un équipement pour l'enseignement supérieur et une voie de desserte plantée ;
  - o Secteur Hébert (Paris-Nord-Est) : en vue de la réalisation d'un quartier mixte emploi-habitat, remplacement de la zone UGSU par la zone UG, inscription d'un périmètre de localisation d'équipements (école, crèche, espace vert de proximité, promenade plantée, équipement de logistique urbaine) ;
  - o Secteur Chapelle International Nord (Paris-Nord-Est) : remplacement de la zone UGSU par la zone UG pour constituer un front bâti bordant le rond-point de la rue de la Chapelle, adaptation du programme d'équipements ;
  - o Entrepôt Ney (Paris-Nord-Est) : suppression des programmes planifiés initialement (logements, école, action sociale), peu adaptés à la situation du secteur, au profit d'un équipement de logistique urbaine ;
- dans le 19<sup>ème</sup> arrondissement :
  - o Secteur Macdonald et Triangle Evangile (Paris-Nord-Est) : adaptation du zonage (UG, UGSU, UV), des programmes d'équipements, inscription d'emprises de constructions basses pour permettre une animation commerciale sur le boulevard Ney, inscription de liaisons piétonnes à

créer le long de la petite ceinture, planification de la desserte du Triangle Evangile pour l'accès des piétons au pôle de la gare Rosa Parks ;

- o Secteur Porte de la Villette (Paris-Nord-Est) : adaptations et compléments apportés aux prescriptions relatives aux terrains de la Halle aux cuirs (renouvellement urbain en bordure du canal de l'Ourcq), de l'entrepôt Bertrand (création d'une base logistique embranchée fer) et du 102-116 boulevard Macdonald (ajustement des équipements programmés).

### **G) La logistique urbaine et la gestion des déchets**

La logistique urbaine s'est notablement développée à Paris ces dernières années et, dans le cadre d'une politique volontariste et innovante, fait l'objet d'importants projets visant à rationaliser et optimiser les flux de marchandises, qui mettent en œuvre les orientations énoncées en la matière par le PADD. Il en est de même de la gestion des déchets, tant au niveau de la collecte que du tri et du recyclage, pour lequel le PADD prévoit notamment la multiplication d'espaces de proximité.

Ces perspectives rendent nécessaire, dans ces deux domaines, une actualisation de la programmation des installations prévues par le PLU et quelques adaptations de ses dispositions réglementaires.

L'optimisation du fonctionnement logistique et la programmation d'espaces dédiés, autant pour l'acheminement des marchandises que pour la gestion des déchets, sont également des attentes du PDUIF et du SDRIF. Ce sont des problématiques d'intérêt général dans le contexte de la ville dense. Les évolutions apportées au PLU en la matière visent l'efficacité mais aussi la performance environnementale : faciliter l'évacuation, le transport et le traitement des déchets, limiter la consommation de l'espace par la rationalisation des sites, réduire les nuisances générées (notamment le bruit et la pollution dus aux véhicules) afin de préserver l'environnement.

Rappelons que, si la zone UGSU constitue un territoire entièrement dédié à l'accueil des grands services urbains, et notamment des équipements structurants de logistique urbaine et de traitement des déchets, des dispositions spécifiques s'appliquent en zone UG pour favoriser l'installation de ces équipements, notamment ceux qui sont de taille réduite, et pour réglementer les locaux de stockage des déchets dans les constructions.

#### La logistique urbaine

La liste des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), qui figure au § VIII (définitions) des dispositions générales du règlement, inclut « les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains » et « les "points-relais" d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ».

Ainsi, les espaces de logistique urbaine, quels qu'ils soient, peuvent être déjà considérés comme des CINASPIC. Leur appartenance à cette catégorie facilite leur implantation, puisque les CINASPIC bénéficient de règles d'espaces libres spécifiques qui dégrèvent leur terrain d'assiette d'une partie des contraintes résultant des normes d'espaces libres et de pleine terre (leur emprise n'est pas comptabilisée dans la surface d'assiette de ces normes).

Toutefois, la définition de ces équipements paraît nécessiter une clarification et une amélioration rédactionnelle. Il importe en effet de regrouper, de manière générique, les différents équipements destinés à constituer le maillage logistique du territoire parisien au sein de la catégorie des CINASPIC : plates-formes logistiques multimodales, espaces logistiques urbains, bureaux de ville et relais de proximité...

À cet effet, l'item citant les « points-relais » est remplacé par l'item suivant : « les espaces de logistique urbaine, dédiés à l'accueil des activités liées à la livraison et à l'enlèvement des marchandises, pouvant inclure du stockage de courte durée et le retrait par le destinataire ».

Une autre modification en faveur de la logistique urbaine est introduite dans le règlement de la zone verte UV (article UV.2.1). Elle vise uniquement les locaux souterrains existants, dont elle autorise la transformation en espaces dédiés à l'accueil d'activités liées à la livraison et à l'enlèvement des marchandises. Cette disposition, qui n'autorise pas la construction neuve, permettra de réutiliser, au bénéfice de la logistique urbaine (et également de la gestion des déchets), les quelques espaces souterrains

concernés dont, d'ailleurs, l'occupation actuelle ne correspond pas à la vocation de la zone UV puisque ce sont des parcs de stationnement pour la plupart (citons, par exemple, celui qui se situe dans le Parc Suzanne Lenglen, aujourd'hui inutilisé).

Cette possibilité d'optimiser la fonction de locaux existants, parfois inutilisés voire dégradés, pour des activités d'intérêt général que sont la logistique urbaine et la gestion des déchets, constitue une alternative à la construction systématique de nouvelles installations pouvant impacter l'environnement, et donc à la consommation d'espace.

Par ailleurs, des équipements à réaliser sont indiqués dans le PLU – par périmètres de localisation d'équipements inscrits dans l'atlas ou par localisation dans les schémas des orientations d'aménagement et de programmation – afin de planifier la réalisation des différentes installations qui permettront le maillage logistique de Paris.

Les sites de logistique existants sont concentrés le long de la Seine et aux abords des faisceaux ferrés (voir la carte, *Rapport de présentation* du PLU, tome 1, p. 137). Dans un contexte économique où la pression des flux de marchandises tend à augmenter fortement dans Paris et où le commerce en ligne progresse notablement, il est nécessaire d'en augmenter le nombre et de mieux les répartir sur le territoire parisien. Il convient également de prévoir une offre combinant des sites de taille diversifiée pour permettre aussi bien la réception des flux pondéreux massifiés que la livraison aux particuliers. Il s'agit au demeurant d'une action prévue par les orientations du PADD (« développer les services de proximité innovants, mieux intégrés au tissu parisien »).

Le principe retenu prévoit des points de pénétration des marchandises de différentes tailles, basés sur l'utilisation de contenants mobiles permettant l'interfaçage entre des moyens massifiés et des véhicules adaptés à la livraison finale. Ainsi, l'offre à planifier doit inclure des hôtels logistiques pour accueillir des arrivées massifiées et préparer les tournées, puis des lieux d'échange de plus petite taille pour la livraison du dernier kilomètre en véhicule propre, enfin des services de proximité – relais de quartiers ou bureaux de ville.

Les travaux menés sur cette base ont conduit à identifier plus de 60 sites adaptés à ces diverses fonctions, sur lesquels sont inscrits des périmètres de localisation d'équipements de logistique urbaine (ou ELU). Il s'agit principalement de terrains occupés par La Poste, la SNCF, ERDF, des parcs de stationnement ou d'anciens centraux téléphoniques, situés dans les quartiers centraux comme dans les arrondissements périphériques.

Afin de garantir que le maillage de Paris par les ELU assure la distribution des marchandises à tous les échelons nécessaires, le tome 2 du règlement (annexe IV) précise, pour chaque périmètre de localisation concerné, le type d'équipement à réaliser : ELU à reconstituer (pour les équipements existants), ELU de 500 m<sup>2</sup> minimum, ELU de 1000 m<sup>2</sup> minimum...

En outre, des sites localisés dans les secteurs opérationnels sont repérés par une pastille renvoyant à la rubrique de légende appropriée (lettre L) sur les schémas des orientations d'aménagement.

### La gestion des déchets

Comme le prévoient les orientations du PADD, il est nécessaire que soit réalisé à Paris un réseau dense de points d'apports volontaires de déchets, associés à des dispositifs de recycleries. Un schéma directeur des déchets de proximité est en cours d'élaboration à cet effet. Le PLU doit contribuer, notamment par la voie réglementaire, à mettre en œuvre cette action ambitieuse.

Dans le cadre de la modification, les dispositions réglementaires relatives à la gestion des déchets font ainsi l'objet d'adaptations analogues à celles qui viennent d'être décrites en ce qui concerne la logistique urbaine. Ainsi, la liste des CINASPIC est complétée par un item désignant « les constructions et installations dédiées à la collecte, à la collecte séparée, à la préparation en vue du réemploi, y compris la vente de produits en résultant, ou au traitement des déchets (recyclage, tri, compostage, élimination...) ». De même, la modification de l'article UV.2.1 mentionnée ci-avant concerne également la gestion des déchets. En effet, comme les équipements de logistique urbaine, les espaces dédiés à la gestion des

déchets seront admis dans les locaux souterrains existants situés en zone UV, dès lors que leur capacité et leurs caractéristiques le permettent.

### **H) Compléter le dispositif de protection du commerce et de l'artisanat**

Depuis 2006, le PLU comporte trois types de mesures de protection, qui s'inscrivent dans l'objectif de diversité des fonctions et vise à assurer le maintien de la vie et de l'animation des quartiers. Sont ainsi distinguées :

– les voies comportant une protection du commerce et de l'artisanat, en bordure desquelles les locaux commerciaux ou artisanaux à rez-de-chaussée sur rue doivent demeurer destinés au commerce ou à l'artisanat. Elles représentent un linéaire de 240 km environ ;

– les voies comportant une protection renforcée du commerce et de l'artisanat, en bordure desquelles il est en outre imposé que les locaux neufs à rez-de-chaussée sur rue soient destinés au commerce ou à l'artisanat. Elles représentent un linéaire d'une vingtaine de km ;

– les voies comportant une protection particulière de l'artisanat, en bordure desquelles s'appliquent les limitations suivantes : l'artisanat ne peut pas se transformer en une autre destination ; le commerce ne peut être transformé qu'en commerce ou en artisanat. Elles représentent un linéaire d'un peu plus de 20 km.

En 2006, les voies protégées retenues étaient celles qui comportaient une forte densité commerciale (c'est-à-dire un nombre de commerces important par tronçon de 100 mètres). Bien que de densité commerciale assez modeste, certaines voies, considérées comme « fragiles », ont été protégées par ces dispositifs.

Les nouveaux linéaires protégés ont, de même, été sélectionnés sur le critère de la densité commerciale, évaluée à partir de la banque de données sur le commerce parisien actualisée (BD com). Ils ont été enrichis des pôles de centralités commerciales mise en valeur par le tramway T3, et des résultats de l'analyse des propositions locales formulées dans le cadre de la concertation menée en préalable à l'élaboration du dossier de modification du PLU.

Au total, le linéaire soumis à protection simple est augmenté de 36 km, le linéaire soumis à protection renforcée du commerce et de l'artisanat de 8,5 km, le linéaire soumis à protection particulière de l'artisanat de 4,5 km .

## **III – le déroulement de la procédure : l'enquête publique**

L'avis favorable que vous avez donné à l'engagement de la présente procédure, lors de notre séance des 7, 8 et 9 juillet 2014 ne constituait pas une étape obligatoire du déroulement de la procédure de modification du PLU, telle que la définissent les articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme mais répondait au souhait de l'exécutif d'y associer votre assemblée dès l'amont du processus de modification.

La présente modification du PLU de Paris n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de débat public et n'est pas soumise à concertation obligatoire au titre de l'article L.3002 du code de l'environnement. Il n'y a donc pas eu de mise en œuvre d'une procédure formelle de concertation préalable.

Cependant le projet a fait l'objet de nombreuses présentations au public en aval de la délibération engageant la modification :

- Expositions en mairie d'arrondissement : septembre à décembre 2014
- Réunions publiques en mairie d'arrondissement : octobre à novembre 2014
- Plateforme et carte participatives ([www.imaginons.paris](http://www.imaginons.paris)) : septembre à décembre 2014
- Restitution générale : samedi 24 janvier 2015

Les réunions de présentation du projet, tenues dans chacun des 20 arrondissements de Paris, du 1<sup>er</sup> octobre au 17 novembre 2014, ont rassemblé un total de 1 195 personnes, qui ont assisté à une présentation du

projet, posé des questions et écouté les réponses fournies par des représentants de la mairie. Chacune de ces réunions a donné lieu à un compte rendu.

Ce travail d'information et de consultation du public a été salué par la commission d'enquête dans son rapport.

À l'issue de ce processus, le projet de PLU modifié, élaboré en conformité avec les orientations que vous aviez approuvées, a tout d'abord été notifié aux personnes publiques associées désignées par l'article L. 132-7 du Code de l'urbanisme. Aucune des personnes publiques consultées à ce titre n'a fourni d'avis avant le début de l'enquête publique. En revanche, trois d'entre-elles (l'État, la Chambre de commerce et d'industrie de Paris et la Chambre des métiers et de l'artisanat) ont apporté ensuite une contribution à l'enquête, sous forme d'annotations dans les registres ou sous forme de courriers adressés au président de la commission d'enquête.

Le projet de PLU modifié a été soumis à enquête publique du 9 juin au 10 juillet 2015 inclus.

À l'issue de l'enquête, la commission a adressé à l'administration un procès-verbal de synthèse résumant les contributions recueillies et récapitulant différentes demandes d'éclaircissement concernant les aspects du projet ayant fait l'objet de contributions multiples ou relevés comme particulièrement importants par la commission.

Un mémoire en réponse comportant des éléments de réponse de l'administration aux observations du public et aux questions posées par la commission d'enquête lui a été adressé le 21 décembre 2015.

Le 18 mars 2016, la commission d'enquête a rendu son rapport, lequel exprime un avis favorable au projet, assorti d'une réserve et de neuf recommandations.

En application du code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU a été modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête.

C'est ce projet modifié qui vous est soumis aujourd'hui.

## ***A) le déroulement de l'enquête publique et les contributions recueillies***

### Les modalités de l'enquête

Par décision du 21 avril 2015, le Président du Tribunal Administratif de Paris a désigné une commission d'enquête comportant cinq commissaires enquêteurs titulaires, présidée par Monsieur Roger Lehmann.

Par un arrêté publié le 13 mai 2015, la maire de Paris a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de modification du PLU de Paris, selon les principales modalités suivantes :

- la durée, du mardi 9 juin 2015 au vendredi 10 juillet 2015 inclus, soit durant 32 jours consécutifs,
- le dossier soumis à enquête sera déposé pendant la durée de l'enquête dans les 20 mairies d'arrondissement de Paris, où il sera tenu à la disposition du public qui pourra en prendre connaissance aux heures d'ouvertures des bureaux ;
- un registre d'enquête sera déposé également dans chacune des 20 mairies d'arrondissement de Paris où le public qui le souhaitera pourra déposer ses observations ;
- les observations du public pourront aussi être adressées par correspondance à l'attention de Monsieur Roger Lehmann, président de la commission d'enquête, à la mairie du 13<sup>ème</sup> arrondissement de Paris siège de l'enquête publique, en vue de les annexer aux registres d'enquête ;
- au moins un commissaire enquêteur titulaire, membre de la commission, sera à la disposition du public dans les 20 mairies d'arrondissement où deux permanences par mairies seront tenues durant la période d'enquête publique ;
- la publicité de l'enquête par voie d'affichage sera effectuée par les soins de Madame le maire de Paris dans les 20 mairies d'arrondissement de Paris, sur le territoire parisien et à l'Hôtel de Ville de Paris au plus tard 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête ;

- cet avis sera également mis en ligne sur le site de la Ville de Paris : paris.fr ;
- l'enquête sera annoncée au moins 15 jours avant le début de l'enquête dans deux journaux diffusés dans le département. Ces publications seront répétées dans les huit premiers jours de l'enquête dans les mêmes journaux, par les soins de Madame le maire de Paris.

Les avis de publicité de l'enquête ont été publiés dans trois journaux diffusés dans le département et l'arrêté d'enquête a été mis en ligne sur le site internet de la Ville de Paris. En outre, un message d'information a été diffusé sur l'ensemble des panneaux lumineux de la Ville. Enfin, l'enquête publique a été annoncée sur le site de la Ville « [www.imaginons.paris](http://www.imaginons.paris) » et une large partie du projet a été mis en ligne.

Il est à noter que l'information a été relayée par un certain nombre de sites privés, tel le site de l'hebdomadaire *Le Moniteur*, ou des sites consacrés au droit de l'urbanisme ou à la vie locale parisienne.

Le dossier mis à l'enquête – dont la composition détaillée est précisée par le rapport de la commission (p. 23 et suivantes) – comportait outre les documents du PLU modifié, différents documents à valeur informative concernant le PLU lui-même ou la procédure, notamment votre délibération des 7, 8 et 9 juillet 2014, déjà mentionnée.

En outre, sur la demande de la commission, les documents relatifs à la concertation informelle conduite en octobre et novembre 2014 lui ont été communiqués.

En amont de la phase d'enquête, une réunion d'information de la commission a été organisée par la Direction de l'urbanisme, elle a donné lieu à une présentation détaillée du contenu du PLU et de l'objet de la procédure de modification.

#### Le déroulement de l'EP

L'enquête s'est déroulée du 9 juin au 10 juillet 2015, conformément aux modalités arrêtées.

Les quarante permanences prévues ont été tenues par les commissaires enquêteurs. Elles se sont déroulées sans que la commission n'ait relevé d'incident notable qui aurait pu en entraver le déroulement et l'accueil du public.

À l'issue de la période d'enquête, le président de la commission a procédé à la clôture des registres. Au total, trente-six registres ont été utilisés et vingt-deux lettres ont été adressées à la commission d'enquête.

#### Les contributions recueillies dans le cadre de l'enquête publique

Les intervenants à l'enquête ont très souvent consigné plusieurs observations sur les registres ou dans leurs courriers. *A contrario*, certaines observations ont été signées par plusieurs personnes. Globalement, suivant le décompte établi par la commission, l'enquête a permis de recueillir 977 contributions individuelles ou collectives. Aux termes du dépouillement détaillé réalisé par l'administration il apparaît que ces contributions comportent un total de 3 245 observations.

Outre de nombreuses interventions individuelles, l'enquête a permis de recueillir des contributions émanant d'associations locales, de mouvements politiques et des élus d'arrondissement qui se sont largement exprimés.

Les principaux propriétaires et acteurs institutionnels parisiens ont chacun apporté à l'enquête des contributions développées :

- l'État, par une intervention de Madame la préfète, secrétaire général de la préfecture de Paris, a fait part de ses préoccupations concernant la centaine de ses propriétés parisiennes grevées d'un emplacement réservé pour le logement au projet de PLU modifié, au regard de la pérennité des activités de service public qui y sont exercées et des enjeux de valorisation que présente leur éventuelle désaffectation ;
- l'Assistance Publique-Hôpitaux de Paris a évoqué les projets de mutation de certaines emprises hospitalières (hôpitaux Lariboisière, Necker, Tenon notamment) actuellement classées en zone de

grands services urbains (UGSU) conformément à leur vocation actuelle et dont la mutation est envisagée ;

- la SNCF a fait part des évolutions réglementaires qui lui paraissent nécessaires s'agissant d'emprises ferroviaires mutables dépendant des faisceaux Nord et Est dont l'aménagement est à l'étude et fait d'ores et déjà l'objet de dispositions réglementaires particulières (secteur Chapelle International, secteur Ney-Porte de la Chapelle, secteur Ordener-Poissonniers, secteur Hébert, secteur Chapelle-Charbon, secteur Évangile-Ney) ;
- la RATP a fait part principalement de son souhait de voir la vocation de certains de ses sites d'exploitation protégée par la création de périmètres de localisation d'équipement pour « Dépôt, ateliers pour transports en commun » ;
- La Poste a fait part de sa préoccupation concernant les effets qu'elle juge potentiellement préjudiciables des périmètres de localisation pour « équipement de logistique urbaine » à créer ou maintenir, mis en place sur un certain nombre de ses implantations ;
- Ports de Paris a souhaité que soient introduites au règlement quelques mentions relatives à l'exercice des activités logistiques sur les quais de la Seine ;
- l'association diocésaine de Paris et différentes paroisses et congrégations religieuses ont enfin fait part de leur préoccupation s'agissant de l'impact des emplacements réservés pour le logement social et/ou intermédiaire proposés sur certaines de leurs propriétés.

Il est à noter que certaines de ces contributions ont donné lieu à l'ouverture de discussions avec les propriétaires concernés (État, SNCF, AP-HP, diocèse de Paris notamment), à l'issue desquelles des modifications ont pu être introduites au projet de PLU modifié.

D'une façon générale, le contenu des interventions peut être rattaché à un grand nombre de thématiques.

Il faut tout d'abord relever un certain nombre d'observations dont l'objet est étranger au PLU. Il en est ainsi des remarques localisées intéressant des adresses incluses dans les secteurs sauvegardés du Marais ou du 7<sup>e</sup> arrondissement, couverts par les plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) correspondant, et qui échappent de ce fait au champ du PLU. De même, certaines observations relèvent de réglementations indépendantes du droit de l'urbanisme, tel le Code de l'Environnement ou Code de la construction et de l'habitation s'agissant des dispositions constructives des immeubles.

De nombreuses observations concernaient les modalités d'aménagement de l'espace public, notamment sa végétalisation, lesquelles peuvent certes faire l'objet de prescriptions localisées au PLU, mais dont l'impact est limité s'agissant de projet en général non soumis à autorisation d'urbanisme, et qu'il n'était pas envisagé d'aborder dans le cadre de la procédure.

Une cinquantaine de contributions portait sur le déroulement de la procédure, le plus souvent pour dénoncer les conditions, jugées insatisfaisante, de déroulement de l'enquête.

Quelques contributions, présentant parfois des contenus récurrents, concernaient les dispositions générales du règlement, notamment les articles n° 13 (espaces libres et végétalisation) et n° 15 (performances environnementales).

Le plus grand nombre visait néanmoins les dispositions localisées du PLU, à ce titre, quelques sites ont concentrés chacun un nombre significatifs d'observations :

- le stade Championnet, dans le 18<sup>e</sup> arrondissement (176 mentions) ;
- les réservoirs de Grenelle, 15<sup>e</sup> arrdt (141 mentions) ;
- le secteur Bercy-Charenton et le stade Léo Lagrange, 12<sup>e</sup> arrdt (45 mentions) ;
- l'ensemble immobilier du 51 rue du Borrego, 20<sup>e</sup> arrdt (45 mentions) ;
- la ligne ferroviaire de Petite Ceinture (40 mentions) ;
- le site du Bois Dormoy, cité de la Chapelle, 18<sup>e</sup> arrdt (39 mentions) ;

- le terrain d'éducation physique Ménilmontant, 11<sup>e</sup> arrdt (31 mentions).

Enfin, de nombreuses interventions, relatives à des adresses dispersées dans les 20 arrondissements de Paris, peuvent être regroupées autour de quatre thèmes :

- les emplacements réservés en vue de la réalisation de logements sociaux ou intermédiaires qui ont fait l'objet de plus de 300 contributions tendant soit à la suppression d'emplacements réservés existant ou proposés au titre de la procédure, soit à la modification de leurs caractéristiques, soit à la création de nouveaux emplacements réservés ;
- de même, plus de trois cents contributions ont porté sur les prescriptions relatives aux espaces verts, pour demander la création de nouveaux espaces vert protégés (EVP) ou d'espaces libres à végétaliser (ELV) ;
- les linéaires de protection du commerce et de l'artisanat ont fait l'objet de demandes concernant environ 75 sections de voies ;
- enfin, la protection du patrimoine parisien a suscité un total de 170 demandes de protection nouvelles, émanant de la Commission du vieux Paris, mais aussi de contributeurs individuels.

Toutes les observations figurant dans le relevé systématique établis par la commission d'enquête ont fait l'objet d'un commentaire technique de la Ville au titre du « mémoire en réponse » dont le contenu est intégré au rapport final de la commission.

### ***B) le rapport et les conclusions de la commission d'enquête***

Le rapport et les conclusions de la commission d'enquête, remis à la Ville le 18 mars 2016, sont annexés à la présente délibération. La commission d'enquête y exprime à l'unanimité de ses membres un avis favorable au projet de modification du PLU de Paris, assorti d'une réserve et de neuf recommandations.

#### La réserve

La réserve émise par la commission d'enquête concerne la formulation de la définition donnée aux équipements de logistique urbaine susceptibles de bénéficier de la destination des *Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* (CINASPIC). Cette définition prend place au chapitre VII, « Définitions » des *Dispositions générales applicables au territoire couvert par le PLU du Règlement*. Ainsi qu'il a été exposé ci-dessus, elle a été introduite au projet de PLU modifié comme l'une des dispositions proposées en faveur du déploiement d'un dispositif intégré de logistique urbaine, au bénéfice de la création d'un maillage d'équipements logistiques de proximité dont l'insertion dans les projets de construction est par ailleurs prescrite par des périmètre de localisation d'équipements.

Dans la rédaction proposée à l'enquête, peuvent bénéficier des dispositions réglementaires plus favorables inhérentes à la qualité de CINASPIC, « les espaces de logistique urbaine, dédiés à l'accueil des activités liées à la livraison et à l'enlèvement des marchandises, pouvant inclure du stockage de courte durée et le retrait par le destinataire ; sont exclus le reconditionnement, l'entreposage permanent. »

La commission demande que cette définition reçoive la formulation suivante (le membre de phrase modifié figure en italiques) : « les espaces de logistique urbaine, dédiés à l'accueil des activités liées à la livraison et à l'enlèvement des marchandises, pouvant inclure du stockage de courte durée et le retrait par le destinataire ; *sont autorisés les activités d'entreposage et de reconditionnement pratiquées uniquement temporairement ou de façon marginale.* »

Il s'agit d'une amélioration rédactionnelle sans incidence réglementaire qui a été intégrée sans difficulté au projet de règlement qui vous est soumis pour approbation.

#### Les recommandations

Les neuf recommandations formulées par la commission sont retranscrites ci-dessous. Les commentaires qu'elles appellent et les suites qu'il est proposé de leur donner sont indiqués à la suite de chacune d'elles.

### *Recommandation n° 1 :*

*La commission d'enquête recommande qu'un effort important soit fait pour rendre l'Atlas beaucoup plus facile d'accès. En particulier concernant les légendes et les codifications qui devraient être claires et facilement accessibles tout en consultant les plans.*

Depuis l'élaboration initiale du PLU en 2006, la présentation de l'atlas a fait l'objet d'une attention soutenue quant à sa lisibilité. Le choix de l'échelle du 1/2000 pour la couverture générale du territoire parisien, qui permet de figurer avec une grande précision l'assiette des différentes règles, répond notamment à cette préoccupation.

Néanmoins, pour faciliter le maniement du recueil, sa composition pourra être remaniée en sorte de mettre en avant l'index et la planche de légende et de séparer par des intercalaires les cartes générales et les cartes de détail.

Plus fondamentalement, il importe de souligner que l'accès aux documents réglementaires emprunte de plus en plus fréquemment le canal électronique. À ce titre, et outre la mise en ligne de l'ensemble des documents réglementaires au format .pdf, le site paris.fr met à disposition du public une interface interactive de visualisation des données cartographiques du règlement, permettant aux internautes d'accéder de façon simple et rapide à toutes les données localisées du PLU – concernant une adresse par exemple – sur un écran unique où peuvent être visualisées simultanément les informations réparties sur les différentes cartes de l'atlas. Cette interface interactive facilite de plus l'accès aux textes réglementaires grâce à des liens hypertextes qui relient directement les prescriptions localisées aux extraits du règlement qui les concernent.

### *Recommandation n° 2 :*

Cette recommandation évoque les discussions évoquées précédemment, ouvertes avec les principaux propriétaires institutionnels concernés par les prescriptions du PLU mis à l'enquête.

*La Commission d'enquête ne peut que souscrire à la volonté de la Ville de Paris de favoriser la poursuite d'une concertation ouverte notamment concernant les emplacements réservés.*

Les discussions qu'évoque la commission d'enquête concernent particulièrement les grands propriétaires institutionnels (État, APHP, La Poste, SNCF...) dont les ressources foncières doivent être mobilisées pour la réalisation des objectifs municipaux en matière de production de logements, tout en préservant l'exercice des missions de services publics qui sont les leurs.

Le projet de PLU modifié soumis au Conseil de Paris pour approbation propose à ce titre un ensemble d'emplacements réservés en vue de la réalisation de logement locatifs sociaux ou intermédiaires, dont le nombre, la localisation et les caractéristiques ont été arrêtés en accord avec leur propriétaire respectif pour concourir le plus efficacement aux objectifs de création de logements, tout en prenant en compte les missions de service public de leurs propriétaires actuels.

Les emplacements réservés concernant des biens du diocèse ou d'associations confessionnelles, dont la création avait été proposée au projet de PLU mis à l'enquête, ont également fait l'objet de discussions avec leur propriétaire. Ces échanges ont permis de proposer une liste finalisée prenant en compte l'intérêt général attaché à certaines activités exercées aux adresses concernées. Cette recommandation a donc été admise

### *Recommandation n° 3 :*

*La commission d'enquête recommande d'actualiser les références contenues dans le projet de PLU, modifiées par leur rédaction annexée à l'Ordonnance du 23 septembre 2015 ou au Décret du 28 décembre 2015 sus-visés.*

Ainsi que cela a été signalé précédemment, les références à la partie législative du Code de l'urbanisme qui figurent au projet de PLU modifié soumis au Conseil de Paris pour approbation ont été systématiquement actualisées pour tenir compte de la recodification intervenue au titre de l'ordonnance du 23 septembre 2015, comme l'a recommandé la commission d'enquête. Toutefois, il est à noter que conformément à l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire

du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, les articles R.1231 à R.12314 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables au PLU issu de la présente procédure de modification. Les renvois à ces articles qui figurent dans les différents documents constitutifs du PLU sont donc inchangés.

*Recommandation n° 4 :*

Du fait de l'abandon de la règle du COS, la hauteur réglementaire des constructions neuves est définie en bordure de voie par la règle du gabarit enveloppe. Or, l'augmentation potentielle de la hauteur des immeubles aura un impact immédiat sur la lumière et l'ensoleillement des immeubles en vis-à-vis.

*La commission d'enquête recommande l'engagement d'une procédure de révision du PLU afin d'intégrer les critères d'ensoleillement et d'éclairage pour déterminer la hauteur des constructions neuves dans le tissu existant.*

Par cette recommandation, la commission d'enquête propose à la Ville d'engager une réflexion sur les règles de hauteur fixées par le PLU parce qu'elle considère que la seule application des règles de gabarit sur rue, sans limitation par le COS, pourrait avoir des effets sur l'ensoleillement des bâtiments.

Sur ce point, la commission ne prend pas en considération l'effet protecteur qu'exercent sur les conditions d'éclairage des locaux les règles relevant d'autres législations : celles relatives à la construction et à l'habitation (article R. 111-11 du Code de la construction et de l'habitation), au travail (article R. 4213-1 à 4 du Code du travail) et à la santé publique (au travers du règlement sanitaire départemental, art. 27-2 et 40-2 notamment). Toutes ces règles sont applicables indépendamment du PLU.

Pour autant, il est vrai que les règles morphologiques dont le Code de l'urbanisme prévoit la présence dans les PLU, afin d'assurer la qualité architecturale et paysagère du cadre urbain, présentent une incidence sur l'espacement et la hauteur relative des constructions et par conséquent sur les conditions d'éclairage naturel des locaux.

Les règles morphologiques prescrites par le PLU de Paris ont pour objectif « de prendre en compte le paysage général de la Ville, d'en maintenir [la] diversité à travers ses éléments constitutifs, la rue, l'îlot, les espaces libres intérieurs, d'en maîtriser le renouvellement et de protéger son patrimoine [...] leur élaboration a été menée à partir de l'expérience ancienne des dispositions d'urbanisme qui ont, au cours des siècles passés, modelé la forme de la ville » (Rapport de présentation p. 30).

Ces règles concourent, dans leur pérennité historique, à la protection du paysage urbain parisien mais aussi à la qualité des bâtiments qui le compose et qui offrent à leurs occupants des conditions d'habitabilité satisfaisantes. En effet, ces dispositions volumétriques, consignées dans les articles du PLU qui régissent l'implantation et la hauteur des bâtiments (article 6, 7, 8 et 10), reposent de façon quasi-systématique sur un principe de proportionnalité entre la hauteur des volumes bâtis et le prospect, c'est à dire la distance qui sépare les constructions entre-elles, de part et d'autre d'une rue ou en vis-à-vis autour d'un espace libre intérieur, garantissant un éclairage satisfaisant des façades.

Ainsi, la possibilité de bénéficier sur certaines parcelles de gabarits plus généreux, ouverte indirectement par la suppression du COS, ne peut pas être présentée comme mettant directement en cause l'habitabilité des locaux. En tout état de cause, la décision éventuelle d'engager une procédure de révision – qui serait nécessaire pour reformuler les règles morphologiques en vigueur, dans la mesure où dans leur formulation actuelle, elles concourent à la protection du paysage Parisien – ne peut relever que d'une décision prise par le Conseil de Paris, indépendante de la présente procédure de modification.

*Recommandations n° 5 :*

*La commission d'enquête recommande la mise en révision du PLU le plus tôt possible afin que la lutte contre le déficit de la fonction résidentielle à Paris et la réalisation de l'objectif « logements sociaux », qui vont de pair, soient aussi le résultat de mesures incitatives, notamment par l'application du nouvel article L 151-28 du code de l'urbanisme (possibilité de bonus de constructibilité).*

*Recommandations n° 6 :*

*La commission d'enquête observe que le PLU modifié reste compatible avec l'orientation du PADD en matière de protection de l'habitat, mais recommande la mise en place d'outils plus performants au sein de l'article UG 2 afin d'atteindre clairement et efficacement l'objectif de rééquilibrage vers l'habitat, tel que défini dans le PADD.*

Ces deux recommandations de la commission d'enquête pointent certaines insuffisances supposées du nouveau dispositif réglementaire, du point de vue des objectifs quantitatifs et qualitatifs énoncés par le PLH et le PADD.

Il importe tout d'abord de souligner que la notion de « lutte contre le déficit de la fonction résidentielle » que mentionne la recommandation n° 5 ne ressort exactement ni du PLH ni du PADD de Paris, qui, en matière de logement, formulent des objectifs plus nuancés qui sont de :

- diversifier les fonctions urbaines en assurant une meilleure répartition des logements et des emplois sur le territoire ;
- produire davantage de logements sociaux et mieux les répartir dans un objectif de renforcement de la mixité sociale.

Dans le contexte globalement favorable à la production de surfaces de construction neuves supplémentaires créé par la suppression du COS par la loi ALUR, c'est au regard de ces deux objectifs que doit être considérée l'efficacité de la nouvelle rédaction de l'article UG.2, en faveur de la production de logements et du rééquilibrage de l'habitat et des emplois entre l'est et l'ouest parisien.

Ainsi, la priorité donnée à la réalisation de logements dans le secteur de protection de l'habitat, qui couvre le centre et l'ouest de la capitale, et la protection des surfaces de logement existantes dans le secteur de mixité de l'est permettront de contribuer efficacement aux objectifs quantitatifs de production de logement, en complément des réalisations programmées au sein des secteurs d'aménagement portés par la Ville, tout en permettant le développement des emplois dans les secteurs où les activités économiques sont déficitaires. Néanmoins, pour améliorer encore l'efficacité des mesures proposées, certains aspects du nouveau dispositif réglementaire ont été amendés postérieurement à l'enquête suivant des modalités que je vous présenterai ci-après, qui permettent de suivre la recommandation de la commission d'enquête.

En revanche, l'introduction de dispositifs incitatifs en faveur de la réalisation de logements, de logements locatifs sociaux ou intermédiaires, ou des constructions faisant preuve d'efficacité énergétique, reposant sur l'octroi aux constructeurs de « bonus » de hauteur, tels qu'ils sont prévus par l'article L.15128 du Code de l'urbanisme, ne peut être envisagée, comme le souligne justement la commission, que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU dans la mesure où les règles auxquelles il conviendrait de donner une nouvelle formulation présentent une incidence sur la protection du paysage urbain. Comme pour les évolutions appelées par la recommandation n° 4, l'engagement d'une telle procédure de révision ne peut relever que d'une décision spécifique, indépendante de la présente procédure de modification.

En tout état de cause, dans le contexte de libération du potentiel de constructibilité occasionné par la suppression du COS, les dispositions développées prévues par l'article UG.2.2 en faveur du logement locatif social et intermédiaire (servitude LI-LS et emplacements réservés) permettront une mobilisation du foncier parisien, de nature à satisfaire les besoins en logement des Parisiens de toutes les catégories socio-économiques et en faveur de la mixité sociale.

*Recommandation n° 7 :*

Cette recommandation concerne les équipements publics, dont la commission considère qu'ils sont nettement insuffisants à Paris par défaut de terrains disponibles, situation qui justifie le statut de destination privilégié des CINASPIC.

*La commission d'enquête observe que le PLU modifié reste compatible avec l'orientation du PADD en matière de réduction des inégalités pour un Paris plus solidaire, mais recommande la mise en place d'outils au moins aussi utiles que celui qui était défini en UG.14.3.1 afin de permettre le développement indispensable des CINASPIC.*

L'appréciation du caractère éventuellement déficitaire de la desserte du territoire parisien par les équipements publics doit être modulée par type d'équipement et par arrondissement. Si des inégalités subsistent entre les quartiers de Paris et si l'offre de certains équipements malaisément insérables dans l'espace parisien, tels les stades de grands jeux, demeure insuffisante, les Parisiens n'en bénéficient pas moins d'une offre importante d'équipements publics ou collectifs. L'appréciation portée par la commission d'enquête semble donc devoir être nuancée sur ce point.

Pour répondre aux besoins nouveaux nés de l'augmentation de la population parisienne et pour permettre le rééquilibrage et l'adaptation de l'offre existante, le PLU met en œuvre des mesures différenciées : *Orientations d'aménagement et de programmation* dans les secteurs d'aménagement, emplacements réservés et périmètres de localisation en secteur diffus, enfin différentes mesures réglementaires sont destinées à faciliter l'insertion des nouveaux équipements dans le tissu parisien. À ce titre, les dispositions de l'article UG.2.2 qui rattachent la destination des Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC) aux destinations liées à la fonction résidentielle permettent de faire bénéficier les équipements de la priorité donnée au logement. Des dispositions spécifiques aménagent en outre l'insertion des équipements sur les parcelles grevées d'emplacements réservés en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux ou intermédiaires. Enfin, l'article UG.13, relatif aux espaces libres et aux plantations, intègre des dispositions très favorables aux surfaces de plancher relevant de la destination des CINASPIC. Les amendements introduits à l'article UG.2.2 postérieurement à l'enquête, évoqués ci-dessus à propos de la recommandation précédente n° 6 en faveur du logement, permettront également de donner suite à cette recommandation de la commission, dans la mesure où ils bénéficieront également aux CINASPIC, ces deux destinations bénéficiant du même régime réglementaire.

*Recommandation n° 8 :*

*La commission d'enquête recommande de privilégier les activités portuaires au détriment des circulations douces sur berges qui devront, le cas échéant, être détournées.*

*Elle souhaite que cette règle soit énoncée clairement dans le PLU modifié.*

L'aménagement de l'espace public des berges de la Seine en faveur des Parisiens constitue un objectif constant de la municipalité parisienne. La coexistence des usages sur cet espace partagé est une condition de l'acceptabilité des activités portuaires, nécessaires à la vie économique et au fonctionnement de nombreux services urbains, mais potentiellement génératrices de nuisances. Les aménagements d'ores et déjà réalisés sur certains ports montrent que cette cohabitation, si elle impose des contraintes particulières d'exploitation, ne s'oppose pas à l'exercice des activités de transbordement ou d'expédition.

La priorité donnée aux mobilités douces et aux usages partagés des berges demeure affirmée. C'est pourquoi, il ne sera pas donné suite à cette recommandation.

*Recommandation n° 9 :*

Cette recommandation concerne les servitudes de reculement – instituées historiquement par les *Plans d'alignement de rue* pour permettre l'élargissement des rues de Paris – qui sont aujourd'hui tombées en désuétude dans la mesure où seul un nombre très réduit d'entre-elles est repris dans les annexes du PLU. Le non-report de ces servitudes anciennes dans le document d'urbanisme les rend, de ce fait, inopposable aux projets de constructions.

*La commission s'enquête recommande l'engagement d'une procédure autonome qui conduise à l'abrogation desdits documents.*

L'engagement d'une telle démarche, à laquelle aucune raison technique ne paraît s'opposer, est indépendante de la procédure d'approbation du PLU et renvoie à une décision spécifique de votre assemblée.

## **IV – la mise au point du document à l'issue de l'enquête**

Les contributions recueillies à l'occasion de l'enquête publique, la réserve et les recommandations de la commission d'enquête qui viennent d'être évoquées, enfin, les discussions conduites avec les grands interlocuteurs institutionnels concernés ont conduit à proposer une série de mises au point du projet de PLU aujourd'hui soumis à votre approbation.

Ces évolutions du document, postérieures à l'enquête publique, sont autorisées par le Code de l'urbanisme sous la condition qu'elles ne soient pas de nature, par leur objet ou leur ampleur, à entraîner une requalification en « Révision » de la procédure et que leur cumul ne vienne pas porter atteinte à l'économie générale du PLU. Elles doivent en outre trouver leur origine dans les conclusions de la commission ou découler d'une observation formulée à l'enquête.

Je vais vous présenter ci-après ces évolutions suivant un plan thématique en commençant par les évolutions de portée générale, puis en évoquant les nombreuses modifications des dispositions localisées du règlement.

### ***A) Les dispositions générales du règlement relatives au logement, au CINASPIC et au logement social et intermédiaire***

Les principales modifications apportées aux dispositions générales du règlement postérieurement à l'enquête publique portent sur le dispositif nouveau de l'article UG.2.2, relatif au contrôle des destinations. Il s'agit d'un ensemble de mises au point destinées à prendre en compte les recommandations n° 6 et n° 7 de la commission d'enquête, ainsi que certaines observations du public et les mesures arrêtées en concertation avec les services de l'État en faveur des biens de ce propriétaire affectés au service public.

#### **Les mesures en faveur du logement et des CINASPIC**

Les principales évolutions données aux dispositions de l'article UG.2.2 – Conditions relatives aux destinations, font suite aux recommandations de la commission d'enquête en faveur du logement et des CINASPIC. Elles visent à élargir l'assiette des surfaces de plancher des destinations liées à la fonction résidentielle (SPH : logement et CINASPIC) bénéficiant des dispositions les plus favorables dans tous les secteurs, en y incluant désormais les surfaces à rez-de-chaussée dès lors qu'elles se trouvent hors de la bande E de vingt mètres définie au PLU. Cet élargissement de l'assiette de l'obligation a également été introduit aux articles UG.2.2.3 et UG.2.2.4, relatifs respectivement aux logements sociaux et intermédiaires, dans la définition des modalités de mise en œuvre des emplacements réservés.

De même, la faculté offerte dans le secteur de protections de l'habitat, d'augmenter à concurrence de 10 % les surfaces des destinations liées à l'activité économique (SPE) existantes en cas de reconstruction, sera désormais conditionnée à l'absence initiale de surfaces de plancher des destinations liées à l'habitation. Dans le cas contraire, où des surfaces de SPH préexistantes manifestent, au profit de ces dernières, la possibilité de faire coexister les deux familles de destinations, aucune augmentation de la SPE ne pourra être autorisée.

Enfin, les SPH préexistantes sur une unité foncière devront être prises en compte, même si elles ont fait l'objet d'une démolition antérieurement au dépôt de la demande d'autorisation, dès lors que cette démolition ne sera pas intervenue depuis plus de trois ans. Cet élargissement temporel de l'assiette de l'obligation reprend une disposition du dispositif antérieurement en vigueur, basé sur le COS, qui n'avait pas été reformulée dans la version du règlement soumise à l'enquête.

En outre, pour offrir plus de souplesse à l'insertion des équipements au sein des immeubles grevés d'un emplacement réservé pour logements sociaux ou intermédiaire imposant 100 % de logement, la déduction des surfaces de CINASPIC de l'assiette soumise à l'obligation peut intervenir optionnellement au profit des surfaces situées aux deux niveaux les plus élevés plutôt qu'à celles situées au rez-de-chaussée et au premier étage.

### La protection de l'affectation des biens de l'État ou de ses établissements publics.

Dans le cadre des discussions conduites entre la Ville de Paris et l'État – évoquée par la recommandation n° 2 de la commission d'enquête – à propos de la centaine d'adresses relevant de ce propriétaire et des établissements publics qui en dépendent, sur lesquelles avait été proposée la création d'emplacements réservés pour le logement social ou intermédiaire, il a été convenu d'introduire aux articles UG.2.2.3 et UG.2.2.4 du règlement une disposition spécifique exonérant ces immeubles de l'application de la servitude tant qu'ils demeurent affectés à des missions de service public. Cette mesure, permet à l'État propriétaire de faire évoluer sans contrainte excessive les dispositions architecturales de ses immeubles, tout en affirmant leur vocation à contribuer à la réalisation de logements sociaux ou intermédiaires dès lors que le principe de leur cession aura été acté.

### Le devenir des CINASPIC désaffectés depuis une longue période

Pour éviter les inconvénients qui s'attachent à la situation des certains bâtiments relevant de la destination des CINASPIC, désaffectés depuis une longue période du fait de l'inadaptation de leurs configuration à l'évolution des activités qu'ils abritaient et alors même que cette configuration limite leur possibilité de reconversion en habitation, une exception a été introduite à l'article UG.2.2.1 afin de les exonérer des prescriptions de cet article relatives à la destination des constructions. Cette modification a été introduite postérieurement à l'enquête publique, pour faire suite à la contribution rapportée par la commission d'enquête sous le n° 4, registre n° 1 du 6<sup>e</sup> arrondissement, favorable à la reconversion des bâtiments désaffectés.

### L'amélioration rédactionnelle des modalités d'applications des servitudes générales LI et LS

Pour faire suite à une observation formulée par la commission d'enquête (p. 432 du *Rapport*), La définition du champ d'application et de l'assiette de la servitude figurant aux articles UG.2.2.3 et UG.2.2.4 a été reformulée postérieurement à l'enquête publique pour éviter tout risque d'ambiguïté s'agissant de l'application du dispositif aux différents types de projets soumis à autorisation.

## **B) Les autres modifications des dispositions générales du règlement**

### Les mesures en faveur de l'agriculture urbaine

Pour faire suite à une contribution en faveur du développement de l'agriculture urbaine à Paris rapportée par la commission sous le n° 19, registre n° 1 du 20<sup>e</sup> arrondissement, des mesures plus favorables à l'accueil et au développement de l'agriculture urbaine sur tout le territoire parisien ont été introduites, postérieurement à l'enquête, en complément à la définition du caractère de la zone UV et à la rédaction des articles UGSU.2.2, UV.2.1 et N.2.1, en sorte que les constructions, installations ou usages du sol relevant de l'agriculture urbaine puissent être autorisés dans les zones correspondantes, sous réserve de leur compatibilité avec les caractères de celles-ci.

De même, en réponse à une contribution à l'enquête, rapportée par la commission sous le n° 1, 1<sup>er</sup> registre du 12<sup>e</sup> arrondissement, la rédaction des articles UG.10.1-4° et UG.11.2.4 a fait l'objet d'une amélioration rédactionnelle destinée à affirmer la vocation agricole des serres admises en dépassement de hauteur ou de gabarit enveloppe.

### Les mesures relatives aux espaces libres et à la végétalisation (article UG.13)

Un contributeur à l'enquête publique ayant relevé une ambiguïté dans le mode de calcul de la surface végétalisée pondérée intervenant dans la définition des obligations des constructeurs en matière d'obligations quantitative et qualitative d'espace libre (contribution rapportée par la commission d'enquête sous le n° 3, registre n° 1 du 2<sup>e</sup> arrondissement), la rédaction correspondante a fait l'objet d'une amélioration rédactionnelle.

Les dispositions nouvelles proposées au PLU soumis à l'enquête en faveur de l'extension des possibilités d'affouillement ont été précisées en ce qui concerne l'habitabilité des locaux susceptibles d'être établis sous la surface de nivellement des îlots. Ces précisions ont été apportées pour faire suite à une contribution favorable à une définition plus précise des conditions de mise en œuvre des affouillements, rapportée par la commission d'enquête sous le n° 6, registre n° 1 du 2<sup>e</sup> arrondissement.

## Caractéristiques des locaux de remisage pour vélo dans les immeubles de bureau (article UG.12)

La nouvelle formulation des normes quantitatives à satisfaire dans les opérations neuves en matière de stationnement des vélos a suscité une observation en l'enquête soulignant l'aspect très contraignant que peuvent prendre l'application de ces mesures dans le cas de certaines opérations de bureaux (contribution rapportée par la commission sous le n° 9, 1<sup>er</sup> registre du 15<sup>e</sup> arrondissement). Pour encourager les innovations dans le domaine des dispositifs de stockage des cycles, particulièrement susceptibles être mis en place dans ce type d'opération, la rédaction des dispositions correspondantes de l'article UG 12 a donc été aménagée pour permettre optionnellement aux constructeurs de satisfaire à leurs obligations en recourant à des aménagements de stockage optimisés présentant une capacité de remisage équivalente à celle résultant de la norme de surface (3 % de la surface de plancher).

### **C) Les emplacements réservés pour logements sociaux ou intermédiaires**

Le thème des emplacements réservés en vue de la réalisation de logements sociaux ou intermédiaires a fait l'objet de plus de 300 contributions à l'enquête publique, tendant soit à la suppression d'emplacements réservés existants ou proposés au titre de la procédure, soit à la modification de leurs caractéristiques, soit à la création de nouveaux emplacements réservés.

Toutes les demandes ont fait l'objet d'un examen attentif suivant des modalités différentes suivant leur nature.

Ainsi qu'il l'a été déjà mentionné, les réserves proposées sur les biens de l'État ont été traitées dans le cadre d'une négociation globale qui a abouti à l'arrêt de la mesure générique mentionnée ci-dessus en faveur de l'exonération des immeubles affectés au service public (article UG.2.2), mais aussi à la suppression de certaines réserves présentant des enjeux particuliers, partagés par la Ville, ou issus de dons et legs comportant des clauses d'affectation non compatibles avec l'objet d'une réserve. Dix-huit adresses ont été concernées par cette mesure. Pour des motifs analogues, les caractéristiques des emplacements réservés grevant trois autres adresses ont été modifiées par rapport au dispositif proposé à l'enquête.

De même certains biens dépendant de l'association diocésaine ont également été retirés de la liste des réserves proposées ou ont vu leurs caractéristiques évoluer, afin de tenir compte de la fonction et de la nature de ces biens.

Les nombreuses demandes de création d'emplacements réservés nouveaux ont été passées au crible des critères de sélection énoncés par le rapport de présentation (taille minimale, mono-propriété, etc.) qui ont permis d'identifier un certain nombre d'adresses présentant des caractéristiques favorables.

Finalement, ces discussions globales avec les propriétaires institutionnels ainsi que l'examen des demandes individuelles formulées à l'enquête se sont traduits par l'ajout de 49 nouveaux emplacements réservés pour le logement social et deux au bénéfice du logement intermédiaire, la suppression de 19 réserves (15 LS, 4 LI) et la modification des caractéristiques de 13 réserves (évolution de l'emprise grevée, de la vocation sociale ou intermédiaire des logements attendus ou des taux applicables). Ces évolutions portent le nombre d'emplacements réservés pour le logement créés à l'occasion de la procédure à un total de 242. Ils viennent s'ajouter aux emplacements réservés pour la réalisation de logements et logements locatifs sociaux maintenus, portant le nombre de ces emplacements réservés à un total de 413.

### **D) Les protections patrimoniales**

Le thème du patrimoine n'avait pas été initialement identifié comme devant faire l'objet de mesures nouvelles à l'occasion de la modification du PLU. Néanmoins, lors de l'enquête publique, 146 interventions se sont manifestées sur ce thème.

L'examen détaillé des propositions nouvelles a conduit à retenir une liste de nouvelles protections, comportant 16 prescriptions de bâtiments protégés, une prescription portant sur la protection d'un ensemble de 31 adresses (square de Clignancourt/Valrimont-Kriegel) et une extension de la protection portant sur le 41 à 47 rue des Martyrs et 5 à 7 rue Victor Massé, 9<sup>e</sup> arrondissement.

Ces nouvelles protections sont, pour la plupart, situées en dehors des neuf premiers arrondissements. Elles concernent en presque totalité des bâtiments représentatifs de l'architecture des XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles (immeubles de rapport, sièges sociaux et locaux d'activités, hôtels particuliers), et pour trois d'entre-elles des édifices culturels de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle.

#### ***E) Les protections relatives aux espaces verts***

L'intégration à la zone UV des espaces verts aménagés depuis la précédente procédure de modification s'était traduite par une augmentation de 8,5 ha de la superficie couverte par celle-ci. Suite à l'enquête publique, quatre nouvelles emprises totalisant 1,7 ha ont été intégrées à la zone UV suite à des observations (stade Championnet dans le 18<sup>e</sup> arrondissement, réservoir de Grenelle dans le 15<sup>e</sup> arrondissement, nouveau jardin de la rue du Chalet dans le 10<sup>e</sup> arrondissement et une partie du jardin Serge Gainsbourg dans le 19<sup>e</sup> arrondissement).

#### ***F) Les protections du commerce et de l'artisanat***

Postérieurement à l'enquête publique, 1,3 km de voies supplémentaires ont été assortis d'une protection simple du commerce et de l'artisanat, en outre, la protection simple du commerce et de l'artisanat dont bénéficiaient 650 mètres de voies a été convertie en protection particulière de l'artisanat. Ces évolutions réglementaires qui concernent notamment les 5<sup>e</sup>, 10<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup> et 15<sup>e</sup> arrondissements font suite à différentes contributions à l'enquête émanant notamment des maires des arrondissements concernés. Les demandes ont fait l'objet d'un examen individuel des caractéristiques commerciales des tronçons de voies, lequel a permis d'identifier les extensions de protection retenues.

#### ***G) Les sites de remisage de la RATP***

Comme suite à la contribution à l'enquête de la RATP, propriétaire, rapportée par la commission sous le n° 7, registre n° 2 du 14<sup>e</sup> arrondissement, trois périmètres de localisation pour « Dépôt, ateliers pour transport en commun » sont proposés sur les sites du Centre bus Le Brun (13<sup>e</sup> arrondissement), du Centre bus Point du Jour (16<sup>e</sup> arrondissement) et de Charonne Ateliers (20<sup>e</sup> arrondissement) afin que ces terrains conservent leur fonction de maintenance et de remisage du matériel roulant à l'occasion d'une éventuelle restructuration.

#### ***H) Les dispositions relatives aux secteurs d'aménagement***

Les dispositions du PLU relatives aux secteurs d'aménagement en cours de réalisation ou à l'étude se déclinent à la fois dans les prescriptions localisées du *Règlement* (Dispositions particulières des différents articles du tome 1 et prescriptions localisées du tome 2) et dans le recueil des *Orientations d'aménagement de de programmation* (OAP). Les acteurs institutionnels impliqués dans la mise en œuvre de ces opérations ont apporté de nombreuses contributions à l'enquête en faveur d'ajustement de ces prescriptions. L'examen attentif qui en a été fait permet de proposer de prendre en compte celles qui correspondent aux objectifs de la Ville pour ces secteurs.

##### Gare de Lyon Daumesnil (ex Charolais Rambouillet), 12<sup>ème</sup> arrdt

En réponse à une observation relative à l'appellation de ce nouveau secteur opérationnel et compte tenu de la confusion possible avec l'opération voisine en voie d'achèvement dénommée « Charolais-Rotonde », il est proposé de renommer ce secteur situé en avant gare du faisceau ferré et accessible principalement depuis l'avenue Daumesnil, en « Gare de Lyon-Daumesnil ».

Par ailleurs, en réponse à une interrogation portant sur le nombre et la composition des logements de cette opération et la capacité de l'école au regard des besoins scolaires, le texte des OAP a fait l'objet de différentes précisions concernant le programme de l'opération.

##### Debergue Rendez-vous, 12<sup>ème</sup> arrdt

La programmation du périmètre de localisation P12-8 qui prescrit la réalisation des équipements de ce secteur d'aménagement a été précisée postérieurement à l'enquête publique, s'agissant des caractéristiques du gabarit qui s'imposera aux constructions riveraines de la voie à créer. Cette évolution

est motivée par la remarque formulée à l'enquête par les représentants de la RATP, propriétaire, rapportée par la commission sous les n° 25, registre n° 3 du 13<sup>e</sup> arrondissement et n° 7, registre n° 2 du 14<sup>e</sup> arrondissement.

#### Oudiné-Chevaleret, 13<sup>ème</sup> arrdt

Les dispositions des OAP du secteur Oudiné-Chevaleret ont été modifiées postérieurement à l'enquête publique pour tenir compte de la contribution rapportée par la commission, sous le n° 21, 2<sup>e</sup> registre du 14<sup>e</sup> arrondissement, en faveur d'un assouplissement des prescriptions des OAP permettant une concertation plus ouverte.

#### Paris Rive Gauche, 13<sup>ème</sup> arrdt

Les OAP de la ZAC Paris Rive Gauche ont été complétées postérieurement à l'enquête publique avec la mention d'une voie piétonne à créer en rive nord du faisceau ferroviaire, au droit de la gare d'Austerlitz, pour faire suite à une contribution rapportée par la commission sous le n° 29, 3<sup>e</sup> registre du 13<sup>e</sup> arrondissement.

#### Saint-Vincent de Paul, 14<sup>ème</sup> arrdt

Pour donner suite aux nombreuses contributions recueillies lors de l'enquête publique à propos de ce secteur d'aménagement, et notamment celle de la Maire du 14<sup>e</sup> arrondissement, rapportée par la commission d'enquête sous le n° 21, 2<sup>e</sup> registre du 14<sup>e</sup> arrondissement, le dispositif réglementaire encadrant l'aménagement du secteur a été modifié dans le sens d'une plus grande souplesse, en sorte de donner sa place au processus de concertation qui doit accompagner la poursuite des études.

Ainsi, en substitution aux voies circulées figurant initialement au schéma des OAP, un périmètre de localisation d'équipement est créé, prescrivant « des voies de bouclage et de desserte débouchant sur l'avenue Denfert-Rochereau et un espace vert public ».

#### Ordener Poissonniers, 18<sup>ème</sup> arrdt

Les dispositions relatives au secteur Ordener-Poissonniers (OAP et document graphique du règlement) ont été modifiées à la marge, postérieurement à l'enquête publique, pour intégrer une évolution du périmètre opérationnel et une figuration plus indicative de la localisation des équipements prévus. Ces évolutions sont motivées par une contribution de la SNCF à l'enquête publique, rapportée par la commission sous le n° 7, 1<sup>er</sup> registre du 17<sup>e</sup> arrondissement.

#### Porte de la Villette, 19<sup>ème</sup> arrdt

Afin de prendre en compte les discussions avec l'État qui ont porté globalement sur les conditions par lesquelles la mobilisation de biens de l'État en faveur du logement social peut s'articuler avec les besoins des services publics nationaux ou territoriaux, il est proposé d'inscrire un périmètre de localisation « équipements logistiques de la Préfecture de Police » sur le terrain déjà grevé d'une réserve LS100-50, en sorte de permettre la réalisation du projet de l'État de regrouper sur ce site le garage existant avec le garage et les bureaux du site Wallons-Breton (13<sup>ème</sup> arrdt).

#### Chapelle International, 18<sup>ème</sup> arrdt

À la demande de la SNCF (contribution rapportée par la commission sous le n° 7, 1<sup>er</sup> registre du 17<sup>e</sup> arrondissement) le périmètre de « hauteur maximum des constructions » (HMC) figurant au nord du site est adaptée sur la base du plan de géomètre définitif calant les limites des lots A, B et C du lotissement.

#### Porte de la Chapelle-Dubois, 18<sup>ème</sup> arrdt

La délimitation des emprises couvertes par les différents périmètres réglementaires concernant ce secteur (emplacement réservé pour élargissement de l'avenue de la Porte de la Chapelle, périmètre de localisation d'équipement P18-24, périmètre de dispositions particulières « Chapelle-Ney ») et la nouvelle délimitation des zones UG et UGSU ont été ajustées pour intégrer les résultats d'une procédure de déclassement du domaine public de voirie dont l'enquête s'est déroulée du 15 au 29 juin 2015. Ces

ajustements ont fait l'objet d'une contribution à l'enquête de la part de la SNCF, actuel propriétaire, rapporté par la commission sous le n° 7, 1<sup>er</sup> registre du 17<sup>e</sup> arrondissement

#### Triangle Evangile, 19<sup>ème</sup> arrdt

Le texte des OAP de Paris Nord-Est relatif au secteur Triangle Évangile a été modifié pour le mettre en cohérence avec les évolutions antérieures du document graphique de ces mêmes OAP s'agissant des aménagements piétonniers prévus sur le site.

#### Hébert, 18<sup>ème</sup> arrdt

Les dispositions des OAP de Paris Nord-Est relatives au secteur Hébert (texte et document graphique) ont été modifiées postérieurement à l'enquête publique pour tenir compte de l'évolution de la programmation de l'opération résultant des discussions avec la SNCF et pour faire suite à la contribution de ce propriétaire déjà mentionnée.

#### ***D) Les autres modification, actualisations ou corrections d'erreurs***

Diverses observations formulées dans le cadre de l'enquête conduisent à introduire, modifier ou supprimer des prescriptions localisées. Ces interventions peu nombreuses sont consignées dans les annexes du *Rapport de présentation* (tableau F de l'annexe II). De même, différentes erreurs matérielles ou incohérences internes ont été redressées, soit qu'elles aient été signalées par des intervenants à l'enquête ou relevées par la commission ou par les services. Les interventions correspondantes sont également consignées dans les annexes du *Rapport de présentation* (tableau G de l'annexe II).

\*  
\* \*

Mes chers collègues, dans la première partie du présent exposé des motifs je vous ai présenté la teneur du document intitulé *Analyse et bilan du Plan local d'urbanisme de Paris*. Ce document, élaboré en application des dispositions de l'article L. 15327 du Code de l'urbanisme, dresse le bilan de l'application des dispositions du PLU de Paris neuf années après son approbation initiale intervenue en juin 2006. Il met en évidence que les dispositions du PLU, dans leur définition initiale et au travers des évolutions qu'il a connues depuis lors par voie de modification ou de mise en compatibilité, ont contribué efficacement à la mise en œuvre des orientations que votre assemblée avait arrêtées au travers du *Projet d'aménagement et de développement durable*, partie intégrante du PLU dont il constitue le document programmatique. Cette résilience de notre dispositif d'urbanisme réglementaire face aux évolutions du contexte législatif et à l'émergence des nouvelles problématiques urbaines conforte la décision prise par votre assemblée en juin 2014 de donner un avis favorable au lancement d'une procédure de modification du PLU. Celle-ci arrive aujourd'hui à son terme et va permettre de donner un nouvel élan à notre action, sans que s'impose la mise en œuvre d'une procédure de révision, plus lourde mais qui serait nécessaire si le bilan qui vient d'être dressé avait mis en évidence une inadéquation du PADD.

Je vous ai ensuite présenté les dispositions du PLU modifié, telles qu'elles avaient été élaborées en conformité avec les orientations qui présidaient à votre délibération de juin 2014 et telles qu'elles ont été amendées à la suite de l'enquête publique auquel le projet a été soumis en juin et juillet 2015. Ce projet de PLU modifié s'inscrit parfaitement dans les orientations du PADD qui doit demeurer inchangé.

C'est pourquoi, je vous prie, en premier lieu, de bien vouloir prendre acte de l'analyse des résultats de l'application du Plan Local d'Urbanisme de Paris consigné dans le document intitulé *Analyse et bilan du Plan local d'urbanisme de Paris* annexé à la présente délibération ; en deuxième lieu de décider de ne pas engager de procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme de Paris ; en troisième lieu enfin d'approuver le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Paris, dont le projet est annexé à la présente délibération.

Je vous prie, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris