

Quel urbanisme pour Paris ?

**Procédure de révision visant à l'adoption  
d'un Plan local d'urbanisme bioclimatique**

**Avant-projet des  
Orientations d'aménagement  
et de programmation (OAP)  
et du règlement  
du futur PLU bioclimatique**



# Sommaire

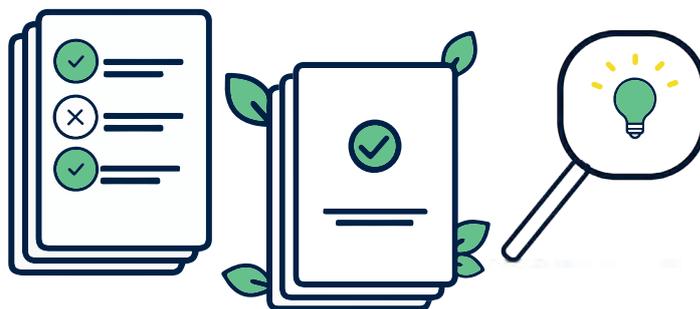
<b>1</b>	<b>AVANT-PROPOS</b> .....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>INFORMER, SUSCITER LE DÉBAT ET L'ÉMERGENCE DE NOUVELLES IDÉES</b> .....	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>LA RÉVISION DU RÈGLEMENT POUR UN PLU BIOCLIMATIQUE</b> .....	<b>9</b>
	<b>3.1</b> Rappel du lien entre le PLU et les autres documents de planification .....	<b>10</b>
	<b>3.2</b> La révision du PLU, une démarche concertée .....	<b>11</b>
	<b>3.3</b> Le règlement, une des pièces constitutives du PLU.....	<b>13</b>
	<b>3.4</b> L'organisation du règlement .....	<b>17</b>
	<b>3.5</b> Évolutions proposées pour les OAP .....	<b>18</b>
	<b>3.6</b> Les prescriptions localisées pour une définition plus précise de la règle.....	<b>19</b>
	<b>3.7</b> L'application du règlement aux constructions existantes .....	<b>20</b>
<b>4</b>	<b>LE MÉCANISME DE PROMOTION DES EXTERNALITÉS POSITIVES</b> .....	<b>21</b>
	<b>Focus actions clés</b> .....	<b>22</b>
<b>5</b>	<b>UNE VILLE EN TRANSITION, VERTUEUSE ET RÉSILIENTE</b> .....	<b>25</b>
	<b>5.1</b> Ce qu'il faut retenir du diagnostic territorial .....	<b>26</b>
	<b>5.2</b> Les orientations du PADD pour répondre aux enjeux identifiés .	<b>27</b>
	<b>5.3</b> Quels leviers pour une ville en transition, vertueuse et résiliente ?.....	<b>27</b>
	<b>5.4</b> La création d'une OAP « Biodiversité et adaptation au changement climatique » .....	<b>28</b>
	<b>5.5</b> La création d'une OAP « Espace public » .....	<b>30</b>
	<b>5.6</b> Les propositions d'évolution du règlement pour une ville en transition, vertueuse et résiliente .....	<b>31</b>
	<b>Focus actions clés</b> .....	<b>42</b>

<b>6</b>	<b>UNE VILLE POUR TOU·TE·S, PRODUCTIVE ET SOLIDAIRE</b>	<b>43</b>
<b>6.1</b>	Ce qu'il faut retenir du diagnostic territorial	44
<b>6.2</b>	Les orientations du PADD pour répondre aux enjeux identifiés	46
<b>6.3</b>	Quels leviers proposés pour faire de Paris une ville pour tou·te·s, productive et solidaire ?	46
<b>6.4</b>	La création d'une OAP « Quartier du quart d'heure »	47
<b>6.5</b>	La création d'une OAP « Liens métropolitains »	49
<b>6.6</b>	Les propositions d'évolution du règlement pour une ville inclusive, productive et solidaire	51
	<b>Focus actions clés</b>	60
<b>7</b>	<b>UNE VILLE QUI VALORISE ET CONSIDÈRE SES IDENTITÉS URBAINES</b>	<b>61</b>
<b>7.1</b>	Ce qu'il faut retenir du diagnostic territorial	62
<b>7.2</b>	Les orientations du PADD pour répondre aux enjeux identifiés	63
<b>7.3</b>	Quels leviers pour une ville qui considère et valorise ses identités urbaines ?	63
<b>7.4</b>	La création d'une OAP « Héritage et transformation »	64
<b>7.5</b>	La création d'une OAP « Construction neuve »	65
<b>7.6</b>	Les propositions d'évolution du règlement pour une ville qui considère et valorise ses identités urbaines	66
	<b>Focus actions clés</b>	71
	<b>ANNEXES</b>	<b>73</b>
<b>I</b>	Rapport entre les différentes pièces du PLU	73
<b>II</b>	Avant-projets des OAP sectorielles présentés à la concertation	75



1

# AVANT-PROPOS



Depuis le vote par le Conseil de Paris de la délibération ayant prescrit la révision du Plan local d'urbanisme (PLU) en décembre 2020, la planification urbaine parisienne est entrée dans une ère nouvelle. La Ville de Paris a entamé une grande réflexion sur le futur de son territoire, sous l'impulsion d'un constat : le PLU actuel ne répond plus aux exigences de la transition écologique et aux immenses défis qui la sous-tendent.

Le Conseil de Paris a donc décidé de réviser le PLU de Paris dans un calendrier ambitieux de trois ans.

En effet, nous sommes dans un moment historique où toutes les grandes villes du monde sont confrontées à des transformations majeures : le dérèglement climatique, la perte de biodiversité, la lutte contre les inégalités sociales et territoriales qui se concrétisent notamment dans le logement, la nécessaire conciliation entre transformation du bâti pour l'adapter aux enjeux de notre époque et préservation du patrimoine et de l'identité des quartiers.

L'enjeu est de répondre au défi du dérèglement climatique tout en faisant de Paris une ville qui inclut et promeut la solidarité, soucieuse de la préservation de son patrimoine, de ses paysages et de son environnement, capable de proposer des modes de vie durables, vertueux, résilients et décarbonés et conservant son attractivité internationale en s'appuyant sur les activités productives et l'alliance avec les territoires de la métropole.

Ce document a vocation à permettre à toute personne intéressée par la phase en cours de la procédure de révision du Plan local d'urbanisme de disposer de l'information nécessaire pour participer à la concertation dans les meilleures conditions. Les éléments qui le composent sont encore à l'étude et nécessairement partiels, mais ambitionnent de susciter le débat et d'orienter les études en cours.

Il rappelle les éléments historiques du PLU de Paris, l'état d'avancement de la révision et donne également les définitions des documents mis en concertation : règlement et orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

**L'évolution des règles soumise à concertation est présentée selon les axes structurants du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) dont le règlement et les OAP sont la traduction réglementaire :**

→ **Axe 1 : Comment permettre à Paris d'être une ville plus sobre, plus respectueuse de l'environnement et mieux adaptée au changement climatique ?**

→ **Axe 2 : Comment encourager l'activité productive en ville et promouvoir un modèle de ville solidaire et mixte sur le plan socio-démographique ?**

→ **Axe 3 : Comment valoriser les identités urbaines et le patrimoine de Paris ?**

Le dossier de concertation, en complément [avec la plateforme en ligne \*idee.paris.fr\*](https://www.paris.fr/idee), est une base de discussion facilitant la participation de chacun-e aux débats afin que les futures règles du Plan local d'urbanisme bioclimatique puissent répondre aux enjeux du Paris de demain.

# 2

**INFORMER, SUSCITER  
LE DÉBAT ET L'ÉMERGENCE  
DE NOUVELLES IDÉES**



Lors de cette troisième phase de concertation, qui sera menée du 5 septembre au 4 novembre 2022, un avant-projet des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et du règlement est mis à la disposition du public afin d'informer sur les évolutions proposées, susciter le débat et faire émerger de nouvelles idées.

Le public est notamment invité à se prononcer sur les propositions de **prescriptions localisées** qui visent à proposer des dispositions concrètes permettant de suivre les ambitions portées dans le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Avec par exemple :

- les emplacements réservés et la protection à la parcelle des espaces verts privés ;
- la protection patrimoniale des bâtiments particuliers ;
- la protection du commerce et de l'artisanat ;
- les emplacements réservés et périmètre de localisation pour de futurs équipements ;
- les emplacements réservés pour la production de logements sociaux.

À cette occasion également, **quelques actions clés concrètes du futur Plan local d'urbanisme bioclimatique** sont détaillées. Elles visent à apporter des réponses aux orientations présentées dans le PADD selon chacun de ces grands axes d'intervention précédemment cités. Ces actions sont présentées dans la suite du document.

Autre avancée majeure pour ce PLU bioclimatique, la prise en compte des externalités positives des projets visant à valoriser leurs effets bénéfiques sur leur environnement, est présentée [en partie 4](#). Nous souhaitons que chaque projet urbain intègre des éléments positifs pour son environnement et réponde à des préoccupations d'intérêt général.



#### POUR VOUS INFORMER

[Retrouvez l'ensemble des documents présentés à la concertation sur la plateforme \*idee.paris.fr\* :](#)

- cet avant-projet des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et du règlement, en téléchargement ;
- les 13 OAP sectorielles, en téléchargement ;
- la présentation des actions clés du PLU bioclimatique, consultables en ligne et dans ce dossier ;

→ la localisation des protections (espaces verts, bâtiments et commerces) et des emplacements réservés (logements sociaux et équipements) sur les cartes de zonage.

[Retrouvez sur \*paris.fr\*, l'ensemble des modalités de participation à la concertation \(réunions publiques, ateliers participatifs, rencontres de proximité...\).](#)

# 3

## LA RÉVISION DU RÈGLEMENT POUR UN PLU BIOCLIMATIQUE



## 3.1 Rappel du lien entre le PLU et les autres documents de planification

Le Plan local d'urbanisme (PLU) est le document qui prévaut en France pour déterminer les règles d'urbanisme et les règles d'utilisation des sols sur un territoire délimité.

Toute autorisation d'urbanisme doit être délivrée en compatibilité ou conformité avec celui-ci. Le PLU n'est donc pas générateur de projet, mais plus une « règle du jeu » pour orienter les futurs projets.

Celui-ci peut être élaboré à une échelle communale ou intercommunale. Pour Paris, celui-ci s'arrête aux limites administratives de la capitale, qui bénéficie d'un statut particulier au sein de la Métropole du Grand Paris.

Trois exceptions existent puisque le règlement du PLU parisien ne s'applique pas aux deux sites patrimoniaux remarquables du Marais et du 7<sup>e</sup> arrondissement, régis par un document spécifique, ni au Sénat.

Le PLU doit être compatible avec les orientations et les prescriptions formulées dans des documents qui lui sont supérieurs en termes de droit ainsi que d'échelle, comme le Schéma directeur de la région Île-de-France et le Schéma de cohérence territoriale de la Métropole du Grand Paris<sup>1</sup>, ainsi que dans des plans spécifiques comme :

- Le Plan climat air et énergie territorial ;
- Le Plan de mobilité ;
- Le Programme local de l'habitat.

Chacun de ces documents répondant à une thématique précise et fixant des objectifs qui lui sont propres, le PLU est nécessairement élaboré en lien étroit avec eux afin de permettre la traduction de ces politiques publiques dans l'urbanisme de Paris. À titre d'exemple, le PLU ne traite pas directement de la stratégie de mobilité et de déplacement d'un territoire, cependant il doit l'accompagner via l'usage de différents outils réglementaires comme les emplacements réservés ou les règles relatives à la réalisation de places de stationnement dans les immeubles.

<sup>1</sup> Le Schéma de cohérence territoriale de la Métropole du Grand Paris n'a pas encore été approuvé (arrêt du projet en janvier 2022).

## 3.2 La révision du PLU, une démarche concertée

Document stratégique pour Paris, le PLU définit les grandes orientations d'aménagement et régleme toutes les constructions de la ville.

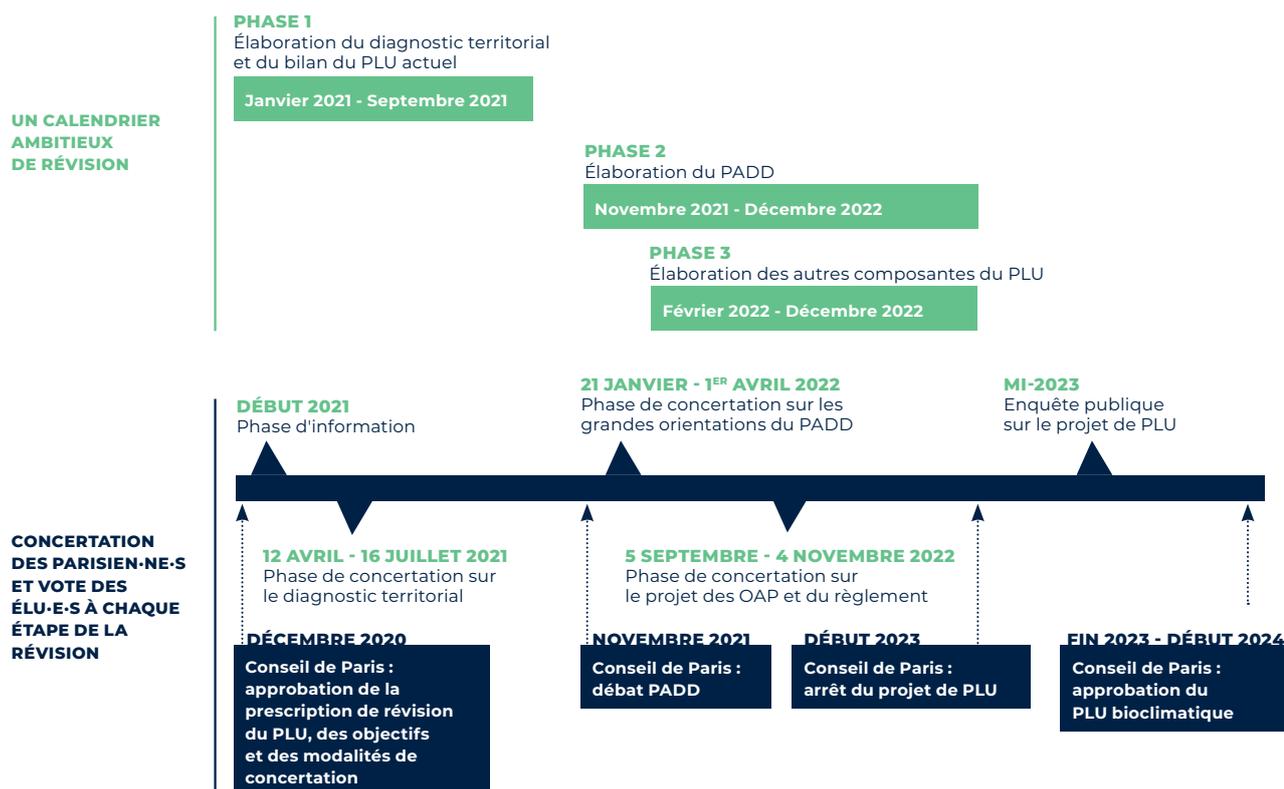
Le PLU en vigueur, datant de 2006, prévoyait un « projet de ville pour Paris à l'horizon de 2020 » : l'échéance est désormais atteinte. Son évolution est aujourd'hui nécessaire pour actualiser les pièces qui le composent, prendre en compte les enjeux de la transition écologique et répondre aux attentes des habitant.e-s en matière de protection de l'environnement et de cadre de vie.

En décembre 2020, le Conseil de Paris a prescrit la révision du PLU en approuvant les objectifs de la démarche et les modalités de concertation envisagées.

Cette révision doit prendre en compte la dimension « bioclimatique » que la municipalité entend donner à ce document d'urbanisme et aller plus loin sur l'intégration des enjeux environnementaux.

**Constituée de trois phases, la révision du PLU a débuté en janvier 2021 avec une première phase d'information du public.**

### LE CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE LA RÉVISION DU PLU



## **UNE PREMIÈRE PHASE DE CONCERTATION SUR LE DIAGNOSTIC, RICHE DE NOMBREUX ENSEIGNEMENTS**

Une première phase de concertation sur le diagnostic territorial s'est déroulée du 12 avril au 16 juillet 2021, les habitant·e·s et les usager·ère·s ont pu prendre connaissance du diagnostic territorial et donner leur avis sur l'état des lieux du territoire. 6 306 Parisien·ne·s et Francilien·ne·s ont alors fait état de leur expérience et ont donné leur ressenti du territoire sur la base de l'état des lieux proposé dans le diagnostic territorial.

[Ce diagnostic est consultable sur paris.fr et sur le site de l'Atelier parisien d'urbanisme.](#)

## **UNE DEUXIÈME PHASE DE CONCERTATION QUI CONFORTE LES AMBITIONS**

L'avant-projet du **Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**, basé sur la concertation sur le diagnostic de l'été 2021, le travail mené avec les mairies d'arrondissement et qui fait suite au débat tenu au Conseil de Paris le 16 novembre 2021, a été soumis à la concertation entre le 21 janvier et le 1<sup>er</sup> avril 2022. Celle-ci a permis aux habitant·e·s et usager·ère·s de Paris de prendre connaissance des grandes orientations et d'alimenter la deuxième phase de révision sur le PADD.

**Les 15 647 avis collectés témoignent :**

- une adhésion de principe aux grandes orientations du PADD ;
- de nombreuses attentes pour la phase réglementaire et la mise œuvre du PLU bioclimatique.

Les Parisien·ne·s ont montré un fort intérêt pour les orientations de l'axe 1 « Une ville en transition, vertueuse et résiliente » qui ont fait l'objet d'un tiers des contributions, suivies par l'orientation « Logements pour tou·te·s ».

**Une troisième phase de concertation portant sur l'avant-projet des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et du règlement est menée du 5 septembre au 4 novembre 2022, avant l'arrêt du PLU révisé par le Conseil de Paris au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 puis l'enquête publique prévue mi-2023.**

# 3.3 Le règlement, une des pièces constitutives du PLU

Le PLU comprend cinq grands ensembles de pièces qui relèvent :

→ **soit des grandes orientations de ce PLU et de leurs justifications** : sont concernés le rapport de présentation (incluant le diagnostic territorial) et le PADD. Ces documents ne sont pas opposables aux tiers mais contribuent à la clarté et au sens du projet territorial.

→ **soit de la traduction réglementaire de ces grandes orientations** : il s'agit des pièces écrites et graphiques du règlement et des OAP. Ces documents sont opposables lors de la délivrance d'une autorisation du droit des sols.

**Le saviez-vous ?**

Les autorisations d'urbanisme doivent :

- être conformes au règlement du PLU ;
- être compatibles avec les OAP ;
- respecter les servitudes d'utilité publique comprises dans les annexes.

Rapport de présentation	Projet d'aménagement et de développement durables	Des Orientations d'aménagement et de programmation	Règlement	Annexes
Expose la <b>situation existante</b> , présente les <b>perspectives d'évolution</b> , telles qu'identifiées dans le diagnostic territorial, et les nouvelles dispositions réglementaires	<b>Grandes orientations d'urbanisme</b> à long terme	Secteurs et quartiers à enjeux avec des dispositions spécifiques Les <b>OAP sectorielles</b> portent sur un secteur donné du territoire Les <b>OAP thématiques</b> proposent une approche plus globale sur un enjeu spécifique	<b>Règles d'urbanisme</b> par zones, qui déterminent les possibilités de construire sur le territoire	<b>Servitudes d'utilité publique</b> , et documents à caractère réglementaire
		<b>Quartiers ou secteurs</b> 	<b>Un texte</b> <b>Des documents graphiques</b> 	

## LE RÈGLEMENT, DOCUMENT OPPOSABLE DU PLU

Le règlement est l'un des cinq documents qui composent le PLU. En cohérence avec le PADD, qui exprime la politique d'urbanisme voulue par la Ville de Paris, le règlement :

→ **précise les règles d'urbanisme applicables sur le territoire** ;

→ encadre, avec les OAP, **la délivrance des autorisations d'urbanisme** demandées par les constructeurs (permis de construire, de démolir, d'aménager, déclarations préalables...).

Le règlement du PLU se décompose en deux types de documents à valeur juridique équivalente :

→ **les règles écrites** : il comprend l'ensemble des règles rédigées qui s'appliquent aux 17 arrondissements (incluant le secteur Paris Centre qui regroupe les arrondissements 1 à 4). Il constitue ainsi le socle réglementaire partagé à l'échelle parisienne ;

→ **les règles graphiques** : c'est l'ensemble des plans exprimant les règles qui s'appliquent (le zonage, les emplacements réservés, les protections patrimoniales, les hauteurs...).



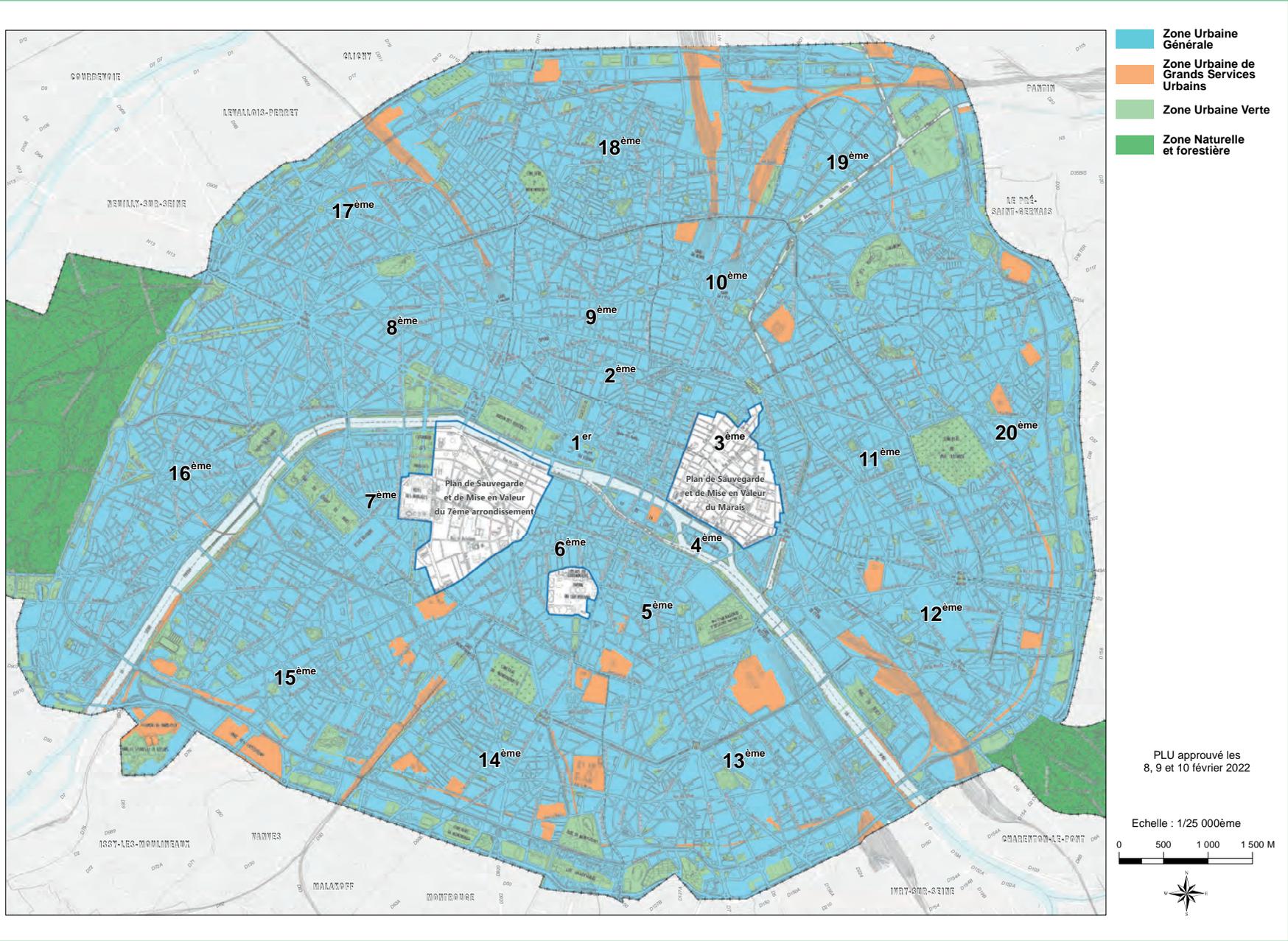
*Les destinations des bâtiments et l'usage des sols dans le PLU*

*L'encadrement des destinations des bâtiments et de l'usage des*

*sols est au cœur des attributions du PLU. Le règlement « peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. »*

*La destination des bâtiments correspond à la raison pour laquelle une construction est édifée. Elle est un des éléments indiqués dans la demande d'urbanisme relative au bien (permis de construire ou déclaration préalable). L'autorisation ou non des destinations, selon les zones du PLU, puis le contrôle effectif des réalisations par les services de la Ville de Paris lors des travaux, constituent un enjeu clé pour encadrer l'évolution de la ville au regard de mutations économiques et sociologiques de plus en plus rapides. Le PLU précise où et dans quelles conditions peuvent s'implanter commerces, logements, locaux d'activités...*

**EXEMPLE DU PLAN DE ZONAGE DU PLU ACTUEL**



## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les OAP sont un des cinq documents qui composent le PLU. Elles visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives, elles sont de deux types :

- **les OAP sectorielles** définissent les conditions d'aménagement sur un secteur donné du territoire ;
- **les OAP thématiques** proposent une approche plus globale sur un enjeu spécifique

Elles comprennent :

- **des orientations et prescriptions qualitatives portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements...** qui s'imposent aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité ;
- **un ensemble de schémas ou de cartes** qui précisent les dispositions urbaines, techniques ou programmatiques à mettre en œuvre pour chaque thème ou secteur.



### L'articulation entre le règlement et les OAP

Ces deux pièces comportent des prescriptions qui sont opposables mais de façon différente : les outils du règlement sont opposables dans un rapport strict de conformité et les OAP s'imposent dans un rapport de compatibilité. Le rapport de conformité impose le strict respect de la règle tandis que celui de compatibilité impose le respect

de l'esprit de la règle, le projet ne devant pas la remettre en cause.

Rapports de compatibilité et de conformité ne constituent pas un frein à l'instauration d'un dialogue entre les porteur-se-s de projets et les services instructeurs durant l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme, ce qui permet d'orienter au mieux les projets dès l'étape de leur conception.

## 3.4 L'organisation du règlement

Dans un objectif de simplification et de meilleure lisibilité des règles, le règlement pourrait être organisé selon cinq grandes parties :

**1/ Les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire parisien ;**

**Puis les dispositions propres à chacune des quatre grandes zones qui couvrent Paris :**

**2/ Zone naturelle et forestière (N) :** elle concerne les grands espaces forestiers que sont les bois de Boulogne et de Vincennes ;

**3/ Zone urbaine générale (UG) :** elle couvre la majeure partie du territoire parisien et a vocation à accueillir l'ensemble des destinations dans une logique de mixité ;

**4/ Zone urbaine verte (UV) :** elle regroupe l'ensemble des espaces de nature en ville (parcs, jardins, espaces plantés significatifs...) ;

**5/ Zone urbaine de grands services urbains (UGSU) :** elle accueille les grands services nécessaires à la vie de la cité (hôpitaux, gares, installations logistiques...).

Chaque parcelle du territoire parisien couverte par le PLU est donc soumise à un règlement de zone. Afin de mieux traduire le PADD et de gagner en lisibilité, il est proposé que le nouveau règlement de chaque zone soit désormais structuré en plusieurs chapitres thématiques qui répondraient chacun à une question :

1/ l'affectation des zones et la destination des constructions : où construire quoi ?

2/ les caractéristiques urbaines et architecturales, environnementales et paysagères : comment construire ?

3/ le traitement environnemental et paysager des espaces libres : comment aménager les espaces non bâtis ?

4/ les performances énergétiques et environnementales des constructions : quel niveau de performance atteindre ?

5/ les équipements et les réseaux : comment raccorder la construction aux grands réseaux urbains (voirie, stationnement, eau, énergie...) ?

### DES RÈGLES DE DIFFÉRENTES PORTÉES

Les règles peuvent s'appliquer différemment :

→ **des règles qui s'appliquent à un secteur :** le territoire est découpé en zones et en secteurs, par exemple les secteurs de déficit en logement social, les secteurs de renforcement du végétal... ;

→ **des règles qui s'appliquent à un linéaire de voie :** définissant par exemple l'interdiction de créer un accès à un parc de stationnement, ou la protection des commerces le long d'une voie... ;

→ **des règles qui s'appliquent de manière ponctuelle :** définissant les bâtiments protégés, les emplacements réservés...

## 3.5 Évolutions proposées pour les OAP

### 6 OAP thématiques proposées pour le futur PLU bioclimatique

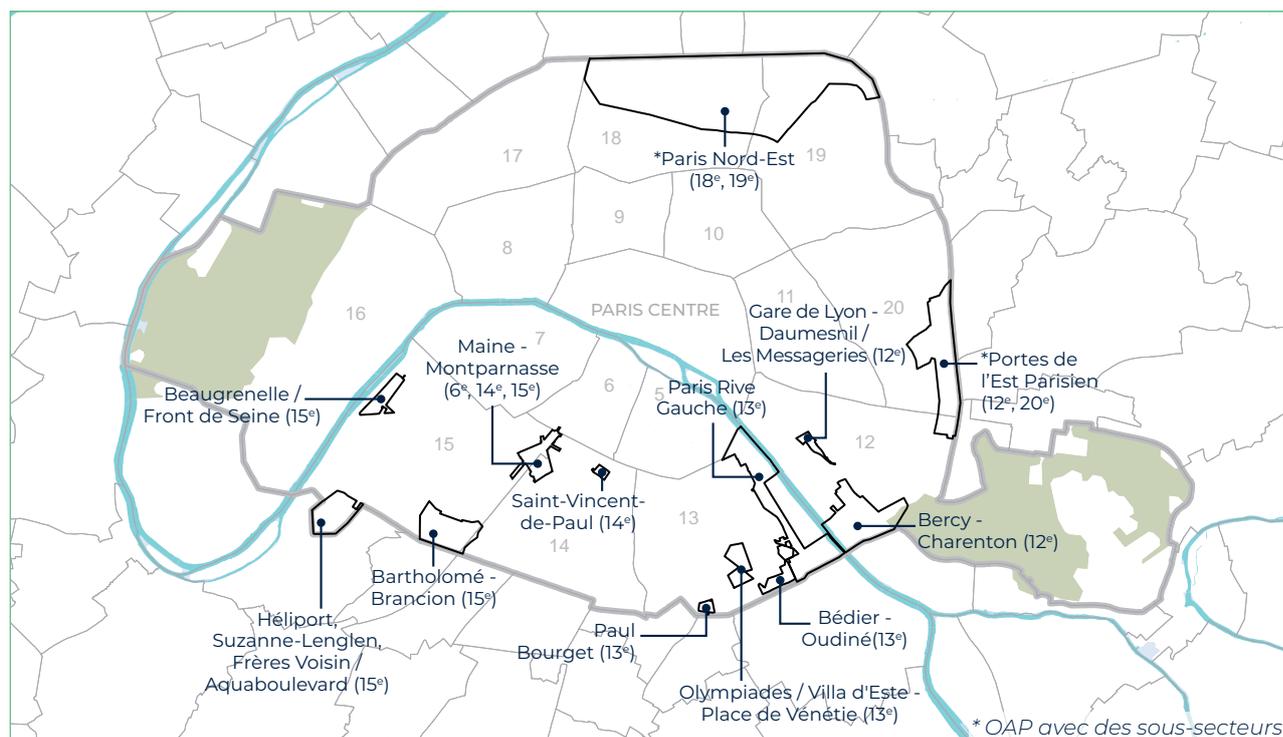
Les OAP thématiques s'appliquent sur l'ensemble du territoire parisien et traduisent l'ambition bioclimatique sur la liste de sujets proposés suivants :

- la biodiversité et l'adaptation au changement climatique ;
- l'héritage urbain et la transformation/réhabilitation du bâti parisien ;
- la construction neuve ;
- le quartier du quart d'heure et la proximité des services de la vie quotidienne ;
- l'espace public et son évolution pour répondre à l'ensemble des attentes ;
- les liens métropolitains et la relation des quartiers parisiens avec les communes limitrophes.

### 13 OAP sectorielles proposées pour les secteurs à enjeux

Les OAP sectorielles portent sur les quartiers ou secteurs qui sont l'objet de mutations d'envergure. Elles se composent d'un schéma et d'un texte qui précisent le projet de renouvellement urbain souhaité. 25 secteurs font l'objet aujourd'hui d'une OAP sectorielle. Une actualisation est prévue dans le futur PLU en fonction du degré d'avancement des opérations, de la nécessité de supprimer ou maintenir certaines dispositions et de l'évolution des politiques urbaines.

#### CARTE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES PRÉSENTÉE À LA CONCERTATION



Retrouver l'ensemble des OAP en annexe II.

## 3.6 Les prescriptions localisées pour une définition plus précise de la règle

Outre les règles qui s'appliquent aux zones, des prescriptions localisées précisent les règles applicables à des secteurs ou à des parcelles précises, en fonction d'orientations visant la préservation de certaines de leurs caractéristiques ou destinées à encadrer leur évolution :

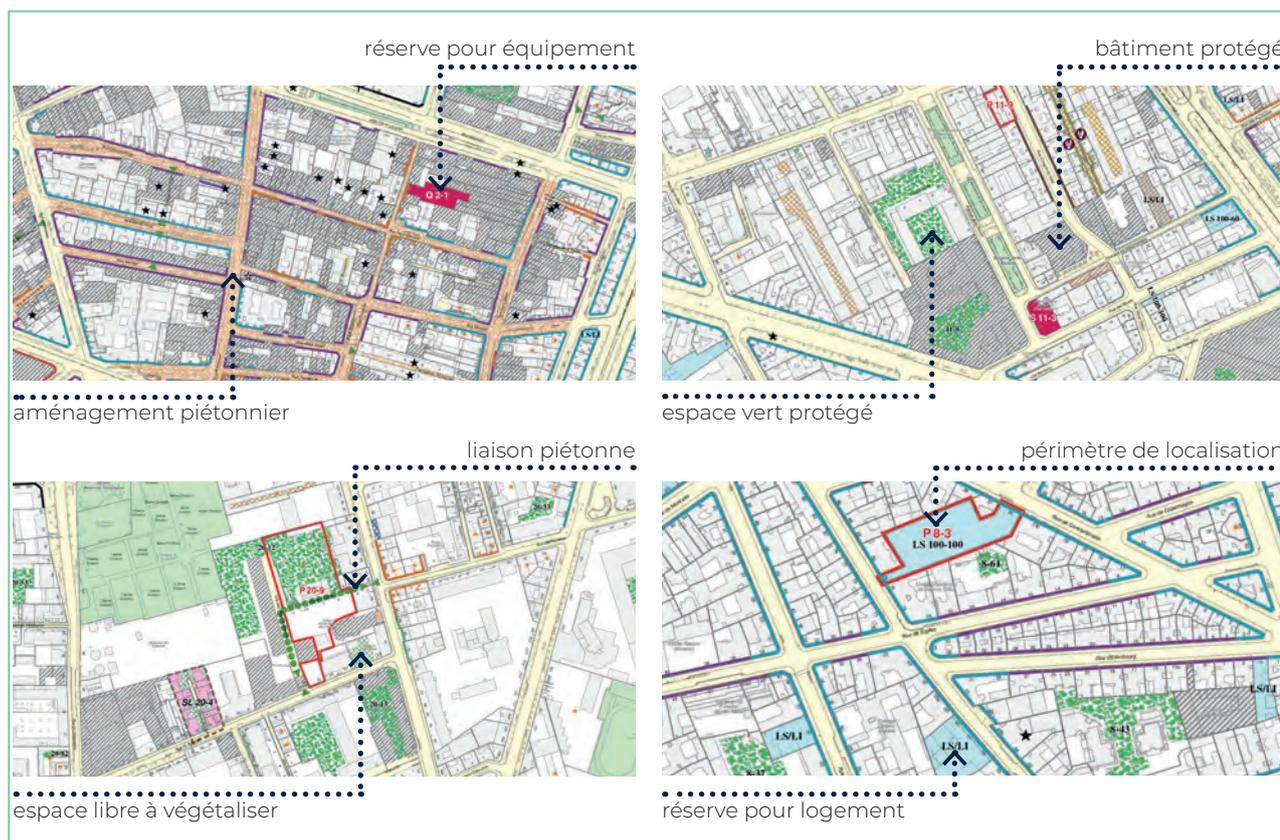
- un aménagement piétonnier ;
- des bâtiments protégés ;
- des espaces verts protégés ;
- des espaces libres à végétaliser ;
- des liaisons piétonnières à conserver, créer ou modifier ;
- des réserves pour équipement ;
- des réserves pour logement ;
- des périmètres de localisation.

### LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS ET LES PÉRIMÈTRES DE LOCALISATION

Parmi les prescriptions localisées, les **emplacements réservés** permettent d'imposer un programme de construction précis sur un ou plusieurs terrains. Ce sont des servitudes d'urbanisme qui peuvent justifier l'exercice du droit de préemption mais confèrent également au propriétaire du terrain concerné un droit de délaissement, qui lui permet de mettre en demeure la collectivité d'acquérir son bien.

Ils permettent notamment la réalisation :

- d'équipements ou d'espaces publics ;
- de programmes de logements, notamment sociaux, intermédiaires ou en accession.





## 3.7 L'application du règlement aux constructions existantes

**E**n cohérence avec le PADD, la transformation des constructions existantes est une préoccupation majeure du règlement. En effet, l'essentiel du territoire parisien est déjà bâti et l'ambition d'adaptation de la ville aux enjeux climatiques et environnementaux trouvera sa concrétisation principalement dans la transformation des bâtiments existants.

Il est pour cela proposé que le règlement prévoie notamment :

- des règles plus adaptées aux constructions existantes, pour des transformations exigeantes tout en ménageant la souplesse nécessaire à l'évolution du bâti ;
- différents types d'intervention sur les constructions existantes qui pourraient être distingués afin de proposer des règles graduelles et adaptées à chaque situation : restructuration lourde, réhabilitation, extension, surélévation...

# 4

## LE MÉCANISME DE PROMOTION DES EXTERNALITÉS POSITIVES



Le prochain PLU bioclimatique ambitionne de répondre aux enjeux de la crise écologique, aux enjeux démographiques et à l'exigence d'une offre de services égalitaire et de qualité sur tout le territoire parisien. Or, si le PLU ne peut être générateur de projet, il se doit de les encourager afin d'atteindre les objectifs de développement de la végétalisation ou de la création de logements par exemple.

Pour ce faire, la Ville de Paris étudie la mise en place d'un dispositif innovant permettant de valoriser les projets architecturaux et urbains particulièrement innovants et sobres : la valorisation des externalités positives. Les externalités positives d'un projet correspondent aux **effets bénéfiques de celui-ci sur son environnement urbain, environnemental et social, à l'échelle du voisinage jusqu'à celle du territoire de Paris.**

Par exemple, en proposant des espaces de logistique urbaine pour le quartier, en créant des espaces de pleine terre végétalisés ou en végétalisant un bâtiment.

Il s'agirait d'établir un dispositif promouvant la production d'externalités dans la conception des projets en lien avec leur environnement urbain et la configuration de la parcelle sur laquelle porte le projet.

Cette règle additionnelle, qui conditionnerait, au même titre que les autres règles du PLU bioclimatique, la délivrance d'une autorisation d'ur-

banisme, demanderait aux pétitionnaires de faire montre d'un effort supplémentaire sur un certain nombre de caractéristiques jugées vertueuses. Par exemple, en proposant des locaux associatifs ouverts sur le quartier ou en majorant le taux de végétalisation de base pour contribuer au rafraîchissement d'un îlot, un projet participe à l'amélioration de la vie en ville.

Ainsi, les externalités positives d'un projet urbain seraient établies à partir de seuils de performance notamment en termes de valorisation de la nature en ville, de sobriété énergétique, ou de mixité sociale ou fonctionnelle.

Le principe central de ce dispositif résiderait dans la liberté laissée au pétitionnaire de sélectionner, parmi plusieurs critères, ceux qui permettraient au projet d'être en situation de surperformance dans certains domaines, au regard notamment du contexte local, environnemental et social, du site.



## FOCUS ACTIONS CLÉS DONNEZ VOTRE AVIS SUR [IDEE.PARIS.FR](https://www.paris.fr/idee) !

● Autoriser, grâce au dispositif des "externalités positives" des projets considérés comme particulièrement innovants et résilients car, au-delà du respect des règles de base, ils produisent des bénéfices sur leur environnement urbain. Ils devront proposer des efforts supplémentaires sur des critères vertueux comme la biodiversité et l'environnement, la sobriété énergétique et la programmation. L'intégration de ces critères conditionne l'obtention du permis.

**Les projets de construction neuve ou de restructuration lourde seraient évalués sur trois grandes thématiques :**

- biodiversité et environnement ;
- programmation ;
- efficacité et mobilités.

Pour chacune de ces trois thématiques, **trois critères quantitatifs ou qualitatifs seraient fixés**, dépassant les niveaux de base attendus dans le règlement. **Tout projet devrait atteindre un seuil de performance majoré sur trois des neuf critères, dans au moins deux thématiques.**

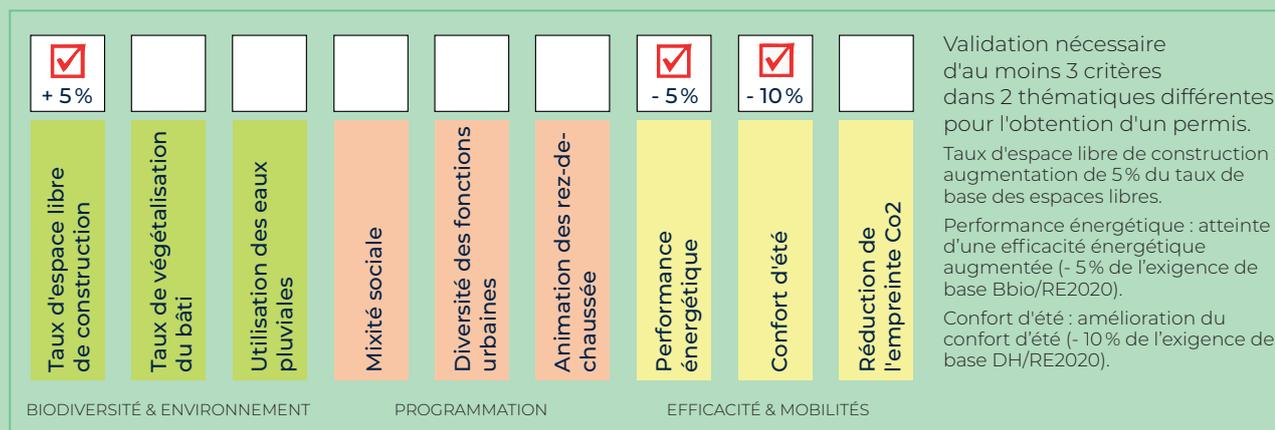
Par exemple, un projet de construction neuve pourrait :

- sur la thématique « Biodiversité et environnement », proposer de majorer le taux de pleine terre demandé dans les règles de base et majorer la végétalisation du bâti exigée, retenant ainsi ces deux critères de performance ;
- et sur la thématique « Efficacité et mobilités », limiter les surfaces construites en sous-sol, réduisant ainsi son empreinte carbone, afin de disposer d'un troisième critère de performance.

Ce dispositif innovant conditionnerait l'obtention des futurs permis de construire à une démarche vertueuse qui tient compte de l'environnement urbain du projet.

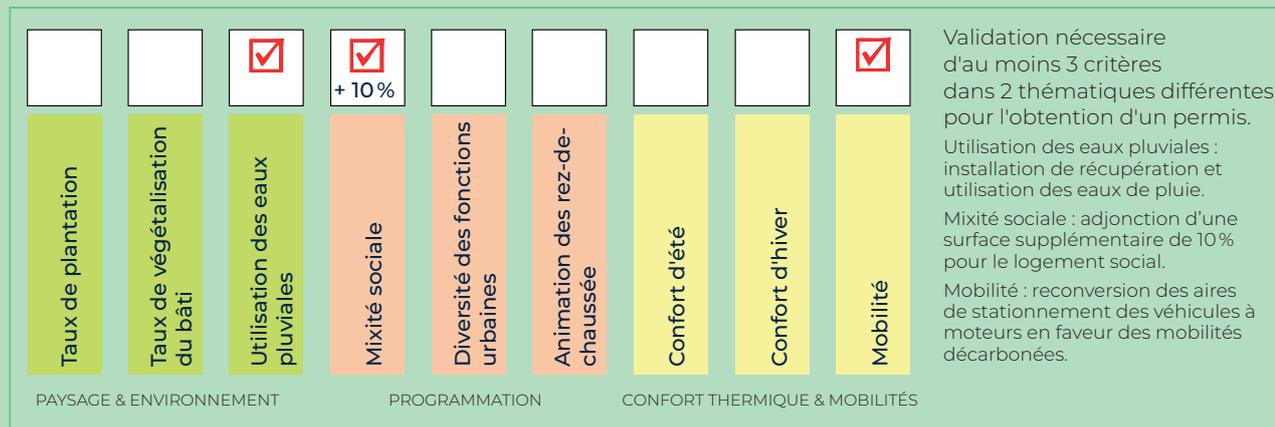
**CONSTRUCTIONS NEUVES**

Exemple d'un projet A performant sur trois critères



**RESTRUCTURATIONS LOURDES**

Exemple d'un projet B performant sur trois critères





# 5

## UNE VILLE EN TRANSITION, VERTUEUSE ET RÉSILIENTE



Sur la base des constats du diagnostic territorial et des orientations figurant dans ce projet qui énonce les principales orientations de la Ville de Paris en matière d'urbanisme et d'aménagement qu'est le PADD, les OAP et le règlement proposent une traduction réglementaire de la volonté de faire de Paris une ville en transition vertueuse et résiliente.

## 5.1 Ce qu'il faut retenir du diagnostic territorial



**Paris fait face au changement climatique et à ses conséquences** qui s'amplifient ces dernières années.



**Des risques et des nuisances, naturels et anthropiques qui ont un impact sur la vie des populations** : pollutions atmosphériques, exposition au bruit ou encore le risque inondation en lien avec le bassin versant de la Seine.



*L'indice de canopée*

*Il correspond au pourcentage de la superficie occupée par la canopée (couverture procurée par la cime des arbres) sur la superficie de l'ensemble du territoire. Plus l'indice est élevé, plus le territoire est couvert d'arbres.*

*Seuls les arbres de plus de trois mètres sont pris en compte.*



**Un faible ratio d'espaces verts et de nature par habitant·e**, limitant ainsi l'accès

à la nature, les possibilités d'essor de la biodiversité ou encore d'assainissement de l'air.

Dans ce domaine, les objectifs sont :

- augmenter de 2% l'indice de canopée d'ici à 2030 ;
- atteindre 40% du territoire en surfaces perméables et végétalisées d'ici à 2050 ;
- se rapprocher de 10 m<sup>2</sup> d'espaces verts ouverts au public par habitant·e (taux actuel : 8,6 m<sup>2</sup>/hab en incluant les surfaces ouvertes au public dans les deux bois.



Le bilan du PLU démontre que les **autorisations d'urbanisme ne concernent que 0,5% des parcelles parisiennes chaque année** et que la végétalisation, la désimperméabilisation sont le plus souvent corrélées à la construction de surfaces de planchers nouvelles ou des projets de restructuration lourde.



Vue depuis Morland Mixité Capitale (4<sup>e</sup>) © Christophe Jacquet / Ville de Paris

## 5.2 Les orientations du PADD pour répondre aux enjeux identifiés

### La nature en ville comme un atout majeur du cadre de vie et de l'adaptation au changement climatique :

- développer et valoriser les grands réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques existants ;
- considérer chaque espace comme lieu potentiel d'intégration de la nature en ville sous ses différentes formes ;
- limiter les impacts environnementaux des projets urbains (ERC - éviter, réduire, compenser) ;
- préserver et développer les milieux humides.

### La réduction de l'empreinte carbone de la ville :

- promouvoir fortement l'éco-rénovation des bâtiments existants (totalité des logements d'ici 2050) ;
- soutenir l'exemplarité systématique des constructions neuves ;

- favoriser le développement des modes motorisés propres ;
- réévaluer le besoin de stationnement ;
- promouvoir les modes actifs et la pratique de la marche ;
- accompagner la création d'un maillage logistique urbain durable et efficace.

### L'amélioration du cadre de vie et des facteurs de santé environnementale :

- rafraîchir la ville et améliorer le cadre de vie grâce à l'augmentation de la place de la nature ;
- améliorer la qualité de l'air et limiter l'exposition à la pollution atmosphérique ;
- lutter contre les nuisances sonores ;
- prévenir et réduire les risques : le risque inondation et les autres risques naturels et liés à l'action humaine.

## 5.3 Quels leviers pour une ville en transition, vertueuse et résiliente ?

Les principaux leviers proposés sont les suivants :

- la création de deux nouvelles orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : en remplacement de l'OAP « Cohérence écologique », l'OAP « Biodiversité et adaptation au changement climatique », et l'OAP « Espace public » ;

- deux autres OAP consacrées au bâti, OAP « Construction neuve » et OAP « Héritage et transformation du bâti », décrites dans la partie consacrée à l'axe 3 « Comment valoriser les identités urbaines et le patrimoine de Paris ? », y concourraient également ;
- des évolutions du règlement pour une action plus forte en matière de nature en ville.

## 5.4 La création d'une OAP « Biodiversité et adaptation au changement climatique »

Cette Orientation d'aménagement et de programmation proposerait des orientations en matière de renforcement de la place de la nature en ville, notamment de la place des arbres, de la biodiversité et de facilitation du fonctionnement des écosystèmes. Elle comporterait des orientations générales valables pour l'ensemble du territoire de la capitale et des orientations localisées applicables à certains projets. Certains thèmes traités dans cette OAP seraient également présents dans d'autres OAP, en raison de leur caractère transversal et des différentes approches dont chaque sujet peut faire l'objet.

### UNE INTERVENTION ENVISAGÉE GRÂCE À QUATRE ORIENTATIONS GÉNÉRALES

#### 1/ Renforcer la biodiversité et adapter la ville au changement climatique

- S'appuyer sur la reconnexion des espaces de nature avec les trames verte et bleue régionales.
- Promouvoir la préservation des réservoirs urbains de biodiversité et le confortement de leurs zones d'influence en pensant leur aménagement de manière durable (matériaux perméables, valorisation des espèces locales, circulation des espèces, installation de dispositifs d'habitat faunistique (nichoirs à oiseaux, hôtels à insectes) dans les projets de rénovation ou de construction, etc.). Ces espaces font l'objet d'une cartographie intégrée dans l'OAP et le règlement.
- Renforcement du rôle primordial des bois de Boulogne et de Vincennes dans le fonctionnement écologique à l'échelle de la métropole (limiter ou réduire l'imperméabilisation des équipements, préserver et restaurer les corridors arborés, ou encore minimiser les coupures écologiques).

#### En lien avec ces deux grands espaces écologiques de la ville :

- préserver et renforcer les espaces verts relais

(surfaces de moins d'un hectare à dominante récréative qui pourraient évoluer pour accueillir davantage de biodiversité) ;

- améliorer le fonctionnement des corridors urbains de biodiversité en veillant à leur préservation, le développement de leurs fonctionnalités écologiques ou encore le renforcement de la végétalisation et des qualités environnementales des terrains qui jouxtent ces corridors ;
- renforcer la fonction écologique des infrastructures linéaires de transport (routes et voies ferrées) qui peuvent constituer des corridors écologiques.

#### 2/ Affirmer la place de la Seine comme réservoir et continuité écologique d'importance nationale, mettre en valeur les canaux et leurs usages, accompagner le projet de renaissance de la Bièvre et renforcer la présence de l'eau dans la ville

- Limiter l'artificialisation des quais, voire l'interdire pour les berges naturelles existantes.
- Promouvoir l'amélioration de la qualité de l'eau.
- Favoriser la végétalisation des quais.
- Aménager le cours d'eau de la Bièvre pour lui rendre sa visibilité.

- Développer un territoire d'excellence en matière de gestion de l'eau.
- Renforcer la présence de l'eau en ville aussi bien sur l'espace public que dans les cours privées des immeubles.

### 3/ Atténuer les effets d'îlots de chaleur urbains

- Développer une forte végétalisation de la ville.
- Limiter l'artificialisation des sols.
- Favoriser une conception architecturale intégrant le confort thermique et l'usage de matériaux performants au plan environnemental.
- Favoriser le développement d'espaces de fraîcheur en cœur d'îlot : au travers notamment des cours oasis et de la création d'îlots de fraîcheur. Cette conception serait déclinée pour les espaces publics particulièrement vulnérables, pour assurer l'accès à des espaces ombragés et rafraîchissants sur tout le territoire notamment dans les zones carencées.
- Inciter les pétitionnaires à l'élaboration d'études sur les îlots de chaleur urbains (ICU) et l'évaluation d'impact sur la santé (EIS) avant la mise au point de leurs projets.

### 4/ Inciter les concepteur·rice·s de projets à élaborer leur vision d'aménagement en lien avec l'environnement

- Privilégier la continuité des espaces végétalisés avec ceux existants et prendre en compte les caractéristiques physiques concourant à l'effet d'ICU.
- Gérer localement, à la parcelle, les eaux de pluie afin de limiter les risques d'inondation, et mieux accompagner le cycle de l'eau en limitant le ruissellement et les pollutions.
- Gérer l'espace de manière économe, augmenter les espaces végétalisés et les sols non artificialisés, étendre les superficies des sols de pleine terre.
- Développer le végétal tout en sélectionnant les espèces adaptées à leur situation d'implantation.
- En lien avec la préservation et le développement des corridors écologiques, favoriser l'accueil et la circulation de la faune en proposant la création d'habitats, en développant la trame noire ou encore en limitant la perméabilité des clôtures.



La Ferme du Rail (19<sup>e</sup>) © Christophe Jacquet / Ville de Paris

## 5.5 La création d'une OAP « Espace public »

Cette Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) propose des orientations qui permettraient de prendre en compte de nouvelles pratiques dans les projets d'espaces publics pour répondre à la transition écologique.

- Identification et protection des arbres d'alignement.
- Mobilier historique.
- Bonne pratique pour les futurs espaces publics réalisés dans le cadre d'opération d'aménagement.
- Mobiliser les tactiques pour l'adaptation au changement climatique : fontaine et ombre.
- Ombrières.
- Dispositif de végétalisation.
- Création de pièces d'eau.