



Direction de l'Urbanisme

2024 DU 142 – PLU – Révision – approbation du projet

## PROJET DE DELIBERATION EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs, mes chers collègues, notre Conseil est invité aujourd'hui à approuver un nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour Paris. Étape fondamentale pour l'avenir de notre ville, l'aboutissement de la procédure de révision du PLU constitue un temps fort de la mandature. Le nouveau document d'urbanisme concrétise les orientations du projet pour lequel vous avez donné mandat à l'exécutif, conformément au souhait des Parisiennes et des Parisiens.

Pour atteindre la neutralité carbone en 2050 et assumer sa responsabilité dans la lutte contre le changement climatique, la Ville de Paris doit non seulement s'adapter mais aussi engager de profonds changements. Le bâti et l'organisation des espaces sont des éléments décisifs dans la stratégie de décarbonation de la ville. C'est le rôle du PLU que d'apporter à toutes et tous, des bénéfices = d'usages, des bénéfices sur la santé, des bénéfices environnementaux et économiques.

Afin d'accélérer notre politique municipale tournée vers une ville plus solidaire, plus accueillante, plus respirable, plus verte, plus active et sportive, plus engagée et créative, Paris entend avec ce Plan Local d'urbanisme intégrer une nouvelle façon de faire dans la manière de penser et d'aménager la ville.

Le PLU qui est présenté est pour les 15 prochaines années notre cadre commun. Il participera à l'objectif de rééquilibrage entre l'Est et l'Ouest au sein du territoire parisien et métropolitain, aussi bien en termes d'emplois que de logements, de services et d'équipements dans la logique du « quartier du quart d'heure ». Enfin et surtout, ce PLU viendra nous donner des outils supplémentaires pour offrir à toutes et tous – familles, étudiants, travailleurs essentiels, personnes ayant connues des parcours de vie plus difficiles, l'accès à un logement décent et abordable. Car c'est la condition fondamentale de l'affirmation du droit à une vie digne et un enjeu majeur pour la résorption des inégalités sociales.

Mes chers collègues, vous le savez, la plupart des demandes économiques et sociales, que ce soit à l'échelle locale ou globale sont le fruit d'enjeux et de dynamiques liés aux usages du sol, aux usages des infrastructures. Notre nouveau PLU bioclimatique sera un élément de réponse structurant à ces enjeux, il va structurer notre territoire pour les prochaines décennies en

n'ayant, finalement, qu'un seul objectif : permettre aux Parisiennes, aux Parisiens et à ceux qui fréquentent Paris d'y vivre encore mieux.

La notion d'urbanisme bioclimatique renvoie à une conception de l'aménagement urbain qui intègre l'ensemble des enjeux de la Ville de Paris : préservation et mise en valeur du tissu et du paysage urbains, réponse au dérèglement climatique, nécessité de loger et de protéger décemment tous les publics. Cette approche intègre aussi la valeur patrimoniale exceptionnelle de Paris et propose une meilleure façon de faire la ville. Pour prendre en compte la diversité des préoccupations et intérêts des habitantes et des habitants ainsi que de toutes celles et ceux qui font vivre Paris, le PLU bioclimatique a été élaboré en associant étroitement les parties prenantes, à commencer par les Parisiennes et les Parisiens.

La révision du plan local d'urbanisme bioclimatique a pour objet de préparer Paris à deux grands enjeux auxquelles la Ville doit faire face : une urgence environnementale, celle de la lutte contre le changement climatique et de l'adaptation à ses conséquences, et une urgence sociale, celle de loger dans des conditions dignes et abordables, l'ensemble des Parisiennes et des Parisiens.

L'approbation du PLU parachève quatre années de travail et de concertation avec le public et les acteurs du territoire. Notre nouveau PLU est un document intégrateur qui concrétise l'action municipale menée sous l'égide de mes différents adjoints, au service d'objectifs communs. Ce moment décisif vient donc renforcer la cohérence des politiques publiques portées par la Ville et leur donne une portée qui s'exprimera dans les deux ou trois prochaines décennies.

L'élaboration du nouveau PLU a commencé dès la prescription de la révision décidée lors de la séance du Conseil de Paris de décembre 2020. Puis, après une première phase de concertation, vous avez débattu des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) lors de votre séance de novembre 2021. À l'issue d'une seconde phase de concertation, déroulée pendant toute l'année 2022 et le premier semestre de 2023, vous avez tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet du PLU bioclimatique en juin 2023.

Après cette étape de l'arrêt du projet du PLU, le travail s'est poursuivi par une phase de consultations. Conformément au code de l'urbanisme, le projet de PLU arrêté a été transmis pour avis à l'Autorité environnementale régionale. Il a également été communiqué à l'État et à un ensemble de personnes publiques désignées par le code de l'urbanisme, dont la Région Île-de-France, la Métropole du Grand Paris, les collectivités limitrophes de la capitale, l'autorité organisatrice des transports (Île-de-France Mobilités) et les organismes consulaires (Chambre de commerce et d'industrie, Chambre des métiers). Cette phase de consultation a permis d'échanger avec ces parties prenantes sur le

projet de PLU, permettant ainsi de proposer certains ajustements de son contenu.

Ces avis recueillis, une nouvelle étape cruciale de la procédure de révision s'est ouverte avec la tenue de l'enquête publique. Sous l'autorité d'une commission d'enquête indépendante composée de neuf membres désignés par le tribunal administratif, la consultation des Parisiennes et des Parisiens et de toutes les personnes intéressées s'est déroulée pendant près de deux mois, entre le 8 janvier et le 29 février 2024. Elle a connu un retentissement inédit pour une consultation de cette nature puisqu'elle a donné lieu à plus de 14 000 contributions émanant d'habitantes et d'habitants, ainsi que de professionnels et d'acteurs de l'urbanisme. Conformément aux dispositions du code de l'environnement qui régissent les enquêtes publiques, la phase de recueil des contributions s'est poursuivie par une phase d'échanges entre la commission d'enquête et les services de la Ville. En réponse aux observations de la commission, consignées dans un procès-verbal de synthèse, les services de la Ville ont produit un mémoire en réponse, étayé par une analyse approfondie des contributions. Puis, en juillet 2024, la commission d'enquête a remis un Rapport d'enquête accompagné de conclusions motivées. Ce document de plus de 1000 pages porte un avis favorable à l'unanimité des membres de la commission sur le projet de PLU, assorti d'une seule réserve. Dans les conclusions du rapport, mais aussi au fil de ce document très détaillé, la commission formule différentes observations sur de nombreuses dispositions du projet de PLU.

La réception du rapport de la commission d'enquête a permis d'engager l'ultime phase de travail visant à prendre en compte les retours issus des consultations menées depuis l'arrêt du projet. Le projet de PLU a ainsi été amendé et enrichi dans certaines de ses parties, en cohérence avec ses orientations fondamentales et au bénéfice des nombreuses innovations qu'il comporte.

Dès que le projet de PLU aura recueilli votre approbation, il sera transmis au représentant de l'État en vue du contrôle de légalité. Cette transmission et la publication du PLU sur le Géoportail de l'urbanisme lui conférera son caractère exécutoire. Dans le même temps, la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité réglementaires qui auront pour effet de rendre le nouveau PLU opposable.

Le dossier qui vous est présenté aujourd'hui est le fruit d'une collaboration étroite avec l'Exécutif, les mairies d'arrondissement, les groupes politiques, et l'ensemble des services de la Ville. Ce travail, nourri des contributions du public, a permis de traduire dans des dispositions réglementaires innovantes et audacieuses les grandes ambitions portées par le PLU.

Sur le plan environnemental, les règles affirment des normes exigeantes en termes de préservation et de développement de la pleine terre, de végétalisation, de plantation et de performance énergétique.

Cette exigence se retrouve pour la qualité architecturale du bâti et pour le confort des constructions, notamment des logements. La préservation des qualités patrimoniales de Paris est permise d'une part grâce aux nombreuses protections localisées et d'autre part grâce aux nouvelles règles morphologiques et patrimoniales qui s'adaptent finement au profil des tissus parisiens.

En termes de destinations, le règlement du PLU est particulièrement ambitieux en faveur du logement et des activités productives par ses nouvelles règles favorisant la mixité à l'échelle du bâti et la production de logement pour toutes et tous.

Pour compléter l'action du règlement et favoriser des projets vertueux, sept Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques sont intégrées au PLU, dont une consacrée à la santé publique et environnementale.

Enfin, le règlement du PLU bioclimatique introduit pour la première fois un mécanisme d'externalités positives qui renforcera la qualité de tous les projets sur des critères environnementaux, programmatiques ou de confort du bâti.

Le contenu du PLU bioclimatique est détaillé dans la dernière partie de cet exposé.

\* \* \*

## **I. LES CONSULTATIONS MENÉES DEPUIS L'ARRÊT DU PROJET DE PLU**

Le projet de PLU arrêté lors de la séance du Conseil de Paris de juin 2023 a fait l'objet d'un ensemble de consultations prévues par le code de l'urbanisme.

Outre la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE), la Commission interdépartementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CIPENAF) et le Centre national de la propriété forestière (CNPF), dont les avis sont sollicités au titre des compétences spécifiques de ces organismes, le projet de PLU est soumis pour avis à un ensemble de personnes publiques désignées par le code de l'urbanisme comme « personnes publiques associées » (PPA). Il s'agit de :

- L'État représenté par la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports (DRIEAT) d'Île-de-France ;
- La Société nationale des chemins de fer français (SNCF) ;
- La Régie autonome des transports parisiens (RATP) ;
- La Région Île-de-France ;
- La Métropole du Grand Paris ;

- La Chambre des métiers et de l'artisanat (CMA) de la Région Île-de-France ;
- La Chambre de commerce et de l'industrie (CCI) de la Région Paris-Île-de-France ;
- Île-de-France Mobilités ;
- La Chambre d'agriculture de la Région Île-de-France.

Le code de l'urbanisme prévoit par ailleurs la consultation de certaines entités ou personnes publiques ayant fait part de leur souhait d'être consultées à l'occasion de l'élaboration du PLU. C'est ainsi qu'ont été recueillis les avis de collectivités et organismes suivants :

- L'Établissement public territorial (EPT) Paris Ouest la Défense ;
- L'EPT Boucle Nord de Seine ;
- L'EPT Plaine commune ;
- L'EPT Grand Orly Seine Bièvre ;
- L'EPT Grand Paris Seine Ouest ;
- La mairie de Vanves ;
- La mairie de Charenton-le-Pont ;
- La mairie de Neuilly-sur-Seine ;
- La mairie de Gentilly ;
- La mairie d'Ivry-sur-Seine ;
- La mairie des Lilas ;
- La mairie de Levallois-Perret ;
- La mairie de Saint-Denis ;
- L'AORIF - Union sociale pour l'habitat.

Ces différentes entités, auxquelles le projet de PLU a été dûment notifié, disposaient d'un délai de trois mois pour émettre un avis. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis a été réputé favorable, suivant les dispositions du code de l'urbanisme.

Par ailleurs la Déclaration environnementale (huitième pièce du Rapport de présentation) rappelle les motifs et choix opérés pour la rédaction du PLU et précise la façon dont il a été tenu compte des consultations menées depuis l'arrêt sur le volet environnemental du PLU. En particulier, cette pièce précise les suites données à l'avis de l'Autorité Environnementale.

## **A. L'avis de l'Autorité Environnementale**

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) a rendu son avis le 13 septembre 2023. Cet avis souligne les innovations du PLU bioclimatique et relève qu'il comporte des dispositions intéressantes et vertueuses au regard des enjeux climatiques et sanitaires. Toutefois, l'Autorité environnementale invite la Ville à préciser l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement et à conforter certaines ambitions. L'avis est assorti de recommandations déclinées en quarante-cinq *items* portant sur les sujets suivants :

- Le dossier et sa présentation ;
- La prise en compte des enjeux sanitaires ;
- L'atténuation et l'adaptation au changement climatique ;
- La préservation de la ressource en eau et la lutte contre le risque d'inondation ;
- La préservation et le renforcement de la biodiversité ;
- Les déplacements.

Après analyse approfondie de l'avis de la MRAE, les services de la Ville ont consigné dans un mémoire en réponse les éléments de clarification qu'appelaient les recommandations de l'Autorité environnementale. Ce document précise notamment les modifications que la Ville se propose d'apporter au dossier de PLU afin de tenir compte des recommandations formulées par la MRAE. L'avis de l'autorité environnementale et le mémoire en réponse sont annexés au présent projet de délibération (Annexe n° 2).

## **B. L'avis de la CIPENAF**

La CIPENAF a rendu le 13 septembre 2023 un avis favorable sur le projet de PLU bioclimatique, assorti de quelques observations portant essentiellement sur l'impact de l'évolution des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) sur l'occupation des sols dans les Bois.

## **C. Les avis des personnes publiques associées et des personnes consultées**

Dans les avis qu'elles ont émis sur le projet de PLU bioclimatique, les personnes publiques associées (PPA) et les autres personnes publiques ayant souhaité

s'exprimer (Personnes publiques consultées, PPC) ont souligné l'ambition et les innovations du nouveau document. Ces retours enrichissent le projet avec des suggestions de modifications et de compléments, soit pour répondre à des enjeux généraux, soit pour aborder des aspects spécifiques liés aux biens appartenant aux personnes publiques.

Plusieurs personnes publiques associées ont salué le caractère ambitieux du PLU de Paris et fait part de leur accord avec ses orientations, notamment sur le volet environnemental. Dans son avis, l'État relève l'ambition du PLU de répondre aux grands enjeux contemporains. Il souligne les innovations mises en place par le PLU, notamment le mécanisme de valorisation des externalités positives, la mixité fonctionnelle et l'encadrement des meublés touristiques. La Métropole du Grand Paris émet également un avis favorable sur le dossier dans son ensemble. Les chambres consulaires saluent les efforts du PLU pour la protection des commerces et activités. Par ailleurs, plusieurs collectivités font part de convergences sur plusieurs thématiques du PLU comme le renforcement des liens métropolitains, l'approche bioclimatique ou encore les évolutions de la Seine et du boulevard périphérique. C'est notamment le cas de la maire de Levallois, de la maire de Gentilly ou encore du maire de Neuilly-sur-Seine. Le président de l'établissement public territorial Grand Orly Seine-Bièvre met également en avant plusieurs engagements de la Ville de Paris qu'il partage, comme l'action en faveur du logement et du renforcement des règles de mixité sociale ainsi que l'optimisation et la transformation des tissus urbains dans le respect du patrimoine existant.

En matière de justification et de clarté des règles, l'État invite la Ville à renforcer la lisibilité et la justification des règles compte tenu de leur technicité. Le président de la Métropole du Grand Paris demande également une meilleure justification de la délimitation de deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) du Bois de Vincennes.

L'évaluation et la mise en application du PLU bioclimatique ont fait l'objet de plusieurs remarques. L'État demande à la Ville d'assurer une évaluation de l'effet des nouvelles règles du PLU afin de s'assurer de leur pertinence et de leur proportionnalité. La commune de Vanves, dans son avis délibéré, suggère la réalisation d'une analyse plus approfondie de l'impact de l'évolution des règles de stationnement et en particulier de celles définissant le nombre de places exigées. La RATP propose la réalisation d'études acoustiques et vibratoires avant toute modification de l'environnement des infrastructures de la RATP.

Plusieurs PPA ou PPC rappellent l'importance de la concertation dans la mise en œuvre de certaines démarches, dispositifs ou projets d'aménagement. La maire de Levallois rappelle l'importance de la consultation préalable à la mise en œuvre des projets. La commune de Vanves et l'EPT Grand Paris Seine Ouest souhaitent être associés à la traduction opérationnelle de certaines OAP. D'autres propositions de partenariats sont également formulées, par exemple la Chambre des Métiers et de l'Artisanat Ile-de-France propose la mise en place d'un dispositif partenarial d'accompagnement des projets de démolition reconstruction.

Dans les avis présentés, les PPA et PPC abordent spécifiquement les thématiques ci-après.

### **C.1. Logement et mixité sociale**

Les objectifs de création de logements et de régulation des meublés de tourisme portés par le PLU ont été globalement salués par les personnes publiques consultées. Certaines innovations réglementaires, comme les règles de mixité fonctionnelle et les dispositions sur le BRS, ont suscité des discussions quant à leur mise en œuvre. En particulier la Chambre de commerce et d'industrie sur les emplacements réservés logement et l'AORIF sur la règle du BRS en zone non déficitaire.

### **C.2. Rénovation énergétique**

Les avis des personnes publiques associées ou consultées soulignent la nécessité d'adapter les modalités de rénovation énergétique des immeubles aux spécificités des bâtiments et de trouver un équilibre entre ambition énergétique et faisabilité. Le président de l'AORIF apprécie les exigences élevées du PLU pour renforcer les standards nationaux, tout en suggérant d'élargir les possibilités d'exception pour permettre également l'isolation intérieure dans les situations où l'isolation extérieure pourrait poser des difficultés.

### **C.3. Activités économiques et équipements**

Les avis émis mettent en avant la nécessité de concilier développement économique, mixité fonctionnelle et protection des espaces productifs. La Chambre de métiers et de l'artisanat d'Île-de-France est favorable à la reconduite du dispositif de protection des linéaires commerciaux déjà présent dans le PLU en vigueur. Elle estime que les dispositions visant les établissements relevant de la nouvelle catégorie des « commerces artisanaux de proximité » favorisent la protection de l'artisanat. Elle est favorable à l'instauration de ces dispositifs de protection spécifiques au système productif.

L'État appelle à une attention particulière sur l'articulation entre mixité sociale et fonctionnelle, notamment dans les projets de restructuration. Dans son avis annexé à celui de l'avis de l'État, HAROPA Port de Paris rappelle l'importance de la logistique urbaine et la nécessité de veiller à la compatibilité de certains projets d'aménagement – tels que les pistes cyclables ou les espaces de baignade – avec les activités portuaires.

Ile-de-France Mobilités a demandé la création de prescriptions localisées en vue de la future création de centres opérationnels bus sur certaines emprises prédéfinies.



#### **C.4. Liens métropolitains et boulevard périphérique**

L'OAP Liens Métropolitains et les orientations liées au boulevard périphérique ont fait l'objet de nombreuses contributions de la part des personnes publiques, notamment des collectivités territoriales voisines de Paris qui expriment des attentes concernant la connectivité et l'intégration urbaine entre Paris et ses communes limitrophes. Le président de l'établissement public territorial (EPT) Boucle Nord de Seine suggère de renforcer l'expression des articulations avec la Ville de Clichy (Porte de Clichy et Porte Pouchet). Le président de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre partage la nécessité de soutenir les activités productives dans le contexte d'une mixité fonctionnelle, mais regrette que la logistique ne soit pas mentionnée dans l'OAP hormis sous l'aspect des voies fluviales. Il estime aussi que le renforcement des transports en communs et des continuités cyclables devrait figurer de manière plus prononcée dans l'OAP. La maire de Gentilly propose également des ajustements à l'OAP, comme d'y inscrire la Porte de Gentilly en tant que porte-place à végétaliser et à apaiser et d'y promouvoir l'amplification des liaisons piétonnes et cyclables majeures (en préfiguration de deux projets notamment). Enfin, la présidente de la région Île-de-France questionne la réduction du nombre de voies du boulevard périphérique.

#### **Opération d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles**

Les avis des personnes publiques associées ou consultées mettent en avant la nécessité de renforcer la continuité urbaine entre Paris et les territoires voisins. Le maire de Charenton-le-Pont émet plusieurs recommandations pour l'OAP Bercy-Charenton, notamment l'identification sur le schéma d'aménagement de la ZAC voisine de Charenton-Bercy, ou celle, comme « voie à créer ou modifier », de la rue Escoffier et de l'opération parisienne en limite de Charenton correspondant au futur prolongement de la rue Baron Leroy. Le président de l'EPT Boucle Nord de Seine a proposé la création d'une OAP sectorielle au niveau de la porte de Clichy. Il a demandé que soit intégrée à l'OAP Paris Nord-Est un lien entre le boulevard Macdonald et la limite du territoire de l'EPT. L'EPT Grand Paris Seine Ouest (GPSO) estime que sur l'OAP Héliport-Suzanne Lenglen-Frères Voisins-Aquaboulevard, une étude spécifique de faisabilité doit être menée, s'agissant de la création d'un nouvel accès au droit du Boulevard Galliéni. Sur l'OAP Bartholomé-Brancion GPSO souhaite des précisions sur les aménagements végétalisés le long de la rue Louis Vicat.

#### **C.5. Végétalisation et espaces verts**

Les personnes publiques ont souligné l'importance des ambitions de la Ville de Paris.

#### **C.6. Propriétés et projets immobiliers des personnes publiques associées ou consultées.**

Les remarques portant sur des parcelles appartenant à des personnes publiques relèvent principalement de deux catégories : les demandes d'intégration d'exceptions ou d'exemption de règles générales, ou des demandes de modification de prescriptions localisées. À titre d'exemple :

- L'État a formulé des propositions de corrections relatives à des sites ou des biens protégés au titre du code de l'environnement ou du patrimoine et à la prise en compte du foncier public de l'État, notamment au regard de prescriptions potentiellement non compatibles avec des projets en cours ou à l'étude.
- La SNCF suggère des modifications de délimitation de périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) et propose plusieurs précisions à apporter dans des OAP sectorielles. Cet avis, complété par une contribution à l'enquête publique, formule des demandes de précisions ou modifications relatives au zonage ou aux emplacements réservés ainsi que des demandes de dérogations à certaines règles (secteur de renforcement végétal par exemple).
- La RATP formule plusieurs demandes localisées ainsi que des demandes de modification de certaines dispositions notamment en lien avec ou la prise en compte des ouvrages d'infrastructures pour l'application de certaines règles (Belgrand-St Fargeau par exemple).
- Des remarques précises ou localisées (STECAL, emplacement réservé, faisceau de protection) de la part de certaines collectivités.

## **D. Autres personnes publiques ayant transmis un avis**

D'autres personnes publiques ont par ailleurs souhaité transmettre un avis sur le projet de PLU bioclimatique. Certaines d'entre-elles ont en outre déposé une contribution à l'enquête publique. Ainsi, le président du département du Val-de-Marne considère que la vision polycentrique du PLU bioclimatique doit être renforcée. Il s'étonne de la prépondérance des espaces verts au détriment de l'eau pour s'adapter au changement climatique.

Le vice-président du département de la Seine-Saint-Denis a fait part de son avis favorable. Il salue la volonté manifestée par la Ville de Paris d'une plus grande résilience sociale et écologique et approuve les mesures en faveur du logement social et de l'adaptation à l'urgence climatique, tout en indiquant être attentif à la concrétisation des orientations dans les secteurs de développement qui jouxtent le territoire de son département. Il formule à cet égard des demandes relatives à l'aménagement de certaines espaces limitrophes des deux territoires.

Le président d'Est Ensemble considère que l'OAP Liens métropolitains est globalement cohérente avec les objectifs du PLUi de son territoire. Le maire de Bagnolet transmet des observations sur l'OAP Portes de l'Est parisien.

Les avis émanant des personnes publiques mentionnées ci-avant ainsi que l'avis de la CIPENAF sont annexés au présent projet de délibération (Annexe n° 3).

## **II. L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

### **A. Le cadre de l'enquête publique**

L'enquête publique dont a fait l'objet le projet de PLU arrêté est une procédure régie par le code de l'environnement. Elle a pour objet « d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement ».

Dans ce cadre, après l'arrêt du projet de PLU, la Ville de Paris a sollicité le Tribunal administratif de Paris en vue de la nomination d'une commission d'enquête chargée d'assurer le bon déroulement de l'enquête et d'émettre un avis motivé sur le projet soumis au public. Le Tribunal administratif a nommé une commission de neuf membres par une décision en date des 13 et 17 juillet 2023.

L'enquête s'est déroulée entre le 8 janvier et le 29 février 2024. Durant cette période, le public était invité à déposer des contributions par les moyens suivants :

- des registres papiers disponibles dans chaque mairie d'arrondissement ou de secteur ;
- quatre réunions publiques thématiques ;
- un registre dématérialisé accessible sur un site internet dédié ;
- par courrier postal ou électronique ;
- durant les permanences assurées par les commissaires enquêteurs.

### **B. Le déroulement de l'enquête publique**

L'enquête publique s'est déroulée dans des bonnes conditions qui ont été saluées par la commission d'enquête. Elle a permis de recueillir plus de 14 000 contributions, dont la très grande majorité a été déposée par voie électronique.

Ces contributions ont été analysées par la commission d'enquête et ont fait l'objet de la part de celle-ci d'un procès-verbal de synthèse ventilant les contributions selon 37 thèmes (19 thèmes généraux et 18 thèmes localisés ou particuliers). Ce document de plus de 400 pages contenait également des questions posées à la Ville de Paris par la commission d'enquête. Il a été transmis à la Ville le 25 mars 2024. Les services de la Ville ont répondu à la commission d'enquête le 12 juin 2024. Enfin, la commission d'enquête a transmis à la Ville son rapport d'enquête le 9 juillet 2024.

Ce rapport de plus de 1000 pages comprend, outre les éléments ayant fait l'objet du procès-verbal de synthèse et du mémoire en réponse, un examen des avis de l'autorité environnementale et des autres entités et personnes publiques s'étant exprimées dans le cadre de la procédure. Il est assorti de l'avis et des conclusions de la commission d'enquête. Ce rapport est annexé au présent projet de délibération (Annexe n° 4).

La commission d'enquête a émis un avis favorable sur le projet de PLU bioclimatique, à l'unanimité de ses membres. Cet avis est assorti d'une réserve et de vingt recommandations. La réserve porte sur la présence dans le projet de PLU d'un nombre jugé excessif d'emplacements réservés en vue de la création de logements, notamment sur une dizaine d'entre eux grevant des établissements scolaires privés et un équipement de santé associatif. Elle comporte la demande expresse que soient supprimés ces emplacements réservés explicitement désignés ainsi qu'une centaine d'autres emplacements réservés, non autrement identifiés, mais susceptibles de s'avérer techniquement inadaptés à accueillir des logements. Le rapport de la commission précise que la suppression de ces emplacements réservés conditionne la levée de la réserve en vue de l'approbation du PLU.

### **C. Le traitement de l'enquête publique par les services de la Ville**

Les services de la Ville et les mairies d'arrondissement se sont mobilisés durant toute la durée de l'enquête jusqu'à la remise de la réponse au PV de synthèse de la commission le 12 juin 2024. Pendant ces six mois de travail intense, les services de la Ville ont analysé les contributions déposées par le public afin d'évaluer l'opportunité et la possibilité de prendre en compte les avis et suggestions formulés par leurs auteurs et de proposer, le cas échéant, les modifications susceptibles d'être intégrées à la rédaction finale du projet de PLU soumis aujourd'hui à votre assemblée.

Ce travail important a mobilisé de nombreuses directions qui ont travaillé en collaboration étroite avec la Direction de l'urbanisme pour apporter des réponses circonstanciées aux contributions du public et aux questions de la commission d'enquête. Les contributions recueillies interrogeaient parfois des politiques publiques portées par la Ville au-delà du seul objet du PLU. La réponse de la Ville au PV de synthèse de la commission d'enquête témoigne donc de la cohérence et de la richesse de l'action municipale, qui s'exprime au travers de chaque direction aux services d'objectifs communs.

## **D. Le contenu de l'enquête publique**

Outre les contributions relatives aux emplacements réservés qui sont détaillées ci-après, les principales thématiques abordées lors de l'enquête sont les suivantes (les proportions sont données par rapport au nombre de contributions hors celles concernant les emplacements réservés sur les établissements scolaires) :

- Les équipements et activités, le quartier du quart d'heure et l'espace public (30 % des contributions) : le public s'est montré favorable aux grandes orientations du quartier du quart d'heure : apaisement et partage de l'espace public, promotion des commerces de proximité et des équipements, mixité fonctionnelle. Il est à noter que certaines contributions ont porté sur les nuisances sonores associées à la concentration d'établissements de restauration et de terrasses sur l'espace public.
- La nature en ville et la biodiversité (19 % des contributions) : le public s'est montré favorable aux objectifs de végétalisation de Paris et de préservation de la pleine terre. De nombreuses demandes de renforcement de la végétalisation et de création de nouveaux espaces verts ont été formulées.
- L'organisation de l'enquête, les considérations générales sur le projet et les contributions n'appelant pas de modifications des règles du PLU ou ne relevant pas de son champ de compétence (13 % des contributions) : nombreuses contributions portant sur les aspects formels du dossier, notamment son volume important. Le public s'est également exprimé sur des aspects généraux du document ou sur les politiques portées par la municipalité en général, parfois sans rapport direct avec l'objet de l'enquête, par exemple des aspects de police municipale ou de circulation routière.
- La morphologie et les caractéristiques des constructions (9 % des contributions) : les professionnels de l'immobilier ont souhaité que soit introduit plus de souplesse dans la définition de la restructuration lourde afin de réduire l'étendue des opérations qui entreraient dans cette définition. Cette préoccupation s'est particulièrement exprimée au sujet de la règle de mixité fonctionnelle..
- Bioclimatisme, eau et évaluation environnementale (9 % des contributions) : les objectifs de lutte contre le changement climatique et d'adaptation à ce dernier semblent globalement partagés par le public. Toutefois de nombreuses personnes se sont opposées aux règles permettant des surélévations et des constructions sur les dents creuses, craignant que ces constructions n'empêchent les circulations d'air nécessaires au rafraîchissement de la ville.
- Le logement (7 % des contributions) : sur ce sujet, les professionnels de l'immobilier et les propriétaires fonciers se sont exprimés pour s'opposer à l'instauration d'emplacements réservés pour du logement social sur leurs parcelles ainsi que pour réclamer plus de souplesse dans l'application des règles relatives à la mixité sociale et fonctionnelle, ainsi que l'intégration du BRS.

- Patrimoine (6 % des contributions) : le public s'est largement exprimé sur ce sujet, notamment pour proposer la protection de nouvelles adresses. De nombreuses contributions portaient également sur des considérations plus larges sur le patrimoine et notamment sur l'impact des règles morphologiques sur l'harmonie architecturale de Paris.

Le rapport de la commission d'enquête, qui est annexé à la présente délibération, contient un relevé détaillé des observations du public.

## **E. La prise en compte du rapport de la commission d'enquête dans le projet de PLU**

### **E.1. Synthèse thématique de l'avis de la commission d'enquête**

En conclusion de son rapport, la commission d'enquête estime que le PLU présente des dispositions très vertueuses et donne un avis favorable sur le projet à l'unanimité de ses membres.

La commission procède à une évaluation globale du projet de PLU, dont la synthèse ci-dessous suit la structure en reprenant ponctuellement certains commentaires formulés dans le corps du rapport.

#### *E.1.a) Paris dans la Métropole*

La commission souligne les efforts de la Ville pour présenter le projet aux partenaires métropolitains et franciliens durant l'élaboration du PLU.

Concernant le boulevard périphérique, les efforts de la Ville pour agir sur la santé environnementale sont salués.

Enfin la commission invite la Ville à renforcer la communication et la concertation sur la mise en œuvre de ses OAP sectorielles, notamment Paris Nord Est, avec les communes et EPT riverains.

#### *E.1.b) Volet bioclimatique*

La commission précise que le PLU affiche des objectifs ambitieux sur cette thématique, et « apprécie le caractère novateur du PLU qui a placé pour la première fois l'urgence climatique au cœur de la réflexion et conditionné l'évolution des règles de construction à une amélioration de la résilience de Paris » (dixit).

La commission souligne en particulier le travail sur les règles morphologiques pour préserver l'ensoleillement et la ventilation des rues et immeubles, relevant

le travail « très pertinent » sur les gabarits, la reprise des filets des hauteurs et la prise en compte des ensembles modernes, ainsi que les nouvelles prescriptions relatives aux espaces libres et espaces extérieurs pour les constructions neuves. D'une manière générale, la commission salue les mesures mises en œuvre dans le PLU pour limiter les démolitions/reconstructions et pour favoriser la transformation du tissu urbain existant. Elle estime que la Ville justifie de façon très pertinente les choix qui ont été faits dans le PLU en matière de surélévation, et relève qu'avec le réchauffement climatique et la multiplication des étés caniculaires, une surélévation perçue comme un inconvénient aujourd'hui pourrait s'avérer à l'avenir un avantage grâce à l'ombre portée.

Concernant les espaces libres, la commission souligne la prise en compte des enjeux de désimperméabilisation, notamment pour favoriser l'infiltration. À propos de la végétalisation, la commission insiste sur l'importance de veiller à la pérennité des plantations via la bonne conception des espaces plantés et leur entretien. Par ailleurs, la commission aurait souhaité que le PLU aille plus loin dans la sanctuarisation des espaces non bâtis.

Elle note de nombreuses dispositions en faveur de la protection de la biodiversité et notamment l'augmentation des surfaces d'espaces libres et végétalisés. Elle note que la Ville souhaite privilégier une logique de préservation des cœurs d'îlot afin de favoriser la biodiversité.

En matière d'énergie et d'impact carbone, la commission note avec satisfaction les mesures qui vont dans le bon sens avec une certaine souplesse pour faciliter la mise en place des ENR, comme la réflexion en cours pour exclure des restructurations lourdes les travaux visant à améliorer la performance énergétique ou développer la production d'énergie renouvelable, tout en restant bienveillant avec les impossibilités techniques ou de contrainte liées à la préservation du patrimoine. Elle note toutefois les exigences multiples du PLU et signale que ces dernières risquent de rentrer en contradiction avec d'autres exigences, comme la qualité des constructions et la végétalisation du bâti. À cet égard, la commission invite la Ville à prioriser ses objectifs pour éviter leur mise en concurrence. Cette remarque s'étend à la fonctionnalisation des toitures, dont la commission s'inquiète des conséquences en termes de nuisances sonores. Elle salue par ailleurs l'engagement et l'exemplarité de la Ville de Paris dans la réduction de la consommation d'énergie et la sobriété énergétique en s'appliquant elle-même des objectifs ambitieux. Concernant la problématique de la gestion de l'eau, la commission considère que l'argumentation développée par la Ville est très convaincante, et note que le choix de gestion en amont des eaux pluviales rend la séparation aval des réseaux moins pertinente. Cependant au vu de l'objectif du SDAGE de supprimer les rejets d'eaux usées non traitées dans le milieu et compte tenu du rythme de création d'espaces d'infiltration des eaux de pluies, la commission indique qu'il lui semble important que le zonage d'assainissement de la ville soit revu.

### *E.1.c) Volet logement*

La commission indique que le PLU est très ambitieux sur le logement, notamment social, principalement grâce aux transformations de l'existant permises par les emplacements réservés et les règles de mixité sociale et fonctionnelle.

La commission considère que l'objectif de 40 % de logements publics, qu'elle estime appuyé sur une argumentation détaillée et convaincante, est compatible avec les documents cadres et logique compte tenu de l'attractivité de l'Île-de-France, mais devrait s'accompagner d'un élargissement des critères d'attribution des logements sociaux vers les actifs occupant des emplois en tension dans la capitale (BTP, restauration, commerce, services publics...). Concernant les emplacements réservés, la commission s'interroge sur la capacité de la Ville de Paris à réaliser le nombre de logements escomptés, mais estime qu'il s'agit d'un levier légitime et qu'il est mobilisé d'une façon proportionnée. Toutefois la commission indique que les critères de sélection des emplacements réservés ne lui semblent pas assez explicites et qu'un certain nombre de parcelles retenues ne sont pas opportunes. Cette remarque est reprise dans la réserve développée ci-après.

Concernant la mixité fonctionnelle, la commission comprend la position de la Ville sur le besoin de créer des logements dans les quartiers où les activités économiques sont dominantes et considère que le potentiel de transformation des bureaux en logements est bien présent, y compris dans le centre de Paris. Par ailleurs, elle trouve pertinente la position de la Ville de vouloir maintenir le caractère obligatoire de la servitude de mixité sociale. Toutefois elle craint que les transformations de bureaux en logement ne soient pas généralisables en raison des coûts de telles opérations. La commission invite également la Ville à accompagner le développement du logement dans ces nouveaux quartiers par l'implantation d'emplois pour les habitants. Par ailleurs concernant le rééquilibrage activités/emplois, la commission regrette que le PLU ne limite pas plus fortement la transformation de bureaux en hôtels, tout en notant avec intérêt que la Ville ne souhaite pas développer l'offre hôtelière à Paris mais cherche plutôt à la diversifier notamment à l'attention des familles. Enfin la commission invite la Ville à renforcer la justification du secteur d'encadrement des meublés de tourisme. Elle note que l'argumentaire de la Ville fondé sur un découpage à l'IRIS, qui est un découpage très fin, en fonction du nombre d'enregistrements de meublés touristiques pour 1000 habitations, critère objectif, paraît une justification pertinente. Elle note cependant que le secteur d'interdiction a été établi sur la base d'une photographie de Paris en 2021 et note que le nombre d'enregistrements pourrait varier à l'avenir ou se développer dans de nouveaux quartiers.

#### *E.1.d) Volet patrimoine*

La commission apprécie l'effort d'analyse de la Ville sur tous les sujets touchant au patrimoine et indique que de nombreuses demandes de protection supplémentaires déposées à l'enquête pourraient être intégrées dans le dossier final pour approbation. Par ailleurs la commission souligne le travail réalisé par la Ville sur l'intégration du bâti dans son environnement et le paysage de la rue.



### *E.1.e) Autres thématiques*

La commission d'enquête aborde d'autres thèmes dans son rapport, qui ne sont pas expressément repris dans sa synthèse, mais qu'il paraît utile de résumer ci-dessous pour la bonne information des conseillers :

- Les activités économiques : la commission considère que l'augmentation des surfaces tertiaires dans le quartier central des affaires (QCA) est principalement liée à une optimisation des surfaces de travail. Paris est une ville monde et les investisseurs choisissent entre Paris et Londres, non entre la Métropole et Paris. La commission ne pense pas que le rééquilibrage des emplois entre l'Est et l'Ouest puisse être obtenu via une réduction drastique des surfaces de bureau dans le QCA, ni qu'un transfert massif des emplois tertiaires de l'Ouest vers l'Est puisse intervenir, car la Ville n'a pas pris sur le développement des activités tertiaires privées. La Ville a plus de chances de développer des emplois nouveaux à l'Est, en lien avec les nouvelles activités économiques qu'elle entend promouvoir. La commission salue le travail de la Ville en faveur de la protection, la rénovation, voire la préemption de locaux, pour le maintien des activités artisanales et approuve la décision de la Ville de modifier le règlement de la zone UG pour permettre aux activités artisanales du secteur privé de s'installer sur des terrains qui comportent de l'habitation.
- Construire : la commission d'enquête considère que la Ville justifie de manière très pertinente en référence à plusieurs réglementations existantes la définition de la restructuration lourde, et estime justifié de maintenir le seuil de 15 % qui paraît adapté à la réalité des opérations. Elle relaie cependant les demandes faites à l'enquête, notamment par les professionnels, de clarification de la définition. Sur la faisabilité technique de la transformation de bureaux en immeuble d'habitation, compte tenu des contraintes liées à la réglementation incendie et accessibilité, elle émet des doutes sur la possibilité de transposer les exemples donnés par la Ville, à des immeubles sans espace libre extérieur, avec des contraintes patrimoniales fortes, une trame de façade inadaptée à du logement social et à accès unique.
- Espaces publics et mobilités : la commission d'enquête considère que la densification du domaine bâti existant devrait s'accompagner d'une libération du domaine public des occupations privatives..
- Bois et aménagements : la commission d'enquête attire l'attention de la Ville sur la nécessité absolue d'assurer la protection des bois. Elle prend note des explications de la Ville relatives à l'encadrement des constructions dans les STECAL.
- Quartier du quart d'heure : la commission d'enquête note que l'OAP vise à permettre de fournir des services à moins d'un quart d'heure de marche ou de vélo. Elle considère que l'OAP en reste à la formulation de principes, mais manque de données concrètes.
- Nuisances : la commission prend acte de l'action que la Ville de Paris entend mener avec Bruitparif dans le cadre général du plan bruit.

- Équipements publics : la commission d'enquête note que la santé est priorisée dans les quartiers du quart d'heure et elle prend acte que le PLU met en place 89 périmètres de localisation pour équipement de santé. Elle souhaite que la tranche d'âge correspondant aux personnes âgées soit bien prise en compte dans le PLU et notamment dans le cadre des quartiers du quart d'heure. Elle note que le PLU met en place de nouveaux périmètres de localisation d'équipement pour le sport, et que le PLU vise une intensification des aménagements sportifs existants. Elle note également que le PLU met notamment en place de nouveaux périmètres de localisation pour la culture. Elle note que pour les bibliothèques et médiathèques, les besoins sont de manière générale bien supérieurs. La commission note que le PLU met en place de nouveaux périmètres de localisation pour la petite enfance, le social et la jeunesse. Elle note que la Ville n'envisage pas la création d'écoles au regard des besoins actuels dans l'évolution de la population, mais apprécie que dans certaines zones où les logements sont en forte augmentation des établissements complémentaires puissent être envisagés.

## **E.2. La réserve de la commission d'enquête**

La commission d'enquête a émis une réserve dans son avis final, formulée ainsi :

« Après avoir procédé à l'inventaire complet du patrimoine immobilier des établissements scolaires listés ci-dessous, supprimer les emplacements réservés de ces établissements pour les bâtiments visés qui assurent le fonctionnement de la formation initiale et continue, tant au niveau de l'accueil, de l'administration, de l'hébergement et des services techniques :

- Collège Saint-Michel des Batignolles, 27-35 av. de Saint Ouen 17<sup>ème</sup>, LS 100- 100 ;
- École Saint Eloi, 99ter rue de Reuilly 12<sup>ème</sup>, LS 60-60 ;
- Collège Sainte-Clotilde, 103bis rue de Reuilly 12<sup>ème</sup>, LS 60-60 ;
- Collège Saint Michel de Picpus/51-55 rue de la Gare de Reuilly 12<sup>ème</sup>, LS 60-60 ;
- Groupe Scolaire Saint-Vincent de Paul, 49A rue Bobillot 12<sup>ème</sup>, BRS 35-35 ;
- Groupe scolaire Notre Dame de France, 63-75 rue de la Santé/155-161 rue Nordmann 13<sup>ème</sup>, LS 100- 100 ;
- Collège Saint Jean Gabriel, 6-8 rue du Cloître Saint-Merri 4<sup>ème</sup>, LS 100-60 ;

- École Sainte Marie de Sion et son foyer pour étudiantes mineures, 91 rue Notre Dame des Champs 6<sup>ème</sup>, LS 35-35 ;
- Lycée Lavoisier, 44 rue Henri Barbusse 5<sup>ème</sup>, LS 60-30 ;
- Groupe scolaire Ohr Kitov et synagogue, 9 rue Jacques Ibert 17<sup>ème</sup>, BRS 100-60.

En outre, supprimer les emplacements réservés grevant :

- Le centre d'addictologie du 61 rue Pajol dans le 18<sup>ème</sup> ;
- La centaine d'immeubles déjà jugés inadaptés par les services de la Ville dans le cadre de l'examen des contributions recueillies lors de l'enquête.

La liste complète des emplacements ainsi supprimés devra figurer dans une délibération du Conseil de Paris ».

Afin de lever la réserve de la commission, les emplacements réservés concernant les dix adresses de groupes scolaires et l'adresse du centre d'addictologie ont été supprimés du projet de PLU proposé à l'approbation du Conseil de Paris.

Concernant « la centaine d'immeubles déjà jugés inadaptés par les services de la Ville dans le cadre de l'examen des contributions recueillies lors de l'enquête », la Ville a effectivement supprimé environ 100 adresses pour lesquelles un emplacement réservé en vue de la réalisation de logement était proposé. Ces adresses ont été identifiées sur la base d'un travail d'analyse visant à préciser la faisabilité technique et architecturale de la transformation de ces immeubles en logement. Pour ce travail, les services de la Ville ont notamment pu s'appuyer sur les éléments techniques fournis par les propriétaires lors de l'enquête publique.

Ces propositions de suppressions d'emplacement réservés en vue de la production de logement sont consignées dans le tableau comparatif des évolutions du projet de PLU entre la version arrêtée et le projet proposé à l'approbation du Conseil de Paris, annexé à la présente délibération (Annexe n° 5.2).

### **E.3. Les recommandations de la commission d'enquête**

La commission d'enquête a émis vingt recommandations :

*Mieux inventorier les bâtiments occupés par des ministères et des administrations, qui présentent des caractéristiques similaires à celles des immeubles déjà transformés avec succès par la Ville, pour les inscrire comme emplacements réservés pour des logements.*

Dans le cadre de l'élaboration du PLU bioclimatique, un important travail a été réalisé par les services de la Ville en lien avec les services de l'Etat afin d'actualiser la liste des immeubles des ministères et des administrations susceptibles d'être transformés en logements. Lorsqu'une administration publique prévoit un projet immobilier sur une de ses parcelles localisées sur le territoire parisien, la Ville est systématiquement associée au projet et peut faire

valoir ses recommandations ou exigences en matière de destinations notamment. C'est ainsi que la Ville a pu mener ces dernières années des opérations de logement dans des anciennes emprises administratives comme le site du ministère des Armées, îlot Saint-Germain, le siège de l'AP-HP, avenue Victoria, la cité administrative du boulevard Morland ou les anciennes casernes de Reuilly ou des Minimes. De plus, la Ville déconcentre son propre parc administratif en relocalisant ses services dans les arrondissements de l'est parisien, en cohérence avec sa politique de mixité fonctionnelle.

*Utiliser les conseils de quartier comme relais local dans la construction des décisions d'urbanisme (emplacements réservés, végétalisation et biodiversité).*

La Ville, par l'intermédiaire des mairies d'arrondissement, s'attache à travailler avec les conseils de quartiers qui sont très régulièrement sollicités dans le cadre des projets d'urbanisme mis en œuvre à l'échelle des arrondissements. La Ville met par ailleurs en œuvre des actions de concertation et de participation de public afin d'associer directement les habitants, en complément de la mobilisation des conseils de quartiers. Par exemple, la Ville a récemment déployé la démarche « Embellir votre quartier » dont l'objectif est de permettre aux habitants de proposer directement des aménagements à mettre en œuvre à l'échelle de leur quartier, notamment sur l'utilisation de l'espace public, la circulation ou encore la végétalisation.

*Exclure du champ d'application de la servitude de mixité fonctionnelle la restructuration lourde et les changements de destination ou de sous-destination partielle ; en contrepartie, la Ville pourrait supprimer l'exception permettant de réaliser la servitude par compensation.*

La rédaction de la règle dans le projet de PLU soumis à approbation a effectivement été modifiée afin d'une part d'en clarifier les conditions d'application et d'autre part pour subordonner la création de surface de bureau dans une proportion très limitée à la condition de produire du logement.

*Tester la cohérence de l'ensemble des règles concernant les interventions sur constructions existantes, entre elles et sur le plan économique, et adapter en conséquence les niveaux d'exigence pour assurer la possibilité de réaliser des projets vertueux.*

La Ville adhère pleinement à cette recommandation. Le projet de PLU soumis à approbation a fait l'objet d'un important travail de mise en cohérence à la suite des modifications apportées après les consultations. De plus, les nouvelles règles introduites dans le projet de PLU ont été affinées sur la base de simulations et de cas théoriques afin d'assurer leur cohérence et leur proportionnalité au regard des futurs projets mis en œuvre sous l'empire du PLU bioclimatique.

*Revoir les critères du secteur d'encadrement des « autres hébergements touristiques » et faire évoluer si nécessaire le périmètre de ce secteur.*

La délimitation du secteur d'encadrement des meublés de tourisme a été effectuée à partir d'une cartographie de la densité des hébergements touristiques existants. Le seuil retenu permet de protéger les secteurs les plus concernés sans mettre en œuvre une règle générale et absolue qui s'étendrait trop largement sur le territoire parisien

*Homogénéiser les logiques de développement économique à Paris, notamment pour les activités de restauration et pour les mono-activités.*

Le projet de PLU porte l'ambition de rééquilibrer les activités à l'échelle de Paris, notamment pour améliorer la répartition des logements et des emplois. D'une manière générale, le rééquilibrage des fonctions s'exprime par le développement du logement au détriment du bureau dans l'ouest de la Ville, et par le développement et le renforcement des protections des activités économiques dans l'Est. Ainsi la Ville souhaite accentuer le développement économique dans les quartiers moins pourvus en emplois. Le projet de PLU vise donc à homogénéiser les fonctions à l'échelle de la ville, ce qui implique de favoriser le développement des activités économiques dans certains secteurs. Par ailleurs le PLU comporte des dispositions qui permettent d'assurer la diversité commerciale à l'échelle d'une rue ou d'un ensemble de rues via les protections des linéaires commerciaux.

*Encadrer les changements de destination des activités économiques, en particulier vers les activités hôtelières et para-hôtelières.*

Le projet de PLU comporte plusieurs règles d'encadrement des destinations des activités économiques. D'une manière générale, le projet de PLU vise à protéger les activités économiques existantes, notamment dans les secteurs moins pourvus. Concernant les activités hôtelières et para-hôtelières, les dispositions du projet de PLU ont pour effet de freiner leur développement dans les secteurs fortement pourvus. D'une manière générale et contrairement à l'ancien PLU de 2006, le projet de PLU bioclimatique ne favorise plus le développement hôtelier. D'autre part le projet de PLU comporte des règles visant à encadrer strictement et freiner le développement des meublés touristiques.

*Justifier plus précisément, a minima dans le rapport de présentation, les éléments pris en compte dans le calcul de la restructuration lourde, notamment pour les façades et les fondations.*

La définition de la restructuration lourde a effectivement été modifiée dans le projet de PLU soumis à l'approbation du Conseil de Paris. Le rapport de présentation a également été complété sur ce point.

*Assurer une meilleure cohérence entre les objectifs de la zone N (la préservation des milieux naturels, la mise en valeur des paysages et le maintien de la vocation récréative, de promenade et de loisir en plein air des bois) afin d'assurer la protection efficace de la biodiversité, une des priorités de l'action du PLU.*

La Ville considère que les objectifs de la zone N ne sont pas incohérents, notamment au regard du PADD qui insiste sur la nécessité de protéger les

espaces de nature et de biodiversité existants, et en particulier les bois. D'une manière générale, le projet de PLU vise à renforcer la protection des espaces de nature et de la biodiversité sur l'ensemble du territoire parisien. Il convient par ailleurs de préciser que la vocation de la zone N correspond aux prescriptions du code de l'urbanisme et qu'il n'appartient pas au PLU de les modifier. Enfin et comme le précise le règlement, le classement des bois dans la zone N a pour objet d'assurer une protection forte aux deux espaces boisés majeurs de Paris, que les lois du 8 juillet 1852 et du 24 juillet 1860 ont respectivement remis à la Ville de Paris pour un usage de promenade publique.

*Diviser en secteurs la zone UV afin de mettre en place des niveaux de protection différenciés (cimetières, espaces sportifs, espaces verts...).*

Les règles de la zone UV présentent un niveau de protection élevé et dont la réglementation s'adapte à la nature des espaces concernés : parcs et jardins, espaces de loisir, de sport ou de culture, voies d'eau et berges, etc. De plus, le règlement identifie des secteurs de la zone UV faisant l'objet de dispositions particulières ainsi que des prescriptions localisées.

*Mettre à disposition du public dans les meilleurs délais le dispositif de suivi de l'évolution des espaces verts, dispositif comportant notamment les indicateurs suivants : nombre d'arbres abattus, nombre d'arbres plantés (selon leur taille) et surface de pleine terre.*

Le projet de PLU contient une pièce dédiée aux indicateurs de suivi et d'évaluation du plan. Ces indicateurs seront mis à disposition du public selon les conditions de publicité précisées par le code de l'urbanisme. Le projet de PLU prévoit notamment les indicateurs de suivi ci-après : nombre d'arbres plantés (selon leur taille), surface de terre végétale. Ces indicateurs sont complétés avec le suivi de l'évolution des secteurs carencés en espaces verts.

*Sanctuariser dans les espaces végétalisés 10 % de ces espaces pour la faune.*

Le PADD inscrit bien un objectif général de « réalisation d'espaces de biodiversité au sein des espaces verts et dans l'espace public afin de faciliter le développement de la vie animale et végétale aux côtés des activités humaines ». Cet objectif est mis en œuvre grâce aux règles régissant les divers types d'espaces verts et grâce aux dispositions de l'OAP Biodiversité qui visent à renforcer la préservation de la biodiversité. Par ailleurs la zone N remplit également de tels objectifs. Toutefois le PLU ne peut pas comporter une prescription qui tendrait à interdire formellement tout accès des habitants à une partie définie des espaces végétalisés.

*Relever les ambitions de récupération de la chaleur fatale. Ceci permettrait d'accélérer la diminution des chauffages au gaz ou au fioul (énergies fossiles à émission de gaz de serre), en association avec la production d'ENR (solaire,*

*solaire thermique, géothermie, chauffage urbain, etc.) Dans l'objectif de réduction des énergies fossiles, augmenter la part du biogaz dans l'approvisionnement de la Ville et viser à l'élimination totale du chauffage au fioul.*

La Ville ne peut pas donner suite à cette recommandation car le code de l'urbanisme ne confère pas au PLU la possibilité de définir de tels objectifs en matière de récupération de chaleur fatale ou de mix énergétique dans l'approvisionnement. Si le PLU favorise la mise en place de dispositifs de récupération de la chaleur, il ne peut fixer des objectifs de production ou de consommation d'énergie, ni pour la récupération de chaleur fatale ni pour tout autre type d'énergie. Ces objectifs relèvent d'autres documents tels que le Plan Climat. Il convient toutefois de préciser à titre d'exemple que la Ville a pris des dispositions particulières pour favoriser la récupération de l'énergie des centres de données (*data centers*).

*Revoir le « zonage de l'assainissement de la ville » pour répondre aux objectifs du SDAGE et à l'urgence climatique, et modifier le règlement du PLU en conséquence.*

La Ville ne peut pas donner suite à cette recommandation car le code de l'urbanisme ne confère pas au PLU la responsabilité de définir le zonage d'assainissement de la Ville. Toutefois ce zonage est en cours de révision et il sera annexé au PLU ultérieurement une fois sa révision achevée.

*Prendre en compte les remontées très fortes concernant les terrasses selon trois axes :*

- Renouer le dialogue en relançant une vraie concertation, en particulier avec les associations de riverains ;*
- Mettre en place une vigilance accrue dans l'instruction des autorisations de terrasse, en prenant en compte les installations déjà existantes, comme la Ville s'y est engagée ;*
- Renforcer les contrôles et les sanctions effectives face aux multiples débordements par rapport aux autorisations accordées, comme la Ville s'y est engagée.*

Ces trois demandes ne relèvent pas du champ du PLU. Pour autant, il convient de préciser que la Ville mène un travail constant de dialogue et de coopération avec les habitants, les professionnels concernés et la préfecture. La Ville ne partage par ailleurs pas l'affirmation de débordements multiples. L'action des mairies d'arrondissement et la mobilisation de la police municipale en cas d'infractions au Règlement des Etalages et Terrasses permettent de limiter à quelques cas isolés les situations problématiques.

*Faute de pouvoir étudier dans l'immédiat toutes les propositions d'amélioration du patrimoine évoquées au cours de l'enquête, prendre l'engagement dans la délibération approuvant la révision du PLU de réaliser ce travail d'étude dans un délai déterminé.*

La Ville a engagé un travail d'analyse systématique des nombreuses propositions de protections patrimoniales déposées durant l'enquête publique.

Cette analyse vient compléter le travail continu habituellement mené par la Ville sur le sujet du patrimoine et pourra le cas échéant donner lieu à une modification ultérieure du projet de PLU.

*Renforcer la coopération dans le domaine des liens métropolitains, notamment avec les communes limitrophes pour permettre des actions coordonnées et conjointes dans tous les secteurs, cette coopération entre communes étant l'objectif premier de la Métropole.*

Le projet de PLU comporte des dispositions visant à renforcer l'intégration métropolitaine, notamment au travers de l'OAP Liens Métropolitains qui est consacrée à cette thématique. La Ville apporte par ailleurs une attention particulière au renforcement des liens métropolitains dans la mise en œuvre de ses politiques publiques et en particulier en matière d'urbanisme, comme en témoignent les nombreuses conventions de partenariat conclues entre la Ville et les collectivités voisines.

*Produire le bilan des constructions réalisées sur la zone non-aedificandi et de leur compensation par des espaces verts depuis 2019, de manière à avoir une référence initiale pour le PLU ; justifier ainsi le maintien de la largeur de la zone non aedificandi ; se mettre en conformité vis-à-vis du SCoT par une étude pleine terre.*

Le dernier relevé des constructions dans la zone dite non aedificandi fait apparaître une surface bâtie de 12,58 % dans cette zone, soit un taux bien en-deçà du seuil maximal de 20 % fixé par la loi du 18 juillet 1985. Par ailleurs le projet de PLU comporte de nombreuses dispositions relatives au boulevard périphérique et à ses abords, en cohérence avec les réflexions et les actions menées par la Ville depuis de nombreuses années dans l'optique des évolutions futures du périphérique. En particulier, le projet de PLU institue un secteur des abords du boulevard périphérique dans lequel figurent des dispositions particulières pour y développer des espaces végétalisés et y limiter strictement les possibilités de construction. Enfin et concernant le SCOT, ce dernier ayant été approuvé en juillet 2023, les services de la Ville n'ont pas pu encore réaliser un diagnostic de pleine terre tel qu'indiqué par ce dernier document car ce travail nécessite la mise au point d'une méthodologie harmonisée, sur laquelle travaillent les services de la Métropole en lien avec les services de la Ville et des EPT. Pour autant l'état initial de l'environnement du projet de PLU contient des analyses fines de la pleine terre sur le territoire. Il convient également de noter que ce point fait l'objet d'une recommandation dans l'avis de la MGP et ne constitue pas une source d'incompatibilité du PLU avec le SCOT selon la Métropole.

*Rectifier toutes les erreurs matérielles qui ont été relevées au cours de l'enquête, notamment par la commission.*



La Ville a effectivement corrigé toutes les erreurs matérielles relevées au cours de l'enquête, tant par le public que par la commission d'enquête.

*Bien que ce sujet se situe en limite des compétences strictes d'un PLU, la commission, sensible aux efforts de la Ville de Paris pour diminuer le bruit et l'exposition au dioxyde d'azote (NO<sup>2</sup>) des riverains du périphérique, recommande fortement avant de décider une réduction de la vitesse une étude d'impact, ainsi qu'une concertation avec les personnes publiques associées et avec les communes limitrophes.*

Depuis plusieurs années ce sujet est largement porté par la Ville. Il a donné lieu à de nombreuses actions de concertations avec les partenaires et collectivités voisines, notamment dans le cadre d'Ateliers tenus entre 2019 et 2022 et qui ont abouti à un Livre Blanc sur la nouvelle ceinture verte et les transformations du boulevard périphérique. Par ailleurs, comme le reconnaît la commission, cette recommandation ne concerne pas le PLU et renvoie à une décision de police de la circulation.

### **III. Les principales modifications apportées au dossier de PLU depuis l'arrêt**

Ce chapitre présente un résumé non exhaustif des principales modifications apportées au dossier de PLU depuis son arrêt en juin 2023. Une liste complète des modifications proposées est consignée dans les annexes n° 5.1, 5.2 et 5.3 du présent projet de délibération, lesquelles annexes concernent respectivement le projet de règlement écrit, les prescriptions localisées et les dispositions relatives aux secteurs d'aménagement. Enfin il convient de préciser que de nombreuses corrections ponctuelles de coquilles ont été apportées au dossier.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, les modifications apportées au dossier de PLU entre l'arrêt et l'approbation sont issues exclusivement de l'enquête publique ou des avis formulés dans le cadre de la procédure, au titre des différentes consultations évoquées ci-avant. Le code de l'urbanisme précise également que ces modifications ne sauraient remettre en question l'équilibre général du projet arrêté.

Pour rappel et en application des dispositions du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme bioclimatique est composé des pièces suivantes :

Le rapport de présentation, qui contient :

1. Un préambule
2. Le diagnostic territorial qui dresse un constat sur l'état de la ville et sur les résultats de l'application du précédent PLU et comprend notamment l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis ainsi que l'analyse de la consommation d'espaces naturels et des capacités de stationnement ;
3. L'état initial de l'environnement qui décrit spécifiquement la situation de l'environnement à l'échelle du territoire ;

4. L'évaluation environnementale qui présente les incidences du projet sur l'environnement et comprend notamment les critères, indicateurs et modalités d'analyse des résultats d'application du PLU utilisés par la suite pour mener son évaluation ;
5. Un « résumé non technique » de l'évaluation environnementale.
6. Les justifications des choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le Règlement ainsi que la cohérence des différentes pièces du PLU entre elles ;
7. Un « résumé non technique » de l'évaluation environnementale ;
8. Une déclaration environnementale

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**, qui constitue le projet politique présentant les orientations données au PLU.

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** thématiques et sectorielles qui définissent des orientations spécifiques à certaines thématiques de l'aménagement urbain ou sur certains secteurs du territoire parisien. Elles vous seront présentées par la suite.

**Le Règlement**, composé de pièces écrites et graphique, qui fixe notamment les règles relatives :

- À l'affectation des sols et aux destinations des constructions ;
- Aux qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions ;
- Aux équipements, réseaux et emplacements réservés.

**Les annexes du PLU** qui présentent l'ensemble des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

Ces différentes pièces constitutives du PLU ont été modifiées pour tenir compte des consultations effectuées depuis l'arrêt du projet de PLU. Les principales modifications sont exposées ci-après.

## **A. Le Rapport de présentation**

### **A.1. Le préambule**

Le préambule a été ajusté pour tenir compte des modifications apportées au rapport de présentation, notamment l'intégration de la huitième pièce évoquée ci-après.

### **A.2. Le diagnostic territorial**

Le diagnostic territorial n'a quasiment pas évolué. Les seules modifications apportées correspondent à des corrections de coquilles, à l'ajout de quelques éléments du projet de Plan Local de Mobilités et à la modification de quelques cartes pour y intégrer des projets de transports en commun portés par la Société des Grands Projets.

### **A.3. L'état initial de l'environnement**

Le diagnostic de l'état initial de l'environnement a été complété notamment pour répondre à l'avis de l'Autorité Environnementale :

- Ajout d'une carte sur la qualité de l'air
- Compléments relatifs aux îlots de chaleur urbains
- Compléments d'analyse sur les secteurs d'OAP (trame verte et bleue, qualité de l'air, risques)
- Compléments sur la consommation d'énergie des logements parisiens
- Ajout d'enjeux sur les thématiques suivantes :
  - o Les milieux physiques
  - o La nature et les paysages
  - o L'environnement urbain
  - o La santé

### **A.4. L'évaluation environnementale**

L'évaluation environnementale a été mise à jour pour tenir compte des modifications apportées au dossier de PLU depuis l'arrêt. Certaines évolutions par leur nature ont fait l'objet d'une évaluation et les données chiffrées présentes dans l'évaluation environnementale ont été actualisées.

Par ailleurs, l'évaluation environnementale a été complétée, notamment pour tenir compte de l'avis de l'autorité environnementale et de la commission d'enquête :

- Compléments quant aux scénarios ou solutions de substitution raisonnables permettant d'atteindre les objectifs fixés pour mieux justifier les choix retenus par le projet de PLU au regard de leur impact sur l'environnement et la santé humaine
- Ajout d'une carte pour présenter le potentiel de renaturation identifié sur le territoire parisien
- Compléments sur les effets prévisibles du PLU sur la logistique urbaine et sur les effets du développement de l'agriculture sur le paysage des toits parisiens
- Ajout d'un bilan du PLU en vigueur sur la base du PADD de 2006 et comparé avec le contenu du projet de PLU bioclimatique
- Compléments généraux sur les effets attendus du PLU et les mesures Eviter Réduire Compenser (ERC) qui en découlent.
- Mise à jour générale de l'évaluation pour tenir compte des diverses modifications apportées par ailleurs dans les autres pièces du dossier de PLU

#### **A.5. Le résumé non technique de l'évaluation environnementale**

Conformément à la recommandation de la MRAE, le résumé non technique a été complété avec une présentation synthétique du projet de PLU dans son ensemble.

#### **A.6. La justification des choix**

La justification des choix a été complétée pour répondre aux demandes émanant des diverses consultations. Plusieurs avis demandaient en effet une clarification de certaines dispositions du PLU et de leurs modalités d'application. Ces clarifications ont pu être apportées dans la justification des choix, en complément d'autres modifications et ajouts issus d'observations de l'enquête publique, notamment :

- Les projections de surfaces bâties évaluées en fonction des effets du PLU ont été mises à jour et harmonisées avec les données présentées par ailleurs dans le dossier de PLU, notamment l'évaluation environnementale
- La règle de valorisation des externalités positives et la méthode utilisée pour la détermination des critères de surperformance ont été explicitées

- La justification des seuils relatifs aux performances environnementales a été renforcée
- Le bilan des STECAL et les modifications de leurs périmètres ont été précisés
- La justification de la règle de mixité fonctionnelle a été renforcée, notamment le choix des seuils retenus
- Les modalités d'application de la définition de la restructuration lourde ont été précisées
- La méthode utilisée pour la détermination des valeurs de l'indice de végétalisation du bâti, notamment pour les restructurations lourdes
- La justification de certaines activités définies dans le lexique a été clarifiée ou renforcée (activités productives urbaines, activités médicales et paramédicales...)

#### **A.7. Les indicateurs de suivi et d'évaluation**

De nombreux indicateurs ont été ajoutés, pour tenir compte des avis notamment de la MRAE, des PPA et de la commission d'enquête :

- Changements de destination, nombre et typologies de logements dans la zone de développement de l'habitat
- Nombre et accessibilité des espaces verts ouverts au public
- Puissance des réseaux de chaleur et de froid livrée
- Nombre de voyage par type de transport en commun
- Nombre de projets et surface de plancher créées dans les projets immobiliers bénéficiant d'une autorisation d'urbanisme
- Nombre et typologie d'arbres abattus et d'arbres plantés
- Nombre d'habitants exposés aux pollutions de l'air et au bruit

#### **A.8. Déclaration environnementale**

Cette huitième pièce du rapport de présentation a été ajoutée au dossier pour approbation en application de l'article R.104-39 du code de l'urbanisme. Cette pièce vise à rendre compte de la façon dont le PLU tient compte de l'évaluation environnementale et des consultations menées durant son élaboration, et notamment depuis l'arrêt. Ce document permet également de resituer le contenu du PLU soumis à approbation par rapport aux motifs ayant initialement présidé à sa révision.

## **B. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Le PADD a fait l'objet de peu de remarques et de demandes de modification. Les seules modifications apportées sont purement formelles.

## **C. Le Règlement**

De manière générale, l'ensemble du règlement a fait l'objet d'un travail de clarification, d'amélioration des rédactions et de rectification des erreurs matérielles identifiées durant les phases de consultations et d'enquête publique. En découlent un certain nombre de modifications formelles sans incidence sur le contenu des règles. Les autres modifications sont énumérées ci-après.

### **C.1. Les dispositions générales**

Les dispositions générales s'appliquent à l'ensemble des projets sur la totalité du territoire parisien, indépendamment des règles spécifiques à chaque zone.

L'obligation de raccordement aux réseaux de chaleur et de froid était précédemment incluse dans les règlements des zones. Dans la mesure où il s'agit d'une réglementation externe retranscrite par le PLU et qui revêt une portée générale, cette obligation a été déplacée dans les dispositions générales du règlement.

Les dispositions relatives aux interventions sur les constructions existantes ont été clarifiées, en lien avec le rapport de la commission d'enquête.

Les dispositions générales listent également les définitions des termes techniques employés dans le règlement. Plusieurs définitions ont été précisées ou clarifiées, notamment les définitions de la reconstruction et de la restructuration lourde, qui avaient fait l'objet de nombreuses contributions et avis durant la consultation et dont les champs d'application respectifs ont été clarifiés. Des améliorations ou des rectifications ont également été apportées aux définitions de la surélévation, de l'épaississement ou des espaces libres, par exemple. Enfin certaines définitions devenues inutiles ou superflues ont été supprimées telles que l'alignement, la limite de fait de la voie ou le houppier.

Une précision a également été apportée au tableau des destinations et sous-destinations afin de préciser le statut des petits artisans du secteur de la construction.

## C.2. Les règlements des zones

### C.2.a) Les règles de la zone urbaine générale – UG

UG.1 : le chapitre UG.1 traite de l'occupation et de l'utilisation des sols ainsi que des destinations des constructions.

- UG.1.1.2 : les dispositions particulières applicables au secteur de Montmartre ont été mises en cohérence avec le nouveau régime des destinations et sous-destinations.
- UG.1.3.1 : une exception a été ajoutée pour permettre la réalisation d'équipements de logistique urbaine et de *data centers* sur des terrains comportant de l'habitation, à certaines conditions.
- UG.1.4.1 : Les cinémas ont été réintégrés dans la définition des surfaces d'activités économiques soumises à la règle de mixité fonctionnelle, à l'exception des salles de petite et moyenne exploitation.
- UG.1.4.1 : la règle de mixité fonctionnelle a été reformulée. La possibilité d'augmenter les surfaces liées aux fonctions économiques, présente dans le PLU en vigueur a été réintroduite, dans la limite de 10 %, sous condition toutefois de produire des surfaces de logement au moins équivalentes, cette condition n'étant pas présente dans le PLU en vigueur. Cette règle admet des exceptions pour raisons de sûreté, et ne concerne que le secteur de développement de l'habitation. Elle vise à répondre notamment à l'avis de l'État et au rapport de la commission d'enquête qui avaient réclamé des ajustements. UG.1.4.1 : ajout d'une exception visant à permettre l'intégration des locaux de stockage des déchets dans les linéaires de protection du commerce et de l'artisanat.
- UG.1.4.1 : les dispositions particulières relatives au projet de la Samaritaine, désormais achevé, ont été supprimées. D'autres suppressions analogues sont présentes dans le reste du règlement.
- UG.1.4.2 : ajout d'exceptions à la règle de protection des linéaires commerciaux et artisanaux visant à autoriser l'implantation à rez-de-chaussée de certaines surfaces nécessaires au stockage des déchets ménagers, de locaux des administrations publiques et des équipements d'intérêt collectifs et services publics.
- UG.1.5.1 : ajout d'une exception à la servitude de mixité sociale pour que cette obligation ne s'impose pas à certaines catégories d'interventions sur les immeubles de logement social existants, à la suite de nombreuses contributions d'opérateurs de logement social à l'occasion de l'enquête publique. Une exception a également été intégrée pour les immeubles de grande hauteur présentant des contraintes techniques et économiques spécifiques.
- UG.1.5.2 : ajout d'une exception en faveur des équipements de logistique urbaine.

UG.2 : le chapitre UG.2 traite des caractéristiques architecturales et urbaines des constructions et de leur aspect extérieur.

- UG.2.1.5 et UG.2.1.6 : harmonisation des exceptions relatives aux clôtures, dans l'ensemble des quatre zones du règlement.

UG.3 : le chapitre UG.3 traite de l'implantation, de la hauteur de la volumétrie des constructions.

- UG.3.1.1 : suppression de diverses dispositions particulières relatives à la Porte de Montreuil, inutiles au regard de l'avancement du projet. D'autres suppressions analogues sont présentes dans le reste du règlement.
- UG.3.2.1 et UG.3.2.5 : clarification générale des règles relatives à la hauteur en cœur d'îlot et au gabarit en limite séparative, sans incidence sur les hauteurs maximales applicables par rapport au projet arrêté.
- UG.3.2.2 : simplification de la règle applicable sur les terrains concernés par une Hauteur maximale des constructions (HMC).
- UG.3.3.1 : réintroduction d'une disposition du PLU en vigueur permettant de dépasser la hauteur maximale autorisée pour éviter de laisser à découvert le pignon d'un immeuble voisin plus haut, dans la limite de 1,50 mètres.
- UG.3.3.1 : modification de la hauteur autorisée (5 mètres) en dépassement des hauteurs maximales pour les aménagements liés aux pratiques sportives situés en toiture des constructions au vu des contributions des professionnels.
- UG.3.3.8 et 3.3.9 : clarification des règles relatives aux saillies.
- Ajouts et modifications de certaines dispositions particulières applicables dans certains secteurs afin de les adapter aux projets.

UG.4 : le chapitre UG.4 traite des espaces libres et de la végétalisation des abords des constructions et du bâti.

- UG.4.1.1 : sécurisation juridique de l'articulation entre le règlement et les OAP sectorielles exprimant un objectif global d'espaces libres défini à l'échelle du périmètre de l'OAP ou d'un secteur de projet délimité au sein du périmètre de l'OAP.
- UG.4.1.3 : ajout de surfaces et épaisseurs de terre minimales à respecter lors de la plantation d'arbres nouveaux, et ajustement des valeurs de densités de plantation minimales requises.
- UG.4.2.1 : application de l'indice de végétalisation du bâti aux opérations, ajustement des valeurs d'indice de végétalisation du bâti minimal requis



par le règlement et ajout d'une exception en faveur des constructions présentant des structures de grande portée et des constructions comportant des aménagements en toitures, des cours d'établissements scolaires ou d'accueil de la petite enfance.

- UG.4.3.5 : suppression de la surface minimale des espaces d'agrément et de détente dans les ELPV (espaces libres protégés à végétaliser), en cohérence avec la nature des espaces visés par cette protection.

UG.5 : le chapitre UG.5 traite de la conception bioclimatique et des performances environnementales.

- UG.5.1 : ajout des créations de sous-sol au champ d'application de cette sous-section.
- UG.5.1.3 : ajout d'une exception relative à l'indicateur d'inconfort estival (DH) pour les locaux relevant de la sous-destination Hébergement.
- UG.5.1.5 : ajout d'une possibilité de dérogation au seuil carbone 2028 en cas d'incompatibilité entre celui-ci et le respect des autres obligations relatives au confort d'été.
- UG.5.2.2 : ajout d'une exception en faveur des petits logements collectifs.
- UG.5.2.3 : intégration d'une obligation d'installer des protections solaires en cas de ravalement de façade.
- UG.5.3 : à la demande de l'État, ajout d'une exception en faveur du secteur Fort neuf de Vincennes

UG.6 : le chapitre UG.6 traite des réseaux, de l'assainissement et des déchets.

- UG.6.1.3 : suppression de l'obligation de raccordement aux réseaux urbains de chaleur et de froid, applicable indépendamment du PLU et désormais visée dans les dispositions générales du règlement.

UG.7 : le chapitre UG.7 traite de la desserte et du stationnement.

- UG.7.1.2 : ajout d'une exception en faveur des équipements de logistique urbaine pouvant prendre accès directement sur le boulevard périphérique, au même titre que les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- UG.7.2.3 : à la demande d'IdFM, ajustement de la norme de stationnement vélo applicable à l'hébergement et ajout de précisions sur les normes de stationnement vélo applicables à l'artisanat et au commerce de détail, à la restauration, aux activités de services ainsi qu'aux différentes catégories d'établissements scolaires afin de mettre le PLU en compatibilité avec le PDMIF (Plan des mobilités d'IDF).

UG.8 : le chapitre UG.8 traite de la valorisation des externalités positives des projets.

- UG.8 : extension du champ d'application de la règle aux surélévations et extensions de plus de 150 m<sup>2</sup>, avec l'obligation de remplir un seul critère sur trois. Clarification du cas des constructions non assujetties à la RE2020.
- UG.8.2 à 8.4 : ajustement des seuils de surperformance au regard des modifications apportées aux autres chapitres du règlement.
- UG.8.3 : complément au critère 5 en faveur de l'intégration aux constructions d'unités de production alimentant les réseaux publics de chaleur ou de froid.
- UG.8.5 : à la demande de l'État, ajout d'une exception en faveur du secteur Fort neuf de Vincennes.

*C.2.b) Les règles de la zone urbaine de grands services urbains (UGSU)*

Quelques ajustements sont apportés aux règles de la zone UGSU (outre les modifications effectuées en UG applicables également en UGSU).

- UGSU 1.3 : ajout pour autoriser sous conditions les bureaux dans la zone UGSU lorsqu'ils répondent aux besoins de fonctionnement des centres de congrès et d'exposition, au même titre que les bureaux des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- UGSU.1.3 : précisions relatives aux conditions permettant d'autoriser les équipements d'intérêt collectif et services publics dans la zone UGSU.
- UGSU.4.1.3 2° : rectification de la règle de densité de plantation afin qu'elle puisse s'appliquer dans la zone UGSU indépendamment des dispositions figurant dans la zone UG.
- UGSU.7.2.2 : adaptation de la règle relative à la création d'aires de livraison et de dépose en fonction des besoins estimés.

*C.2.c) Les règles de la zone urbaine verte (UV)*

Quelques ajustements sont apportés aux règles de la zone UV (outre les modifications effectuées en UG applicables également en UV) :

- UV.1.2 : ajustement pour mettre en cohérence la règle avec le caractère de la zone UV et autoriser sous conditions des constructions relevant de sous-destinations à caractère récréatif (Restauration, Artisanat et commerce de détail et Activité de service).

- UV.1.2 : ajout pour autoriser les constructions, installations et ouvrages strictement nécessaires à la réalisation du projet de prolongement de la ligne de métro 10 à Ivry-sur-Seine.

#### *C.2.d) Les règles de la zone naturelle et forestière (N)*

Quelques ajustements sont apportés aux règles de la zone N (outre les modifications effectuées en UG applicables également en N) :

- Caractère de la zone et N.1.2.3 : ajout pour autoriser des activités pédagogiques et de recherche déjà existantes dans le site du Jardin d'agronomie tropicale du Bois de Vincennes.
- N.3.1.2 : Modification de la règle des STECAL (secteurs de taille et de capacité limitées) afin d'interdire l'augmentation de l'emprise au sol et de l'emprise géométrique des constructions dans ces secteurs par rapport aux surfaces existantes au 1er janvier 2025.
- N.3.1.2 : rectifications des emprises géométriques maximales autorisées pour les STECAL B-3 (Relais du Bois de Boulogne) et V-3 (Aire de service de l'hippodrome du Bois de Vincennes).

### **C.3. Les prescriptions localisées**

Les nombreuses prescriptions localisées du projet de PLU ont été modifiées pour rectifier des emprises graphiques, supprimer des adresses ou au contraire ajouter de nouvelles protections consécutives à des demandes circonstanciées issues des consultations.

Emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts publics :

- Quelques emplacements réservés ont été supprimés et d'autres ajoutés, notamment des équipements de logistique urbaine

Périmètres de localisations d'équipements :

- Quelques périmètres de localisations d'équipements ont été supprimés et d'autres ajoutés, notamment des équipements de logistique urbaine et des dépôts et ateliers pour transports en commun

Emplacements réservés en vue de la réalisation de certains types de logements :

- Environ cent emplacements réservés pour du logement ont été supprimés après que des compléments d'analyse ont montré que les immeubles concernés ne présentaient pas les caractéristiques techniques permettant une transformation en logements

Espaces verts protégés :

- La liste des espaces verts protégés a été amendée notamment pour prendre en compte la transformation de plusieurs espaces verts protégés en espaces libres protégés à végétaliser.

Protections patrimoniales :

- Des protections patrimoniales ont été ajoutées et des corrections ont été apportées aux notices explicatives de certaines adresses

## **D. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Les OAP définissent des intentions et orientations d'aménagement qualitatives portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements, etc.

Elles s'imposent aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. Les OAP comprennent également des schémas ou cartes qui précisent les dispositions urbaines, techniques ou programmatiques à mettre en œuvre pour chaque thème ou secteur. Les OAP peuvent être sectorielles ou thématiques.

### **D.1. Les OAP thématiques**

Alors que le PLU précédent comportait une seule OAP thématique relative à la cohérence écologique, il est proposé de renforcer significativement ce type d'outil, qui permet de déterminer et consacrer des orientations prioritaires dans différents domaines de compétence du PLU et de fonder une approche qualitative des projets. Le PLU bioclimatique met ainsi en place sept OAP thématiques qui recouvrent les thèmes centraux du document.

#### *D.1.a) L'OAP Liens métropolitains*

Cette OAP n'a fait l'objet que de quelques modifications.

#### *D.1.b) L'OAP Espace public*

Quelques précisions ont été apportées à la demande d'Ile-de-France Mobilités (IDFM) pour mentionner les transports en commun et notamment l'amélioration des circulations des bus.

#### *D.1.c) L'OAP Quartier du quart d'heure*

Un complément a été apporté aux dispositions relatives aux équipements et services de proximité afin de chercher à développer des rez-de-chaussée actifs et attractifs pour une diversité de publics.

Il a également été ajouté une mention visant à favoriser l'inclusivité des aménagements sportifs (âge, genre, handicap).

#### *D.1.d) L'OAP Héritage et transformation*

Une précision a été apportée dans les dispositions relatives aux isolations par l'extérieur afin que ces dernières prennent en compte la composition de la façade d'origine et la nature des parements sur lesquels elle s'applique.

Par ailleurs et à la demande de la RATP, il a été ajouté une mention des phénomènes vibratoires résultant de la proximité des infrastructures de transport, et sur les possibilités de limiter ces nuisances via des constructions adaptées.

Ajout d'une précision dans la 1<sup>ère</sup> partie relative à la prise en compte de l'existant indiquant qu'il faut éviter les excavations et les créations de locaux en sous-sol.

#### *D.1.e) L'OAP Construction neuve*

Ajout d'une précision dans la 2<sup>ème</sup> partie relative aux constructions sobres, pérennes et réversibles indiquant qu'il faut éviter les excavations et les créations de locaux en sous-sol.

#### *D.1.f) L'OAP Biodiversité et adaptation au changement climatique*

Pour répondre aux recommandations de la MRAE, des précisions ont été apportées dans la partie relative aux espaces de compensation potentiels. Ces ajouts visent à préciser quels types d'espaces peuvent être mobilisés. Par ailleurs le Fort Neuf de Vincennes a été retiré de la liste des espaces de compensation à la demande de l'État.

#### *D.1.g) L'OAP Santé publique et environnementale*

Cette OAP n'a pas fait l'objet de modifications de fond.

### **D.2. Les OAP sectorielles**

Les OAP sectorielles n'ont pas subi de modifications de fond depuis l'arrêt du projet. Les principaux ajustements concernent des précisions apportées quant à la programmation projetée de certaines opérations qui ont connu des avancements depuis l'arrêt du projet de PLU.

## **IV. Le contenu du PLU bioclimatique**

Composé de plus de cinquante pièces, le dossier de PLU est un objet volumineux qui peut impressionner par sa taille et sa technicité. C'est pourtant cette précision qui permet d'apporter la finesse nécessaire aux dispositions du PLU bioclimatique afin de le rendre à la fois efficace et justement proportionné par rapport aux objectifs qu'il doit mettre en œuvre. Si le dossier de PLU en lui-même sera le plus souvent utilisé par les porteurs de projet et par les services instructeurs de la Ville, il demeure essentiel que son contenu puisse être compris par l'ensemble de la population. Ainsi la dimension pédagogique a été au cœur de la révision du PLU bioclimatique et s'est notamment incarnée dans la concertation, qui a permis d'atteindre les publics les plus variés.

L'ambition pédagogique du PLU<sub>b</sub> ne s'arrête pas avec son approbation, puisqu'un guide à destination du grand public sera publié peu de temps après l'approbation. Ce guide d'accompagnement du PLU<sub>b</sub> viendra compléter les nombreuses actions de communication et de co-construction de l'urbanisme parisien mises en œuvre par la Ville ces dernières années : démarche « embellir votre quartier », budgets participatifs, Manifeste pour la beauté, livre blanc pour la nouvelle ceinture verte et transformations du boulevard périphérique.

Le présent chapitre résume les principales dispositions du PLU bioclimatique selon chaque pièce du dossier.

## **A. Le Rapport de présentation**

### **A.1. Le diagnostic territorial**

Le diagnostic territorial est une des pièces les plus importantes du rapport de présentation du PLU. Il fonde notamment les orientations stratégiques données au document en établissant des constats objectifs quant au territoire, à ses dynamiques démographiques, sociales, économiques ou urbaines. Le diagnostic présente ainsi un état des lieux du territoire en 2020 mais constate également les évolutions de la ville depuis l'approbation du précédent PLU en 2006 et dresse un bilan de sa mise en œuvre. En outre, il présente des projections sur les évolutions attendues du territoire dans les années et décennies à venir, en particulier, selon les attendus du code de l'urbanisme, en matières démographique et économique.

Le diagnostic a été réalisé par l'Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR), qui a étudié finement l'ensemble des arrondissements selon quatre angles principaux : le logement et l'activité économique ; les équipements, les services et les mobilités ; l'environnement, la nature et la santé ; le paysage urbain et le patrimoine.

Le diagnostic territorial a été alimenté par les contributions des Parisiennes et des Parisiens à l'occasion de la première étape de concertation qui s'est déroulée entre le 12 avril et le 16 juillet 2021. 6 306 participations dont 2 941 contributions ont été enregistrées à cette occasion et ont notamment permis de localiser un grand nombre d'enjeux ponctuels qui ont ensuite été intégrés dans le PLU bioclimatique.

Les conclusions du diagnostic territorial sont présentées dans un document structuré en douze parties qui recouvrent les principales thématiques traitées par le PLU bioclimatique :

1. Une ville au cœur d'un système métropolitain ;

2. La population ;
3. Le logement et le logement social ;
4. Emploi et attractivité pour les entreprises ;
5. Les équipements ;
6. La vie locale à Paris : les multiples lieux de la vie urbaine, leur caractère et leur rôle ;
7. Une ville exposée aux effets du changement climatique, aux risques et aux nuisances ;
8. Paris, ville engagée vers le zéro carbone ;
9. La nature en ville, un bien commun essentiel et très sollicité ;
10. La réduction des nuisances et des inégalités, un enjeu de santé environnementale ;
11. Le système d'espaces publics, un patrimoine en constante adaptation ;
12. Les tissus urbains parisiens, un héritage commun et un renouvellement permanent.

## **Les principaux enseignements du diagnostic**

Bien que comptant plus de 2,1 millions d'habitants, la population de Paris diminue, conséquence de l'évolution des modes de vie et de la diminution du nombre de résidences principales. Le prolongement des dynamiques actuelles indique que, sans intervention particulière, cette tendance se confirmera dans les décennies à venir, avec un enjeu particulier lié au vieillissement de la population. Dans le même temps, sous l'effet de la pression de la spéculation immobilière, le nombre de logements vacants, de résidences secondaires et de meublés touristiques a augmenté. De plus, le coût des logements à la vente et à la location a fortement augmenté. Ainsi et malgré un parc social qui représente déjà 23 % des logements à date et une régulation inédite des meublés touristiques, loger tous les Parisiennes et les Parisiens, quel que soit leur revenu, demeure un défi prioritaire pour la capitale.

En matière économique, Paris génère d'importantes richesses et a conforté ces dernières années son rayonnement, notamment en matière de recherche et d'innovation. La moitié des deux millions d'emplois parisiens sont occupés par des personnes résidant hors de Paris. Si le nombre d'emplois a globalement augmenté depuis 2006, tous les secteurs n'ont pas évolué de la même manière : le tertiaire, l'hébergement et le commerce ont connu une forte hausse tandis que les secteurs de l'industrie et de la production artisanale continuent à décroître, conformément à la tendance observable sur l'ensemble du territoire européen. Dans le même temps, de nouvelles formes d'activités se sont développées : économie sociale et solidaire, agriculture urbaine, logistique urbaine.

Sur le plan environnemental, Paris est une ville particulièrement vulnérable aux conséquences du dérèglement climatique, notamment car l'intensité des usages qu'elle accueille et sa minéralité la rendent sensible au phénomène d'îlot de chaleur urbain.

En effet, malgré la création de 80 ha de nouveaux parcs et jardins depuis 2006, Paris demeure une ville minérale. De plus, la pollution de l'air et les nuisances sonores demeurent des préoccupations importantes malgré des améliorations significatives ces dernières années grâce à la politique de réduction de la place de la voiture en ville (circulation automobile divisée par deux en 20 ans) et de développement des mobilités actives et à l'évolution des motorisations. Par ailleurs la capitale est sujette aussi bien aux risques liés aux inondations qu'aux sécheresses, dont la fréquence va augmenter. L'exposition aux nuisances et les fragilités vis-à-vis de la santé environnementale sont influencées par les inégalités sociales : les populations les plus exposées aux risques souffrent souvent de vulnérabilités dues à l'âge, à leur niveau socio-économique ou à leurs conditions de logement.

Le patrimoine naturel parisien est un élément fondamental à plusieurs égards : par ses fonctions écologiques, son rôle en faveur de la santé environnementale, sa valeur patrimoniale ou encore son importance pour la qualité de vie à Paris. La nature à Paris se déploie dans une grande diversité d'espaces : dans les bois, les parcs et jardins, sur la voie publique, et dans les parcelles privées, notamment les cœurs d'îlots. Toutefois cette nature est inégalement répartie sur le territoire. Paris recèle un fort potentiel de développement et de mise en accessibilité de la nature via les espaces publics, la désimperméabilisation des sols, ou encore la végétalisation du bâti.

Pour contribuer à l'atténuation des conséquences du dérèglement climatique, Paris s'est fixé des objectifs ambitieux en matière de réduction des gaz à effet de serre. Le Plan climat air énergie territorial de 2018, actuellement en révision, implique notamment une baisse de la consommation d'énergie de 50 % afin d'atteindre la neutralité carbone en 2050. Le bâti représente 71 % des émissions locales de gaz à effet de serre. Il s'agit donc d'un levier privilégié d'action pour réduire les émissions parisiennes. Le bâti est particulièrement énergivore dans toute sa durée de vie : construction, fonctionnement et démolition. Sur le plan énergétique, seul 21 % de l'énergie consommée à Paris est renouvelable ou de récupération.

Paris bénéficie d'un réseau d'équipements et de services très dense et varié, mais dont la répartition reste encore inégale entre les arrondissements.

Concernant les espaces publics, Paris dispose d'un réseau viaire très dense qui représente 28 % de la surface de la ville. Très sollicité, ce réseau ancien a démontré ses capacités d'adaptation aux évolutions des mobilités et des modes de vie. Depuis plusieurs années Paris poursuit une politique de diminution de la



place de la voiture et de promotion des mobilités actives et des transports en commun. Cette évolution favorise la diversification des usages de l'espace public pour les autres formes de mobilité mais aussi pour la végétalisation, le sport, la culture, les loisirs, les terrasses et commerces.

Les paysages parisiens sont à la fois un bien commun métropolitain, un marqueur qui raconte la longue histoire de Paris et, dans chaque quartier, une étroite imbrication entre bâti et végétal. Ainsi le patrimoine et l'esthétique parisienne doivent être envisagés à toutes les échelles et ne se réduisent pas aux enjeux spécifiques du bâti. La diversité des tissus urbains et des formes urbaines, les espaces publics, le mobilier urbain et la nature sont autant d'éléments constitutifs des paysages parisiens. Depuis 2006, 0,56 % des parcelles parisiennes ont connu en moyenne chaque année une transformation significative. Cela représente 17 000 interventions qui ont un impact sur la transformation de Paris. Ainsi malgré un tissu urbain déjà structuré, Paris continue d'évoluer dans le respect de sa riche histoire.

Ces constats précis et objectivés par de nombreux chiffres, graphiques et cartes confortent la démarche de révision engagée. Ils ont permis de préciser les orientations données au PLU et constituent donc le socle du Projet d'Aménagement de Développement Durables.

## **L'état initial de l'environnement**

Ce document a pour objectif d'établir le « profil environnemental » du territoire au moment de l'élaboration du document. Il met en exergue les enjeux environnementaux spécifiques au territoire, notamment les pressions subies par l'environnement. Cet état des lieux permet d'établir un scénario de référence sur l'environnement dans le périmètre du PLU.

L'évolution de ce scénario est ensuite simulée en supposant que le PLU ne soit pas mis en œuvre, afin de disposer d'une évolution « au fil de l'eau ». Cette référence permet ensuite de déterminer les apports considérables des dispositions du futur PLU à l'adaptation de la ville au changement climatique.

## **L'évaluation environnementale**

La démarche d'évaluation environnementale prévue par le code de l'urbanisme exprime la volonté de construire et de mettre en œuvre des documents d'urbanisme durables qui prennent mieux en compte l'environnement et le bien-être de la population. L'évaluation environnementale s'effectue donc en parallèle de la rédaction du PLU et constitue une analyse objective du document et de son processus d'élaboration.

L'évaluation environnementale rend compte de la stratégie de prise en compte de l'environnement suivie dans la phase d'élaboration du PLU. Elle vise à montrer que les incidences du PLU sur l'ensemble des composantes de l'environnement ont été prises en compte et que le projet de document a intégré des améliorations au fur et à mesure de son élaboration. L'évaluation environnementale justifie également des choix opérés dans le PLU pour mettre en œuvre les objectifs au regard des solutions alternatives étudiées.

Au terme de l'analyse, l'évaluation environnementale présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, en tant que de besoin, compenser les

incidences négatives résiduelles sur l'environnement susceptibles de subsister. Cette démarche permet de justifier les choix d'aménagement de la Ville au regard des enjeux environnementaux identifiés.

L'évaluation environnementale est également référencée dans la huitième pièce du rapport de présentation (Déclaration environnementale), dont l'objet est de présenter la façon dont le PLU soumis à approbation a tenu compte de l'évaluation en continu et des diverses consultations menées depuis l'arrêt, notamment de l'avis de l'Autorité Environnementale.

L'évaluation environnementale fait également l'objet d'un résumé non technique qui constitue la cinquième pièce du rapport de présentation.

## **La justification des choix**

Ce document est une pièce centrale du rapport de présentation et a pour vocation de justifier et d'explicitier la cohérence interne du PLU. La justification des choix répond à un objectif pédagogique et peut également être invoqué dans le cas d'un contentieux. À cet égard, la justification prend soin d'établir les fondements juridiques des dispositions du PLU.

Les éléments de justification présentés concernent successivement les choix retenus pour établir le PADD, notamment à partir du diagnostic et des documents de rang supérieur qui s'imposent au PLU (SDRIF, SRHH, PCAET, etc.) et leur déclinaison dans les OAP et le Règlement.

Conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, cette partie du Rapport de présentation comporte également une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers intervenue dans les dix dernières années et de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

## **Les indicateurs de suivi et d'évaluation**

Les indicateurs visent à évaluer la mise en œuvre du PLU pour s'assurer qu'il remplit ses propres objectifs. Ils seront mis à jour annuellement et serviront de base au bilan général du PLU qui sera tenu six ans après son approbation.

Les indicateurs sont regroupés en cinq thématiques :

- Un développement urbain équilibré
- Lutte contre le changement climatique
- Préservation des ressources naturelles

- Patrimoine naturel et paysager
- Santé environnementale des populations

Chaque thématique comporte plusieurs dizaines d'indicateurs précis pour lesquels une valeur initiale est indiquée et constitue la référence à partir de laquelle les futures mises à jour des indicateurs seront comparées. Ces indicateurs ont été complétés et précisés depuis l'arrêt du PLU pour tenir compte de l'avis de l'Autorité Environnementale.

## **B. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Le PADD formule les orientations qui guident le contenu du PLU dans toutes ses composantes. En particulier et selon le code de l'urbanisme, le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ainsi que les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Le PADD a été établi à partir d'un certain nombre de documents, à commencer par le diagnostic du PLU et l'État Initial de l'Environnement. Au-delà de ce socle, le PLU bioclimatique a l'ambition de traduire les engagements portés par la Ville via différents autres documents imposés par les textes ou via des stratégies volontaristes, comme le Plan Biodiversité, le Plan Climat Air Énergie Territorial, le Plan Arbre, le Plan Économie Circulaire, dont certains seront mis à jour concomitamment lors de ce Conseil de Paris.

Les grandes orientations du PADD ont ensuite été soumises à un débat au Conseil de Paris le 16 novembre 2021. Ce débat s'est appuyé sur une communication de la Maire de Paris présentant un diagnostic de la capitale et cinq grandes orientations autour du logement, de la ville productive, de la place de la nature, du changement climatique et du cadre urbain.

Une étape de concertation spécifique sur le PADD a été menée du 21 janvier au 1<sup>er</sup> avril 2022. Cette concertation a été l'occasion pour les Parisiennes et les Parisiens et les représentantes et représentants de la société civile de s'exprimer sur le contenu souhaité du PADD, sur la base d'un avant-projet de PADD élaboré à partir des orientations issues du débat du 16 novembre 2021.

Le travail sur le PADD s'est poursuivi après la concertation afin d'en tirer tous les enseignements et d'élaborer un document cohérent avec les avis exprimés lors de la concertation et avec le contenu des autres pièces du PLU construites en parallèle tout au long de la procédure.

Dans une première partie, le PADD introduit la notion d'urbanisme bioclimatique, concept central du nouveau PLU. Le document est ensuite structuré en trois grands axes qui reprennent les enjeux issus de la concertation et des orientations débattues par le Conseil de Paris le 16 novembre 2021 :

- Une ville en transition vertueuse et résiliente ;
- Une ville inclusive, productive et solidaire ;
- Une ville qui considère et valorise ses identités urbaines.

Au total, **41 orientations générales** constituent ces trois axes, chacune étant déclinée en **des orientations précises** qui donnent corps au PADD.

## **L'urbanisme bioclimatique, une méthode au service de la transition écologique du territoire**

L'urbanisme bioclimatique vise à concevoir la ville au service de la transition écologique, à la fois pour transformer et adapter l'existant et créer un cadre urbain inédit répondant aux enjeux de notre époque. En effet, Paris est une ville du « déjà-là », dans lequel le foncier disponible pour la construction neuve est rare ; la capitale doit pourtant s'adapter aux évolutions de la société, notamment pour protéger les plus fragiles, et prévenir les conséquences du dérèglement climatique. Ces contraintes fondent le cœur de l'urbanisme bioclimatique avec l'idée de transformer et d'adapter l'existant.. En complément de ce principe de la transformation, chaque projet doit être porteur d'externalités positives pour l'environnement et la collectivité, et ce à toutes les échelles. Ce nouveau modèle permettra de d'accompagner l'achèvement des grandes opérations d'aménagement à Paris en maximisant les effets bénéfiques des projets parcelle par parcelle.

L'urbanisme bioclimatique est fondé sur des lignes directrices qui sont autant d'ambitions méthodologiques fortes pour fabriquer la ville de demain :

### **Penser Paris en lien avec la métropole**

L'intégration des enjeux métropolitains permet de mettre en cohérence les évolutions de Paris avec son territoire et de garantir ainsi le juste équilibre et les intérêts de tous les échelons territoriaux. En tant que ville-centre de la métropole et capitale, Paris a une responsabilité particulière d'exemplarité et se doit d'être le moteur des transformations et de l'intégration métropolitaines. Elle doit aussi proposer un aménagement qui recrée du lien, physique et urbain, avec les collectivités voisines.

### **Concevoir une ville résiliente face aux défis environnementaux**

Le dérèglement climatique implique un double objectif de réduction de l'impact carbone de la ville et d'adaptation de cette dernière aux effets du dérèglement climatique. Cet objectif se décline à toutes les étapes de la fabrique de la ville :

gestion et développement des espaces naturels et des énergies, constructions et transformations du bâti, rénovation thermique, répartition des fonctions urbaines dans l'espace, mobilités intra et extra muros, typologies de fonctions et d'activités implantées dans la ville, etc.

## **Accompagner les mutations de la société au sein du patrimoine parisien**

Malgré son héritage patrimonial exceptionnel, Paris est une ville en mouvement et qui doit le rester. L'urbanisme bioclimatique s'attache donc à définir les conditions de ces mutations tout en étendant les champs des protections patrimoniales. La priorité donnée à la transformation permettra de résoudre une telle équation en incitant à la sobriété des aménagements, au développement de la multifonctionnalité et de la réversibilité et en intégrant plus finement les conditions d'implantation spécifiques des projets.

## **Concevoir la ville avec ses habitantes et habitants et ses usagers et usagers**

Ces défis climatiques sont aussi des défis démocratiques par les changements sociaux qu'ils impliquent. Par ailleurs l'inclusion des publics dans la fabrique de la ville permet de la faire évoluer en accord avec les intérêts multiples qui s'y croisent voire s'y opposent et de garantir ainsi la pertinence et la pérennité de ses évolutions. Alors que chaque projet doit contribuer à l'amélioration de la qualité de vie, il est essentiel d'intégrer les publics concernés dès la phase de conception du fait urbain.

### **Assurer l'accès à un logement de qualité pour toutes et tous**

La question du logement est au cœur du PLU bioclimatique, qui vise à offrir à toutes et tous un accès à des logements abordables, diversifiés, de qualité et adaptés aux réalités climatiques. En s'appuyant sur une planification ambitieuse, Paris entend augmenter significativement son parc de logements, notamment publique, tout en favorisant une répartition équilibrée sur l'ensemble du territoire parisien. Ce PLU bioclimatique encourage la rénovation thermique des bâtiments existants et adopte des normes strictes pour les nouvelles constructions. La politique de logements s'attache enfin à offrir des espaces de vie adaptés aux familles, étudiants, et travailleurs, en soutenant un modèle de développement qui permet de vivre, étudier et travailler dans des conditions dignes, saines et respectueuses de l'environnement.

### **Favoriser la proximité des commerces et des équipements pour un mode de vie durable**

Le PLU bioclimatique intègre également une vision d'une ville de proximité, où chaque quartier dispose de commerces, équipements publics et services essentiels accessibles à pied ou à vélo. Inspiré par le modèle du quartier du quart d'heure, l'objectif est de faire en sorte que les Parisiennes et les Parisiens puissent accéder facilement à une offre diversifiée de services, incluant la santé, l'éducation, les équipements sportifs et culturels, et les espaces verts. Cette approche de la ville de proximité s'appuie sur une intégration fine des fonctions et des usages, permettant de faire de chaque quartier un lieu de vie complet et autonome, tout en renforçant le lien entre les habitants et leur environnement urbain.

Ces principes irriguent les trois grandes parties qui structurent le PADD du PLU bioclimatique :

### **B.1. Une ville en transition vertueuse et résiliente**

La capacité de la ville à mener à bien les nécessaires transitions est au centre de la première partie du PADD, axée autour de trois grands principes : la nature en ville, atout majeur du cadre de vie et de l'adaptation au changement ; la réduction de l'empreinte carbone de la ville ; la santé environnementale, enjeu majeur de la résilience. Elle comporte 16 orientations générales qui précisent :

- Les orientations visant à donner sa place à la nature en ville et à faire du sol, du végétal et de l'eau des éléments structurants du cadre urbain. Plusieurs encadrés territoriaux précisent des orientations spécifiques sur les bois parisiens et sur la Seine, les canaux, qui représentent des enjeux forts en matière de biodiversité et de préservation des ressources.
- Les orientations devant mener à la décarbonation des deux sources principales d'émissions de gaz à effet de serre : le bâti et les mobilités. Cette partie contient également deux encadrés territoriaux sur les toits parisiens, dont le potentiel de transformation en faveur de la végétalisation et de la transition énergétique est précisé, et sur le boulevard périphérique et ses abords, qui constituent un territoire à fort enjeu environnemental et de santé publique auquel doit répondre la transformation du boulevard lui-même et l'aménagement de ses abords.
- Comment penser une ville pour la santé et le bien-être des habitantes et habitants, de façon adaptée à l'évolution des modes de vies ? Cette sous-partie décrit également les orientations permettant de mettre en œuvre une démarche de prévention des risques et d'atténuation des pollutions pour favoriser l'amélioration de la qualité de vie.

### **B.2. Une ville inclusive, productive et solidaire**

La transition écologique ne vaut que si elle est porteuse de plus d'égalité et d'équité, et d'une inclusion sociale plus grande et d'une meilleure redistribution des richesses produites par une ville plus résiliente. Cette deuxième partie est structurée autour de cet enjeu central, selon quatre axes : le logement, premier moteur de l'inclusion ; la centralité de Paris au service de ses habitants et de la métropole ; maintenir et faire revenir les activités de fabrication dans la ville ; le « quartier du quart d'heure », la proximité au cœur de l'aménagement urbain.

Les orientations du PADD visent à offrir à tous les publics un accès à l'hébergement et à un logement digne, abordable et adapté et à développer un parc de logements qualitatif et non excluant. Les objectifs de rééquilibrage de la

mixité sociale principalement entre l'ouest et l'est de la capitale, ainsi que l'ambition d'atteindre 40 % de logements publics, dont 30 % de logements sociaux d'ici 2035 sont réaffirmés, pour lutter contre les processus d'exclusion que génèrent les tensions sur les marchés immobiliers. Par ailleurs, l'objectif d'une baisse de la superficie de bureaux à Paris est proposé, notamment pour contribuer au rééquilibrage des usages et fonctions à l'échelle de la métropole. Cette sous-partie consacre également un encadré territorial aux quartiers politique de la ville, pour conforter et renforcer les démarches spécifiques qu'appellent ces quartiers qui concentrent les difficultés d'ordre économique, social et urbain.

La deuxième sous-partie est consacrée au défi de l'économie de la connaissance et à la volonté de mettre au service de toutes et tous le rayonnement de Paris en France et dans le monde. Paris doit notamment continuer de jouer un rôle central dans l'enseignement supérieur et la recherche, et contribuer à une transition numérique plus responsable et source de mieux vivre.

Le PADD invite ensuite à mettre le dynamisme économique parisien au service de l'emploi et de la société, à considérer les activités de production comme un patrimoine et un socle pour l'emploi de demain, à réduire et valoriser les déchets avec l'économie circulaire et à promouvoir prioritairement les deux axes importants que sont l'économie sociale et solidaire et le développement d'une agriculture urbaine durable.

Enfin, le PADD déploie dans cet axe des orientations visant à mieux prendre en compte les enjeux de genre, d'âge et de handicap dans la ville et l'espace public, à considérer les équipements publics comme des socles de la vie de quartier et à protéger les commerces de proximité. La notion de quartier du quart d'heure y est rappelée et déclinée en termes d'orientations, pour permettre à chaque Parisienne et Parisien de disposer à proximité de son domicile d'une offre de services et d'équipements qui contribuent à la qualité de vie, à la convivialité et au vivre ensemble, tout en permettant de bénéficier des services essentiels pour la santé, l'alimentation, la culture, etc. L'enjeu de renforcer l'usage des équipements publics, en travaillant à la mutualisation des fonctions et à leurs horaires d'ouverture est également rappelé, de même que le PLU doit concourir à l'amélioration de l'offre sur l'ensemble du territoire parisien.

### **B.3. Une ville qui considère et valorise ses identités urbaines**

Le troisième axe du PADD traduit la convergence des deux axes précédents autour des questions de la forme de la ville souhaitable pour mener à bien l'ensemble des transitions nécessaires. Il précise les orientations d'une ville de la transformation et du « déjà-là ». Il comporte ainsi deux grands volets : valoriser le grand paysage et l'identité de quartier ; la transformation du tissu urbain pour concilier préservation patrimoniale, transition écologique et inclusion sociale.

Le grand paysage parisien est le vecteur d'une identité exceptionnelle, connue dans le monde entier. La préservation des multiples identités de Paris, la valorisation de son patrimoine urbain et l'intégration du paradigme de la nature comme un patrimoine intégré dans le paysage parisien participent d'une démarche de transition qu'explique ce chapitre du PADD. Pour répondre aux enjeux de sobriété, le PLU bioclimatique inscrit la mutation de la capitale dans son plafond historique de hauteur de 37 mètres. En outre, cet axe contient

également un encadré territorial sur les quartiers centraux de Paris, dont la beauté et la valeur historique ne doivent pas masquer les tensions qui les caractérisent, du fait du surtourisme et de marchés immobiliers particulièrement porteurs d'exclusion et auxquels le PLU bioclimatique doit contribuer à apporter des réponses.

Le PADD décline enfin des orientations précisant le principe de transformer et adapter plutôt que démolir et reconstruire, l'ambition de faire évoluer les projets urbains et leur conception dans une approche bioclimatique et de promouvoir une approche transversale et globale de l'espace public, en lien avec les démarches du Manifeste de la beauté pour Paris menées depuis le début du présent mandat municipal.

Si Paris a engagé ces dernières années les réflexions et les opérations d'aménagement sur les dernières grandes emprises mutables, ces secteurs demeurent des contributeurs essentiels à la création de logements ainsi que d'équipements publics, d'espaces publics et d'espaces verts. Un encadré territorial sur les secteurs d'aménagement vient préciser l'ambition toujours prépondérante de cette fabrique de la ville.

## **C. Le Règlement**

Le règlement constitue le cœur opérationnel du PLU. Élaboré en cohérence avec les orientations du PADD, il est un document opposable à toute demande d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de conformité. Il précise les règles d'urbanisme applicables sur le territoire et encadre, avec les OAP, la délivrance des autorisations d'urbanisme demandées par les constructeurs (permis de construire, de démolir, d'aménager, déclarations préalables...).

Paris a joué depuis toujours un rôle précurseur en matière de réglementation de l'urbanisme, participant aux innovations successives transcrites par le législateur, souvent à l'appui de l'expérience et des expérimentations parisiennes et dans un dialogue constant avec les services de l'État. Ainsi, en matière de gestion des destinations ou de protection patrimoniale, le POS de 1977 et le PLU de 2006 ont contribué à mettre au point de nouveaux dispositifs permettant d'orienter ou de mieux contrôler certaines activités ou fonctions dans le tissu urbain ou de protéger le patrimoine architectural, urbain et paysager. On peut, à ce titre, mentionner la mise en place de dispositifs innovants tels que la servitude de mixité sociale ou les protections patrimoniales.

Le PLU bioclimatique vise à proposer, à droit constant, la meilleure façon d'atteindre les objectifs et de réaliser les orientations du PADD pour répondre aux enjeux d'aujourd'hui mais aussi de demain. Si l'expérience acquise dans les domaines précédemment cités a permis de reprendre et de faire évoluer les



dispositifs existants, de nombreux enjeux nouveaux ont dû être appréhendés et travaillés à l'aune de leurs spécificités. Après avoir rappelé les principes posés par le code de l'urbanisme et exposé comment le PLU bioclimatique est structuré pour y correspondre, les développements qui suivent vous présenteront les principales dispositions du règlement et notamment les nouveaux dispositifs qu'il contient.

## **Le rôle et la structure du règlement**

Le règlement comporte deux types de pièces principales à valeur juridique équivalente :

- Les règles écrites ;
- **Les règles graphiques**, soit un ensemble de plans qui expriment l'application territoriale des règles (plans de zonage, localisation des emplacements réservés, protections patrimoniales, hauteurs...).

Le règlement écrit du PLU bioclimatique est lui-même divisé en quatre parties :

- **Les modalités d'application du règlement**, qui précisent son champ d'application et ses effets, ses fondements juridiques, les textes qui lui sont applicables et le lien qu'il entretient avec les autres pièces du PLU ;
- **Les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire couvert par le PLU**, qui précisent le statut réglementaire des voies, les modalités d'application du règlement aux constructions existantes et aux lotissements ainsi que les définitions des termes employés dans le règlement ;
- **Les règlements de zones**, qui sont les règles applicables dans chacune des quatre zones définies au PLU ;
- **Des figures** qui illustrent l'application des règles et permettent, en les visualisant, d'en faciliter la compréhension.

Le PLU bioclimatique reconduit les quatre zones qui structurent le PLU en vigueur. Ce principe de zonage répartit d'abord le territoire parisien selon la nature principale des espaces existants. Paris comporte des zones urbaines et une zone naturelle, mais pas d'autres types de zones prévus par le code de l'urbanisme (zone agricole, zone à urbaniser). Les quatre zones sont ainsi les suivantes :

- **La zone urbaine générale (UG)**, qui couvre la majeure partie du territoire et constitue la zone principale dans laquelle les règles sont les plus précises et variées ;
- **La zone urbaine des grands services urbains (UGSU)**, qui rassemble les grandes équipements et services nécessaires au fonctionnement du territoire ;
- **La zone urbaine verte (UV)**, qui regroupe les espaces dont la fonction écologique, la qualité paysagère ou la vocation récréative, sportive ou culturelle doivent être préservées et mises en valeur ;

- **La zone naturelle et forestière (N)**, qui comprend les bois de Boulogne et de Vincennes (à l'exception des emprises des bois exclues de cette zone).

Si le principe des zones demeure identique, la structure du règlement des zones a été simplifiée et clarifiée, tenant compte notamment de la recodification suivant la loi ALUR de 2014 et l'ordonnance du 23 septembre 2015 qui laissent une plus grande souplesse aux auteurs des PLU pour organiser le règlement suivant les spécificités du territoire. Ainsi, au lieu des 15 articles traditionnels obligatoires figurant dans les quatre zones, le règlement est désormais organisé en sept chapitres qui répondent à des thématiques et des questions spécifiques. Par exemple : Quels usages ai-je le droit de construire ? Quels principes architecturaux sont possibles ? Quel équilibre entre les emprises libres et les emprises construites ? :

- Occupations et utilisations des sols, destinations des constructions.
- Caractéristiques architecturales et urbaines des constructions, aspect extérieur.
- Implantation, hauteur et volumétrie des constructions.
- Espaces libres, végétalisation des abords des constructions et du bâti.
- Conception bioclimatique et performances environnementales.
- Réseaux, assainissement et déchets.
- Desserte et stationnement.

La zone UG comporte un huitième chapitre relatif à la valorisation des externalités positives des projets, dont le principe est expliqué par la suite.

## **Les principales dispositions de la zone Urbaine Générale**

Dans ses dispositions générales, le règlement définit les nouveaux concepts centraux du PLU bioclimatique. En particulier, le bioclimatisme, l'architecture bioclimatique et les principes bioclimatiques, qui sont définis comme l'ensemble des principes de conception et de rénovation des constructions visant à allier qualité environnementale et confort de l'utilisateur, en s'appuyant sur les caractéristiques du contexte.

### **C.1. Les règles relatives à la nature en ville, à la transition écologique et à l'adaptation au dérèglement climatique**

Afin de mettre en œuvre les orientations du PADD relatives à la nature en ville la transition écologique et l'adaptation au dérèglement climatique, le règlement du PLU bioclimatique définit les règles suivantes :

#### *Espaces libres et végétalisation du bâti*

Le règlement comporte une avancée majeure pour augmenter les emprises libres de construction et notamment introduire davantage de pleine terre dans les projets, afin d'accroître la végétalisation de la ville. En supprimant l'ancienne « bande Z » qui limitait les possibilités de végétalisation sur la partie des terrains en bordure de voie, le nouveau règlement impose par ailleurs une surface d'espace libre minimum pour tout projet sur un terrain de plus de 150 m<sup>2</sup>, exprimée en proportion de la surface totale de la parcelle et qui augmente avec la taille de la parcelle, jusqu'à atteindre 60 % dans le cas des parcelles de plus de 3 500 m<sup>2</sup>.

De plus, le règlement institue un secteur de renforcement du végétal pour lequel les exigences sont plus élevées dans les quartiers déficitaires en espaces verts et de nature, notamment pour la compensation obligatoire en cas d'abattage d'arbres, qui est désormais doublée.

En outre, le règlement du PLU bioclimatique impose que les espaces libres soient de pleine terre et végétalisés, là où le PLU précédent offrait dans de nombreux cas des dérogations permettant de réaliser des espaces sur dalle ou artificialisés. Une densité minimale de plantations est requise et calculée selon la surface d'espaces libres de la parcelle. Les espaces végétalisés doivent être plantés de plusieurs strates végétales et avec des espèces majoritairement régionales relevant d'une liste annexée au règlement du PLU élaborée par le service de l'écologie urbaine de la Direction des espaces verts et de l'environnement, suivant des critères scientifiques garantissant une contribution optimale à l'enrichissement de la biodiversité.

Les arbres existants sur un terrain doivent être maintenus et en cas d'abattage rendu nécessaire par l'état phytosanitaire des sujets, remplacés par des arbres de développement comparable et volume foliaire équivalent dans le souci d'assurer un effet de rafraîchissement égal.

Le règlement du PLU bioclimatique (sous-section UG.4.3) définit par ailleurs de nombreuses prescriptions localisées qui permettent de cibler les protections du végétal. Ces prescriptions sont figurées dans le règlement graphique. La première d'entre elles est l'espace boisé classé (EBC), qui interdit toute intervention susceptible de compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Le règlement graphique identifie également les arbres d'alignement faisant l'objet d'une protection ainsi que les arbres remarquables protégés (ARP) au titre de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique. Le PLU bioclimatique sanctuarise les espaces verts protégés (EVP) issus du précédent PLU et en crée de nouveaux. De plus, le règlement met en place les espaces libres protégés à végétaliser (ELPV) afin de protéger des espaces libres non végétalisés actuellement mais présentant un potentiel de végétalisation. Le règlement institue également les jardins partagés protégés (JPP) qui concernent des terrains cultivés à usage de jardins partagés ou jardins familiaux. Enfin le

PLU bioclimatique délimite des espaces à libérer (EAL) dont l'emprise doit être végétalisée en cas de démolition.

Le règlement recommande et encadre la végétalisation des toitures, terrasses et façades afin de favoriser une végétalisation qualitative, pérenne et adaptée à l'environnement. De plus, la sous-section UG.4.2 impose à tout projet d'atteindre un indice minimal de végétalisation du bâti. Cet indice varie selon la nature de l'intervention et selon que le terrain soit situé ou non dans le secteur de renforcement du végétal ou dans le secteur de la ceinture verte et sportive.

Un nouveau secteur est également instauré, celui de la Ceinture verte et sportive, compris entre les boulevards des Maréchaux et la limite communale, qui vise à préserver ses qualités et à y développer des fonctionnalités bénéfiques pour l'environnement et le cadre de vie.

## **L'empreinte carbone et les performances thermiques et énergétiques du bâti**

Le PLU bioclimatique différencie dans ses règles les projets relevant des constructions neuves et ceux relevant des constructions existantes, avec l'objectif de favoriser la réhabilitation, beaucoup plus vertueuse sur le plan environnemental et patrimonial. D'une manière générale, le règlement oriente les interventions sur l'existant vers une amélioration des qualités bioclimatiques et énergétiques du bâti. Les qualités bioclimatiques correspondent aux caractéristiques du bâti relatives à l'implantation, l'exposition, les matériaux, l'isolation, la ventilation, la végétalisation, les protections contre le rayonnement solaire, etc.

Concernant les constructions neuves, le règlement (chapitre UG.5) impose aux projets d'intégrer les principes de l'architecture bioclimatique. De plus, les performances énergétiques doivent être supérieures aux prescriptions de la Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020) : de 5 % à 15 % en moins ? en matière de consommation énergétique pour les bureaux et les logements, de plus de 10 % à plus de 20 % en matière de d'intégration d'énergies renouvelables respectivement pour les logements et les bureaux. Ces règles prévoient toutefois des dérogations et exceptions, notamment en cas d'incompatibilité avec les obligations relatives au confort d'été par exemple. Enfin le règlement impose l'utilisation de matériaux ne dépassant pas un certain indicateur d'impact sur le changement climatique.

Concernant les interventions sur les constructions existantes, la sous-section UG.5.2 dispose que les interventions doivent concourir à l'amélioration des performances énergétiques et des qualités bioclimatiques de l'existant. Le règlement fixe ainsi des valeurs minimales de performances énergétiques à atteindre, notamment dans le cas de ravalements de façade ou de réfections de toiture, qui doivent être l'occasion d'améliorer les performances énergétiques

du bâti. Ces dispositions sont ambitieuses : dans un contexte de forte patrimonialisation du bâti, la Ville souhaite aller plus loin que la réglementation thermique nationale, laquelle est beaucoup moins contraignante pour les interventions sur les constructions existantes que pour celles sur les constructions neuves. Les interventions sur l'existant doivent également intégrer des dispositifs destinés à économiser ou récupérer de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable. Les projets doivent également recourir à des matériaux de réemploi, recyclés, renouvelables, recyclables, biosourcés ou géosourcés.

La réduction de la part des mobilités dans l'empreinte carbone de la Ville constitue également un axe d'action du projet de PLU à travers la promotion des modes de déplacements actifs et décarbonés. À côté de normes plafonds plus strictes concernant la création des parcs de stationnement automobile et pour promouvoir l'usage du vélo, le règlement impose un doublement de l'exigence de surfaces de remisage dans les projets neufs et une amélioration des capacités dans les projets portant sur des constructions existantes.

Pour promouvoir le développement de l'économie circulaire et en faveur de la stratégie « zéro déchets », le règlement impose par ailleurs la création de locaux de tri et de stockage des déchets dimensionnés pour tenir compte du développement des filières et du nombre d'habitants concernés. Pour faciliter l'aménagement de ces locaux dans les constructions existantes, il autorise leur implantation dans les espaces libres, sous réserve de ne pas porter atteinte à la biodiversité existante.

## **C.2. Les règles relatives au logement, aux activités économiques et à l'équilibre habitat/emploi**

Afin de mettre en œuvre les orientations du PADD relatives au logement, aux activités économiques et à l'équilibre habitat-emploi, le règlement du PLU bioclimatique met en place les règles suivantes :

### *Protection de l'habitat et interdiction de certaines destinations*

Le PLU bioclimatique s'attaque fermement à la lutte contre les dérives de marchés qui affectent l'offre de logement et la qualité de vie à Paris. Afin de protéger le logement et de lutter contre certaines activités générant des nuisances, la section UG.1.3 interdit ainsi les magasins dédiés à la vente en ligne et les cuisines dédiées à la vente en ligne (*dark stores et dark kitchens*) dans les terrains comportant de l'habitation. La règle interdit également la transformation de locaux situés en rez-de-chaussée vers cette sous-destination. Une autre problématique importante à laquelle le PLU bioclimatique entend répondre est la lutte contre le développement des meublés touristiques. La section UG.1.3 interdit ainsi tout aménagement relevant de la sous-destination « autre hébergement touristique » dans les terrains comportant de l'habitation dans l'ensemble de la zone UG. De plus, la règle délimite un secteur d'encadrement des hébergements touristiques qui interdit complètement la création de locaux relevant de la sous-destination « autres hébergements touristiques ».

La section UG.1.4 vise à établir une plus juste répartition entre l'habitation et l'emploi parisien. Pour ce faire, la règle met en place un secteur de

développement de l'habitation à l'ouest et au centre de Paris, là où sont concentrés la majorité des emplois, ainsi qu'un secteur d'incitation à la mixité habitat-emploi au Nord, à l'Est et au Sud. Pour mettre en œuvre cette mixité, la section UG.1.4 impose que, à l'issue de travaux, la surface de plancher dédiée à l'habitation sur une parcelle soit au moins équivalente à sa surface initiale avant travaux et ce dans l'ensemble de la zone UG. De plus, dans le secteur de développement de l'habitation, la surface de plancher dédiée aux activités économiques ne peut augmenter après des travaux que de 10% et sous condition de produire des surfaces de logement au moins équivalentes.

#### *Protection du commerce et de l'artisanat*

Pour protéger les commerces et l'artisanat, la section UG.1.4 pérennise le principe du dispositif de protection des linéaires commerciaux et artisanaux du précédent PLU. Cette protection permet d'interdire le changement de destinations des locaux de commerce et d'artisanat situés en rez-de-chaussée dans les voies concernées. 12,7 kilomètres de voies sont ajoutés aux 305 kilomètres de linéaires déjà protégés dans le précédent PLU. Le règlement met également en place une protection particulière du commerce artisanal de proximité et du commerce culturel sur certaines voies. Les protections particulières de l'artisanat du PLU bioclimatique ajoutent 865 mètres de linéaires supplémentaires aux 25 kilomètres déjà protégés. Le règlement met également en place un secteur d'encadrement du commerce de gros qui vise, dans le secteur du Sentier, à interdire la transformation en bureau des locaux existants relevant de cette destination.

Par ailleurs le règlement institue des sites de protection pour les incubateurs, pépinières d'entreprises, hôtels d'activités relevant de l'économie sociale et solidaire, ainsi que des sites de protection de l'agriculture urbaine. Enfin le PLU institue des périmètres de localisation (PLOC) pour des espaces de logistique urbaine (ELU) afin de permettre l'implantation de ce type d'activité dans certains secteurs restrictifs pour les entrepôts et d'empêcher l'implantation de *dark stores* et de *dark kitchens*.

#### *Mixité sociale*

Le PLU bioclimatique contribue à l'atteinte de l'objectif de 40% de logements publics à Paris en 2035, dont 30% de logements sociaux et 10% de logements abordables (Stratégie logement 2035 de la Ville de Paris).

Pour cela, le PLU bioclimatique intègre le dispositif de bail réel solidaire (BRS), qui permet à des familles modestes de devenir propriétaires d'un logement neuf à un prix abordable dans une zone tendue.

Dans la continuité du PLU précédent, le PLU bioclimatique s'appuie sur la possibilité d'imposer la réalisation de logements sociaux dans des opérations de construction de logements privés. Le bilan du précédent PLU a confirmé

l'intérêt de ce dispositif, qui a permis la réalisation de 4 000 logements sociaux entre 2006 et 2020 dans plus de 160 opérations. Le seuil de déclenchement est abaissé de 800 à 500 m<sup>2</sup>, et la part minimale de logements sociaux à réaliser est augmentée jusqu'à 35 % selon les niveaux de déficit des secteurs considérés. De plus, le règlement crée une zone d'hyper-déficit de logements sociaux dans laquelle la surface minimale de logements sociaux à réaliser est de 50 %. En-dehors de ces zones, il est imposé un minimum de 30 % de logements en BRS en cas d'intervention portant sur plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour un usage d'habitation.

Le nombre d'emplacements réservés (ER) pour le logement est également augmenté, afin de poursuivre l'effort de production de logements sociaux et abordables. Les ER correspondent à des parcelles désignées par le règlement graphique dans lesquelles tout projet doit affecter au moins une partie de sa surface de plancher à de l'habitation (dont une part minimale doit être allouée au logement social, intermédiaire ou en bail réel solidaire selon les parties du territoire). Le règlement graphique précise, pour chaque ER, la répartition des surfaces minimales attendues. Entre 2006 et 2020, les emplacements réservés du PLU ont permis la réalisation de 10 850 logements dont 8 300 logements sociaux. 494 ER logement sont ajoutés à ceux existants dans le précédent PLU, afin de maximiser la production et atteindre les objectifs visés pour 2035. Le nombre total d'emplacements réservés pour du logement est porté à 830.

### **C.3. Les règles relatives aux identités urbaines et au patrimoine parisien**

Afin de mettre en œuvre les orientations du PADD relatives à la protection du patrimoine, des identités urbaines et des grands paysages parisiens, le règlement du PLU bioclimatique repose sur un certain nombre de dispositifs :

#### *Caractéristiques architecturales et urbaines des constructions et aspect extérieur*

Le règlement introduit une avancée significative dans la façon de déterminer la hauteur maximale des constructions. Le PLU bioclimatique s'appuie sur les dispositions préexistantes et constitutives de l'histoire de Paris, qui ont toujours réglé la hauteur des bâtiments dans un rapport avec la largeur de la voie qu'ils bordent et en utilisant le mécanisme dit des gabarits-enveloppe. Le règlement y ajoute un critère important pour ajuster la hauteur permise selon l'environnement urbain immédiat.

La section UG.2.1 précise ainsi que les projets doivent prendre en compte la séquence urbaine dans laquelle ils s'insèrent, c'est-à-dire la configuration du terrain et les caractéristiques des constructions voisines (morphologie, hauteur, largeur, couronnement, etc.). Cette disposition oblige le bâti à s'adapter à son contexte et permet d'en améliorer l'insertion.

Le règlement incite par ailleurs à l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés, ; l'aspect de ces derniers doit également être cohérent avec la séquence urbaine dans laquelle le bâti s'insère.

Le règlement (section UG.2.3.) insiste enfin sur la nécessité de privilégier la conservation, la transformation ou la mise en valeur de l'existant plutôt que la démolition-reconstruction. Les interventions sur l'existant doivent contribuer à

la mise en valeur, à l'amélioration des qualités environnementales et bioclimatiques du bâti ainsi qu'à son habitabilité.

### *Protections patrimoniales*

Préoccupation majeure et ancienne du PLU de Paris, la protection du patrimoine bâti avait fait l'objet de dispositifs spécifiques dans le PLU de 2006 (Protections Ville de Paris – PVP). Les principes ayant montré leur robustesse et leur efficacité sont reconduits, avec une augmentation de plus de 800 du nombre de bâtiments protégés, concernant des typologies patrimoniales jusqu'ici ignorées ou peu présentes, notamment d'immeubles d'habitation, de bâtiments témoignant du caractère productif de la Ville, d'équipements publics et d'architectures du 20<sup>ème</sup> siècle. Ces protections patrimoniales renforcées permettront une meilleure préservation du paysage urbain parisien, sans pour autant faire obstacle à son adaptation au changement climatique.

### *Implantation, hauteur et volumétrie des constructions*

Afin de protéger les cœurs d'îlots, le PLU bioclimatique impose que les constructions s'implantent en limite séparative et non plus au centre du terrain. De plus, la bande de constructibilité, qui définit la largeur du bâti par rapport à la voie, est réduite de 20 à 18 mètres afin d'inciter à construire des logements traversants sur rue plutôt qu'en cœur d'îlot. Enfin, la hauteur des constructions est limitée à 15 mètres dans les cœurs d'îlots, sauf en cas d'adossement à des constructions existantes, où il est possible de s'aligner sur l'existant : cela doit inciter là encore à libérer le centre des parcelles pour constituer des espaces de pleine terre végétalisés et homogènes.

Par ailleurs, afin d'encourager le développement d'espaces de pleine terre, la sous-section UG.3.1 autorise l'implantation des constructions en retrait de l'alignement, ce qui ouvre la possibilité de libérer un espace végétalisé entre le bâti et la rue.

Le PLU bioclimatique reprend le plan général des hauteurs figuré au règlement graphique, qui détermine les hauteurs plafond à Paris depuis le POS de 1977. Afin de protéger certaines vues remarquables, des fuseaux de protection la limitent sur des secteurs précis caractérisés par des perspectives exceptionnelles. De plus, la prise en compte de la séquence urbaine peut induire une hauteur inférieure à celle autorisée par le règlement, comme évoqué précédemment. L'approche bioclimatique a amené à proposer une régulation différente des règles de hauteur en fonction de la largeur des voies. L'analyse de la typomorphologie parisienne a conduit à considérer les voies de 12 mètres de large comme un seuil important. En dessous de cette valeur, de nombreuses voies comportent des bâtiments dont la hauteur sur rue dépasse le gabarit autorisé, et nombre d'entre elles étaient affectées au règlement graphique d'un filet de hauteur permissif, permettant de préserver cet état de fait. En revanche, dans de nombreuses voies plus larges, notamment les avenues



et boulevards, certaines règles limitaient à l'inverse les possibilités de construire alors que la séquence urbaine inciterait à autoriser davantage d'opportunités.

Les filets de hauteur correspondent à des prescriptions de hauteur maximales sur des voies particulières afin de conserver, compléter ou créer des formes urbaines ou des typologiques particulières à ces voies. Un réexamen complet de ces filets de hauteur a été mené, afin de favoriser une construction au gabarit dans les grandes voies et permettre ainsi de projeter de l'ombre sur certains espaces publics et de faciliter la production de logement, tout en réduisant ces possibilités dans les voies étroites pour au contraire faciliter la circulation d'air.

Par ailleurs, le PLU bioclimatique autorise les surélévations d'un niveau plus combles en dépassement des hauteurs maximales lorsqu'il s'agit de projets de construction de logement qui présentent un intérêt pour l'environnement ou la qualité de vie. Ces exceptions concernent notamment les dispositifs d'économie, de récupération ou de création d'énergie, la végétalisation en toiture, les aménagements liés aux pratiques sportives et l'agriculture urbaine.

#### *Tissu moderne au service du logement*

Le PLU bioclimatique identifie un nouveau secteur des bâtiments et ensembles modernes qui correspond aux immeubles caractéristiques des années 1960 et 1970, nombreux à Paris en dehors des arrondissements du centre historique. L'identification de ce secteur vise à y proposer des règles adaptées tenant compte des spécificités du bâti afin d'en favoriser la réhabilitation et la transformation tout en conservant ses qualités paysagères (percées, générosité des espaces libres, etc.). Par ailleurs, le règlement permet l'épaississement de ces bâtiments afin d'améliorer l'habitabilité des logements et leur adaptation au dérèglement climatique. Enfin dans le secteur moderne, les surélévations à usage d'habitation sont admises en dépassement des gabarits- enveloppe et des plafonds de hauteur dans la limite de trois niveaux supplémentaires afin de favoriser leur mutation et d'accueillir de nouveaux logements.

#### **C.4. Le mécanisme de promotion des externalités positives**

Afin de maximiser les bénéfices de chaque projet sur le territoire parisien, le PLU bioclimatique met en place le mécanisme de promotion des externalités positives, défini dans le chapitre UG.8. Ces dernières correspondent aux effets bénéfiques des projets sur leur environnement urbain, environnemental et social, à l'échelle de leur voisinage proche jusqu'à celle du territoire. La prise en compte de ces externalités se traduit par le renforcement de certaines exigences fixées par les autres chapitres du règlement.

Ainsi, tout projet de construction neuve, de restructuration lourde, de surélévation ou d'extension d'une surface de plancher supérieure à 150 m<sup>2</sup> doit remplir au moins trois critères de performance (sur neuf existants) relevant d'au moins deux thématiques distinctes (sur trois existantes). Les critères sont les suivants :

- Thématique 1, biodiversité et environnement :
  - o Taux d'espace libre,

- o Végétalisation du bâti,
- o Réutilisation des eaux de pluie.
- Thématique 2, programmation :
  - o Mixité sociale,
  - o Diversité des fonctions urbaines,
  - o Animation de rez-de-chaussée.
- Thématique 3, efficacité énergétique du bâti :
  - o Performance énergétique du bâti,
  - o Confort d'été,
  - o Réduction de l'impact carbone.

## **Les principales dispositions du règlement écrit et graphique des zones UGSU, UV et N**

### *La zone UGSU*

Par rapport au précédent PLU, la zone urbaine des grands services urbains (UGSU) est notamment complétée sur le plan environnemental pour intégrer des exigences similaires à celles de la zone UG en matière de conception bioclimatique et de performances environnementales des bâtiments. Les règles relatives aux espaces libres et à la végétalisation sont également très proches de celles de la zone UG. Par ailleurs la zone UGSU intègre la petite ceinture ferroviaire et y institue des dispositions particulières afin d'y favoriser les usages récréatifs et écologiques.

### *La zone UV*

La zone urbaine verte (UV) inclut les espaces suivants :

- Les parcs, jardins, espaces verts publics et les cimetières ;
- Des espaces consacrés à la détente, aux loisirs, aux sports ;
- Des cours, promenades et terre-pleins des grandes places parisiennes ;

- Les plans d'eau, les berges basses et les quais portuaires de la Seine et des canaux, à l'exception des espaces qui ont une autre vocation que celle de la zone ;
- Certains talus du boulevard périphérique.

Les règles de la zone UV visent à préserver ou améliorer la qualité de ces espaces et à maintenir ou développer leur vocation récréative (loisirs, culture, sport, agriculture urbaine...) Elles visent également à permettre sur les voies d'eau et les berges le développement du transport de passagers par bateaux ainsi que le transit de marchandises et de déchets par voie d'eau.

Les règles de la zone UV complètent et renforcent globalement les dispositions issues du précédent PLU.

### *La zone N*

La zone naturelle et forestière (N) correspond aux bois de Boulogne et de Vincennes. Son périmètre est reconduit par rapport au précédent PLU. Les objectifs de cette zone sont d'une part de préserver les milieux naturels et mettre en valeur les paysages et d'autre part de maintenir leur vocation récréative, pédagogique, culturelle, de promenade, de loisir en plein air et de sport.

Une des principales caractéristiques de la zone N concerne les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Ces secteurs permettent de façon exceptionnelle de développer des projets d'équipements publics ou d'intérêt collectif liés à des activités sportives, de loisirs ou au développement de l'agriculture urbaine. Le PLU prévoit une diminution des surfaces des STECAL de 17,1 hectares dans le bois de Boulogne et de 54,3 hectares dans le bois de Vincennes.

## **D. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Les OAP définissent des intentions et orientations d'aménagement qualitatives portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements, etc.

Ces dernières s'imposent aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. Les OAP comprennent également des schémas ou cartes qui précisent les dispositions urbaines, techniques ou programmatiques à mettre en œuvre pour chaque thème ou secteur. Les OAP peuvent être sectorielles ou thématiques.

### **D.1. Les OAP thématiques**

Alors que le PLU précédent comportait une seule OAP thématique relative à la cohérence écologique, il est proposé de renforcer significativement ce type d'outil, qui permet de déterminer et consacrer des orientations prioritaires dans différents domaines de compétence du PLU et de fonder une approche qualitative des projets. Le PLU bioclimatique met ainsi en place sept OAP thématiques qui recouvrent les thèmes centraux du document.

### *L'OAP Liens métropolitains*

Cette OAP prévoit le renforcement des liens entre Paris et la Métropole du Grand Paris. Elle repose sur quatre objectifs principaux : lutter contre les grandes sources de nuisances et réduire les risques liés aux grandes infrastructures ; renforcer la continuité et la lisibilité des parcours en s'appuyant sur les continuités paysagères métropolitaines ; renforcer les porosités avec les communes limitrophes ; requalifier les fonctions urbaines et la diversification des usages. L'OAP déploie ces objectifs par rapport au contexte de cinq secteurs :

- Le boulevard périphérique et ses abords ;
- La Seine et ses berges ;
- Les bois et leurs lisières ;
- Les canaux et leurs berges ;
- La vallée de la Bièvre.

### *L'OAP Espace public*

L'OAP Espace public vise à guider la conception et l'évolution de l'espace public parisien en vue d'accélérer son adaptation face au dérèglement climatique, à l'érosion de la biodiversité, et aux nouveaux usages. Cette OAP vise également à renforcer la place de la nature partout où cela est possible et notamment sur les espaces jusqu'ici dévolus à la voiture, et de favoriser son caractère accueillant, confortable et accessible à tous les publics. Elle est structurée selon quatre grandes parties :

- Intégrer les enjeux du dérèglement climatique et de l'érosion de la biodiversité dans l'aménagement de l'espace public notamment grâce à une politique de débitumisation et de végétalisation au maximum du potentiel de chaque site ;
- Rendre l'espace public accessible et accueillant pour le plus grand nombre ;
- Valoriser la dimension patrimoniale de l'espace public parisien et tout particulièrement du mobilier historique ;
- Faire cohabiter les différents usages de l'espace public.

### *L'OAP Quartier du quart d'heure*

Avec cette OAP, le PLU bioclimatique entend promouvoir une nouvelle manière de concevoir les espaces publics afin d'améliorer le cadre de vie des habitantes

et des habitants en offrant un socle de services, d'équipements, de commerces de proximité, tout en répondant aux besoins d'un développement productif local et en limitant les déplacements polluants. Ces objectifs sont déclinés dans trois parties qui composent cette OAP :

- Une ville des proximités intégrant les enjeux de santé de ses habitantes, habitants, usagers et usagères ;
- Des quartiers pourvus des centralités et aménités nécessaires à la vie quotidienne ;
- Une ville productive et décarbonée.

#### *L'OAP Héritage et transformation*

Cette OAP est complémentaire des dispositions du règlement en matière d'intervention sur le bâti, de réhabilitation et de transformation des constructions. En particulier, elle précise les modalités d'intervention vertueuses et les méthodes à déployer lors d'interventions sur l'existant. Elle déploie cinq orientations :

- S'appuyer sur l'existant en priorité ;
- Mettre en valeur les qualités bioclimatiques, urbaines et architecturales des constructions existantes ;
- Réaliser des transformations sobres et pérennes ;
- Améliorer les qualités d'usage ;
- Concourir à la biodiversité.

#### *L'OAP Construction neuve*

Pendant de l'OAP Héritage et transformation, cette OAP est complémentaire des dispositions du règlement relatives aux constructions neuves et décline des orientations, principes et méthodes permettant d'envisager des constructions neuves vertueuses. Ces orientations sont les suivantes :

- Développer une architecture bioclimatique et contextuelle ;
- Réaliser des constructions sobres, pérennes et réversibles ;
- Promouvoir une haute qualité d'usage ;
- Concourir à la biodiversité.

#### *L'OAP Biodiversité et adaptation au changement climatique*

Cette OAP propose des orientations en matière de renforcement de la place de la nature en ville, notamment de la place des arbres, de biodiversité et de facilitation du fonctionnement des écosystèmes. Elle comporte :

- Des orientations générales valables pour l'ensemble du territoire de la capitale : préservation des sols naturels et désimperméabilisation ; développement et qualification du végétal ; végétalisation des constructions ; gestion de déchets organiques in situ ; développement de la trame nocturne ; adaptation de l'espace public au dérèglement climatique.
- Des orientations localisées applicables à certains projets parmi lesquels les trames verte et bleue, les secteurs les plus exposés à l'effet d'îlots de chaleur urbains, les secteurs carencés en espaces verts ouverts au public et les espaces publics particulièrement vulnérables aux épisodes de fortes chaleurs.

#### *L'OAP Santé publique et environnementale*

Cette OAP regroupe les principales dispositions des autres OAP qui traitent de la santé afin de donner plus de visibilité à cette thématique centrale. Elle comporte :

- Un rappel des orientations des autres OAP thématiques en relation avec la santé : renforcer l'accès à l'offre de prévention et de soin ; renforcer la végétalisation et rafraîchir la ville ; promouvoir une alimentation durable ; concevoir des projets favorables à la santé des habitantes et des habitants et offrant des conditions d'habitabilité adaptées au dérèglement climatique ; faire évoluer les mobilités et l'espace public pour réduire les pollutions et favoriser l'activité physique.
- Des orientations relatives à certains secteurs spécifiques : la Seine et ses berges, les bois et leurs lisières, les canaux et leurs berges, les grandes infrastructures et le boulevard périphérique, s'agissant notamment des nuisances spécifiques liées à ces derniers équipements (bruit et qualité de l'air).
- Des orientations complémentaires applicables dans le secteur de la ceinture verte et sportive : préserver et renforcer la végétalisation ; accélérer l'adaptation au changement climatique des espaces publics et des espaces sportifs et de loisirs ; adapter la conception des projets de construction et projets d'aménagement aux nuisances spécifiques de ces secteurs.

#### **D.2. Les OAP sectorielles**

Dans la continuité du précédent PLU, le PLU bioclimatique instaure des OAP sectorielles. Ces dernières sont constituées de dispositions écrites qui les décrivent et en définissent les objectifs ainsi que d'un schéma d'aménagement qui en délimite le périmètre et spatialise les conditions d'aménagement propres.

Certaines OAP sectorielles correspondent à une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), auquel cas leur contenu rappelle les objectifs fixés lors de la délibération correspondante.

Le PLU bioclimatique liste treize OAP sectorielles :

- Bercy-Charenton (12<sup>e</sup> arrondissement) ;
- Gare de Lyon-Daumesnil-Les Messageries (12<sup>e</sup> arrondissement) ;
- Portes de l'Est parisien (12<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements) ;
- Bédier- Oudiné (13<sup>e</sup> arrondissement) ;
- Olympiades- Villa d'Este-Place de Vénétie (13<sup>e</sup> arrondissement) ;
- Paris Rive Gauche (13<sup>e</sup> arrondissement) ;
- Paul Bourget (13<sup>e</sup> arrondissement) ;
- Maine-Montparnasse (6<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup> et 15<sup>e</sup> arrondissement) ;
- Saint-Vincent de Paul (14<sup>e</sup> arrondissement) ;
- Bartholomé-Brancion (15<sup>e</sup> arrondissement) ;
- Beaugrenelle / Front de Seine (15<sup>e</sup> arrondissement) ;
- Héliport- Suzanne Lenglen- Frères Voisins- Aquaboulevard (15<sup>e</sup> arrondissement) ;
- Paris Nord-Est (18<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> arrondissements).

Le précédent PLU comportait 25 OAP sectorielles. 12 OAP ont été supprimées, elles correspondent aux opérations d'aménagements achevées.

\* \* \*

En considération de l'ensemble des modifications apportées au projet de PLU depuis l'arrêt du projet en juin 2021, le nouveau PLU bioclimatique apparaît comme un document pleinement abouti dont les ambitions sont désormais affirmées par les larges consultations auxquelles le projet a été soumis.

L'autorité environnementale, l'État, les personnes publiques associées ainsi que nombreuses collectivités franciliennes ont étudié scrupuleusement le projet de PLU bioclimatique et en ont validé les grandes orientations. Leurs avis pris en compte dans l'enquête publique ont permis de compléter et d'améliorer le document.

L'enquête publique, avec plus de 14 000 contributions de citoyens et d'acteurs, a permis d'exprimer des avis riches et variés sur le document. Ces contributions ont été synthétisées dans le rapport de la commission d'enquête qui a conclu que le projet de PLU répondait aux objectifs initialement prescrits ainsi qu'aux

enjeux exprimés par le public et les parties prenantes concernées et a émis en conclusion un avis favorable à l'unanimité de ses membres, assorti d'une réserve et de recommandations.

Le PLU bioclimatique concrétise l'ambition de concilier l'adaptation au dérèglement climatique et la réduction de l'empreinte carbone de la ville avec la production de logements pour toutes et tous, dont une grande part de logement public. Ce document porte haut l'ambition de Paris pour un urbanisme résilient et inclusif, déjà à l'œuvre depuis plusieurs années.

Enfin, ce PLU bioclimatique anticipe les évolutions des pratiques et des usages d'une ville en perpétuel renouvellement. Mobilité, activités productives, logement, aménagement de l'espace public, architecture et construction : toutes ces dimensions trouveront à s'exprimer et à évoluer dans ce cadre rénové. Cette vision renouvelée de l'urbanisme s'inscrit pleinement dans les enjeux métropolitains pour une intégration renforcée et une cohérence accrue avec les territoires voisins, affirmant Paris comme un acteur engagé dans la transition écologique et sociale.

Par le présent projet de délibération, je vous propose donc d'approuver le projet de PLU bioclimatique de Paris qui y est annexé (Annexe n° 1).

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





**2024 DU 142 – PLU – Révision – Approbation du projet de Plan local d’urbanisme bioclimatique de la Ville de Paris**

Le Conseil de Paris,

Vu le code de l’environnement, notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants ;

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2121-29, L. 2131-1, L. 2131-2, L. 2511-1 et suivants ;

Vu le code de l’urbanisme, notamment ses articles L.104-1, L. 133-1, L. 153-8, L. 153-11 à L. 153-23 ;

Vu le plan local d’urbanisme (PLU) de Paris approuvé par la délibération 2006 DU 108 en date des 12 et 13 juin 2006 et ses mises à jour, modifications, révisions simplifiées et mises en compatibilité intervenues depuis cette date ;

Vu la délibération 2020 DU 104 en date des 15, 16 et 17 décembre 2020 prescrivant la révision du PLU de Paris, approuvant les objectifs poursuivis et définissant les modalités de la concertation préalable ;

Vu les éléments portés à la connaissance de la Ville par le préfet de Paris, préfet de la Région Île-de-France en juin 2021 et complétés par deux mises à jour en mars 2022 et août 2022 ;

Vu le débat tenu le 16 novembre 2021 au sein du Conseil de Paris sur les orientations du projet d’aménagement et de développement durables (PADD) ;

Vu la délibération 2023 DU 33 en date des 5, 6, 7 et 8 juin 2023 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU en cours de révision ;

Vu les saisines des personnes publiques en dates des 15 et 16 juin 2023 et du 17 juillet 2023 ;

Vu les avis émis par les personnes publiques associées et par les personnes publiques ayant demandé à être consultées ;

Vu l’avis délibéré de la mission régionale d’autorité environnementale en date du 15 septembre 2023 puis le mémoire en réponse de la Ville de Paris à cet avis délibéré ;

Vu les procès-verbaux des séances de la commission interdépartementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CIPENAF) du 13 septembre 2023 et du 17 octobre 2024 ;

Vu les arrêtés en date des 15 novembre 2023 et 4 janvier 2024 par lesquels Madame la Maire de Paris a fixé les modalités de l'enquête publique ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 8 janvier au 29 février 2024 et les contributions qui y ont été déposées ;

Vu le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête en date du 9 juillet 2024 ;

Vu les modifications apportées au projet pour tenir compte des avis formulés par les personnes publiques et lors de l'enquête publique ;

Vu le projet de PLU, figurant en annexe I à la présente délibération ;

Considérant que le projet de plan local d'urbanisme répond aux objectifs poursuivis définis dans la délibération 2020 DU 104 en date des 15, 16 et 17 décembre 2020 ;

Considérant l'avis favorable de la commission d'enquête, assorti d'une réserve et de vingt recommandations ;

Considérant que la réserve formulée par la commission d'enquête a été levée ;

Considérant que le dossier a été modifié pour tenir compte des recommandations formulées par la commission d'enquête sur le projet arrêté, ainsi que des avis rendus et des observations du public ;

Considérant que les modifications apportées au projet, telles que mentionnées dans les annexes à la présente délibération, ne remettent pas en cause l'économie générale du plan local d'urbanisme arrêté ;

Vu l'avis du conseil de la mairie de Paris Centre en date du ;

Vu l'avis du conseil du 5<sup>e</sup> arrondissement en date du ;

Vu l'avis du conseil du 6<sup>e</sup> arrondissement en date du ;

Vu l'avis du conseil du 7<sup>e</sup> arrondissement en date du ;

Vu l'avis du conseil du 8<sup>e</sup> arrondissement en date du ;

Vu l'avis du conseil du 9<sup>e</sup> arrondissement en date du ;

Vu l'avis du conseil du 10<sup>e</sup> arrondissement en date du ;

Vu l'avis du conseil du 11<sup>e</sup> arrondissement en date du ;

Vu l'avis du conseil du 12<sup>e</sup> arrondissement en date du ;

Vu l'avis du conseil du 13<sup>e</sup> arrondissement en date du ;

Vu l'avis du conseil du 14<sup>e</sup> arrondissement en date du ;

Vu l'avis du conseil du 15<sup>e</sup> arrondissement en date du ;

Vu l'avis du conseil du 16<sup>e</sup> arrondissement en date du ;

Vu l'avis du conseil du 17<sup>e</sup> arrondissement en date du ;

Vu l'avis du conseil du 18<sup>e</sup> arrondissement en date du ;

Vu l'avis du conseil du 19<sup>e</sup> arrondissement en date du ;

Vu l'avis du conseil du 20<sup>e</sup> arrondissement en date du ;

Vu le projet de délibération en date du par lequel Mme la Maire de Paris lui propose d'approuver le PLU révisé ;

Sur le rapport présenté par Mme Lamia EL AARAJE au nom de la 5<sup>e</sup> Commission,

Délibère :

Article 1 : Le plan local d'urbanisme de Paris, tel qu'il figure à l'annexe 1 de la présente délibération, est approuvé.

Article 2 : Conformément aux dispositions des articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois à l'Hôtel de Ville de Paris et en mairies de secteur ou d'arrondissement. Elle sera publiée sur le *Portail des Publications Administratives de la Ville de Paris*.

Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé sur le territoire de la Ville de Paris. Chacune de ces formalités mentionnera le ou les lieux où le plan local d'urbanisme pourra être consulté.

Article 3 : Conformément aux dispositions de l'article L. 153-23 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme de Paris sera publié sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L. 133-1 du même code.

Article 4 : La présente délibération sera également transmise à Monsieur le Préfet de la Région Île-de-France, Préfet de Paris au titre du contrôle de légalité des actes des collectivités territoriales.