

Pacte pour la construction parisienne



février 2021

ÉDITO

Paris, capitale construite au fil des siècles, actrice des changements, hier lieu des accords sur le climat, demain lieu central des jeux olympiques et paralympiques est résolument en lien avec son temps. La construction de notre ville, fruit de l'histoire, doit aujourd'hui encore en être le reflet. Notre climat change, les attentes des habitants changent et il n'est plus possible de bâtir la ville comme hier.

Le pacte pour la construction parisienne doit définir une nouvelle façon de construire le Paris de demain, plus résilient, plus collaboratif, plus raisonné, plus ancré dans son territoire.

Ce pacte s'inscrit dans la continuité des actions et projets innovants développés dans le cadre des « Réinventer » parisiens et métropolitains. Certaines réussites doivent nous inspirer, elles ont démontré la faisabilité d'innovations constructives ou encore de mixités qui étaient jugées jusqu'à l'heure irréalistes. Ces innovations qui faisaient figure d'exception il y a quelques années, doivent maintenant devenir la norme.

Chaque projet doit poursuivre un objectif d'utilité sociale et apporter des externalités positives à son quartier. Les projets doivent participer à rafraîchir et végétaliser le quartier où ils se développent, et permettre de passer d'une ville minérale à une ville végétale.

Dans la continuité du Plan Climat de Paris et du plan biodiversité notamment, dont ce pacte est la synthèse pour les acteurs de l'immobilier, la Ville de Paris souhaite insuffler un haut niveau d'exigence environnementale dans la conception même de la ville, dans tous les projets, qui devront être éco-conçus, et à toutes les échelles de son renouvellement.

Dans la continuité du guide référentiel genre & espace public, la Ville de Paris souhaite construire un environnement urbain et immobilier égalitaire. Les nouveaux projets immobiliers doivent participer à renforcer la mixité sociale et programmatique dans tous les quartiers. La crise du COVID nous a démontré la nécessité de développer des espaces évolutifs. Ils doivent permettre de créer des espaces d'inventivité et de solidarité, de nouveaux communs urbains.

Enfin, nous souhaitons avec Anne Hidalgo, que les porteurs de projets s'ouvrent aux quartiers, échangent avec les riverains pour enrichir leurs projets et en améliorer l'insertion. Ils doivent systématiquement s'interroger sur la préfiguration des projets et permettre aux citoyennes et aux citoyens de construire démocratiquement leur ville.

Alors que la Ville de Paris a lancé fin décembre 2020 la réflexion sur son futur PLU bioclimatique, ce pacte représente une première étape vers ce PLU en construisant un nouveau référentiel commun incitant toutes les parties prenantes de l'immobilier à une approche plus vertueuse et citoyenne en développant des projets en cohérence avec l'ambition portée par la Ville de Paris de construire un tissu urbain bienveillant, harmonieux et durable. Il doit permettre, par la méthode partenariale préconisée, une meilleure acceptabilité des projets développés.

Nous sommes à l'aube d'une nouvelle ère de la construction parisienne et je compte sur les acteurs de la construction pour nous rejoindre dans ce grand défi, pour ensemble rendre notre ville résiliente.

Emmanuel Grégoire

Premier adjoint à la Maire de Paris en charge de l'urbanisme, de l'architecture, du Grand Paris, des relations avec les arrondissements et de la transformation des politiques publiques.



L'intention du pacte

Ce document vient compléter, dans une démarche qualitative, les règles d'urbanisme définies dans le PLU. Il constitue le cadre d'une relation partenariale que la Ville souhaite renforcer avec l'ensemble des opérateurs intervenant sur son territoire.

Ces ambitions doivent être promues dans les opérations situées dans le diffus des acteurs publics et privés, mais aussi s'appliquer aux opérations d'aménagement parisiennes. Cette démarche pourra avoir vocation à être métropolisée si d'autres collectivités le souhaitent.

Ce pacte est conclu pour la durée de la mandature, il pourra évoluer en intégrant les évolutions du contexte réglementaire, notamment la révision du PLU, et le retour d'expérience des différents acteurs de la Ville. Un comité de suivi se réunira une fois par an pour évaluer sa mise en œuvre.

La méthode de dialogue

La Ville de Paris souhaite mettre en place un processus de dialogue avec les maîtres d'ouvrage dès la phase amont des projets. Les pétitionnaires sont invités à prendre contact avec la Ville de Paris dès l'étape de prospection foncière afin de présenter leurs premières intentions. Ce processus doit permettre d'assurer la qualité du projet développé et son adéquation avec les ambitions portées par la Ville. Le dialogue devra ensuite se poursuivre jusqu'à la définition du permis de construire.

Ce processus de dialogue doit également intégrer l'ensemble des citoyen.e.s, et notamment les riverain.e.s, afin qu'ils soient impliqués dès le début de la démarche afin de leur permettre d'exprimer à la fois un diagnostic sur leur territoire mais aussi leurs attentes et besoins. La Ville de Paris souhaite également favoriser l'intégration de citoyennes et citoyens dans ces jurys.

La Ville souhaite que chaque projet puisse faire l'objet d'une consultation rémunérée de maîtrise d'œuvre et d'un jury réunissant a minima le promoteur, la Ville, élus et services concernés. Le dialogue préalable avec la Ville permettra d'identifier le type de consultation optimal en fonction des caractéristiques du projet.

Construire à Paris, les 10 priorités de la Ville de Paris



Ilot fertile © TVK Architectes – ArtefactoryLab



Clichy-Batignolles © Sergio Grazia

1 Promouvoir la mixité dans les projets

Les projets doivent contribuer à créer une ville mixte et solidaire. Ils doivent continuer à satisfaire les besoins en logement social pérenne au regard de la crise économique et sociale. Les projets parisiens ne peuvent plus être monofonctionnels notamment en ce qui concerne les opérations tertiaires.

Les projets doivent continuer à satisfaire les besoins en logements liés au parcours résidentiel des habitants, et permettre à toutes les catégories sociales de demeurer vivre à Paris. Ces opérations doivent ainsi être diversifiées et s'assurer de favoriser la mixité sociale par le développement de typologies variées de logements familiaux.

Tous les projets immobiliers créant plus de 800 m² de SDP doivent viser 30% de logements sociaux pour les opérations dans le diffus, privilégier une majorité de logements très sociaux (PLAI) pérenne dans les arrondissements et quartiers déficitaires et contribuer à rééquilibrer l'offre de logement sociaux et de locatif libre abordable au sein du territoire parisien. De plus, la Ville de Paris souhaite également le développement de l'accès sociale à la propriété notamment en lien avec la Foncière (OFS) de la Ville de Paris.

2 Éviter l'imperméabilisation des sols et enrichir la biodiversité

Sur l'ensemble des projets, le maître d'ouvrage doit s'assurer que l'aménagement évite de dégrader une situation existante en termes de pleine terre ou de patrimoine végétal et arboré.

Chaque projet devra être discuté de manière à préserver le patrimoine végétal, la faune et la biodiversité, et écarter tout ce qui serait incompatible avec l'objectif de rendre notre ville davantage résiliente et solidaire.

Quand l'artificialisation ne peut être évitée, ou que le programme présente une visée sociale, une compensation pourra être proposée en favorisant une compensation d'une valeur écologique au moins équivalente, en favorisant de la pleine terre, et de préférence au sein du quartier concerné.

3 Protéger la végétation, la développer et créer des îlots de fraîcheur

Afin de lutter efficacement contre le réchauffement et les îlots de chaleur, les projets doivent viser à apporter de la fraîcheur, de la végétalisation et créer des espaces de respiration dans tous les quartiers. Pour chaque projet comportant des arbres, il est souhaité la réalisation préalable d'un état phytosanitaire des arbres et d'un bilan faune et flore du site.

L'objectif sera de désimperméabiliser et débitumer partout où cela est possible, de protéger les espaces de biodiversité, d'intégrer la végétalisation du bâtiment au concept architectural et de développer l'agriculture urbaine.

L'agriculture urbaine sera encouragée partout où c'est possible.

Ainsi, chaque nouveau bâtiment devra viser à apporter des services de fraîcheur et de végétation à son quartier et participer à tisser les trames vertes et bleues parisiennes. Les projets conféreront une place renforcée aux arbres et préserveront les arbres existants, nos alliés face au changement climatique. La conception les placera au centre et dès l'amont de la conception comme une donnée d'entrée des projets.

Les projets doivent respecter le Plan ParisPluie, et ainsi faire de l'eau de pluie une ressource en la valorisant au plus près de l'endroit où elle tombe.

Il s'agira également de diversifier les trames végétales en faveur de la biodiversité et de donner une place renforcée aux arbres et ainsi concourir à l'objectif de plantation de 170 .000 arbres dans les six prochaines années.



Bains douches et Co © Ville de Paris-Christophe Jacquet



Compagnie des Philanthropes © Agence Perrot & Richard_cmjn



ZAC Paris Rive Gauche (13e) : « La Tour Commune » (Paris Habitat)
© V. Lavergne / Atelier WOA

4 Protéger le patrimoine, insérer le projet dans son environnement immédiat

Le patrimoine parisien, bâti, arboré et paysager, qu'il soit protégé ou plus discret, est essentiel dans l'histoire architecturale de notre ville et constitue son paysage urbain. Il est donc fondamental de conserver une singularité et d'éviter la standardisation de Paris. Chaque projet doit être contextualisé : il doit s'inscrire dans une réflexion urbaine globale et participer au développement d'un tissu urbain harmonieux.

Ainsi, l'architecture de projet devra interagir et valoriser les qualités architecturales, paysagères et environnementales des bâtiments avoisinants. Chaque projet devra s'appuyer sur le Manifeste pour une nouvelle esthétique parisienne. Son architecture sera bienveillante et particulièrement attentive au dialogue avec l'espace public, à la matérialité le long de la rue, et à un gabarit raisonnable. Pour cela, le maître d'ouvrage devra prendre en compte les caractéristiques du quartier et les dynamiques en cours, mais aussi, et surtout, les attentes et besoins de celles et ceux qui y vivent et y travaillent.

5 Restructurer plutôt que démolir, réemployer plutôt que jeter

Afin d'allier patrimoine et écologie, de respecter les accords de Paris sur le climat, et de préserver une ville belle et durable, il doit être privilégié l'ordre de priorité suivant : en premier lieu, la conservation du patrimoine, dès que cela est possible. Les constructeurs doivent ainsi donner la possibilité aux bâtiments d'avoir plusieurs vies et usages différents au fil des époques et des besoins.

En second lieu, si la démolition totale ou partielle est inévitable et démontrée par une étude, le porteur de projet doit privilégier le réemploi en analysant, sélectionnant et répertoriant tous les matériaux réutilisables par exemple avec l'utilisation d'outils numériques. La réalisation d'un diagnostic de réemploi sera systématique. Chaque déchet doit devenir une ressource, dans une logique d'économie circulaire. Les constructions doivent consister à s'inscrire dans le « déjà là » en réhabilitant les bâtiments.

Pour faciliter le réemploi des matériaux, il pourra être nécessaire de prévoir en amont et en aval du chantier des espaces de stockages temporaires sur site ou à proximité. Ce délais de stockage est essentiel pour mieux synchroniser l'offre et la demande et pourra de plus être mis à profit pour permettre un contrôle de conformité et de qualité voir de réparation si nécessaire afin de rassurer les

acquéreurs sur l'usage des matériaux de seconde main dans la construction.

Lorsque le réemploi n'est pas possible, le déchet doit être valorisé pour s'inscrire dans une filière de recyclage..

6 Sobriété énergétique et bas carbone

Les maîtres d'ouvrage doivent promouvoir et privilégier les matériaux naturels, renouvelables, recyclables, biosourcés ou géosourcés, dès que possible issus de l'économie circulaire. Ils doivent limiter l'emploi du béton et des matériaux présentant une empreinte carbone défavorable en le réservant aux cas où il n'existe pas d'alternatives techniques et ce dans toutes les composantes du bâtiment : dans la structure comme dans l'enveloppe, mais aussi concernant l'isolation, les cloisons, les planchers, les menuiseries, les édicules, etc.

Les circuits courts avec l'emploi de matériaux locaux doivent être encouragés, les savoir-faire artisanaux et les processus industriels innovants doivent être valorisés. Un bilan d'éloignement est encouragé sur l'ensemble des matériaux utilisés. Ainsi, les projets doivent développer des modes constructifs avec un réel impact positif sur l'environnement en privilégiant les filières sèches et préfabriquées.

Les projets doivent adopter au maximum une conception bioclimatique avec des stratégies énergétiques optimisées de rafraîchissement naturel en lien avec la réflexion sur l'îlot de fraîcheur, de lumière naturelle, ou de gestion des eaux pluviales.

Cette réflexion doit également intégrer le confort d'été, limitant ainsi les installations futures de climatisation dans les logements et systématisant les protections solaires. Les espaces extérieurs seront systématisés. Dans les bureaux, il est nécessaire de prévoir des ouvrants.

En l'absence de solution passive efficiente, le raccordement au réseau de froid des bureaux et équipements sera privilégié lorsque c'est techniquement possible. L'installation de panneaux solaires sur les toitures doit être envisagée ainsi que tout dispositif permettant la production d'énergie renouvelable.

La démarche environnementale globale employée sur le projet devra être la plus ambitieuse possible quant aux certifications et labels visés, dans la continuité de la démarche neutralité carbone de la Ville. Chaque projet est incité à faire l'objet d'un bilan carbone qui sera communiqué afin d'en mesurer l'impact.



Saint Vincent de Paul © Sergio Grazia



Ferme du Rail © Christophe Jacquet / Ville de Paris



Saint Vincent de Paul_bâtiment Pinard © Chartier Dalix

7 Favoriser un chantier optimal, qualitatif, à faible impact sur son environnement et créateur d'opportunités économiques

Chaque porteur de projet est invité à respecter la charte de chantier « durable à faibles nuisances » qui définit les objectifs et propose des outils pour contribuer concrètement et durablement à la transition écologique du bâtiment et atteindre ainsi l'objectif d'une ville bas-carbone en 2050.

Chaque chantier devra veiller à être dans une logique de rationalisation et de qualité maximale afin d'optimiser les coûts, de compacter sa superficie, de réduire les délais de travaux, de limiter les nuisances, par exemple sonores, pour les riverains et les occupants et l'impact sur son environnement, en évitant notamment les abattages d'arbres pour les installations provisoires.

Une attention particulière devra être portée aux méthodes utilisées pour la réalisation des travaux, en favorisant l'utilisation d'éco-matériaux (biosourcés, géosourcés, réemployés ou recyclés) et avec des mises en œuvre rapides et moins polluantes (filrière sèche, préfabriqués, etc.). Les choix logistiques et les modes de transport des structures s'orienteront en priorité vers le fluvial ou le fer en favorisant les mutualisations. Les installations de clôtures et de bases vie veilleront à s'insérer dans le paysage urbain et à limiter leurs emprises sur l'espace public.

La gestion du chantier s'inscrit dans une démarche vertueuse et en accord avec les objectifs environnementaux fixés par la Ville de Paris (préservation des trames noires, en évitant l'éclairage nocturne, toilettes sèches, respect des périodes de nidification des oiseaux ou petits mammifères, etc.). L'information et la communication formeront la base du bon déroulement du chantier afin d'établir un dialogue avec les riverains durant les différentes phases du projet (conception/réalisation/livraison).

Les porteurs de projets sont également encouragés à prévoir dans leurs marchés une clause d'insertion sociale d'au moins 10 % des heures effectuées, en privilégiant la mise en place d'un facilitateur.

8 Dimension collective du projet: Urbanisme de transition et participation citoyenne

Les porteurs de projets sont vivement encouragés à intégrer une dimension collective afin de concevoir le projet en étroite collaboration avec les parisiens, les riverains et les futurs habitants. Il sera alors demandé à tous les porteurs de projets d'intégrer une démarche de participation citoyenne pendant la conception du projet, en lien avec la mairie d'arrondissement.

Dès que cela est possible, dans le cas d'un terrain ou un immeuble vacant, le maître d'ouvrage devra favoriser avec la Ville de Paris une démarche d'urbanisme de transition voire de préfiguration. Le signataire prendra en compte les attendus de la charte pour l'urbanisme temporaire de la Ville de Paris. Il privilégiera les occupations permettant le développement d'hébergement d'urgence ou d'activités d'économie sociale et solidaire.

9 Création de «communs», mixité des usages, mutualisation et démocratisation des bâtiments

Les bâtiments ne peuvent plus être monofonctionnels : ils doivent être pluriels et faire cohabiter différents types d'usages, favoriser l'intégration d'espaces mutualisés, et réfléchir à des synergies entre ces usages. Les programmes devront ainsi encourager la création de communs via des espaces partagés dans la copropriété qui pourraient être ouverts temporairement au public, notamment en travaillant sur le dialogue entre le bâtiment et la rue. Pour les bâtiments de logements, le porteur de projet devra mettre en place une réflexion et des propositions en faveur de l'habitabilité des logements.

Les bâtiments doivent être démocratisés et l'intérêt général et social doit y trouver sa place. Chaque programme, qu'il soit privé ou public, devra viser à présenter un ancrage local en apportant une animation et en offrant un service aux habitants, et comporter une dimension sociale en intégrant différents publics du quartier.

Le maître d'ouvrage devra ainsi privilégier en rez-de-chaussée la création de commerces à impact, de proximité et de qualité, de petits locaux d'activités, d'artisanats et de services contribuant à l'animation urbaine. Le porteur de projet devra interroger l'existant pour renforcer la ville du quart d'heure. Pour les commerces, le porteur de projet se mettra en relation avec la Ville pour définir les typologies de commerces à privilégier eu égard aux besoins du quartier et envisager des aides au démarrage.

Les porteurs de projets sont également incités à consacrer une part des rez-de-chaussée à des activités solidaires et de transition, en proposant notamment un montant permettant de garantir la durabilité de son usage.

Les parkings, existants ou créés, doivent être pensés pour leur reconversion future en prévoyant leur classification en ERP et les branchements électriques notamment.

Les projets sont incités à développer des intentions artistiques, comme dans le dispositif « un immeuble une œuvre », et à favoriser les artistes locaux et l'installation d'œuvres visibles depuis l'espace public.

10 Réversibilité, évolutivité et modularité

Les usages et les pratiques urbaines changent de plus en plus rapidement et les bâtiments doivent suivre le rythme en s'adaptant. Ainsi, les projets doivent être pensés, dès leur conception, en privilégiant la réversibilité, l'évolutivité et la modularité, afin de ne pas être obsolètes au moment de leur livraison. Les bâtiments de bureaux devront ainsi viser à être réversibles en logement.

Les projets doivent éviter l'architecture jetable et favoriser les bâtiments démontables, reconfigurables aisément en fonction des événements climatiques mais aussi des évolutions dans les modes de vie, de travail et de loisirs.

CONTACT

Service de presse
presse@paris.fr
01 42 76 49 61

Documents de référence :

Plan climat air énergie de Paris
Stratégie de résilience
Plan biodiversité
Plan Paris Pluie
Plan et feuilles de route économie circulaire