Plan Local d'Urbanisme

Délibération 2020 DU 106

Modification des dispositions du PLU de Paris applicables à la parcelle du 399 bis rue de Vaugirard (15e arrondissement)

Annexe n° 1

PLAN LOCAL D'URBANISME DE PARIS

Procédure de modification des dispositions réglementaires applicables à la parcelle du 399 bis rue de Vaugirard

15e arrondissement

Rapport de présentation

MAIRIE DE PARIS Urbanisme

Approuvée par délibération du Conseil de Paris
des 15, 16 et 17 décembre 2020

SOMMAIRE

A- Avertissement 5
1. Nature du présent document 5
2. Évaluation environnementale 5
3. Contenu du Rapport de présentation 5
B- Diagnostic urbain du site et état initial de l'environnement 8
1. Diagnostic urbain 8
2. État initial de l'environnement 11
C- Situation de la parcelle au regard du PLU antérieurement à la présente procédure 13
1. Situation au regard du *Règlement* 13
2. Situation de la parcelle au regard du PADD et des OAP 15
D- Les dispositions du PLU modifiés 19
1. Évolution des règles et justification 19
2. Incidences sur les documents constitutifs du PLU 21
E- Incidences environnementales du PLU modifié 25
F- Articulation du PLU avec les documents cadres 26
1. Schéma Directeur de la Région Île-de-France 26
2. Schéma Régional de Cohérence Écologique d'Île-de-France 28
3. Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France 29
4. Schéma de Cohérence Territorial de la métropole du Grand Paris 30
5. Schéma directeurs d'aménagement et de gestion des eaux Seine-Normandie 30
6. Schéma d'aménagement et de gestion des eaux Marne-Confluence 31
7. Dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes 32
8. Plan de gestion des risques d'inondation du bassin Seine Normandie 33
9. Programme local de l'Habitat 35
10. Plan Climat air-énergie de la ville de Paris 36
G- Éléments requis au titre l'article L. 151-4 37
1. consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers 37
2. capacité de densification et de mutation des espaces bâtis 37
3. inventaire des capacités de stationnement 37

A- Avertissement

1. NATURE DU PRÉSENT DOCUMENT

Le présent document constitue le rapport de présentation de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de Paris (PLU) relative aux dispositions applicables à la parcelle sise 399 bis rue de Vaugirard (15e arrondissement).

Cette procédure donne lieu au présent rapport de présentation spécifique, qui vient compléter le *Rapport de présentation* initial établi à l'occasion de l'élaboration du PLU et la série des rapports de présentation des différentes procédures d'évolution du PLU de Paris intervenues depuis l'approbation initiale du document en 2006.

L'ensemble de ces documents est accessible à l'adresse :
http://pluenligne.paris.fr/plu/sites-plu/site_statique_40/pages/page_845.html

2. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

En application des articles L. 122-4 et suivant du code de l'environnement ainsi que des articles L. 104-1 et suivants du code de l'urbanisme, le PLU de Paris est susceptible de faire l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de sa modification, sur décision de l'autorité environnementale prise après examen au cas par cas.

Suite à une saisine intervenue le 10 juillet 2019, la Mission régionale d'autorité environnementale a décidé, le 31 septembre suivant, d'exempter le PLU de Paris d'évaluation environnementale à l'occasion de la procédure de modification objet du présent document.

3. CONTENU DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le contenu du *Rapport de présentation* répond aux dispositions des articles L. 151-4 et R*. 123-2[1] du code de l'urbanisme.

Les dispositions de l'article L. 151-4 applicables au PLU de Paris sont ainsi rédigées :

> *Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*
>
> *Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.*
>
> *[…]*
>
> *Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération*

[1] Dans la rédaction du Code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015, par application de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'urbanisme, qui a maintenu en vigueur les articles R. 123-1 à R. 123-14 au-delà du 1er janvier 2016, pour les évolutions du PLU de Paris à intervenir après cette date par voie de modification ou de mise en compatibilité.

de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Les éléments décrits dans les deux premiers alinéas cités ci-dessus sont précisés par l'article R*. 123-2 précité. Le tableau récapitulatif des dispositions de ce dernier article figurant ci-après présente de façon synthétique la manière dont le présent document inclut les éléments requis.

Les éléments mentionnés par le deux derniers alinéas sont présentés dans le chapitre G ci-après.

*

L'article R*. 123-2 du Code de l'urbanisme s'applique au contenu du rapport de présentation du PLU non soumis à évaluation environnementale. Dans son dernier alinéa, il précise que :

En cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité […], le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Le chapitre D ci-après expose les motifs des changements à intervenir dans le règlement du PLU au titre de la présente procédure de modification.

Par ailleurs, l'article R*. 123-2 du Code de l'urbanisme identifie différentes informations qui doivent être contenues dans le rapport de présentation. Le tableau ci-dessous reprend les cinq *items* correspondants et précise en vis-à-vis la localisation des éléments d'information qui y répondent, au sein du présent document ou dans d'autres études, plans ou documents.

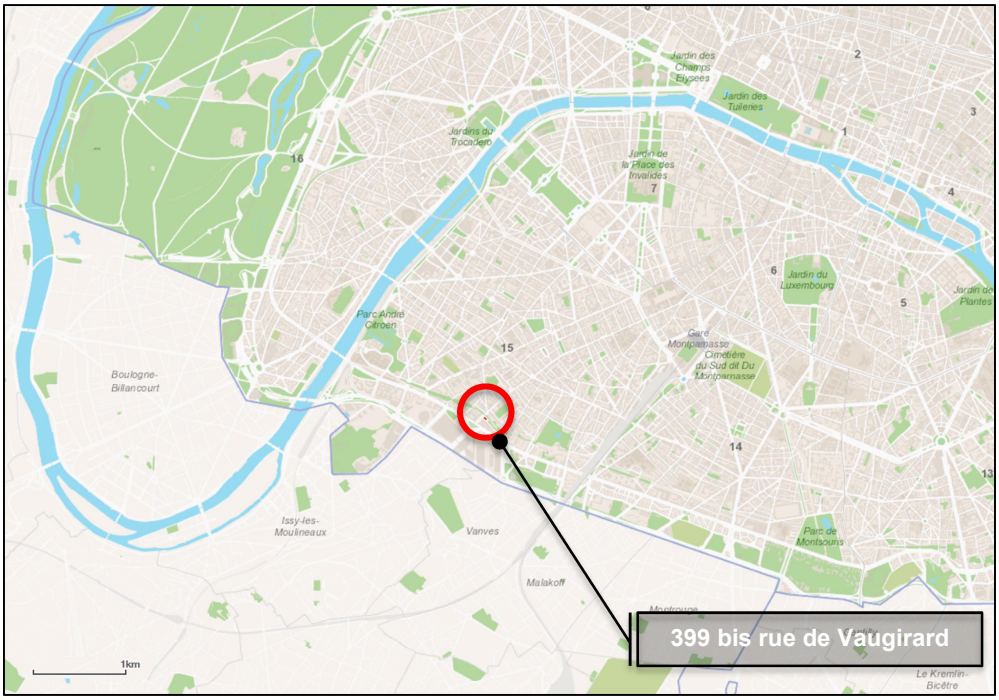
Le rapport de présentation :	
1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2° [article L. 151-4] ;	Le diagnostic du territoire parisien contenu dans le rapport de présentation de la révision générale de 2006 (RP, 1ère partie) à fait notamment l'objet d'une actualisation à l'occasion de la procédure de modification approuvée les 4, 5, 6 et 7 juillet 2016 (Rapport de présentation, t. 1 – A). **Le chapitre B ci-après complète ce diagnostic pour ce qui concerne le contexte urbain de la parcelle du 399 bis rue de Vaugirard, objet de la présente procédure.**
2° Analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ;	L'analyse de l'état initial de l'environnement contenue dans le rapport de présentation de la révision générale de 2006 (RP, 2e partie) à fait notamment l'objet d'une actualisation à l'occasion de la procédure de modification approuvée les 4, 5, 6 et 7 juillet 2016 (Rapport de présentation, t. 1 – B). **Le chapitre B ci-après complète la présentation de l'état initial de l'environnement pour ce qui concerne le contexte urbain de la parcelle du 399 bis rue de Vaugirard, objet de la présente procédure.**

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;	La justification des choix retenus pour établir le PADD du PLU et celle des règles définies par le règlement et les OAP figure au Rapport de présentation initial de 2006 (3e partie). Les Rapports de présentation des procédures successives d'évolutions du PLU conduites depuis cette date présentent la justification des changements apportés à ces occasions au dispositif réglementaire. **La justification des règles nouvelles introduites dans le règlement de la zone urbaine générale du PLU (dispositions localisées) au titre de la présente procédure de modification figure au chapitre D ci-après.** À la date de rédaction du présent document, le PLU de Paris ne comporte plus aucun périmètre défini en application du a de l'article L. 123-2 (dans la version du CU applicable au 31 décembre 2015, aujourd'hui codifié au 5° de l'article L. 151-41 de CU) sur lequel s'appliqueraient les restrictions de constructibilités prévues par cet article.
4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;	L'analyse des incidences sur l'environnement de la mise en œuvre du PLU contenue dans le rapport de présentation de la révision générale de 2006 (RP, 4e partie) à fait notamment l'objet d'une actualisation à l'occasion de la procédure de modification approuvée les 4, 5, 6 et 7 juillet 2016 (Rapport de présentation, t. 2 – F). **Le chapitre E ci-après présente les incidences environnementales des modifications du PLU objet de la présente procédure.**
5° Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1.	L'article L. 123-12-2 du Code de l'urbanisme a été abrogé au 27 mars 2014. Le principe d'un bilan périodique de l'application du PLU qu'il prescrivait a été repris dans l'article L. 153-27 en vigueur, dont les modalités d'application sont précisée à l'article R. 151-4, applicable au PLU de Paris à partir du 1er janvier 2016, par application du dernier alinéa de l'article 12 VI du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'urbanisme. À ce titre, un ensemble d'indicateurs des résultats de l'application du PLU de Paris a été adoptée dans le cadre de la modification générale du PLU approuvée les 4, 5, 6 et 7 juillet 2016 (Rapport de présentation, t. 2 – G, p. 73 et s.) **La mise modifications du PLU objet de la présente procédure ne présente pas de caractéristiques particulières dont le suivit imposerait l'adoption d'indicateurs complémentaires à la liste approuvée en juillet 2016.**

B- Diagnostic urbain du site et état initial de l'environnement

1. DIAGNOSTIC URBAIN

La parcelle du 399 bis rue de Vaugirard est située au sud du 15e arrondissement, à proximité du débouché de la rue de Vaugirard sur le boulevard Lefebvre. Elle présente une superficie de 220 m² environ. Elle affecte la forme d'un rectangle allongé offrant une façade de 6,5 mètres environ sur la rue de Vaugirard et une profondeur de 33 mètres environ en retour sur la rue Firmin Gillot.



Plan de situation

Elle est bordée au nord-est et au sud-est par des terrains relevant du domaine public ferroviaire – dépendant originellement de la ligne de Petite Ceinture – sur lesquels sont aménagés aujourd'hui des terrains de tennis. La plate-forme ferroviaire désaffectée qui surplombe la parcelle d'environ 8,5 mètres accueille une promenade publique. Des servitudes réciproques de passage et de vue grèvent la parcelle et les emprises sportives contigües.

L'ensemble immobilier comporte quatre logements (studios) et un local commercial.

La construction principale à R+2 établie à l'alignement de la rue de Vaugirard présente, en retour sur la rue Firmin Gillot un mur pignon habillé d'un panneau publicitaire déroulant de grand format, prolongé d'un mur de clôture aveugle d'environ 3 mètres de haut.

Le terrain est successivement occupé, depuis la rue de Vaugirard, par :

– une maison à R+2, couverte en tuile, d'une emprise au sol d'environ 40 m², occupée au RdC par un commerce et en étage par des locaux d'habitation ;

– une cour d'environ 60 m², partiellement couverte par un auvent léger et accueillant un arbre de grand développement ;

– une construction basse à rez-de-chaussée, couverte en zinc, à usage d'habitation, d'environ 50 m² au sol séparée du mur de clôture le long de la rue Firmin Gillot par un passage longitudinal ;

– un jardinet enherbé d'environ 45 m².

Vue aérienne (source Géoportail IGN)

Cet ensemble bâti ne présente pas de qualité architecturale notable, néanmoins, par sa volumétrie et son insertion à l'angle de la petite rue Firmin Gillot et en contrebas de la ligne du chemin de fer de petite Ceinture, il contribue à la composition d'une séquence paysagère pittoresque, qui constitue un témoignage de l'ancien caractère faubourien de cette partie terminale de la rue de Vaugirard. Il accompagne la singularité urbaine que constituent les ouvrages liés à la Petite Ceinture : pont-rail en franchissement de la rue de Vaugirard, plate-forme en remblai et ancienne gare « Vaugirard Ceinture », ces deux derniers ouvrages bénéficiant du statut de bâtiments protégés au PLU.

La gare Vaugirard-Ceinture et le pont-rail en 1909

Vue vers l'est depuis la rue de Vaugirard

Vue vers le nord depuis rue Firmin Gillot

Façade sur la rue de Vaugirard

Vue vers le sud, depuis la Petite Ceinture

La rue de Vaugirard et le pont-rail de la Petite Ceinture (Google 07/2017)

2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Milieux naturels et biodiversité

Au regard du patrimoine naturel et de la biodiversité, les enjeux présents sur le site résultent principalement de sa proximité avec les espaces plantés de l'ancienne Petite Ceinture ferroviaire, dont le tronçon compris entre la place Balard et la rue Olivier de Serres est aménagée en promenade plantée.

Ce site a fait l'objet d'un inventaire faune-flore à l'occasion de la mise en œuvre du projet de promenade, en 2008. Au droit de la parcelle concernée par la procédure, le couvert végétal arboré y est décrit comme suit :

> *Les formations arborées sont majoritairement dominées par l'Érable sycomore, et correspondent le plus probablement à des plantations. Ces formations, une fois mâtures, peuvent se rapporter à l'Ormaie rudérale, qui est une variante rudérale et dégradée de la chênaie-charmaie. Le sous-bois est tapissé de Lierre, et on note la présence d'espèces rudérales ou de sols riches comme la Benoîte commune. À noter la présence de vieux érables, intéressants pour l'accueil de la faune, mais aussi de la Suie, maladie affectant les érables sycomores, allergène et nécessitant des précautions d'ordre sanitaire lors de l'abattage et de l'exportation des bois. Le Robinier faux acacia, espèce invasive et enrichissant le milieu en azote est localement abondant. (*Mission d'études écologiques pour l'aménagement d'une promenade sur la petite ceinture ferroviaire à Paris 15e, *novembre 2008, p. 16 et s.)*

S'agissant de la faune, l'étude précité indique que sur le site, « pour les insectes, groupe faunistique très vaste, l'ensemble des espèces observées sont communes ». Par ailleurs, s'agissant de l'avifaune, « La plupart des espèces d'oiseaux observées sur l'aire d'étude sont communes en Europe, en France et en Ile-de-France. Toutefois on peut signaler plusieurs espèces remarquables observées durant les prospections ou potentiellement présentes sur le site. ». Finalement elle conclut que « l'ensemble de ce couloir de verdure peut servir de zone de repos et/ou d'hivernage pour les oiseaux en période de migration » (*idem*, p. 18, 21 et 26).

La parcelle concernée par la procédure est bâtie sur la plus grande partie de sa surface. Les plantations présentes dans les espaces libres – un arbre de grand développement et un jardinet gazonné – contribuent, quoique marginalement, à la constitution du milieu naturel propre de la Petite Ceinture.

Paysages, patrimoine naturel et bâti

Les enjeux correspondants ont été évoqués plus haut, au titre du diagnostic urbain. En complément, il peut être indiqué que la parcelle est incluse dans le périmètre d'abords d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques : le bâtiment scolaire relevant de l'ancien collège de l'Immaculée Concept ion, sis 391 rue de Vaugirard (ins. MH 2/10/1990), avec lequel le site se trouve en situation de probable covisibilité.

Elle est n'est pas concernée par une protection du patrimoine mondial de l'UNESCO.

Elle est incluse dans une zone ou les travaux présentant une emprise au sol supérieure à 500 m² sont susceptibles d'être soumis à des mesures d'archéologie préventive. Toutefois, la surface de la parcelle concernée par la procédure est inférieure à ce seuil.

La parcelle est n'est pas concernée par une protection au titre des sites (site classé ou site inscrit).

Sol et sous-sol, déchets

Aucun site pollué (base de données BASOL) ou ayant fait l'objet d'une activité industrielle potentiellement génératrice de pollution (base de données BASIAS) n'est répertorié sur la parcelle concernée par la procédure.

Le site se trouve sur une zone d'anciennes carrières. Le cas échéant, les autorisations d'urbanisme sont assorties de prescriptions de consolidation du sous-sol, après avis de l'inspection générale des carrières de la Ville de Paris.

Ressource en eau

Il n'existe aucun captage d'eau potable à proximité de la parcelle concernée par la procédure.

Sur le site comme pour l'ensemble de la collectivité parisienne, les ressources et la distribution en eau potable sont gérées par la régie autonome Eau de Paris. Le secteur est alimenté par l'eau des sources de la Vanne traitée à l'Haÿ les Roses et l'eau de la Seine traitée à Orly.

Les effluents provenant du site sont traités comme ceux issus de l'ensemble du réseau d'assainissement de Paris au niveau des deux stations d'épurations du SIAAP, principalement Seine Centre à Colombe (92), appuyé par Seine Aval à Achères (78). En outre, tous les projets mis en œuvre sur le territoire parisien doivent se conformer aux prescriptions du zonage d'assainissement de la Ville de Paris (« zonage pluvial ») qui vise à optimiser le fonctionnement du réseau d'assainissement et à prévenir la pollution de la Seine en prévoyant la retenue à la parcelle d'une fraction déterminée des précipitations recueillies.

Risques et nuisances

Le site se trouve dans une zone d'anciennes carrières (cf. *supra*). La parcelle ne se situe pas dans une autre zone de risque identifié. Notamment, le site ne se trouve pas en zone inondable. Il n'existe pas d'autres sources connues de risques naturels, industriels ou technologiques.

La zone n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques technologiques.

Le site est riverain de la rue de Vaugirard classées en catégorie 3 par l'arrêté préfectoral du 15 novembre 2000 relatif au classement acoustique des voies parisiennes. Ce classement se traduit par des prescriptions particulières concernant l'isolation phonique des bâtiments d'habitation.

Air, énergie, climat

Le site ne présente pas d'enjeux spécifiques du point de vue de l'air, de l'énergie ou du climat.

C-Situation de la parcelle au regard du PLU antérieurement à la présente procédure

Le PLU de Paris est composé des éléments suivants :

- un *Rapport de présentation* ;
- un *Projet d'aménagement et de développement durable* (PADD) ;
- des *Orientations d'aménagement et de programmation* (OAP), déclinées en OAP thématiques et en OAP par quartier ou secteur ;
- un *Règlement*, constitué d'un corps de règles, d'une liste de servitudes et de documents graphiques ;
- des Annexes.

Le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de la capitale.

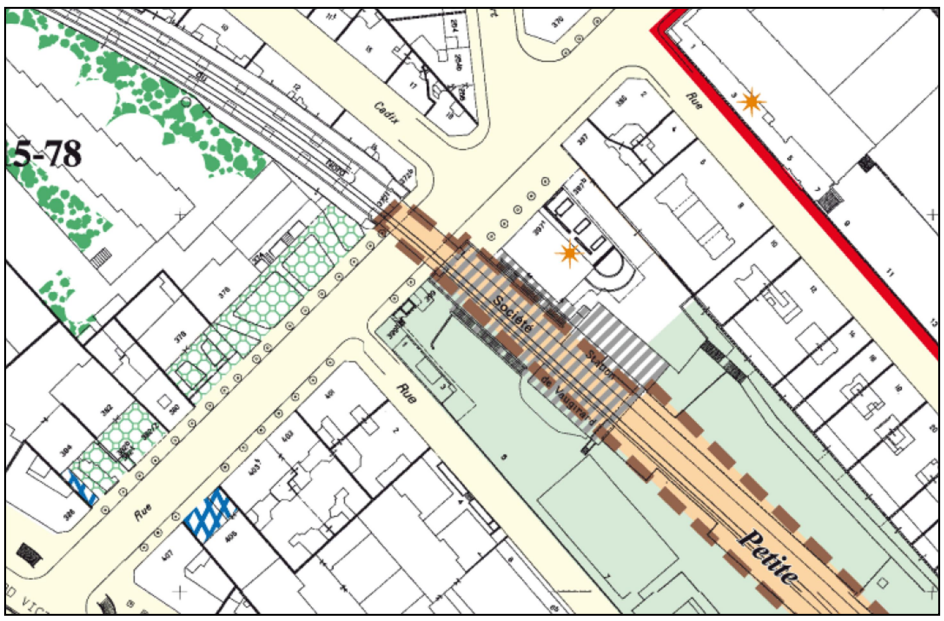
Les dispositions opposables aux projets de constructions ou d'aménagement sont contenues dans les OAP (dans un rapport de compatibilité) et dans le Règlement (dans un rapport de conformité).

Les Annexes regroupent les servitudes d'utilité publiques instituées au titre de différentes réglementations auxquelles doivent se conformer les projets.

Le Plan Local de l'Urbanisme de la Ville de Paris a été approuvé les 12 et 13 juin 2006. Depuis cette date, plusieurs procédures ont fait évoluer ses dispositions. Il a ainsi fait l'objet de trois modifications générales, concernant l'ensemble des arrondissements parisiens. Parallèlement, des procédures localisées – modifications, révisions simplifiées ou mises en compatibilité du PLU dans le cadre de déclarations de projet – ont été approuvées pour permettre l'aménagement de secteurs en mutation ou la mise en œuvre de projets d'intérêt général. La version en vigueur à la date de rédaction du présent document est issue de la procédure de modification simplifiée concernant les parcelles sises 68 et 70 rue du Moulin vert, 14e arrondissement, approuvée par délibération du Conseil de Paris du 8 juillet 2019.

1. SITUATION AU REGARD DU *RÈGLEMENT*

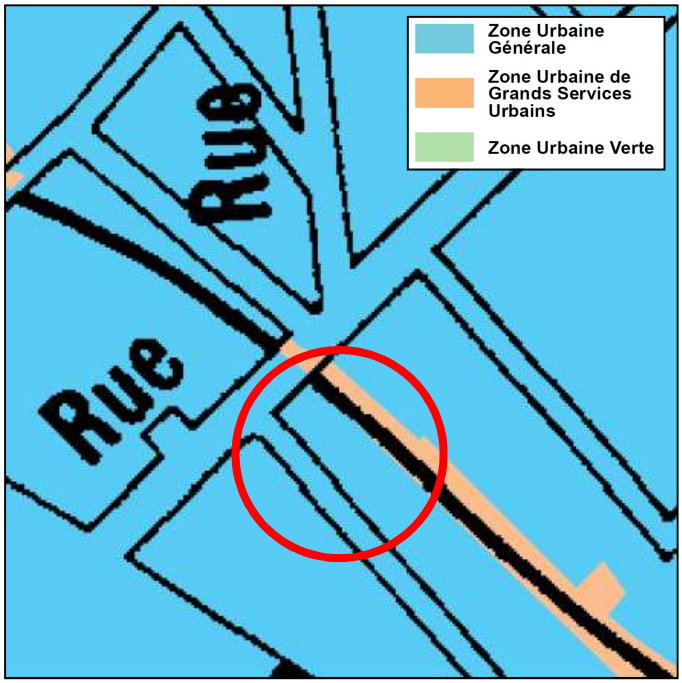
Depuis la procédure de modification du PLU approuvée en 2012, la parcelle du 399 bis rue de Vaugirard est classée en zone urbaine verte (UV).



PLU en vigueur, Atlas général, planche au 1/2000 D-11

Antérieurement à cette procédure, elle relevait de la zone urbaine générale (UG) du PLU de Paris. Elle était en outre incluse dans un emplacement réservé pour « Espace vert », au bénéfice de la Ville, noté V 15-4.

PLU antérieur à la procédure de modification approuvée le 6 février 2012



Plan de zonage du PLU antérieur à la modification de 2012
montrant l'appartenance de la parcelle du 339 rue de Vaugirard à la zone UG.

Le projet de PLU modifié, soumis à enquête publique du 16 mai au 17 juin 2011, reconduisait ce dispositif. Néanmoins, à l'occasion de l'enquête, un intervenant a souhaité que le PLU intègre des dispositions protectrices en faveur des aménagements sportifs qui avaient été antérieurement réalisés sur les terrains relevant du domaine public ferroviaire de la Petite Ceinture grevés de l'emplacement réservé pour espace vert susmentionné.

La commission d'enquête a relayé cette demande sous forme d'une recommandation, à laquelle l'exécutif municipal a choisi de donner une suite favorable. Le projet de PLU soumis à l'approbation du Conseil de Paris a ainsi entériné la suppression de l'emplacement réservé, dont l'objet ne correspondait plus à la vocation sportive du site, ainsi que le classement en zone UV de

la totalité de l'emprise antérieurement grevée de la réserve, en incluant la parcelle du 399 bis rue de Vaugirard. Le Conseil de Paris a approuvé le PLU ainsi modifié.

La situation réglementaire issue de cette procédure n'est pas la plus adaptée compte tenu des caractéristiques de l'occupation de la parcelle – qui ne comporte aucun aménagement sportif, – et ne répond pas à une volonté prospective de la Ville, puisque le projet d'aménagement d'un espace vert que manifestait l'emplacement réservé supprimé en 2012 a été abandonné. Pour autant, par l'inclusion dans la zone UV, elle manifestait une volonté de protection des qualités paysagères et environnementales du site, lequel offre un espace de respiration au sein d'un quartier dense, au bénéfice notamment de la rue de Vaugirard et des usagers de la promenade plantée aménagée sur l'ancienne Petite Ceinture ferroviaire.

Ces dispositions présentent toutefois l'inconvénient de restreindre fortement pour le propriétaire la possibilité d'obtenir la délivrance d'autorisations d'urbanisme concernant les bâtiments existants (rénovation ou reconstruction), dès lors que les projets ne visent pas à permettre « l'exercice d'activités conformes au caractère de la zone [UV] ou en relation avec la nature et le caractère des espaces ou des équipements qu'elle supporte » (article UV.2.1 du PLU), formulations qui visent « les parcs, jardins et espaces verts publics » ou « les grands espaces consacrés à la détente, au loisirs, au sports » (définition du « Caractère de la zone UV »). Par ailleurs, le classement en zone UV n'ouvre pas au propriétaire le droit de délaissement que comporte l'inclusion dans un emplacement réservé.

Pour remédier aux inconvénients résultant de cette situation, la procédure de modification du PLU objet du présent document a pour objet de mettre en cohérence les dispositions réglementaires avec la situation du bien, tout en prenant en compte les enjeux paysagers du site. Cette évolution du PLU se traduit par une reformulation plus adaptée des dispositions réglementaires destinées à assurer la protection du paysage urbain du site, sans entraîner de réduction de ces dernières. Ainsi, outre le reclassement de la parcelle en zone UG, elle comporte la mise en place de dispositions tendant à protéger la volumétrie existante des constructions et à améliorer les caractéristiques paysagères et écologiques des espaces libres.

2. SITUATION DE LA PARCELLE AU REGARD DU PADD ET DES OAP

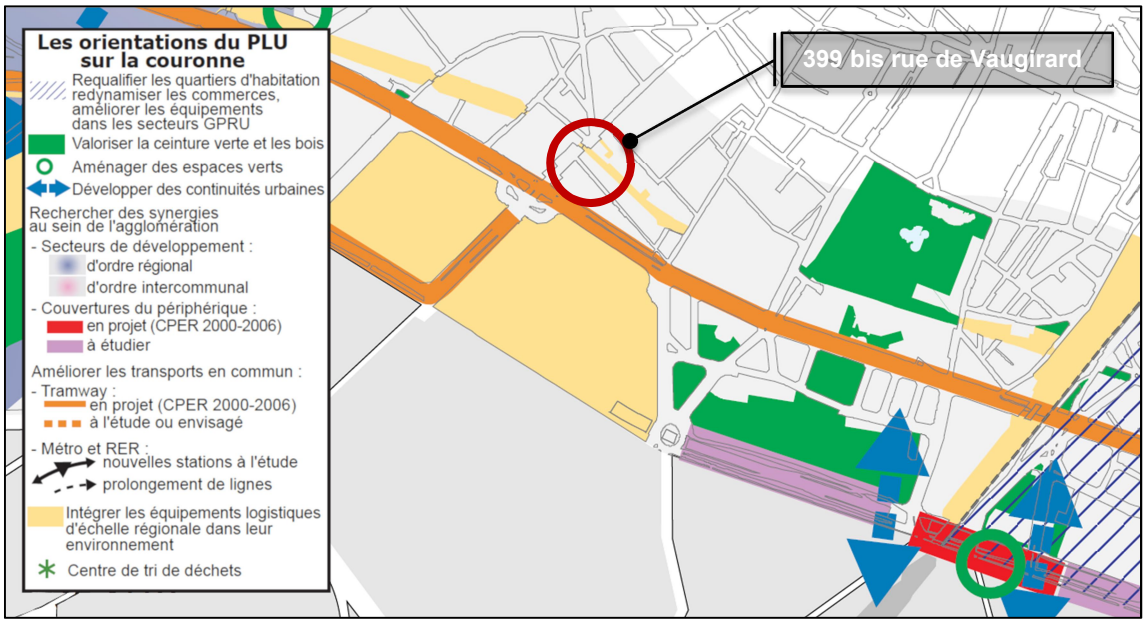
À travers son *Projet d'Aménagement et de Développement Durables* (PADD), la ville de Paris porte des ambitions fortes en matière d'amélioration du cadre de vie. Ces objectifs font notamment l'objet de la première partie du PADD, intitulée « Améliorer durablement le cadre de vie de tous les parisiens ». Les orientations qui y sont consignées concernent à la fois le patrimoine bâti et paysager et les éléments constitutif de la trame verte, support de la biodiversité.

Sous l'intitulé « Mettre en valeur le paysage architectural et urbain de Paris », le PADD met en avant la diversité des tissus parisiens, incluant les tissus de faubourg. Il souligne notamment la contribution des « particularités intéressantes du bâti existant » à la qualité de ces ensembles « qu'il convient de préserver et d'enrichir ». Les caractéristiques de l'environnement urbain de la parcelle concernée par la présente procédure correspondent parfaitement à une telle singularité du tissu faubourien, caractérisée par la volumétrie du bâti existant et les ouvrages de l'ancienne Petite Ceinture ferroviaire.

De même, sous le titre « Rendre les espaces libres plus agréables et développer la trame verte de Paris et favoriser la biodiversité », le PADD met en avant la nécessité de mettre en valeur le patrimoine naturel qui « participe à l'amélioration des conditions de vie et favorise la biodiversité ». Par sa proximité des emprises de la Petite Ceinture, très fortement végétalisées et aménagée en promenade piétonne, la parcelle du 399 bis rue de Vaugirard est particulièrement concernée par cet enjeu.

Le site concerné par la présente procédure de modification présente de forts enjeux au regard des objectifs énoncés par le PADD en matière de protection et de mise en valeur du cadre de vie. Les objectifs de protection du paysage urbain et paysager poursuivis par la procédure de modification objet du présent document s'inscrivent parfaitement dans ces orientations générales du PADD.

Par ailleurs, le PADD mentionne des orientations particulières concernant les territoires de la couronne, pour laquelle il intègre une cartographie spécifique.



Objectifs d'évolution des territoires de la couronne, PADD, p.37

Le secteur concerné par la présente procédure n'est concerné que par la prescription « d'intégrer les équipements logistiques d'échelle régionale dans leur environnement », figurée par un aplat beige clair qui couvre la plate-forme de l'ancien chemin de fer de petite Ceinture. Il convient de souligner que les modalités d'aménagement de la promenade piétonne qui emprunte désormais cette emprise ont été conçues pour permettre une parfaite réversibilité au profit du transport ferroviaire, dans l'hypothèse où l'exploitant du réseau ferré national déciderait une remise en service de cette infrastructure. **En toute hypothèse, les évolutions réglementaires objet de la présente procédure ne présentent aucune incidence sur les potentialités d'utilisation de la Petite Ceinture que vise cette indication du document graphique du PADD.**

La parcelle du 399 bis rue de Vaugirard n'est pas concerné par les OAP « par quartier ou par secteur » du PLU de Paris, en revanche, son évolution est susceptible d'entrer dans le champ des OAP thématiques « en faveur de la cohérence écologique » qui constituent la déclinaison dans le PLU des orientations du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) en faveur des espaces naturels et forestiers et du Schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

La parcelle du 399 bis rue de Vaugirard et son environnement proches sont concernés par plusieurs des orientations énoncées par ces OAP, reproduite *in extenso* ci-après :

- ***Pérenniser les espaces verts et de loisirs, en renforçant leur biodiversité***

Les espaces verts et de loisirs intra-muros sont autant de secteurs d'intérêt écologique qui complètent les réservoirs de biodiversité parisiens. À ce titre, ils doivent être préservés et faire l'objet des mêmes campagnes d'inventaire et de diagnostic en vue d'enrichir l'écosystème local.

Tout projet doit limiter l'imperméabilisation des sols et l'éclairage nocturne et favoriser l'emploi de matériaux biodégradables (bois naturel, sols en stabilisé).

- ***Relier les espaces verts et de loisirs et diffuser la biodiversité***

Les alignements d'arbres et les jardins implantés en bordure de voies peuvent favoriser le déplacement des espèces, et mettre en contact, de proche en proche, les différents secteurs à vocation écologique. En effet, les pieds d'arbres représentent une grande part des surfaces en pleine terre du territoire parisien.

Les rues arborées feront l'objet d'une évaluation pour identifier leur potentiel de mutation en faveur de la biodiversité : niveau d'éclairage nocturne, tant public que privé (enseignes, publicité…), encombrement par le mobilier urbain, possibilité de réaliser des alignements plurispécifiques, avec ou sans strate arbustive, création de plateaux végétalisés, parterres en stabilisé, bandes enherbées, noues humides et végétalisées…

Les jardins en bordure de voies, souvent organisés de façon linéaire, peuvent également favoriser la dispersion de la biodiversité : les clôtures doivent être transparentes à la petite faune, les plantations plurispécifiques, toutes les strates végétales étant représentées.

- ***Préserver et mettre en valeur la couronne (ceinture verte de Paris), principal lieu d'interconnexion du territoire parisien avec les continuités écologiques franciliennes.***

Valoriser, développer et conforter de façon globale les espaces verts et de loisirs de la couronne qui est, après la Seine et le bois de Boulogne, le principal lieu d'interconnexion du territoire parisien avec les continuités écologiques franciliennes. La couronne supporte sur son territoire un ensemble de continuités écologique d'intérêt régional, tout en étant un des secteurs parisiens les mieux desservis et les plus sujets aux nuisances environnementales. Des protocoles de coopération seront développés avec les collectivités limitrophes afin de coordonner les actions des pouvoirs publics en matière de circulation des espèces, de perméabilité des sols et de connectivité des espaces favorables à la biodiversité.

Pour lutter contre l'artificialisation de la couronne, tout projet doit limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'emploi de matériaux biodégradables (barrières de bois, sols en stabilisé).

Les rues arborées feront l'objet d'une évaluation permettant d'identifier leur potentiel de mutation en faveur de la biodiversité : alignement plurispécifique avec ou sans strate arbustive, création de plateaux végétalisés, parterres en stabilisé, bandes enherbées, noues humides et végétalisées…

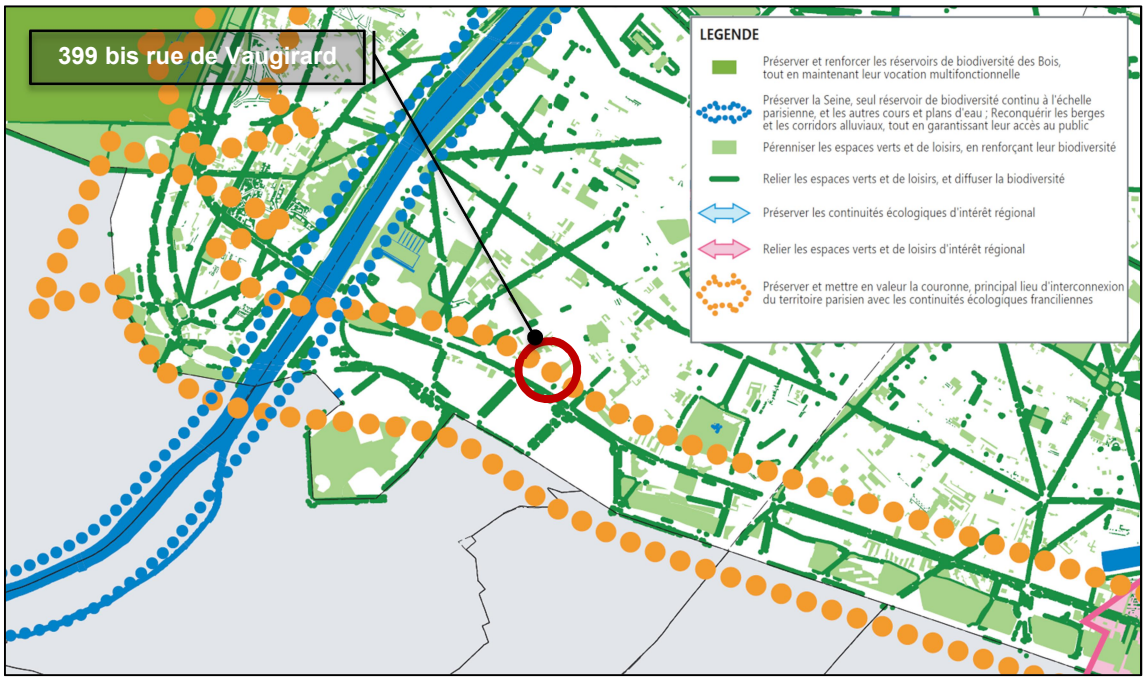
Les toitures terrasses des bâtiments de faible hauteur à rénover feront l'objet d'un traitement végétalisé, afin d'offrir aux espèces un espace complémentaire de déplacement.

Les espaces libres des centres sportifs de la couronne seront mobilisés pour enrichir leur diversité écologique, pour les transformer en parcs de sports et de loisirs.

La Petite Ceinture ferroviaire fera l'objet d'une reconquête afin d'y développer de nouveaux usages préservant sa fonction écologique.

Le document graphique qui illustre les « OAP en faveur de la cohérence écologique » figure l'emprise des équipements sportifs existant sur les emprises de la Petite ceinture sous le poste de légende « pérenniser les espaces verts et de loisirs en renforçant leur diversité ».

Il figure également tout le secteur de la Couronne sous le graphisme figurant l'objectif de « Préserver et mettre en valeur la couronne, principal lieu d'interconnexion du territoire parisien avec les continuités écologiques franciliennes ».



Orientations d'aménagement en faveur de la cohérence écologique,
document graphique (extrait) et légende

L'évolution des règles du PLU qui fait l'objet de la présente procédure est cohérente avec ces orientations, notamment par la limitation des possibilités d'imperméabilisation du sol qui résultera de la mesure de protection des espaces libre en bordure de la rue Firmin Gillot et au contact des espaces végétalisés. **Elle répond aux objectifs formulés dans les *Orientations d'aménagement et de programmation en faveur de la cohérence écologique* du PLU de Paris.**

D- Les dispositions du PLU modifiés

1. ÉVOLUTION DES RÈGLES ET JUSTIFICATION

Les dispositions du PLU qui sont modifiées au titre de la présente procédure ne concernent que le *Règlement*. Les évolutions sont les suivantes :

– Réintégration de la parcelle dans la zone urbaine générale (UG).

Cette évolution vise à conférer à l'emprise concernée par la procédure un statut réglementaire conforme à sa destination et ses modalités d'occupation actuelles. Elle se traduira par un accroissement de la surface de la zone UG de 22 0 m² environ, corrélative à une réduction identique de la zone urbaine verte (UV).

La zone urbaine générale UG couvre la majeure partie du territoire parisien. En application des orientations générales définies par le Projet d'aménagement et de développement durable, les dispositions qui s'y appliquent visent à assurer la diversité des fonctions urbaines, à développer la mixité sociale de l'habitat, à préserver les formes urbaines et le patrimoine issus de l'histoire parisienne tout en permettant une expression architecturale contemporaine.

La protection de l'habitation, le rééquilibrage et la diversité des fonctions y sont assurés au moyen d'un dispositif qui distingue principalement deux secteurs :

- au Centre-Ouest, le secteur de protection de l'habitation,
- dans un vaste croissant Est, le secteur d'incitation à la mixité, qui inclut, à sa périphérie et autour des gares, un sous-secteur d'incitation à l'emploi.

L'évolution des terrains y est également conditionnée par un ensemble de règles de volumétrie et d'esthétique garantissant la préservation du paysage urbain parisien, auxquelles s'ajoutent des prescriptions graphiques localisées visant notamment à protéger des formes urbaines particulières et des éléments du patrimoine bâti et végétal.

En cohérence avec la situation qui prévaut dans la quasi-totalité du 15e arrondissement, cette nouvelle emprise de zone UG relèvera du « Secteur de protection de l'habitation » au sein duquel les dispositions visant au rééquilibrage territorial de l'habitat et de l'emploi définies par l'article UG.2.2 du règlement limitent très fortement les possibilités de création de surface de plancher relevant des destinations liées à l'emploi (commerce, bureaux, hébergement hôtelier, industrie et entrepôt). Ce dispositif réglementaire vise à la fois à protéger les surfaces d'habitation existante dans la capitale et à limiter le déséquilibre fonctionnel entre les arrondissements de l'est, où l'accueil d'activités créatrices d'emplois doit être encouragé, et ceux du centre et de l'ouest où s'exerce historiquement une forte pression en faveur de la création de surface à vocation tertiaire, au détriment de l'habitation.

Compte tenu des caractéristiques du parc de logement présent dans l'îlot statistique IRIS auquel elle appartient, la parcelle réintégrée dans la zone UG relèvera de la « Zone de déficit en logement sociaux » où s'appliquent les dispositions de l'article UG.2.2.3 relatif à la création de logements sociaux. Le dispositif réglementaire correspondant vise à satisfaire aux objectifs de mixité sociale énoncé par le PADD, en cohérence avec la proportion minimale de logement sociaux fixée par l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000, portée de 20 à 25% du nombre des résidences principales 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, et avec l'objectif de 30% du parc des résidences principales fixé par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France et par le Programme local de l'habitat modifié les 9 et 10 février 2015. Il est à noter que la faible surface de la parcelle (210 m² environ) et les règles volumétrique qui s'y appliqueront maintiendront en toute hypothèse sa constructibilité en-deçà du seuil de 800 m² de plancher à partir duquel s'applique une obligation de création de logement sociaux.

Enfin, pour l'application de l'article UG.13, « Espaces libres et plantations », la nouvelle emprise de zone UG relèvera du « Secteur de mise en valeur du végétal », comme la totalité des emprises relevant de la zone UG de l'îlot dont elle fait partie.

Par application de l'article UG.2.2.2, la réintégration de la parcelle dans la zone UG aura pour effet de lui rendre applicable la servitude de « protection du commerce et de l'artisanat » qui grève l'intégralité du linéaire de la rue de Vaugirard. À ce titre, le changement de destination des locaux à RdC sur rue relevant des destinations « commerce » ou « artisanat » ne peut intervenir qu'au profit de ces mêmes destinations « commerce » et « artisanat ». Cette disposition trouvera à s'appliquer au profit du local commercial existant.

Cette évolution présente une incidence matérielle sur l'Atlas général *du règlement du PLU (carte de synthèse, plan de zonage, planches générales « équilibre entre les destinations », « mixité sociale et protection du commerce », « sectorisation végétale », et sur la « planche au 1/2000 » D-11.*

– Création d'une « Servitude de volumétrie existante à conserver » couvrant les deux constructions existantes sur la parcelle.

Cette disposition permettra, par application de l'article UG.11.5.2, de protéger le paysage du secteur sans interdire la reconstruction éventuelle des bâtiments.

La volumétrie des immeubles concernés par cette prescription doit être conservée dans ses caractéristiques générales, afin que soit pérennisée, selon le cas, une organisation remarquable du bâti sur un terrain, une séquence homogène en bordure de voie ou, au contraire, une singularité intéressante dans le paysage urbain.

Toutefois, des adaptations de la volumétrie protégée peuvent être admises à condition qu'elles en respectent les caractéristiques générales, améliorent la configuration des espaces libres et ne portent pas atteinte aux conditions d'éclairement des bâtiments existant sur le terrain et sur les terrains voisins.

Cette faculté d'adaptation ne peut trouver à s'appliquer que dans le cas où la volumétrie existante présenterait un très haut degré de complexité. Dans ce seul cas il peut être admis des adaptations volumétriques mineures à condition qu'elles respectent les caractéristiques générales de la volumétrie existante, améliorent la configuration des espaces libres et ne portent pas atteinte aux conditions d'éclairement des bâtiments existant sur le terrain et sur les terrains voisins. Les adaptations volumétriques mineures évoquées ne permettent en aucun cas de créer un étage ou une surface de plancher supplémentaire.[1]

La servitude de volumétrie existante à conserver se traduit par l'apposition d'une hachure brune sur l'emprise des bâtiments concernés figurée sur la planche au 1/2000 D-11 de l'Atlas général du PLU.

– Création d'une servitude « d'Espace libre à végétaliser » (ELV) grevant la cour intermédiaire et le jardinet.

Par application de l'article UG.13.3-3°, cette disposition réglementaire permet de renforcer la vocation paysagère des espaces concernés et de protéger l'arbre existant. L'emprise grevée couvre une surface d'environ 110 m².

[1] Ce paragraphe a été introduit postérieurement à l'enquête publique, pour répondre à une recommandation du commissaire enquêteur ainsi libellée :

> *Recommandation n°1 : relative aux adaptations de volumétrie prévues par l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et l'article UG.11.5.2 du règlement du PLU de Paris, le commissaire enquêteur recommande que soient insérées dans le rapport de présentation, toutes les précisions nécessaires sur les adaptations possibles afin d'éviter tous les contournements de cette règle.*

Suivant l'article précité du règlement, aucune construction ou installation n'est admise dans l'emprise des ELV, ni en élévation ni en sous-sol. Toutefois, la réalisation d'émergences d'ouvrages en sous-sol, d'escaliers ou d'autres ouvrages d'accès aux bâtiments peut y être admise pour des motifs d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité. Le surplomb de l'ELV par des ouvrages en saillie (balcons, marquises, etc.) est admis.

Les espaces concernés doivent être mis en valeur par des éléments végétaux appropriés (arbres, arbustes, écrans végétaux, parterres, murs végétalisés, etc.) Les arbres et arbustes doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre). Les arbres existants doivent être conservés s'ils sont en bon état phytosanitaire.

La perméabilité du sol aux précipitations doit être privilégiée. Les éléments minéraux (allées piétonnières, trémies d'accès aux sous-sols, voies d'accès aux services de secours notamment) doivent représenter une proportion mesurée de l'espace et participer par leur traitement à son aménagement paysager et écologique. La création de cours anglaises n'est pas admise.

La servitude d'espace libre à végétaliser se traduit par l'apposition du graphisme correspondant au poste de légende sur les emprises concernés figurées sur la planche au 1/2000 D-11 de l'Atlas général du PLU.

2. INCIDENCES SUR LES DOCUMENTS CONSTITUTIFS DU PLU

Les évolutions exposées ci-avant présenteront une incidence sur les documents graphiques du règlement du PLU, à l'exclusion du texte du règlement, du PADD et des OAP qui restent inchangés.

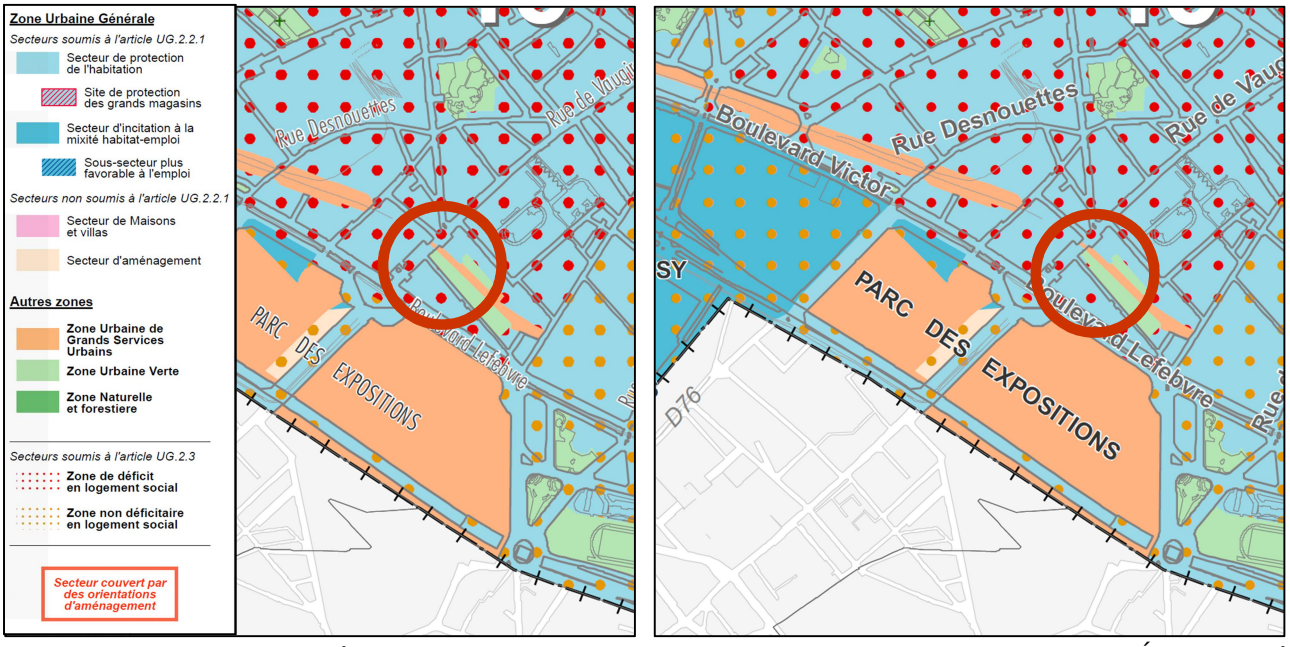
Les documents concernés sont les suivants, ils sont présentés ci-après dans leurs versions en vigueur et modifiées :

- *Atlas général*, planches au 1/2000, feuille D11 ;
- *Atlas général*, carte de synthèse ;
- *Atlas général*, plan de zonage ;
- *Atlas général*, planche thématique « Sectorisation végétale de la zone Urbaine Générale » ;
- *Atlas général*, planche thématique « Équilibre entre les destinations et limitation du stationnement », quart sud-ouest ;
- *Atlas général*, planche thématique « Mixité sociale et protection du commerce et de l'artisanat », quart sud-ouest ;

2.1. *Atlas général, planches au 1/2000,* feuille D11 (extrait)

PLU en vigueur et légende *projet de PLU modifié*

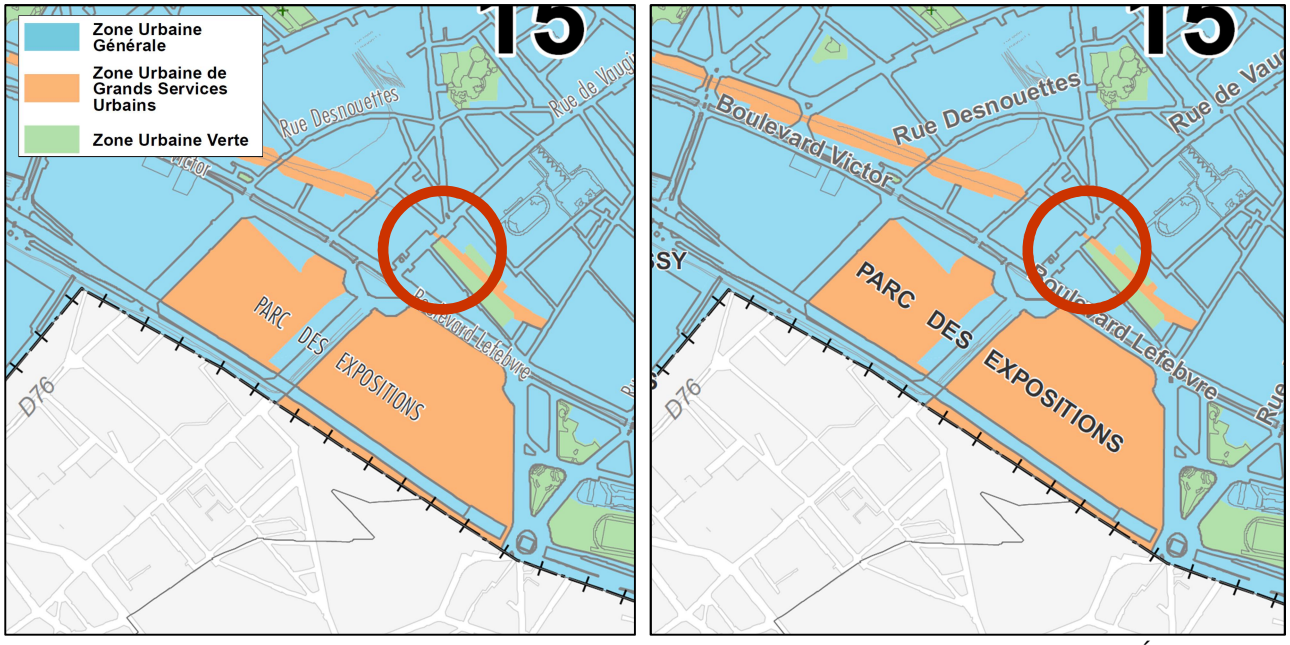
2.2. *Atlas général,* Carte de synthèse (extrait)



Document en vigueur et légende *État projeté*

Commentaire : la traduction graphique de l'évolution des zones UG et UV est très peu lisible à l'échelle du *Plan de synthèse,* sans inconvénient à l'égard de la précision des règles qui sont explicitement figurées sur la planche au 1/2000 et sur les autres cartes thématiques.

2.3. *Atlas général,* Plan de zonage (extrait)



Document en vigueur et légende *État projeté*

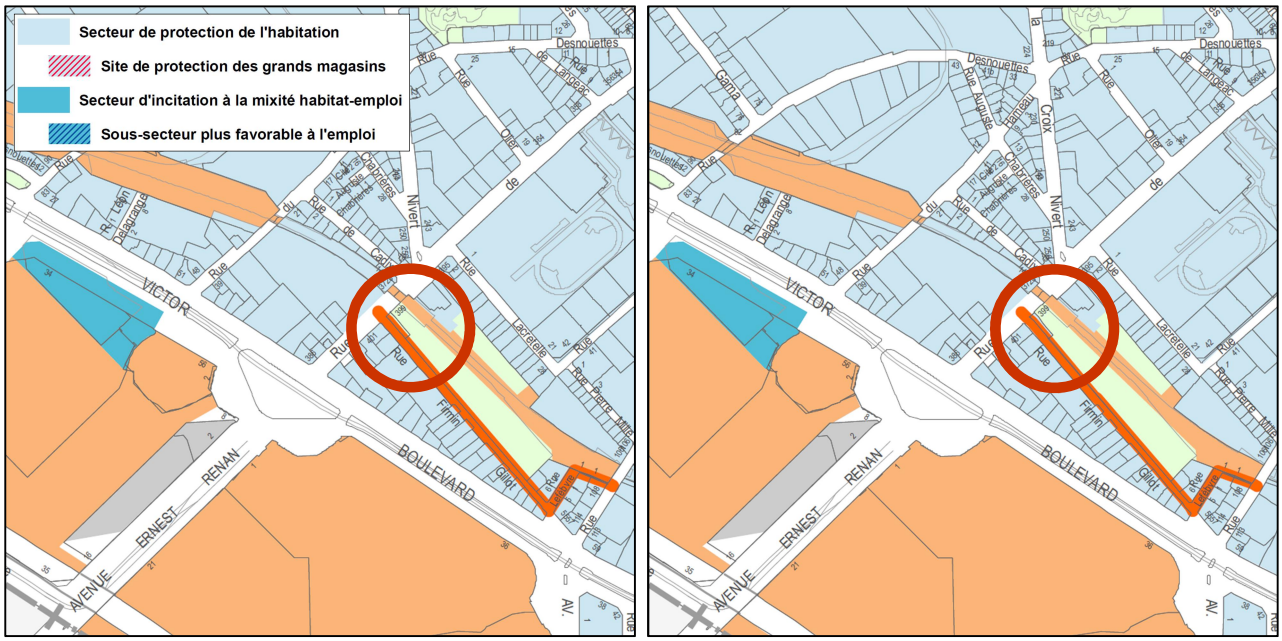
Commentaire : idem Carte de synthèse.

2.4. *Atlas général,* Planche thématique « Sectorisation végétale de la zone Urbaine Générale » (extrait)

Document en vigueur et légende *État projeté*

Commentaire : idem Carte de synthèse.

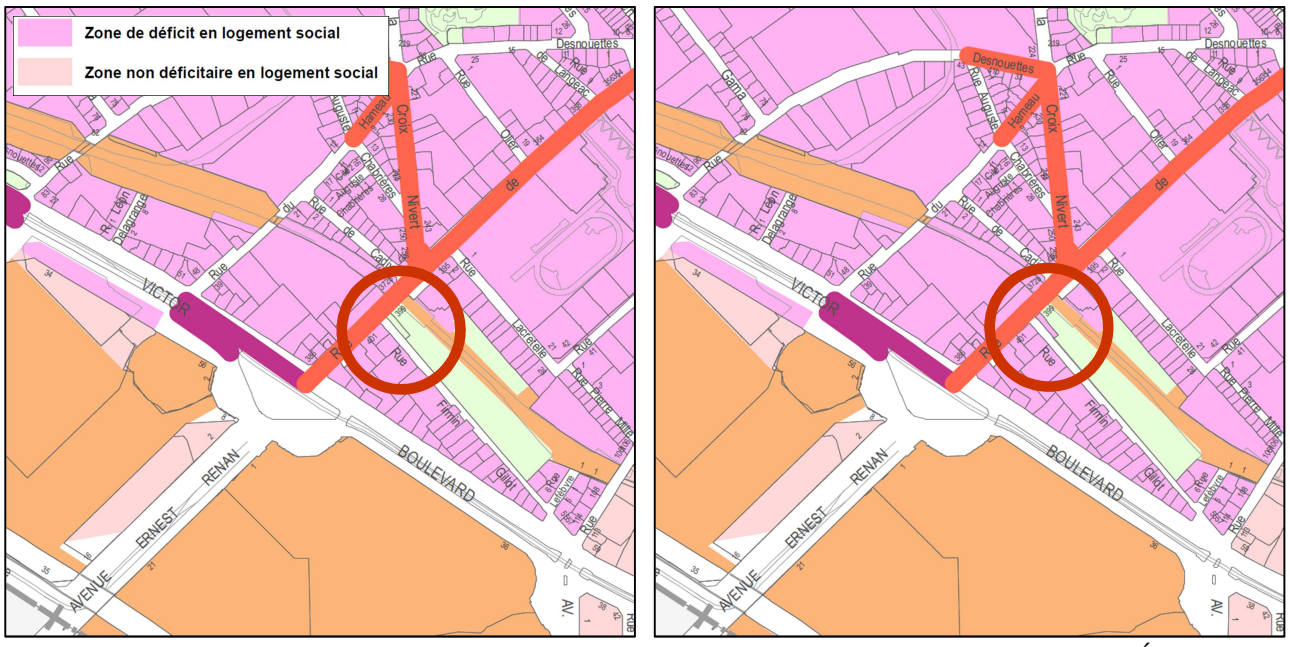
2.5. *Atlas général,* Planche thématique « Équilibre entre les destinations et limitation du stationnement », quart sud-ouest (extrait)



Document en vigueur et légende *État projeté*

Commentaire : idem Carte de synthèse.

2.6. *Atlas général,* Planche thématique « Mixité sociale et protection du commerce et de l'artisanat », quart sud-ouest (extrait)



Document en vigueur et légende *État projeté*

E- Incidences environnementales du PLU modifié

Aux termes du 4° de l'article R*. 121-2[1] du code de l'urbanisme, le rapport de présentation « évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Les dispositions du PLU résultant de la présente procédure de modification se conforment aux modalités générales de prise en compte des enjeux environnementaux par le PLU. À cet égard, l'analyse des incidences sur l'environnement de la mise en œuvre du PLU contenue dans le rapport de présentation de la révision générale de 2006 (RP, 4e partie) à fait notamment l'objet d'une actualisation à l'occasion de la procédure de modification approuvée les 4, 5, 6 et 7 juillet 2016 (Rapport de présentation, t. 2 – F).

La nouvelle délimitation des zones urbaine générale et urbaine verte résultant de la présente procédure est conforme à la l'affectation des emprises concernées. Elle permet l'application des règles spécifiques prévues par le règlement particulier de chaque zone pour assurer la bonne insertion des aménagements et des constructions (articles UG. 6, UG. 7, UG. 11), imposer la création d'espaces libres et la végétalisation des constructions (UG. 13) et soumettre les bâtiments nouveaux à des normes de performances environnementales et énergétiques exigeantes (UG. 15).

La création d'une prescription de volumétrie existante à conserver garantit le respect des caractéristiques paysagères spécifiques du site, en toute hypothèse de rénovation ou de reconstruction des constructions.

Enfin, la création d'un espace libre à végétaliser, d'une surface d'environ 110 m², couvrant les espaces libres de la parcelle et notamment les plantations de qualité existantes, permet de maintenir, sinon améliorer, le niveau existant de protection de la biodiversité.

Globalement, le nouveau dispositif réglementaire améliore le niveau de protection des qualités paysagères du site en garantissant la pérennité de son organisation bâtie et des plantations existantes.

[1] Dans la rédaction du Code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015, par application de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'urbanisme, qui a maintenu en vigueur les articles R. 123-1 à R. 123-14 au-delà du 1er janvier 2016, pour les évolutions du PLU de Paris à intervenir après cette date par voie de modification ou de mise en compatibilité.

F- Articulation du PLU avec les documents cadres

Les articles L. 131-4, L. 131-7 et L. 131-1 du code de l'urbanisme identifient les documents avec lesquels les PLU doivent être compatibles. Les articles L. 131-5, L. 131-7 et L. 131-2 du même code désignent les documents que doivent prendre en compte les PLU.

Le tableau ci-après récapitule les documents visés et précise le mode d'articulation – compatibilité ou prise en compte – qu'ils doivent présenter avec le PLU.

Intitulé du document	réf. Code de l'urbanisme	Modalités d'articulation avec le PLU
Schéma directeur de la région d'Ile-de-France	L. 131-1 (L. 131-7)	compatibilité
Schéma régional de cohérence écologique	L. 131-2 (L. 131-7)	prise en compte
Plan de déplacements urbains	L. 131-4	compatibilité
Schéma de cohérence territoriale	L. 131-4	compatibilité
Schéma directeurs d'aménagement et de gestion des eaux	L. 131-1 (L. 131-7)	compatibilité
Schéma d'aménagement et de gestion des eaux	L. 131-1 (L. 131-7)	compatibilité
Dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes	L. 131-1 (L. 131-7)	compatibilité
Plan de gestion des risques d'inondation	L. 131-1 (L. 131-7)	compatibilité
Programmes local de l'habitat	L. 131-4	compatibilité
Plan climat-air-énergie territorial	L. 131-5	prise en compte

Les incidences de la modification du PLU objet du présent document sur les modalités d'articulation de chaque document avec le PLU sont présentées ci-après

1. Schéma Directeur de la Région Île-de-France

Le *Schéma directeur de la région Île-de-France* (SDRIF) est institué en application de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme.

Il a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il détermine notamment la destination générale de différentes parties du territoire, les moyens de protection et de mise en valeur de l'environnement, la localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements.

Le SDRIF a été adopté par le Conseil Régional le 18 octobre 2013. Il a ensuite été approuvé par décret en Conseil d'État n° 2013-1241 le 27 décembre 2013 et publié au Journal Officiel le 28 décembre 2013.

Le SDRIF est consultable à l'adresse ci-après : https://www.iau-idf.fr/planification/ile-de-france-2030/le-schema-directeur-de-la-region-ile-de-france-sdrif.html

La compatibilité du PLU avec le SDRIF résulte de la cohérence générale de ses dispositions avec les orientations que ce schéma définit.

Le chapitre initial du fascicule n° 2 du SDRIF, intitulé « Île-de-France 2030, défis, projet spatial régional et objectifs » introduit comme suit les thématiques environnementales et paysagères (p. 8) :

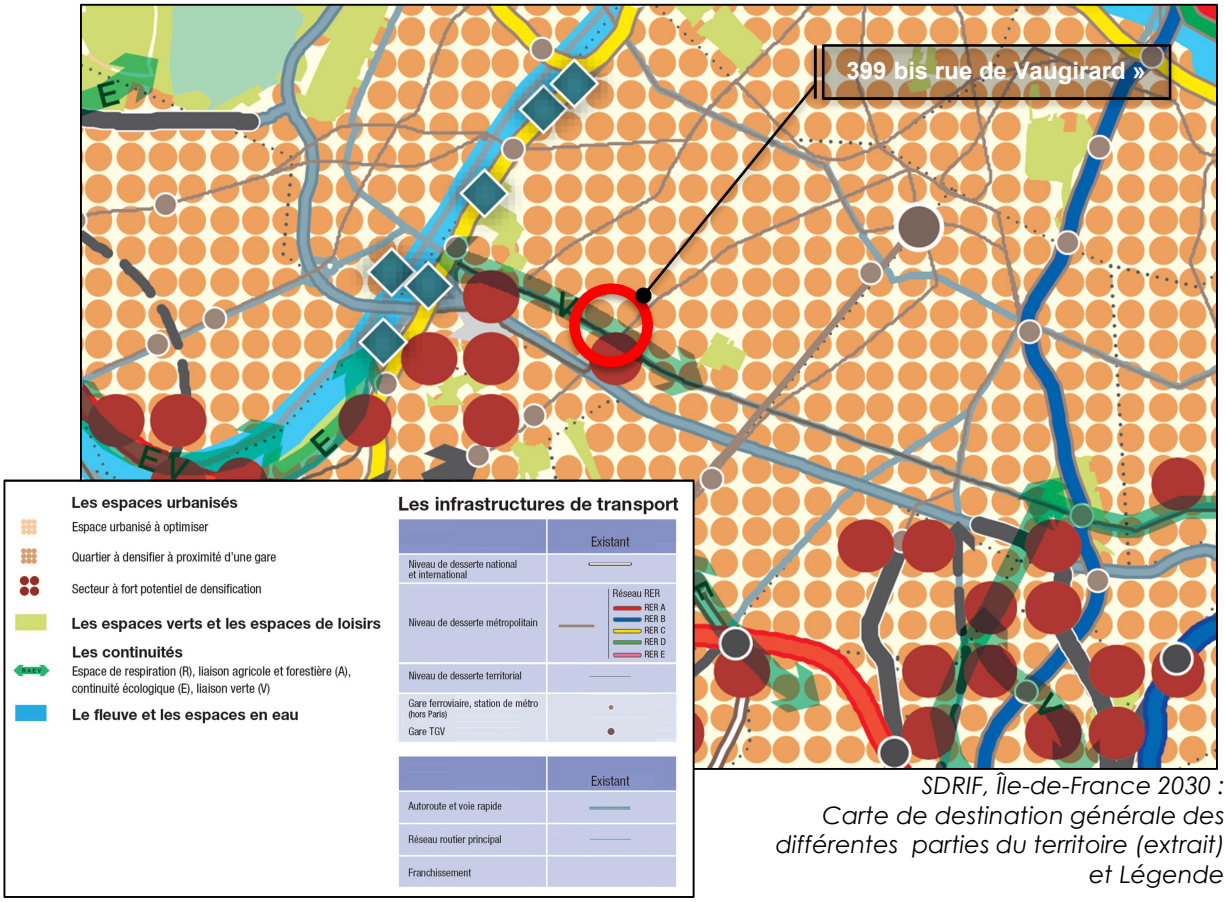
> *« La valorisation et la préservation des ressources naturelles, de la biodiversité, du patrimoine naturel, urbain, architectural et paysager, constituent des principes forts de l'aménagement régional. Sont concernés la lutte contre l'imperméabilisation des sols et l'intégration de la ressource en eau en milieu urbain, le déploiement et le maillage des liaisons vertes et des*

corridors biologiques, le recyclage des déchets au plus près des sources, la reconnaissance du patrimoine ordinaire, des caractéristiques du paysage et de l'identité des lieux, la prise en compte du fleuve et des espaces en eau dans les séquences urbaines, ainsi que par l'établissement de fronts urbains préservant les «espaces ouverts» fragiles »

Ce même document décline les orientations qui doivent être suivies en matière d'amélioration de l'espace urbain et de son environnement naturel (chapitre 3.5), sous le titre « Valoriser le patrimoine bâti dans une recomposition urbaine de qualité ». Il précise notamment :

« En améliorant le paysage, une conception urbaine de qualité, la forme des espaces bâtis et la structuration des espaces publics participent à la qualité de vie. Des efforts sont à réaliser pour valoriser le paysage ordinaire et intégrer le patrimoine bâti dans la composition urbaine, comme support du renouvellement. […] Le bâti francilien comporte également une grande richesse de patrimoines non protégés, plus ou moins connus, mais donnant aux territoires une ambiance, une identité, et qu'il importe de reconnaître et de mettre en valeur. »

L'emprise concernée par la présente procédure s'insère dans un secteur que la cartographie du SDRIF identifie comme « quartier à densifier à proximité d'une gare ». Par ailleurs, le site est concerné par l'indication d'une « continuité verte » couvrant l'emprise de la Petite Ceinture entre les parcs André Citroën et Georges Brassens.



SDRIF, Île-de-France 2030 : Carte de destination générale des différentes parties du territoire (extrait) et Légende

Le SDRIF, dans le fascicule n° 3 *Orientations réglementaires et carte de destination générale des différentes parties du territoire*, indique :

« Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15 % :

• de la densité humaine (cf. 2.1 «Orientations communes») ;

• de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Les communes dont la densité moyenne des espaces d'habitat est supérieure à 220 logements/hectare (soit deux fois la densité moyenne des espaces d'habitat du cœur de métropole-110 logements/hectare) doivent participer à l'effort de densification mais ne sont pas soumises au seuil fixé. »

La Carte des grandes entités géographiques du SDRIF, identifie la Ville de Paris comme Commune ayant plus de 220 logements/hectares en 2008. Ainsi, les évolutions du PLU de Paris objet de la présente procédure, qui sont sans effet sur la densité en logement de l'emprise concernée, sont compatibles avec les orientations du SDRIF.[1]

Le secteur de faubourg concerné par la présente procédure relève pleinement des orientations définies par le SDRIF en faveur d'améliorations de l'espace urbain et de valorisation de la biodiversité. À ce titre, les mesures réglementaires adoptées au titre de la présente procédure contribueront à renforcer la compatibilité du PLU avec le SDRIF.

2. SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE D'ÎLE-DE-FRANCE

Le *Schéma régional de cohérence écologique* d'Île-de-France (SRCE) constitue le volet régional de la trame verte et bleue. Il est régi par l'article L. 371-3 du code de l'environnement.

Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. À ce titre :

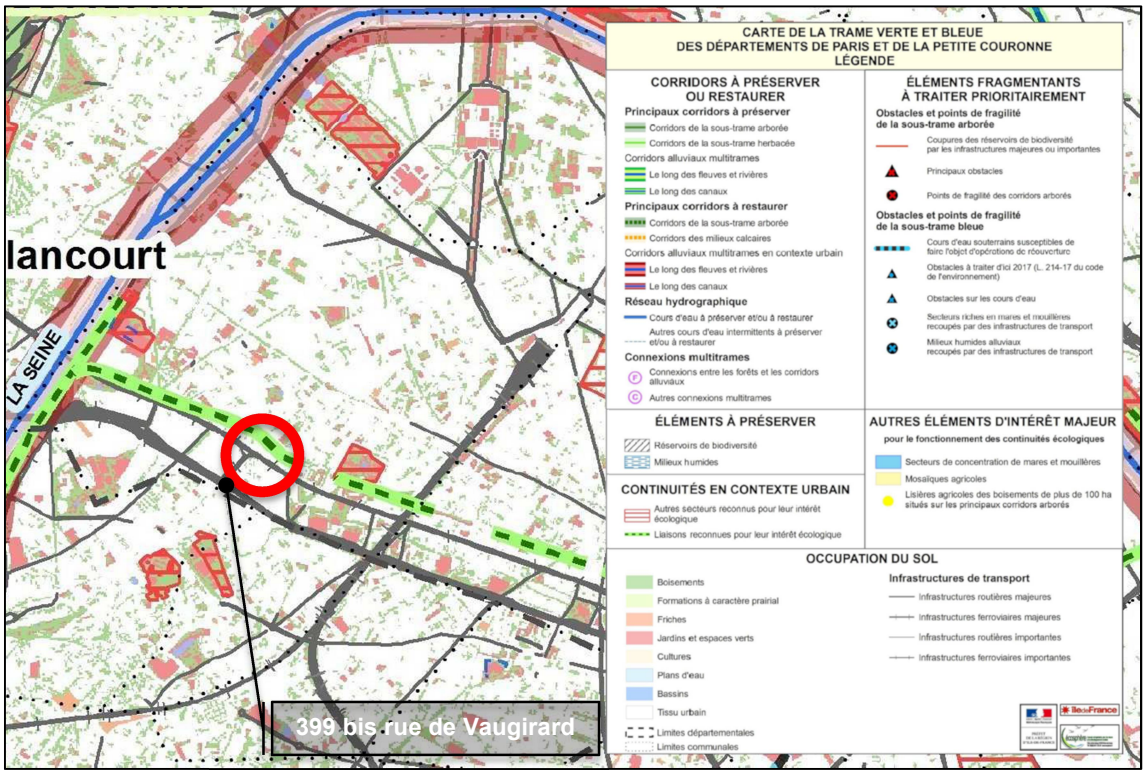
- il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

Approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013, le SRCE d'Île-de-France a été adopté par arrêté du préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris, le 21 octobre 2013.

Le SRCE de la région Île-de-France peut être consulté à l'adresse ci-après : http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/le-srce-d-ile-de-france-adopte-a1685.html

[1] Les éléments de rédaction figurant sous teinte bistre ont été introduits postérieurement à l'enquête publique, pour lever une réserve du commissaire enquêteur ainsi libellée :

Réserve n°2 : relative à l'articulation des dispositions modifiées du PLU avec le SDRIF, le commissaire enquêteur demande qu'une correction soit effectuée dans le rapport de présentation page 27, paragraphe au-dessus de la carte, 2ème ligne : le SDRIF n'identifie pas le 399 bis rue de Vaugirard comme étant dans un secteur « urbanisé à optimiser » mais comme un « quartier à densifier à proximité d'une gare », comme l'indique d'ailleurs la légende de la carte.



SRCE, Carte de la TVB des départements de Paris et de la petite couronne (extrait) et légende

À proximité du secteur de projet, le SRCE identifie la présence de boisements, de jardins et d'espaces verts. Au titre des des trames vertes et bleues, il désigne l'emprise de l'ancienne Petite Ceinture ferroviaire comme « liaison reconnue pour son importance écologique ».

L'emprise concernée par la présente procédure appartient à l'ensemble paysager de la Petite Ceinture. Les nouvelles dispositions réglementaires confortent la protection dont bénéficient les plantations et la biodiversité.

La modification du PLU objet du présent document présente une incidence positive sur les modalités de prise en compte par le PLU des dispositions du SRCE.

3. Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France

Les *Plans de déplacements urbains* sont institués en application de l'article L. 1214-1 du Code des transports. Ils visent à déterminer les principes régissant l'organisation du transport de personnes et de marchandises, la circulation et le stationnement dans le ressort territorial de l'autorité organisatrice de la mobilité.

En Île-de-France, l'autorité organisatrice de la mobilité est l'établissement public administratif *Île-de-France Mobilités*, dont la compétence est régionale. C'est donc à cet échelon administratif qu'intervient l'élaboration du Plan de déplacements urbains applicable au territoire parisien.

Le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) a été approuvé par un vote du Conseil régional le 19 juin 2014.

Les documents qui le composent peuvent être consultés à l'adresse ci-après : http://www.pduif.fr/-Le-PDUIF-.html

Les enjeux qu'il identifie portent sur le maintien d'un équilibre durable entre les besoins de mobilité, la protection de l'environnement et de la santé, la préservation de la qualité de vie, tout en tenant compte des contraintes financières.

La mise en compatibilité du PLU de Paris avec le PDUIF constituait un des objectifs de la procédure de modification du PLU approuvée les 4, 5, 6 et 7 juillet 2016. Le Rapport de présentation de cette

procédure détaille les évolutions des règles du PLU intervenues pour ce motif (RP, partie E, t. 2, p. 65-66).

La modification du PLU objet du présent document est sans effet sur la compatibilité existante du PLU avec le PDUIF.

4. SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIAL DE LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

Le *Schéma de Cohérence Territorial* de la Métropole du Grand Paris (SCoT) est un document de planification régit par les articles L. 134-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Suivant les dispositions de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (dite loi NOTRe), la Métropole du Grand Paris exerce de plein droit, en lieu et place de ses communes membres, la compétence en matière d'aménagement de l'espace métropolitain, laquelle compétence comprend notamment l'élaboration du schéma de cohérence territoriale.

Le SCoT est le document ensemblier de la stratégie métropolitaine, il a vocation à incarner la vision partagée du devenir du territoire. À ce titre, il doit servir de cadre de référence pour tous les documents de planification métropolitains (PMHH, PCAEM, Schéma d'Aménagement Numérique), et définir un ensemble d'orientations pour le développement et l'aménagement du territoire métropolitain.

Il doit être conforme au SDRIF (Schéma Directeur de la Région Île-de-France) et s'imposera aux Plan Locaux d'Urbanisme Intercommunaux du territoire dans un rapport de compatibilité.

L'élaboration du SCoT de la métropole du Grand Paris a été prescrite par une délibération du conseil métropolitain en date du 23 juin 2017.

Le calendrier d'élaboration du SCoT prévoit un arrêt du projet fin 2019 et une approbation finale en 2020.

À la date de la présente procédure, le SCoT de la Métropole du Grand Paris n'est pas opposable au PLU de Paris.

5. SCHÉMA DIRECTEURS D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX SEINE-NORMANDIE

Institué par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, les *Schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux* (SDAGE) sont des instruments de planification qui fixent pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau, des objectifs environnementaux pour chaque masse d'eau (plans d'eau, tronçons de cours d'eau, estuaires, eaux côtières, eaux souterraines), dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la directive cadre sur l'eau et de la loi sur l'eau. Ils sont régis par l'article L. 212-1 du code de l'environnement et sont au nombre de douze, un pour chaque « bassin » de la France métropolitaine et d'outre-mer.

Aux termes de l'article L. 131-1 précité, les PLU doivent être compatibles « avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux ».

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine - Normandie (SDAGE) a été approuvé par arrêté du Préfet de la Région Ile-de-France n° 2009-1531, en date du 20 novembre 2009[1].

Il fixe les orientations fondamentales suivantes :

[1] Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, approuvé par arrêté du préfet coordonnateur du bassin Seine-Normandie le 1er décembre 2015, pour la période 2016-2021, a été annulé par jugement du tribunal administratif de Paris en date du 19 décembre 2018 (n°1608547/4-1). Cette décision a eu pour effet de remettre en vigueur le précédent SDAGE approuvé en 2009.

- diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques ;
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants ;
- protéger et restaurer la mer et le littoral ;
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
- protéger et restaurer les milieux aquatiques humides ;
- gérer la rareté de la ressource en eau ;
- limiter et prévenir le risque d'inondation.

Le site concerné par la présente procédure n'est pas concerné par les orientations du SDAGE Seine-Normandie. Les dispositions du PLU modifié ne présentent pas d'incidences sur les orientations qu'il définit.

À ce titre, la modification du PLU objet du présent document est sans effet sur la compatibilité existante du PLU avec le SDAGE Seine-Normandie.

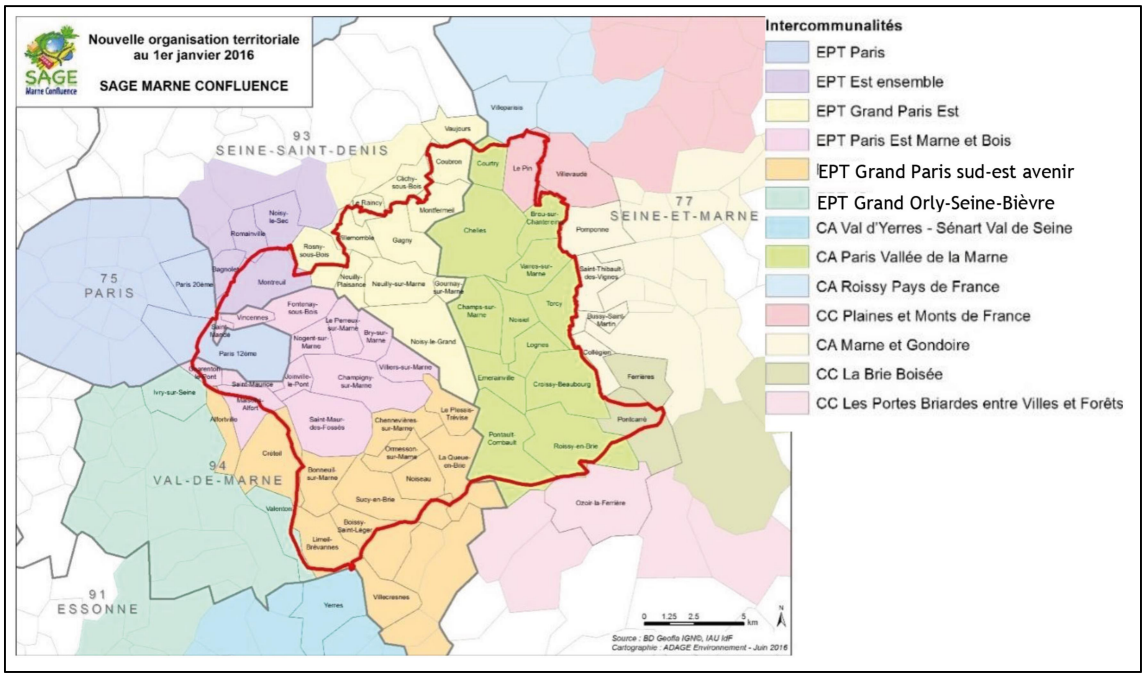
6. SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX MARNE-CONFLUENCE

Le *Schéma d'aménagement et de gestion de l'eau* (SAGE) est un outil de planification, institué par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, visant la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau. Il est régi par l'article L. 212-3 du Code de l'environnement.

Déclinaison du SDAGE à une échelle plus locale, il vise à concilier la satisfaction et le développement des différents usages de l'eau (eau potable, industrie, agriculture...) et la protection des milieux aquatiques, en tenant compte des spécificités d'un territoire. Délimité selon des critères naturels, il concerne un bassin versant hydrographique ou une nappe.

Aux termes de l'article L. 131-1 précité, les PLU doivent être compatibles « avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux ».

Le territoire de la Ville de Paris est partiellement couvert par le SAGE Marne Confluence qui a été approuvé par arrêté inter-préfectoral signé le 2 janvier 2018.



SAGE Marne-Confluence, *Carte du périmètre*

Le SAGE Marne-Confluence peut être téléchargé à l'adresse ci-après :
http://www.sage-marne-

confluence.fr/content/download/22781/318061/file/AIP%20approbation%20SAGE%20n%C2%B02018-2%20paru%20le%2002-01-2018.pdf

Toutefois, le territoire qu'il couvre n'intéresse qu'une partie du 12e arrondissement de de Paris. Ainsi, l'emprise objet de la présente procédure n'est pas concernée par les objectifs qu'il définit.

La modification du PLU objet du présent document est sans effet sur la compatibilité existante du PLU de Paris avec le SAGE Marne-Confluence.

7. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX ZONES DE BRUIT DES AÉRODROMES

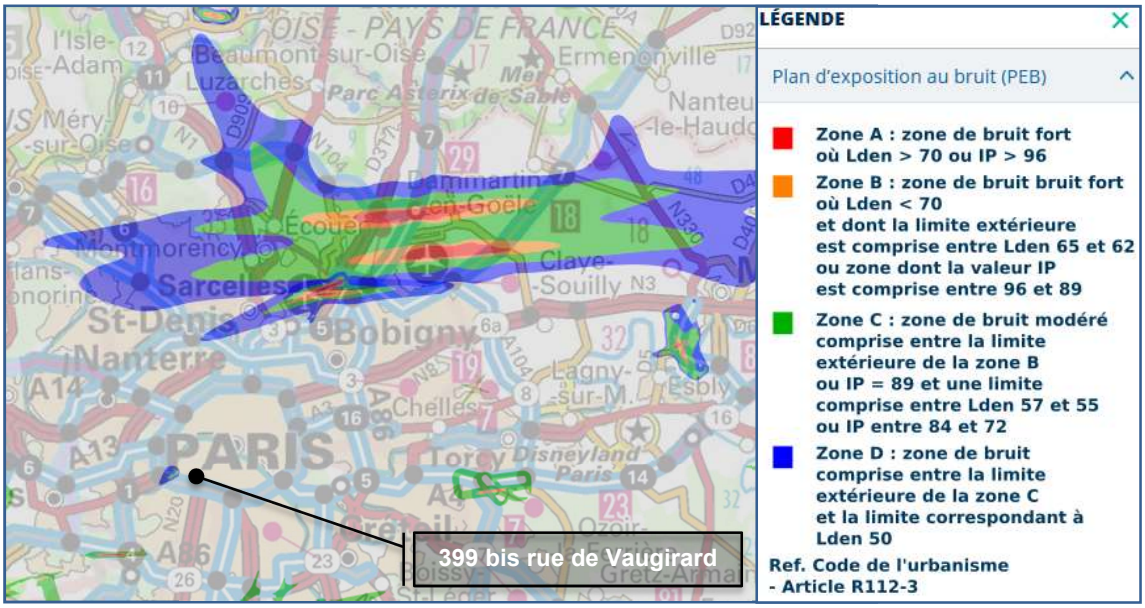
Les *Plans d'exposition au bruit* des aérodromes (PEB) sont institués en application de l'article L. 112-4 du code de l'urbanisme. Ils visent à encadrer l'urbanisation au voisinage des plates-formes aéroportuaires afin d'éviter l'exposition de nouvelles populations aux nuisances sonores générées par le trafic aérien, en conciliant les activités aéronautiques et le développement maîtrisé des communes riveraines.

Le territoire parisien est directement concerné par le seul PEB de l'héliport de Paris-Issy-les-Moulineaux (Paris 15e arrdt). Les dispositions réglementaires correspondantes s'appliquent sur des emprises limitées situées au sud-ouest du 15e arrondissement, indépendamment et cumulativement avec celles relevant du PLU, établissant la compatibilité de ces deux documents.

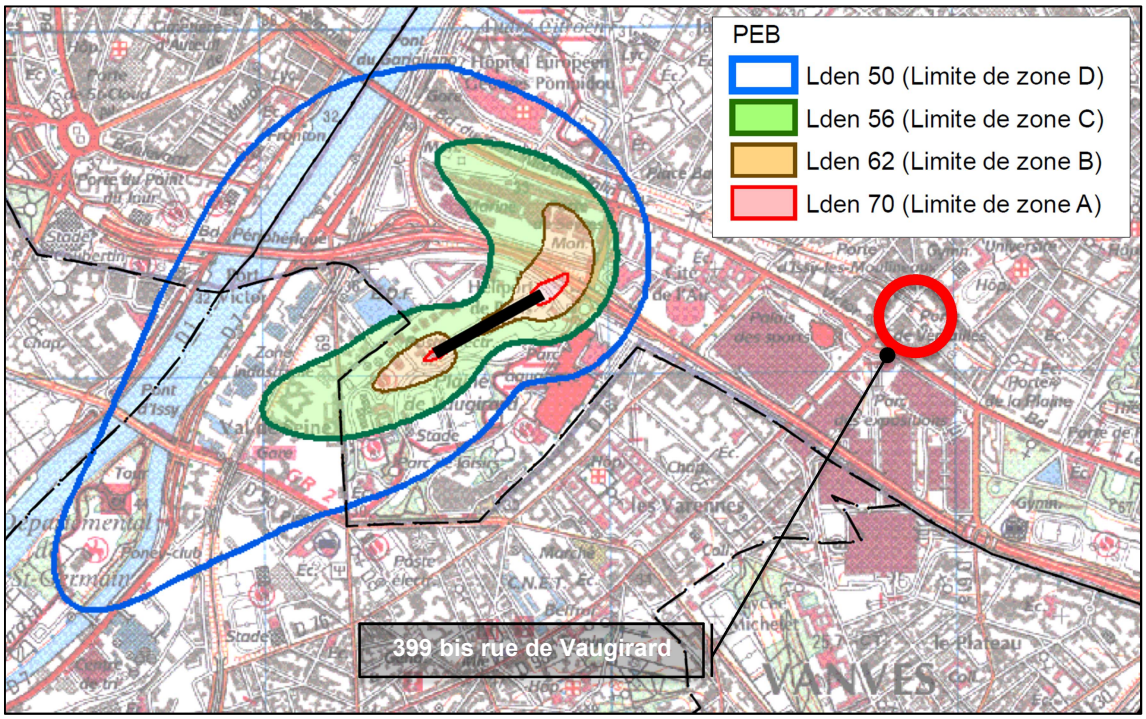
S'agissant d'un document instituant des servitudes d'utilité publique, le PEB de l'héliport de Paris-Issy-les-Moulineaux est reporté dans les Annexes du PLU de Paris. Il est consultable à l'adresse ci-après :

http://pluenligne.paris.fr/plu/sites-plu/site_statique_37/documents/772_Plan_Local_d_Urbanisme_de_P/793_Annexes_du_PLU/C_ANN3-V09.pdf

L'emprise objet de la présente procédure n'est pas concernée par les zones de bruit du PEB de l'héliport de Paris-Issy-les-Moulineaux et, *a fortiori,* par les zones de bruit d'aucun autre aéroport francilien.



Carte des zones de bruits des aéroports franciliens,
visualisation cartographique des plans d'exposition au bruit, accessible à l'adresse :
https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb



Héliport de Paris-Issy-les-Moulineaux, Plan d'exposition au bruit, *document graphique*

La modification du PLU objet du présent document est sans effet sur la compatibilité du PLU avec les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports franciliens.

8. PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION DU BASSIN SEINE NORMANDIE

Les *Plans de gestion des risques d'inondation* (PGRI) sont institués en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement.

Le PGRI 2016-2021 du bassin Seine Normandie a été arrêté le 7 décembre 2015 par le préfet coordonnateur du bassin. Il est entré en vigueur le 23 décembre 2015, lendemain de sa date de publication au Journal Officiel.

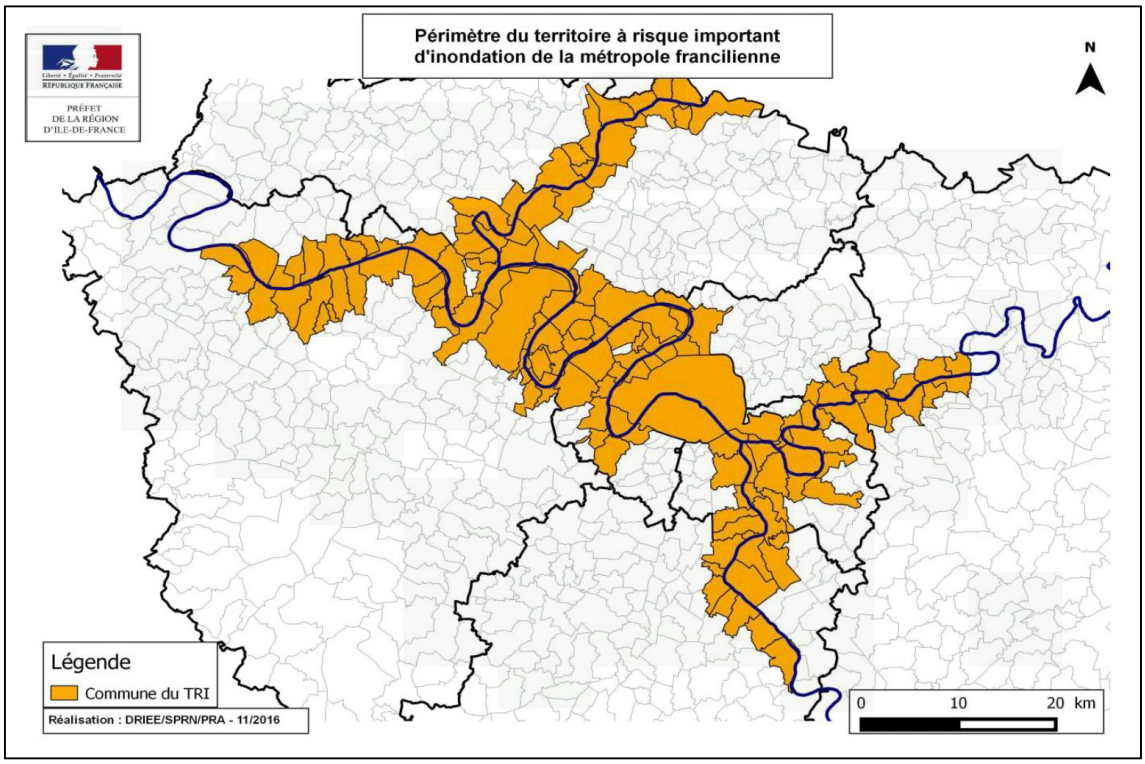
Le PGRI Seine-Normandie peut être téléchargé à l'adresse ci-après : http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGRI_2015_WEB_240416.pdf

Il fixe pour six ans les quatre grands objectifs à atteindre sur le bassin Seine-Normandie pour réduire les conséquences des inondations sur la vie et la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie :

- réduire la vulnérabilité des territoires ;
- agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages ;
- raccourcir fortement le délai de retour à la normale ;
- mobiliser tous les acteurs.

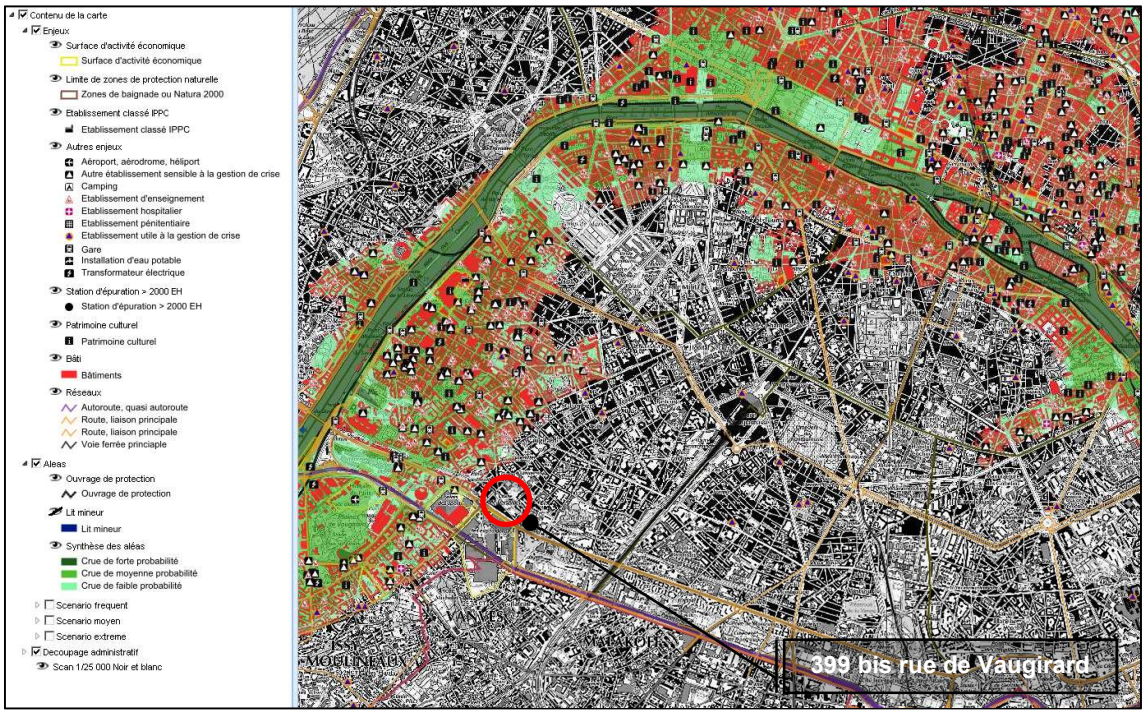
Le PGRI fixe des objectifs spécifiques aux seize territoires reconnus comme à risques d'inondation jugés les plus importants (TRI) sur le bassin. Ils concernent 376 communes qui rassemblent 70 % de la population et 72 % des emplois exposés aux risques sur le bassin.

Ces territoires font l'objet de documents intitulés Stratégies Locales de gestion des risques d'inondation, élaborés et mis en œuvre en concertation avec l'ensemble des acteurs concernés (collectivités, État, gestionnaires des réseaux, associations…)



Périmètre du Territoire à risque important d'inondation de la métropole francilienne, d'après le document intitulé *Stratégie locale de gestion des risques d'inondation du TRI « Métropole francilienne »,* décembre 2016

La Stratégie locale de gestion des risques d'inondation du TRI « Métropole francilienne » dont relève le territoire parisien été publié en décembre 2016. La cartographie qui lui est associée montre que la parcelle du 399 bis rue de Vaugirard est située à l'extérieur des secteurs de probabilité de crue. En tout état de cause, les modifications de la configuration du site qui pourraient intervenir sous l'empire des dispositions du PLU modifié seraient sans incidences sur la vulnérabilité du territoire, sur l'intensité de l'aléa qu'il subit, comme sur le délai de résorption d'une crue éventuelle. Elles seraient également indifférentes au regard du quatrième objectif du PGRI, de nature purement organisationnelle.



Cartographie dynamique des zones inondables et risques d'inondation du TRI « métropole francilienne », consultable à l'adresse : http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/18/FRH_TRI_PARI.map

La modification du PLU objet du présent document est sans effet sur la compatibilité existante du PLU avec le PGRI.

9. PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Les *Programmes locaux de l'habitat* (PLH) sont régis par les articles L. 302-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Ce sont des documents stratégiques de programmation qui incluent l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques.

L'élaboration d'un PLH est obligatoire notamment pour les communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants.

Le PLH comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

- le nombre et les types de logements à réaliser ;
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
- les orientations relatives à l'application des dispositions du code de l'urbanisme, favorisant la construction de logement.

Le Programme local de l'habitat de Paris (PLH), adopté en mars 2011, a été modifié par le Conseil de Paris lors de sa séance des 9 et 10 février 2015, suite à différentes évolutions législatives (loi Duflot, loi ALUR).

Le PLH de Paris et le document déclinant les objectifs par arrondissement sont consultables respectivement aux adresses ci-après :

https://api-site-cdn.paris.fr/images/71329
https://api-site-cdn.paris.fr/images/71330

La mise en compatibilité du PLU de Paris avec le PLH constituait un des objectifs de la procédure de modification du PLU approuvée les 4, 5, 6 et 7 juillet 2016. Le rapport de présentation de cette procédure détaille les évolutions des règles du PLU intervenues pour ce motif (RP, partie E, t. 2, p. 65-66).

Les orientations du PLH font l'objet d'une déclinaison par arrondissement, pour chacun desquels des orientations spécifiques sont définies. Ainsi, pour le 15e arrondissement, les principaux enjeux en matière de logement sont :

- d'augmenter l'offre de logements, notamment sociaux, en privilégiant les logements familiaux et en recherchant un équilibre entre les différentes catégories de logements,
- d'améliorer le parc existant en intégrant les enjeux de lutte contre le changement climatique,

La modification du PLU objet du présent document vise des objectifs environnementaux. Dans la mesure où elle tend à pérenniser les volumes bâtis existant, elle est sans incidence sur l'offre de logement dans l'arrondissement.

La modification du PLU objet du présent document est sans effet sur la compatibilité existante du PLU avec le PLH de Paris.

10. PLAN CLIMAT AIR-ÉNERGIE DE LA VILLE DE PARIS

Les Plans climat air-énergie territorial (PCAET) ont été institués par la loi « Grenelle 2 » du12 juillet 2010. Ils sont régis par l'article L. 222-26 du Code de l'environnement.

Le PCAET est un document-cadre de la politique énergétique et climatique de la collectivité. C'est un projet territorial de développement durable dont la finalité est la lutte contre le changement climatique et l'adaptation du territoire.

Le PCAET de Paris a été adopté le 22 mars 2018 par le Conseil de Paris. Il décline les orientations du SRCAE. La ville y affirme son engagement contre le changement climatique avec des objectifs ambitieux en matière de réduction des gaz à effet de serres et d'énergies renouvelables.

Ce plan climat définit quatre grandes orientations afin de répondre à cet objectif :

- une ville neutre en carbone et 100 % ENR,
- une ville résiliente qui veille à la qualité de son cadre de vie,
- une ville pensée comme un écosystème,
- une ville qui aligne ambitions et moyens.

La prise en compte du PCAET par le PLU de Paris s'exprime notamment au moyen des dispositions de l'article UG. 15, lequel définit les performances énergétiques et environnementales des constructions suivant des objectifs particulièrement ambitieux.

Les dispositions du PLU modifié au titre de la présente procédure tendent à pérenniser l'organisation volumétrique actuelle de la parcelle, tout en autorisant le renouvellement du bâti. À ce titre, elles permettront la mise en conformité des bâtiments existants avec les prescriptions de l'article UG.15 en faveur des performances énergétiques des constructions.

La modification du PLU objet du présent document est sans effet sur les modalités de prise en compte par le PLU des dispositions du PCAET de Paris.

G- Éléments requis au titre l'article L. 151-4

1. CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

L'analyse de la de la consommation des espaces naturels et forestiers, et l'exposé des dispositions en faveur de sa limitation exigée par le 1er alinéa de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme a fait l'objet d'une note détaillée à l'occasion de la modification générale du PLU de Paris approuvée les 4, 5, 6 et 7 juillet 2016 (RP, t. 2 – D.1, p. 61-62[1]).

Les espaces naturels de Paris sont composés du Bois de Vincennes et du Bois de Boulogne, dont les deux territoires constituent dans le PLU la zone naturelle et forestière N. La modification du PLU objet du présent document concerne une emprise extérieure à cette zone. Elle est sans incidence sur la consommation de ces espaces. La note citée ci-dessus n'appelle pas de complément.

2. CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

L'analyse de « la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis », exigible au titre du 1er alinéa de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, doit en outre répondre aux prescriptions du 2° de l'article R. 151-1 du Code de l'urbanisme, applicable au PLU de Paris à partir du 1er janvier 2016, par application du dernier alinéa de l'article 12-VI du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'urbanisme.

L'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis parisiens a fait l'objet d'une note détaillée à l'occasion de la modification générale du PLU de Paris approuvée les 4, 5, 6 et 7 juillet 2016 (RP, t. 2 – D.1, p. 49-60[2]).

La modification du PLU objet du présent document tend à pérenniser l'organisation volumétrique actuelle de la parcelle, tout en autorisant le renouvellement du bâti. Compte tenu des caractéristiques des constructions existantes, un éventuel projet de démolition-reconstruction n'est pas susceptible de présenter d'incidences sur la densité de la parcelle. La note citée ci-dessus n'appelle pas de complément.

3. INVENTAIRE DES CAPACITÉS DE STATIONNEMENT

De même, l'analyse des capacités de stationnement des véhicules dans les parcs de stationnement ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités a fait l'objet d'une note détaillée à l'occasion de la modification générale du PLU de Paris approuvée les 4, 5, 6 et 7 juillet 2016 (RP, t. 2 – D.1, p. 63-64[3]).

La modification du PLU objet du présent document est sans incidence sur l'évolution des capacités de stationnement visées. La note citée ci-dessus n'appelle pas de complément.

[1] Document accessible en ligne à l'adresse : http://pluenligne.paris.fr/plu/sites-plu/site_statique_43/documents/910_Plan_Local_d_Urbanisme_de_P/911_Rapport_de_presentation/912_Rapports_de_presentation_de/C_RP_MG2016_T2-V01.pdf

[2] *Idem* note précédente.

[3] *Idem.*