



Direction de l'Urbanisme
Service de l'Innovation, de la Stratégie et de l'Urbanisme réglementaire

2025 DU 125 PLU – Modification simplifiée – Non réalisation d'une évaluation environnementale et modalités de mise à disposition du public.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs, mes chers collègues,

Votre assemblée a approuvé en novembre dernier le nouveau Plan local d'urbanisme bioclimatique (PLUb) de Paris, à l'issue de quatre années d'intenses travaux de révision. L'élaboration du PLUb a mobilisé l'ensemble des services de la Ville et ses partenaires, l'exécutif, les mairies d'arrondissement, les groupes politiques, tout en accordant une place prépondérante aux citoyennes et citoyens à travers la concertation et une enquête publique qui a réuni environ 14 000 contributions. Ce riche travail partenarial a permis à la Ville de Paris de se doter d'un document à la hauteur des enjeux sociaux et d'adaptation au changement climatique, à travers des règles générales ambitieuses et novatrices qui s'articulent en cohérence avec des milliers de prescriptions localisées à la parcelle.

En dépit du soin apporté à la l'établissement du document, notamment pour ce qui concerne l'intégration des prescriptions localisées, un certain nombre d'erreurs matérielles et d'appréciation entachent le PLUb approuvé. Il est nécessaire de procéder à leur correction afin de lever toute ambiguïté dans l'application des règles.

*

Les évolutions envisagées sont mineures et circonscrites à un nombre limité de parcelles du territoire parisien. Elles concernent le règlement graphique (atlas n° 2, planches au 1/2000) et les annexes du règlement qui consignent les prescriptions localisées suivant leur nature et en indiquant leur localisation : emplacements réservés aux ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (Annexe III), périmètres de localisation d'équipements (Annexe IV), emplacements réservés en vue de la réalisation de logements (Annexe V), protections patrimoniales (Annexe X). Elles sont présentées dans le Recueil des feuillets modificatifs annexé au présent projet de délibération (annexe n° 1).

Elles concernent les prescriptions suivantes :

- Déplacement d'un filet de couleur vert « tireté court » au droit de la piscine municipale de la Butte aux Cailles, 50-52 rue du Moulinet (13^e arrondissement).

L'implantation de ce filet – qui définit le gabarit-enveloppe applicable en bordure de voie – doit être revue afin de se conformer à une nouvelle délimitation de la parcelle, modifiée à l'issue d'une procédure de déclassement du domaine public engagée parallèlement à la révision du PLU, en vue de permettre l'implantation d'un solarium lié à l'activité de l'équipement. Cette évolution n'a pas d'incidence sur le gabarit des constructions prévues au titre du projet.

- Suppression d'espaces libres protégés à végétaliser (ELPV) sur deux parcelles, au 14 rue Renée Villermé (11^e arrondissement) et au 1 villa de l'Ermitage/ 16 rue de l'Ermitage (20^e arrondissement).

Ces deux parcelles concernées ont été presque intégralement grevées par des ELPV qui ont pour effet de les rendre inconstructibles en dépit de leur appartenance à la zone urbaine générale du PLU, constructible par nature. Ces prescriptions d'ELPV ne peuvent être maintenues.

- Suppression d'un emplacement réservé pour espace vert au 9-11 rue d'Alleray (15^e arrondissement).

Cette parcelle a fait l'objet d'une préemption au profit de Paris Habitat en décembre 2022, antérieurement à l'arrêt du projet de PLU, en vue d'un programme de construction de logements sociaux. La réserve pour espace vert fait obstacle à la réalisation de ce programme et doit donc être retirée.

- Correction d'une incohérence entre l'annexe V du règlement écrit et l'atlas n° 2 concernant l'emplacement réservé en vue de la réalisation de certains types de logements au 40 rue Notre-Dame des Victoires (2^e arrondissement).

Cet emplacement réservé a été modifié, au stade de l'approbation du PLU, suite à une observation déposée à l'enquête publique. Cette modification de LS 100-60 vers LS 50-50 apparaît sur l'atlas et était explicitement énoncée dans la délibération d'approbation du PLU (Annexe 5.2 à la délibération 2024 DU 142 mentionnant les évolutions apportées aux prescriptions localisées postérieurement à l'enquête publique) mais n'a pas été reportée sur l'annexe V du règlement écrit, qui doit donc être corrigée pour mentionner « LS 50-50 » au lieu de « LS 100-60 ».

- Correction d'une erreur de saisie dans l'annexe V du règlement écrit concernant l'emplacement réservé en vue de la réalisation de certains types de logements au 8 bis rue de Châteaudun (9^e arrondissement).

Les caractéristiques de cet emplacement réservé ont été modifiées suite à une observation déposée à l'enquête publique. Cette modification de LS 100-100 vers LS 50-50 apparaît sur l'atlas et était explicitement énoncée dans la délibération d'approbation du PLU mais n'a pas été reportée dans l'annexe V, qui doit donc être corrigée pour mentionner « LS 50-50 » au lieu de « LS 650-50 ».

- Correction d'erreurs matérielles pour 57 adresses concernées par des protections patrimoniales de type bâtiment protégé (BP) ou élément particulier protégé (EPP).

Différentes erreurs et incohérences ont été relevées dans le règlement graphique et dans l'annexe X du règlement écrit, s'agissant des prescriptions de bâtiments protégés (BP) et d'éléments particuliers protégés (EPP). Ces anomalies nécessitent d'être corrigées afin de clarifier l'application des protections. Il ne s'agit ni de créer de nouvelle protection ni de supprimer des protections existantes. Certaines corrections sont à apporter au règlement graphique afin de lever des incohérences avec l'annexe X ou avec la réalité du terrain : ajout ou déplacement de pictogrammes EPP, ajout ou ajustement de la délimitation de graphismes BP. D'autres concernent l'annexe X du règlement écrit : suppressions d'entrées en doublon, corrections de coquilles, corrections d'adresses et compléments pour des parcelles multi-adressées, fusion de deux entrées concernant une même adresse, mise en cohérence avec les protections figurées au règlement graphique par ajout ou suppression d'entrée et par modification du type de protection.

- Suppression d'une entrée erronée dans l'annexe IV pour un périmètre de localisation pour espace vert ouvert au public au 29 rue de la Santé (13^e arrondissement).

Une entrée a été ajoutée par erreur dans l'annexe IV du règlement concernant un périmètre de localisation (Ploc) P13-43 destiné à la réalisation d'un espace vert ouvert au public au 29 rue de la Santé. Le règlement graphique ne figure pas de Ploc à cette adresse. Cette prescription ne figurait pas au projet de PLU^h arrêté et n'était pas mentionnée dans la délibération d'approbation du PLU^h (Annexe 5.2 de la délibération 2024 DU 142 mentionnant les évolutions apportées aux prescriptions localisées postérieurement à l'enquête publique).

- Suppression d'un emplacement réservé en vue de la réalisation de certains types de logements, 6 rue Cambacérès (8^e arrondissement).

L'étude approfondie de cet immeuble de bureau pour lesquels le PLU^h approuvé comporte une prescription d'emplacement réservé en faveur du logement a mis en évidence le caractère inadapté de ses dispositions architecturales à la transformation en logements. La création ou le maintien de cette prescription relève donc d'une erreur d'appréciation au moment de l'approbation. De surcroît, cet emplacement réservé, qui préexistait à la révision du PLU^h, avait donné lieu, antérieurement à l'approbation de celui-ci, à une mise en demeure d'acquiescer à laquelle la Ville avait choisi de ne pas donner suite, au regard des difficultés de mise en œuvre qu'aurait présenté la création de logements.

Les évolutions envisagées se limitent donc à la correction d'erreurs et ne concernent qu'un nombre restreint de prescriptions localisées, sans créer de nouvelle prescription. La très grande majorité des corrections apportées visent à rectifier des discordances entre les différentes pièces du règlement. La correction des erreurs d'appréciation permet de lever des situations potentielles de blocage pour des prescriptions localisées dont la mise en œuvre était opérationnellement impossible.

*

Le code de l'urbanisme prévoit plusieurs types de procédure d'évolution du PLU, imposant des modalités de consultation et de participation du public proportionnées aux enjeux présentés par les modifications envisagées.

Au cas d'espèce, la nature des évolutions à apporter aux documents réglementaires autorise le recours à la procédure la plus légère, dite de modification simplifiée. En effet, les évolutions prévues consistent principalement dans la correction d'erreurs matérielles ou d'appréciation, à l'exclusion de toute modification de prescriptions protectrices des espaces naturels ou du patrimoine – occurrence qui imposerait le recours à une procédure de révision – et sans présenter d'incidences sur la constructibilité des parcelles concernées, caractéristique qui orienterait vers une procédure de modification dite « de droit commun ».

La procédure de modification simplifiée prévoit logiquement qu'à l'issue des différentes phases d'élaboration et de consultation, le projet de PLU modifié soit finalement soumis au Conseil de Paris pour être approuvé. Suivant le calendrier prévisionnel, un projet de délibération sur cet objet devrait vous être présenté vers la fin de l'année en cours.

Pour autant, la modification simplifiée présente plusieurs caractéristiques qui imposent d'ores et déjà une intervention de votre assemblée, dans la phase initiale de son déroulement.

En premier lieu en ce qui concerne l'évaluation environnementale du PLU : l'article R.104-12, 3^o du code de l'urbanisme prévoit que les PLU faisant l'objet d'une modification simplifiée peuvent être dispensés d'évaluation environnementale à l'occasion de cette procédure. C'est à votre assemblée qu'il revient de prendre la décision de faire jouer cette dispense, au regard des évolutions envisagées. C'est le premier objet du présent projet de délibération.

En second lieu, le déroulement de la procédure prévoit que les éléments du dossier de modification préparés par l'administration font l'objet d'une consultation des personnes publiques associées désignées par le code de l'urbanisme – État, Région Île-de-France, Métropole du Grand Paris, Île-de-France mobilité, SNCF, Chambre de commerce et d'industrie, Chambre des métiers, – à qui le dossier est notifié. Puis, le dossier, complété des avis éventuellement émis par les personnes publiques, est mis à disposition du public suivant des modalités dont la définition incombe à votre Conseil. C'est le second objet du présent projet de délibération.

Absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale

Les évolutions du PLUb détaillées ci-dessus, à la fois mineures et circonscrites à un nombre limité de parcelles du territoire parisien, ne sont pas individuellement de nature à générer un impact significatif sur l'environnement ou à induire une aggravation de la vulnérabilité du territoire aux risques naturels ou technologiques, ni à susciter des enjeux de santé publique émergents.

Prises dans leur ensemble, elles ne concernent qu'une fraction très marginale du territoire et leurs effets cumulés ne peuvent en aucune manière affecter les incidences globales sur l'environnement mises en évidence par l'évaluation environnementale du PLU réalisée à l'occasion de son élaboration.

En effet, une évaluation environnementale complète a été réalisée à l'occasion de l'élaboration du PLU bioclimatique approuvé par votre assemblée le 20 novembre 2024. Soumis à la mission régionale d'autorité environnementale, le rapport environnemental avait donné lieu à un avis qui figurait dans le projet de PLU soumis à l'enquête publique. Postérieurement à cette enquête et afin de tenir compte des remarques de l'Autorité environnementale, des évolutions et compléments ont été apportés au rapport de présentation du PLU (diagnostic, état initial de l'environnement, évaluation environnementale, résumé non technique, indicateurs de suivi). Elles sont présentées dans la Déclaration environnementale qui constitue la 8^e partie du rapport de présentation du PLU bioclimatique en vigueur.

Au regard de cette situation du document d'urbanisme approuvé, les modifications envisagées au titre de la présente procédure de modification simplifiée ont fait l'objet d'une auto-évaluation de la part de l'administration, dans le cadre de « l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable » prévu par les articles R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme. Le document qui consigne cette auto-évaluation est annexé au présent projet de délibération (annexe n° 2).

À l'issue de cet examen, la procédure de modification simplifiée n'a pas paru requérir la réalisation d'une nouvelle évaluation environnementale ni l'actualisation de l'évaluation environnementale du PLU adoptée en novembre 2024. La Mission régionale d'autorité environnementale, dont l'avis conforme doit être recueilli, a confirmé cette position par une décision du 7 mai 2025. Il vous revient désormais de décider formellement de ne pas réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de la procédure de modification simplifiée du PLUb.

Modalités de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée

La modification simplifiée, à la différence des procédures de révision ou de modification de droit commun, ne prévoit pas d'enquête publique mais une mise à disposition du public du dossier de modification, pendant une durée minimale d'un mois, dans des conditions permettant aux Parisiens de formuler leurs observations. En application de l'article L.153-46 du code de l'urbanisme, il revient à votre Conseil de définir les modalités de cette mise à disposition du public.

Compte tenu de la nature des évolutions prévues qui viennent corriger des erreurs localisées mineures, les modalités suivantes sont proposées :

- le dossier de modification simplifié du PLUb sera mis à disposition du public du 10 septembre au 10 octobre 2025 ;

- le dossier de modification simplifiée sera consultable sur un site internet dédié pendant la durée de la mise à disposition, un registre dématérialisé sera disponible sur ce site afin de recueillir les observations du public ;
- un exemplaire papier du dossier de modification simplifiée et un registre papier permettant au public de consigner ses observations seront mis à disposition pendant la durée de la mise à disposition du public au Bureau accueil et service à l'utilisateur (BASU) de la direction de l'urbanisme de la Ville de Paris, 6 promenade Claude Lévi-Strauss 75013, aux jours et horaires d'ouverture suivants : du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 16h.

Ces modalités sont de nature à permettre une parfaite information du public et le recueil des avis et observations que pourront susciter les évolutions envisagées. Elles sont consignées dans une fiche annexée au présent projet de délibération (annexe n° 3). Elles seront portées à la connaissance du public par voie de presse (insertion dans un journal diffusé sur le territoire de la Ville de Paris) et d'affichage, ainsi que par voie électronique au travers d'une information insérée sur la page du site de la Ville de Paris dédiée au PLU bioclimatique (<https://www.paris.fr/pages/le-plan-local-d-urbanisme-plu-2329>).

*

Au regard des éléments que je viens de vous présenter concernant le projet de modification simplifiée du PLU de Paris, je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- acter l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour ce projet de modification simplifiée du PLU ;
- approuver les modalités de la mise à disposition du public.

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

La Maire de Paris