



## Conseil de quartier Nation-Picpus 12<sup>ème</sup> arrondissement

### Résumé de la présentation de l'acteur

Ce cahier d'acteur constitue une **contribution du Conseil de quartier Nation-Picpus** dans le cadre de la démarche de concertation portant sur la révision du Plan local d'urbanisme bioclimatique (PLUB) de Paris. Ce document a été élaboré, à la suite de **visites de terrain** de l'ensemble du quartier et de **réunions de travail** par le Conseil de quartier, qui l'a approuvé lors de son **Assemblée générale du 27 octobre 2022**.

## Un conseil de quartier mobilisé pour préparer l'avenir

Au cours des dernières années, les membres du CQ Nation-Picpus se sont **particulièrement investis** et réunis à plusieurs reprises afin de réfléchir à **l'évolution du secteur** dans lequel ils vivent au quotidien, notamment avec le réaménagement de la place de la Nation, l'implantation de l'Université Paris 3 – Sorbonne Nouvelle, ou encore, le projet du « garage Renault-Picpus » et la future tour « Racine » (ex-ONF).

Dans cette perspective, et dans la continuité des travaux menés sur les précédentes concertations de PLU, en 2006 et 2016, les membres du Conseil de quartier ont **suivi attentivement l'ensemble de la démarche** de révision du PLU bioclimatique, en participant à différents ateliers et réunions, organisés en présentiel ou en distanciel, et ont **apporté leurs contributions sur les deux précédentes phases**.

Au moins deux priorités ont été identifiées dans le **diagnostic territorial**, ayant un impact structurant pour le secteur Nation-Picpus dans les prochaines années :

- **Conserver la végétation des cœurs d'îlots et favoriser la végétalisation des grands axes de circulation**, tout en prévoyant leur entretien régulier, afin de répondre tant aux enjeux climatiques, environnementaux et sociaux majeurs de ces prochaines années que concourir à une approche globale d'unité et d'identité de quartier ;
- **Anticiper et accompagner les évolutions du quartier à partir des besoins des habitants** (équipements publics, commerces, etc.) **et des usagers du quartier**, tout en développant un programme d'ensemble **cohérent**, selon une approche **systemique**.

### + CONTACT -----

**Nom acteur** : Conseil de quartier Nation-Picpus.

**Référents groupe PLUB** : Elodie SAUX SAUVESTRE et François-Xavier COTTREL.

**Mail** : elodie.saux@gmail.com ; fx.cottrel@laposte.net.

## AXE 1 – UNE VILLE EN TRANSITION VERTUEUSE ET RÉSILIENTE

### Donnez votre avis sur les huit actions clés suivantes :

#### **1/ Renforcer la protection des espaces verts existants, ne plus permettre qu'ils puissent être déplacés dans le cadre de projets urbanistiques ou d'aménagement.**

En premier lieu, il convient de **fournir des données sur les monopropriétés dans les quartiers**, notamment celles qui possèdent des **espaces verts en cœur d'îlots**, et de **s'attacher à préserver ces « poumons verts »**, qui sont bien souvent sacrifiés par les bailleurs en faveur de la construction de logements. De plus, cette densification urbaine, au profit d'une rentabilisation du foncier particulièrement marquée pour les monopropriétés privées, nuit aux conditions de vie des résidents actuels et futurs.

#### **2/ Augmenter le nombre d'Espaces végétalisés protégés (arbres, espaces verts...).**

Dans un souci d'augmentation des espaces végétalisés protégés, il convient toutefois **d'adopter une démarche cohérente et unitaire** sur la végétalisation et la nature en ville, **harmonieuse pour la ville de Paris et son identité patrimoniale et architecturale**. Par ailleurs, il serait opportun de **planter des arbres sur les trottoirs**, lors des travaux les impliquant, et chaque fois que leur largeur le permet, tout **en veillant à ce que le choix des essences et leur système racinaire soit adapté à l'environnement géographique et urbain**.

#### **3/ Limiter l'imperméabilisation des sols et augmenter dans les projets de construction les taux des surfaces d'espaces libres à la parcelle.**

Afin de répondre aux actions 1 à 3 citées ci-dessus, il convient au préalable de porter **une attention particulière** aux actions suivantes :

- **Réaliser une étude des réseaux d'eaux souterrains**, et spécifiquement pour **l'eau non potable**, et **définir des modalités d'utilisation** pour une meilleure mise à contribution et valorisation de cette ressource, afin de servir les objectifs de la végétalisation et de la nature en ville, et plus généralement dans un souci environnemental et de préservation de la planète.
- Mettre à disposition cette future étude auprès des habitants et autres usagers de la ville.
- **Ouvrir l'accès, au réseau d'eau non potable, aux résidences ayant des espaces verts**, afin d'économiser l'eau potable à des fins d'arrosage.
- **Réglementer le puisage dans la nappe phréatique** et contrôler régulièrement son application.

#### ***4/ Favoriser les mobilités décarbonées (augmentation de la taille des locaux vélos, bornes de recharges pour véhicules électriques).***

En réponse à cette action, et à l'échelle de la mobilité individuelle, le Conseil de quartier recommande :

- **Exiger un dispositif de rechargement des véhicules électriques** par emplacement de parking/box comme une **nécessité obligatoire** à l'obtention d'un permis de construire (pour toute construction neuve ou projet d'envergure de restructuration).
- **Exiger des locaux et des équipements dédiés à recevoir des vélos et des poussettes**, en proportion de la taille et du nombre de logements, pour tout projet donnant lieu à un permis de construire.

Mais au-delà, le Conseil de quartier souhaite que la mobilité décarbonée soit pensée à **l'échelle collective**. Le PLUB doit **favoriser et permettre le déplacement de tout.e.s** dans la ville de Paris, en particulier des piétons, sans que les temps de trajet ne prennent des temps disproportionnés, en **conservant et développant au maximum des voies dédiées à la circulation des autobus lorsque des opérations de réaménagement de l'espace urbain sont initiées** ; mode de transports empruntés par de nombreux usagers qui ne peuvent pas se déplacer en métropolitain (personnes âgées, personnes à mobilité réduite, enfants en bas âge...).

#### ***5/ Inciter à la construction faiblement carbonée (matériaux bio et géosourcés).***

Pour répondre à cette action, cela suppose de :

- **Étudier les impacts en termes d'efficacité, de pérennité, de durabilité, etc.** lors de l'implantation de matériaux améliorant la performance énergétique (en évitant l'écueil des effets cachés sur les constructions neuves ou les opérations de rénovations – éviter de « faire » et « défaire »).
- Pour les matériaux de construction innovants, **exiger les plus hautes normes de sécurité (feu, résistance au poids) et de pérennité.**

#### ***6/ Encadrer l'installation de dispositifs de climatisation individuels.***

Avant d'encadrer les dispositifs de climatisation individuels, il convient plutôt de **préférer et privilégier des dispositifs de climatisation par immeuble entier** plutôt que par appartement, tout en **veillant à la pollution sonore que ces dispositifs engendrent**, qui peuvent devenir un obstacle au « **droit à la fenêtre ouverte** » particulièrement l'été. Au-delà de cet encadrement, le PLUB doit essentiellement prendre en compte un « **droit à la fenêtre ouverte** » dans un **environnement sonore sain**, en lien avec les objectifs de qualité de l'air et de confort d'été des logements, dont le rafraîchissement nocturne nécessite l'ouverture des fenêtres.

#### ***7/ Aller au-delà de la Réglementation énergétique nationale et installer des solutions de productions d'énergies renouvelables à l'échelle des bâtiments (panneaux photovoltaïques, géothermie...).***

Pour cela, il serait intéressant de :

- **Favoriser l'usage de la géothermie comme source de chaleur pour tout nouveau bâtiment proche du réseau CPCU** (Compagnie parisienne de chauffage urbain).

- **Exiger la présence d'un dispositif de récupération des eaux de pluie** comme prérequis à l'attribution d'un permis de construire.

**8/ Conformément au Code de l'urbanisme, prendre en compte les études d'impact santé pour les projets de grande envergure.**

Dans ce cadre, **intégrer des données relatives à l'environnement sonore et mesurer les expositions aux bruits** pour tout projet d'aménagement et de construction, en évitant prioritairement l'exposition au bruit pendant les phases de chantier et lors de l'achèvement des travaux/livraison des chantiers.

**Donnez votre avis sur les évolutions réglementaires proposées et les OAP thématiques pour faire de Paris une ville en transition vertueuse et résiliente :**

En complément des recommandations versées ci-dessus, le **Conseil de quartier** demande à ce que les apports suivants soient intégrés à la révision du PLUB, et puissent être mis en œuvre rapidement dans un souci d'enjeu environnemental et de santé publique :

- **Définir des actions prioritaires pour les îlots de chaleur urbain (ICU)** déjà identifiés (exemple : avenue du Trône / cours de Vincennes), en apportant davantage de végétalisation et en revoyant notamment le revêtement au sol.
- **Faire vérifier si les réseaux CPCU fournissent un réchauffement de l'eau dans les immeubles desservis**, y compris l'été, et que, dans ce cas, les réseaux de chauffage par CPCU soient assez isolés pour ne pas contribuer à la chaleur parisienne étouffante de l'été.
- **Favoriser des équipements pour la petite enfance dans des endroits ombragés et végétalisés** ; le cas échéant permettre des équipements mobiles (exemple : ombrelle) lors de la saison estivale.
- **Permettre et favoriser l'accès à des parcelles ou jardins privés**, tout particulièrement l'accès au jardin du cimetière de Picpus, qui constitue un espace vert privilégié dont pourraient bénéficier les habitants ou usagers du quartier.
- **Engager des études sur les parkings souterrains afin de revoir les dispositifs d'évacuation/ventilation**, qui peuvent venir nuire à la qualité de l'air, et **renforcer les opérations de contrôle** afin de concourir à une meilleure préservation environnementale et prévention de la santé (exemple : vers le 53 boulevard de Picpus sur le terre-plein central, présence des grilles de ventilation du parking souterrain avec le constat d'une pollution de résidus noirs, particulièrement notables l'été lorsque les fenêtres restent ouvertes).
- **Étudier les possibilités de reporter les stationnements des véhicules en surface dans des parkings souterrains**, et végétaliser les surfaces ainsi dégagées quand cela est possible.

## AXE 2 – UNE VILLE POUR TOU.TE.S, PRODUCTIVE ET SOLIDAIRE

### Donnez votre avis sur les 7 actions clés suivantes :

#### ***1/ Promouvoir la réalisation de logements, notamment en favorisant la surélévation « à usage d'habitation » (maximum un niveau supplémentaire).***

Le Conseil de quartier n'est pas favorable d'une manière générale à des projets de surélévation des immeubles, y compris à usage d'habitation, notamment pour des raisons de densification urbaine, déjà caractérisée, et qui font de Paris l'une des villes capitales les plus denses au Monde. Mais surtout, le Conseil de quartier souhaite attirer l'attention sur les conséquences majeures que de tels projets, qu'ils se réalisent en immeuble de façade donnant sur rue ou en cœur d'îlot, pourraient comporter. En particulier, le Conseil de quartier relève des risques de diminution de la luminosité et de la ventilation des immeubles, alors que ces éléments constituent des facteurs naturels à protéger et à conserver, tant en hiver qu'en été, au service de la qualité des immeubles d'habitation et d'activités. La surélévation peut ainsi créer des conditions et des modes de vie dégradés et altérés, qui obligeraient à des dépenses d'énergie supplémentaires contraires au PLU bioclimatique. Enfin, la mise en œuvre de tels projets peut entraîner une spéculation immobilière en faveur des derniers étages, venant accentuer les inégalités urbaines et sociales.

#### ***2/ Obliger la création de logements dans les projets de bureaux en secteur déficitaire....***

Le Conseil de quartier considère que, dans certains secteurs, des rééquilibrages entre bâtiments de logements et ceux de bureaux peuvent s'avérer utiles s'ils reposent toutefois sur des études préalables fines portant sur les caractéristiques du tissu urbain. Ces études devraient s'effectuer à l'échelle des îlots dans cet objectif de recherche d'équilibre entre les fonctions des bâtiments pour garantir une diversité d'usages.

#### ***3/ Favoriser la mixité sociale en créant de nouveaux emplacements réservés pour les logements sociaux et en abaissant le seuil d'obligation de logements sociaux de 800m<sup>2</sup> à 500m<sup>2</sup> pour les projets situés dans des secteurs déficitaires en logements sociaux.***

Le Conseil de quartier considère que l'abaissement du seuil à 500 m<sup>2</sup> faciliterait a priori la réalisation de plus petits programmes de logements sociaux de façon plus diffuse dans le tissu ancien, ce qui contribuerait à améliorer leur intégration urbaine. Dans les secteurs déficitaires en logements sociaux, la question de l'intégration de logements sociaux dans le tissu urbain ancien, et déjà dense, peut se poser matériellement au regard de la réglementation applicable (pourcentage du nombre de logements existants). C'est pourquoi, le Conseil de quartier demande le recensement des monopropriétés qui pourraient évoluer, par exemple au niveau des immeubles anciens de moyenne surface qui seraient mis en vente, pour faciliter l'acquisition par la Mairie de Paris et la réalisation de réhabilitations par des bailleurs sociaux dans un objectif de mixité sociale et de pluralité de logements sociaux.

**4/ Favoriser la mixité fonctionnelle en préservant les activités productives et promouvoir l'installation de nouvelles activités (économie sociale et solidaire, agriculture urbaine).**

Le Conseil de quartier est favorable à cette proposition à **condition que l'installation de ces nouvelles activités**, souvent implantées en rez-de-chaussée, **ne viennent pas nuire à la qualité de vie des étages supérieurs** ou des **logements voisins**, et générer des **nuisances sonores** par des livraisons diurnes et nocturnes.

**5/ Renforcer les protections du commerce et de l'artisanat en protégeant les commerces culturels et en luttant contre les dark stores et les dark kitchens.**

Au-delà de ce cette protection, il s'agit également de **mieux réglementer** et de **renforcer la lutte contre la monoactivité** de certains secteurs existants (exemple : Montgallet) ou à venir (exemple : périmètre à proximité de l'Université Paris 3 – Sorbonne Nouvelle) conformément à la volonté de la Ville de permettre aux habitants de vivre dans des « quartiers du quart d'heure » grâce à une diversité commerciale équilibrée.

Le PLUB devra intégrer de **nouveaux outils** et de **nouvelles règles, qui permettront de mieux réguler ces activités**, en évitant le développement de la monoactivité de restauration (type bars, restaurants, établissements de boissons, restauration rapide, etc.), pour faire cohabiter les différentes fonctions urbaines.

**6/ Autoriser les activités et les équipements médicaux de proximité dans les linéaires de protection du commerce et de l'artisanat.**

Le Conseil de quartier considère que **les activités et équipements médicaux de proximité contribuent à la diversité de services** que les habitants peuvent trouver autour de chez eux, et participent ainsi à l'objectif plus général prévu par le dispositif de protection du commerce et de l'artisanat dans les quartiers.

**7/ Identifier de nouveaux lieux pour les équipements publics et la logistique urbaine.**

Le Conseil de quartier y est également favorable à **condition que ces équipements et leurs usages ne soient pas générateurs de bruit pour les habitants**. De plus, l'intégration de lieux mixtes de convivialité et de sport permettrait d'offrir à la jeunesse un autre endroit que la rue pour se retrouver le soir.

**Donnez votre avis sur les évolutions réglementaires proposées et les OAP thématiques pour faire de Paris une ville pour tou.te.s, productive et solidaire :**

En complément des recommandations versées ci-dessus, le Conseil de quartier demande à ce que les apports suivants soient intégrés à la révision du PLUB :

- **Penser et mettre en œuvre une ville accessible pour tou.te.s, surtout en faveur des personnes âgées et des personnes qui connaissent des mobilités réduites** (personnes handicapées, familles avec enfants en bas âge, etc.).
- **Élargir le périmètre d'encadrement des logements touristiques à toute la ville de Paris**, et pas uniquement aux arrondissements du centre.
- **Favoriser l'implantation d'équipements publics** pour le quartier en lien avec de futurs projets, notamment dans le cadre du réaménagement du « garage Renault-Picpus ».

## AXE 3 – UNE VILLE QUI VALORISE ET CONSIDÈRE SES IDENTITÉS URBAINES

Donnez votre avis sur les 5 actions clés suivantes :

**1/ Protéger et valoriser les identités de quartiers (hauteurs, façades...) et notamment identifier les tissus modernes remarquables.**

La protection des identités et de l'intégrité des façades existantes, **y compris les rez-de-chaussée**, est **primordiale**. Une réflexion sur les « identités » et les caractéristiques urbaines et architecturales des **quartiers**, mais également **à l'échelle des îlots**, serait à poursuivre à la suite de cette étape de consultation du PLUB afin d'identifier les secteurs ayant une cohérence architecturale et patrimoniale à protéger en priorité, en s'appuyant sur **des travaux d'études préalables et des recommandations d'historiens de l'architecture ou de l'art** (Commission du Vieux Paris, service des Monuments historiques, ABF, etc.).

**2/ Favoriser la cohérence esthétique des bâtiments : renforcer l'intégration des constructions dans leur environnement (notamment via les gabarits des constructions), encadrer l'installation de dispositifs de climatisation individuels...).**

Le Conseil de quartier y est favorable en **portant une attention particulière** à ce que les équipements et constructions **ne viennent pas empiéter sur la voie publique** avec des constructions en dur qui nuisent à **la circulation piétonne**. Les devantures, commerciales ou non, **ne doivent ni altérer l'aspect esthétique et patrimonial** des façades, ni **l'harmonie des rues**. La question de la cohérence d'ensemble de l'intégration des bâtiments constitue un volet important pour éviter des ruptures esthétiques dans le paysage urbain.

**3/ Renforcer la protection du patrimoine bâti (bâtiments protégés) et naturel (bois, parcs...).**

Cf. remarque ci-dessous.

**4/ Promouvoir une architecture bioclimatique : sobriété énergétique (construction bois...), logements traversants, jardins d'hiver ou création d'espaces extérieurs, accessibilité des toits...**

Pour les actions 3 et 4, une attention particulière doit être portée sur l'intégration d'une architecture bioclimatique, qui doit **se faire dans une démarche systémique, harmonieuse et cohérente** pour la ville de Paris et son identité urbaine, patrimoniale et architecturale.

**5/ Favoriser les projets de réhabilitation par rapport aux projets de démolition/reconstruction (en prévoyant des dispositions réglementaires incitatives)**

Les projets de réhabilitation des bâtiments sont *a priori* généralement moins énergivores et moins consommateurs de matériaux nouveaux que les projets de démolition et de reconstruction. **Le Conseil de quartier considère que les projets de réhabilitation paraissent donc plus adaptés** à un processus de renouvellement urbain dans le cadre du projet de PLUB. Toutefois, **un processus d'étude préalable** pourrait être proposé en amont des projets pour retenir la formule la plus adaptée au cas d'espèces selon l'état du bâti.

## Donnez votre avis sur les évolutions réglementaires proposées et les OAP thématiques pour faire de Paris une ville qui valorise et considère ses identités urbaines :

En complément des recommandations versées ci-dessus, le Conseil de quartier demande à ce que les apports suivants soient intégrés à la révision du PLUB :

- **Réévaluer et proposer de nouvelles règles en faveur de la protection des cœurs d'îlots afin d'assurer une meilleure préservation et conservation de ces espaces verts.** Les règles proposées et citées dans le rapport d'avant-projet des OAP et du règlement du futur PLUB sont limitatives, voire minimalistes, et en faveur des opérations de constructions ou réhabilitations de logements au détriment de la nature en ville, alors que ces espaces verts existent déjà, et qui peuvent être menacés à terme par des opérations de réaménagement (cf. page 69 et 70 du document avant-projet OAP).

## LES PRESCRIPTIONS LOCALISÉES

Le Conseil de quartier Nation-Picpus a identifié tout un **ensemble d'adresses**, qui méritent l'étude des services de la ville de Paris, en vue d'une **protection et conservation**. Les adresses répertoriées sont assorties de **commentaire dans le fichier Excel**, fourni par la ville de Paris dans le cadre de cette phase 3 de consultation. Ce fichier est déposé sur la plateforme de concertation dédiée à la révision du PLUB.

Au même titre que le cahier d'acteur, ce travail s'est réalisé de manière participative avec les membres du conseil de quartier Nation-Picpus. Il a fait l'objet d'une **approbation en Assemblée générale du 27 octobre 2022**.

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

### Donnez votre avis sur les OAP sectorielles :

OAP sectorielle concernée :

**Le quartier Nation-Picpus n'est pas directement concerné** par une OAP sectorielle.

Contribution :

Dans ces conditions, **le Conseil de quartier ne se prononce pas** sur les OAP sectorielles.



## LES EXTERNALITÉS POSITIVES

*Avancée majeure pour ce PLU bioclimatique, un nouveau système, appelé dispositif des « externalités positives », vise à autoriser les projets architecturaux et urbains considérés comme particulièrement innovants et résilients car ils produisent des bénéfices sur leur environnement urbain grâce à un effort supplémentaire sur des critères vertueux comme la biodiversité et l'environnement, la sobriété énergétique. Tout projet devrait ainsi dépasser un seuil de performance sur trois des neuf critères d'évaluation pour obtenir un permis de construire.*

### Donnez votre avis sur la proposition de dispositif des externalités positives :

Contribution :

Les explications afférentes aux « externalités positives » représentent **seulement deux pages** dans le document avant-projet des OAP et du règlement du futur PLUB (cf. pages 22 à 23).

Malgré les différentes réunions et ateliers participatifs auxquels les membres du Conseil de quartier Nation-Picpus ont participé au cours de cette phase 3, les **informations** données **restent insuffisantes** au regard du sujet **complexe et technique de ce dispositif**, et des **interrogations nombreuses demeurent** (notamment, dans quelle mesure le choix des critères à « surperformer » seront-ils en adéquation avec les besoins des habitants ou usagers d'un quartier ? Sur quelles études reposeront-ils ? Qui aura en charge le suivi et le contrôle de ce dispositif de manière pérenne ? etc.).

Dans ces conditions, le Conseil de quartier sollicite les services de la ville de Paris en charge de la révision du PLUB pour apporter **tous les éclairages nécessaires sur ce dispositif**. De plus, le Conseil de quartier Nation-Picpus **reste prudent** quant à l'introduction de ce dispositif, qui peut toutefois représenter **des écueils**.

---