



# RAPPORT DE PRÉSENTATION

## Tome 2

- **C – Choix retenus et justification des adaptations apportées aux dispositions du PLU**
- **D – Éléments prévus par l'article L.151-4 (alinéas 3 à 4) du Code de l'urbanisme**
- **E – Compatibilité de la modification du PLU avec les documents cités par les articles L.131-4, L.131-5 et L.131-7 du Code de l'urbanisme**
- **F – Évaluation des incidences de la modification du PLU sur l'environnement**
- **G – Indicateurs pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU**



## RAPPORT DE PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION DU PLU

---

*En application de l'article R.123-2 du Code de l'urbanisme, le présent document complète le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme de Paris par des éléments relatifs au diagnostic et à l'état initial de l'environnement, ainsi que des éléments d'analyse relatifs aux adaptations des dispositions du PLU. Il justifie les changements apportés aux contenus de ses documents, examine leur compatibilité avec les documents cités par [les articles L.131-4, L.131-5 et L.131-7](#) du Code de l'urbanisme et évalue l'incidence sur l'environnement des dispositions modifiées.*

*La présente modification n'intervient ni sur les annexes du PLU, dont le contenu évolue par procédure de mise à jour du PLU, ni sur le Projet d'aménagement et de développement durable.*

Depuis l'approbation du Plan local d'urbanisme par le Conseil de Paris les 12 et 13 juin 2006, plusieurs procédures ont fait évoluer ses dispositions. Il a ainsi fait l'objet de deux modifications générales, concernant l'ensemble des arrondissements parisiens. La première, approuvée les 29 et 30 septembre 2009, a introduit dans le document les adaptations et compléments nécessaires, d'une part pour faciliter l'application du Plan Climat de Paris de 2007, d'autre part pour favoriser la construction de logements, notamment sociaux. La deuxième, approuvée les 6 et 7 février 2012, a permis de donner suite à un arrêt du Conseil d'État qui avait annulé deux articles des règlements des zones N et UV, mais aussi d'apporter divers ajustements au règlement – notamment aux dispositions relatives aux espaces libres, aux plantations et aux saillies d'éléments de construction – et de rendre réalisables un certain nombre d'opérations d'aménagement et de projets locaux.

Parallèlement, des procédures localisées – modifications, révisions simplifiées ou mises en compatibilité du PLU dans le cadre de déclarations de projets – ont été approuvées pour permettre l'aménagement de secteurs en mutation, tels le stade Roland Garros (2012), le secteur de la Porte Pouchet, le Parc des expositions de la Porte de Versailles, les secteurs Paul Bourget ou Chapelle International (2013)...

Les adaptations mises en œuvre par la présente modification, qui concernent tous les documents constitutifs du PLU sauf le PADD et les annexes et intéressent tous les arrondissements de Paris, s'inscrivent dans la cohérence générale du document d'urbanisme et ne remettent pas en cause [les orientations générales figurant au PADD](#).



<b>C- CHOIX RETENUS ET JUSTIFICATION DES ADAPTATIONS APPORTÉES AUX DISPOSITIONS DU PLU</b> .....	<b>1</b>
<b>I- ADAPTATIONS APPORTÉES AUX DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU PLU</b> .....	<b>1</b>
I.1- Les dispositions relatives à la gestion des destinations, au logement et au logement aidé.....	1
I.1.1- L'évolution du contexte législatif et ses incidences sur les règles du PLU : .....	1
I.1.2 - Les nouvelles dispositions visant au rééquilibrage territorial de l'habitat et de l'emploi (article UG.2.2.1) : .....	2
I.1.3- Les autres évolutions des dispositions relatives à la gestion des destinations liées à l'emploi (article UG.2.2.2) : .....	5
I.1.4- Les mesures spécifiques en faveur du logement et du logement social (article UG.2.2.3) : .....	5
I.1.5- Les mesures spécifiques en faveur du logement et du logement intermédiaire (article UG.2.2.4) : .....	7
I.2- Les mesures en faveur des continuités écologiques, de la nature en ville et de la biodiversité .....	9
I.2.1- Les orientations d'aménagement et de programmation en faveur de la cohérence écologique : ...	9
I.2.2- Les modifications apportées à l'article 13 (espaces libres et plantations) : .....	14
I.3- Les mesures relatives au stationnement .....	17
I.3.1- Le stationnement des véhicules motorisés (article UG.12.1) : .....	17
I.3.2- Le stationnement des vélos (article UG.12.3) : .....	20
I.3.3- Les règles de stationnement dans les zones UGSU et UV : .....	21
I.4- La logistique urbaine et la gestion des déchets : .....	23
I.4.1- La logistique urbaine : .....	23
I.4.2- La gestion des déchets : .....	24
I.5- Les mesures en faveur des performances énergétiques et environnementales des constructions : ...	25
I.6- Les autres adaptations apportées au règlement : .....	30
<b>II- MODIFICATIONS LOCALISÉES DES DISPOSITIONS DU PLU</b> .....	<b>32</b>
II.1- Evolution de la liste des emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logement favorisant la mixité sociale : .....	32
II.1.1- L'inscription de nouveaux emplacements réservés en faveur de la mixité sociale : .....	32
II.1.2- L'évolution des emplacements réservés existants : .....	33
II.2- Prise en compte des réalisations d'espaces verts publics (actualisation de la zone UV) : .....	35
II.3- <b>Prise en compte des demandes de protections patrimoniales</b> : .....	35
II.4- Planification d'équipements de logistique urbaine : .....	36
II.5- Planification d'équipements de petite enfance : .....	36
II.6- Nouvelles protections de linéaires commerciaux et artisanaux : .....	37
II.7- Projets présentant un intérêt général : .....	38
II.7.1- Modifications relatives aux secteurs d'aménagement : .....	38
II.7.2- Modifications incidentes relatives aux « périmètres d'attente » : .....	42
(18 <sup>e</sup> arrondissement) .....	45
II.7.3 – Autres modifications nécessaires à la mise en œuvre de projets de construction présentant un d'intérêt général : .....	46
II.8- Autres adaptations des prescriptions localisées : .....	47
<b>D- ELÉMENTS PRÉVUS PAR L'ARTICLE L.151-4 (ALINÉAS 3 ET 4) DU CODE DE L'URBANISME</b> .....	<b>49</b>
<b>D.1- Eléments prévus par les dispositions du 3<sup>e</sup> alinéa de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme</b> .....	<b>49</b>
<b>I- L'HISTORIQUE ET LES CONSTATS</b> : .....	<b>49</b>
<b>II- L'ÉVOLUTION FUTURE DES TISSUS URBAINS PARISIENS ; LES DISPOSITIONS FAVORISANT LEUR DENSIFICATION</b> : .....	<b>54</b>
II-1 Les objectifs à assigner à l'évolution du bâti dans le respect du paysage urbain parisien : .....	54
II-3 Les types de transformation envisageables en fonction des tissus urbains : .....	58
<b>III- L'ÉVOLUTION DE LA DÉMOGRAPHIE PARISIENNE À L'HORIZON 2030</b> .....	<b>59</b>
<b>D.2- Eléments prévus par les dispositions de l'article L.151-4, 3<sup>e</sup> alinéa, du Code de l'urbanisme</b> .....	<b>61</b>
<b>D.3- Eléments prévus par les dispositions de l'article L.151-4, 4<sup>e</sup> alinéa, du Code de l'urbanisme</b> .....	<b>63</b>
<b>I- CAPACITÉS DE STATIONNEMENT DES PARCS OUVERTS AU PUBLIC</b> .....	<b>63</b>
<b>II POSSIBILITÉS DE MUTUALISATION DES CAPACITÉS DES PARCS</b> .....	<b>64</b>
<b>E- COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS CITÉS PAR LES ARTICLES L.131-4, L.131-5 ET L.131-7 DU CODE DE L'URBANISME</b> .....	<b>65</b>
<b>F- EVALUATION DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>69</b>
<b>G- INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU</b> .....	<b>73</b>



# C- CHOIX RETENUS ET JUSTIFICATION DES ADAPTATIONS APPORTÉES AUX DISPOSITIONS DU PLU

## I- Adaptations apportées aux dispositions générales du PLU :

Cf. Tableaux I en annexe

La modification du PLU concerne un certain nombre d'articles de son règlement (tome 1). Les adaptations qui leur sont apportées font l'objet ci-dessous de commentaires justificatifs généraux, puis sont détaillées dans les tableaux I-1 à I-6 annexés au présent rapport de présentation, avec l'indication d'éléments de motivation complémentaires.

Le présent paragraphe commente et justifie également les nouvelles « orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en faveur de la cohérence écologique » qui sont introduites dans le cahier des OAP. Ces nouvelles orientations concernent en effet l'ensemble du territoire couvert par le PLU.

### I.1- Les dispositions relatives à la gestion des destinations, au logement et au logement aidé

*Cf Tableau I-1 en annexe*

#### I.1.1- L'évolution du contexte législatif et ses incidences sur les règles du PLU :

La loi N° 2014-366 du 24 mars 2014 relative à l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite Loi ALUR) a supprimé la possibilité d'utiliser le coefficient d'occupation du sol (COS), qui correspondait au rapport de la surface de plancher constructible maximale sur la surface du terrain. Ce faisant, la loi a privé d'effets la totalité des règles de l'article UG.14 du PLU, qui comprenait l'essentiel du dispositif assurant la gestion des destinations. Ce dispositif, fondé sur l'utilisation alternative d'un COS partiel limitant les destinations liées à l'emploi et de la « règle du COS de fait » (article L.123-1-5 § 5° ancien), fonctionnait de la manière suivante :

- Dans le secteur de protection de l'habitation :

- Sur les terrains de densité initiale inférieure à 3, un COS partiel de 1 limitait l'ensemble des surfaces destinées à l'emploi (bureaux, commerce, artisanat, industrie, entrepôt), avec toutefois possibilité de maintenir ou reconduire les surfaces d'emploi existantes, sans les augmenter ;
- Sur les terrains dont la densité initiale dépasse 3, la possibilité d'utiliser la règle du COS de fait, qui permettait de reconstituer cette densité initiale sous réserve du respect des règles volumétriques, était conditionnée par la non-diminution de la proportion initiale de la surface globalement destinée à l'habitation et aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

- Dans le secteur d'incitation à la mixité habitat / emploi :

- Les terrains de densité initiale inférieure à 3 ne connaissaient pas de contraintes en matière de destinations ;
- Sur les terrains de densité initiale supérieure à 3, la possibilité d'utiliser la règle du COS de fait était, de même, conditionnée par la non-diminution de la proportion initiale de la surface globalement destinée à l'habitation et aux CINASPIC ;
- Dans le sous-secteur plus favorable à l'emploi (abords des gares et du boulevard périphérique), cette dernière règle était remplacée par une condition moins contraignante (pas de contrainte lorsque la proportion initiale de la surface globalement

destinée à l'habitation et aux CINASPIC était inférieure à 1/3 ou supérieure à 2/3 ; dans ce dernier cas, elle devait rester supérieure à 2/3).

Ainsi, l'article UG.14 du règlement favorisait la production de logements dans le centre et l'ouest parisiens (secteur de protection de l'habitation) en limitant les surfaces d'activités (notamment tertiaires) par un COS de 1 ; dans un large croissant est, il incitait à la mixité habitat / emploi par une libre concurrence entre les destinations. Dans toute la zone UG cependant, la protection du logement existant était assurée par l'obligation de maintenir la proportion initiale d'habitation sur les terrains de densité forte ou moyenne (supérieure à 3).

Par ailleurs, en supprimant le COS, la Loi ALUR a également mis fin aux deux possibilités de majorer le COS dont l'application avait été votée par le Conseil de Paris, en 2006 pour la majoration motivée par la réalisation de logements locatifs sociaux (article L.127-1 ancien du code de l'urbanisme), en 2007 pour la majoration bénéficiant aux projets dont les constructions satisfaisaient à certains critères de performance énergétique ou de production d'énergie renouvelable (article L.128-1 ancien du code de l'urbanisme). Dans les deux cas, le COS pouvait être dépassé, sans que son augmentation dépasse 20%. Le cumul des deux majorations, légalement possible, pouvait ainsi permettre à des projets d'atteindre une densité bâtie de 4,2. Ces deux dispositifs constituaient une incitation non négligeable à orienter les projets vers l'habitation plutôt que vers d'autres destinations.

Il est aujourd'hui indispensable d'intégrer de nouvelles règles pour rétablir les effets des dispositions décrites ci-dessus en faveur de la mixité des fonctions urbaines, en prenant en compte l'objectif de renforcer le rythme de production de logements, conformément aux orientations du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et en compatibilité avec le Schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF). Ces règles ont vocation à s'insérer dans l'article UG.2 (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières), où elles viennent compléter des dispositions existantes relatives aux destinations (entrepôt, industrie, linéaires commerciaux protégés, logement et logement social...).

Sur le plan formel, la fusion de dispositions issues des anciens articles UG.2 et UG.14 est l'occasion d'améliorer la présentation de l'article UG.2 en les intégrant dans des paragraphes thématiques.

### **I.1.2 - Les nouvelles dispositions visant au rééquilibrage territorial de l'habitat et de l'emploi (article UG.2.2.1) :**

Le dispositif adopté maintient les deux secteurs distingués par le PLU pour réglementer les destinations - le secteur de protection de l'habitat (centre et ouest) et le secteur d'incitation à la mixité habitat-emploi (nord, est et sud), dont la délimitation est conservée. Il convient en effet de poursuivre le rééquilibrage territorial de l'emploi, affirmé par le PADD comme une orientation capitale, afin d'inciter à une plus grande mixité des fonctions urbaines sur l'ensemble du territoire parisien. A cet effet et comme auparavant, des règles différentes régissent les destinations dans ces deux secteurs. Cependant, dans l'ensemble de la zone UG, les nouvelles dispositions favorisent davantage l'habitation pour satisfaire aux nouveaux objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière de logement (et de logement social) et poursuivre, comme l'exige le PADD, la réduction des inégalités pour un Paris plus solidaire.

Les principes généraux qui ont guidé l'élaboration du nouveau dispositif sont les suivants :

- distinguer plus efficacement les destinations qui relèvent de la fonction résidentielle et celles qui relèvent de l'emploi afin, notamment, que les outils du rééquilibrage de l'emploi vers l'est parisien favorisent également la diversité urbaine à l'échelle de la rue et de l'immeuble ;
- protéger la fonction résidentielle dans toute la zone UG (ce n'était pas systématique auparavant), tout en y permettant le maintien ou la reconstitution des surfaces destinées à l'activité économique ;
- dans le secteur de protection de l'habitation, destiner essentiellement à la fonction résidentielle les surfaces complémentaires résultant d'une éventuelle augmentation de

la densité bâtie initiale ; y admettre toutefois une augmentation restreinte des surfaces d'activité économique pour permettre et favoriser la modernisation des établissements existants, **sur les terrains où ne préexiste aucune surface relevant de la fonction résidentielle<sup>1</sup>** ;

- dans le secteur d'incitation à la mixité habitat-emploi, au contraire, laisser libre le choix des destinations occupant ces surfaces complémentaires.

Le règlement du PLU range désormais l'ensemble des destinations distinguées par le code de l'urbanisme (hormis l'exploitation agricole ou forestière, inusitée en milieu urbain) en deux grandes catégories :

- les destinations liées à la fonction résidentielle : habitation, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) ;
- les destinations liées à l'activité économique : commerce, artisanat, bureaux, hébergement hôtelier, entrepôt, industrie.

Par ailleurs, les nouvelles règles ne s'appliquent pas aux surfaces de plancher situées ou projetées en sous-sol et en rez-de-chaussée **dans la bande E de vingt mètres<sup>2</sup>**. Il a été choisi, en effet, de ne pas réglementer l'occupation des pieds d'immeubles, en accord avec les orientations du PADD, qui incitent à limiter la transformation en logements des locaux commerciaux à rez-de-chaussée et encouragent le renouvellement de l'offre de locaux en pied d'immeuble.

Sur la base de ces modalités, les règles introduites confèrent aux projets les obligations et possibilités suivantes :

Dans le secteur de protection de l'habitation :

- o Les surfaces initialement occupées par des destinations liées à la fonction résidentielle, **préexistantes ou démolies depuis moins de trois ans<sup>3</sup>**, peuvent augmenter, mais ne doivent pas diminuer (sauf, évidemment si, dans le cadre d'une opération de démolition reconstruction, la surface de plancher initiale n'est pas entièrement reconstituée).

En conséquence, les surfaces initialement occupées par des destinations liées à l'activité économique peuvent diminuer mais ne doivent pas augmenter si le projet n'accroît pas la densité bâtie du terrain.

- o Si le projet augmente la surface de plancher totale initiale, la surface complémentaire peut **conditionnellement** bénéficier aux destinations liées à l'activité économique, mais dans la limite de 10% de la surface qu'elles occupaient initialement **dès lors que le terrain concerné ne comportait antérieurement aucune surface de plancher des destinations liée à la fonction résidentielle<sup>4</sup>**.

En conséquence, dans les opérations réalisées sur des terrains vierges (terrains nus, parcelles détachées non bâties, emprises de voirie déclassées), la totalité de la surface de plancher devra être destinée à la fonction résidentielle. Il convient en effet que l'urbanisation de ces terrains participe

---

<sup>1</sup> Cette précision a été introduite postérieurement à l'enquête publique, pour donner suite à la recommandation n° 6 formulée par la commission d'enquête en faveur d'une amélioration du dispositif réglementaire destiné à assurer la protection de l'habitat (p. 534 du *Rapport d'enquête*).

<sup>2</sup> *Idem* note précédente. L'inclusion des surfaces existantes à rez-de-chaussée hors de la bande E dans l'assiette de la surface de plancher des destinations liées à la fonction résidentielle (SPH) soumise à obligation de reconstitution tend à mieux protéger la fonction résidentielle en élargissant l'assiette de l'obligation (SPH1).

<sup>3</sup> *Idem* note précédente. Cette précision rétablit une mesure de protection des surfaces liées à l'habitation démolies depuis moins de trois ans qui existait au titre de l'article UG.14 et qui n'avait pas été réintroduite dans le dispositif réglementaire.

<sup>4</sup> *Idem* note précédente. La faculté d'augmenter la surface des destinations liées à l'activité économique n'est pas ouverte dans les cas où la préexistence de surfaces liées à l'habitation manifeste, au profit de ces dernières, la possibilité de coexistence des deux types de destination.

pleinement à l'effort en faveur de la production de logement. L'inclusion des CINASPIC dans la fonction résidentielle et la possibilité d'accueillir toutes activités économiques à rez-de-chaussée permettent que ces terrains participent aussi à la diversité des destinations et à l'animation des rues.

Dans le secteur de mixité habitat-emploi :

Seule est requise la première obligation imposée dans le secteur de protection de l'habitation (maintien a minima des surfaces relevant de la fonction résidentielle). Les terrains vierges ne sont donc soumis à aucune contrainte en matière de destinations.

Le dispositif plus souple que le PLU de 2006 appliquait dans le sous-secteur plus favorable à l'emploi (couvrant principalement les secteurs bien desservis situés aux abords des gares et du boulevard périphérique) est maintenu dans son principe, en cohérence avec le PADD, mais il est simplifié et adapté aux nouvelles règles régissant le secteur mixte. Rappelons que le dispositif initial imposait la reconduction de la proportion initiale des surfaces destinée à la fonction résidentielle uniquement lorsqu'elle était comprise entre 1/3 et 2/3, en exigeant par ailleurs que cette proportion demeure supérieure à 2/3 si elle l'était initialement. Le nouveau dispositif impose le maintien a minima de la surface de plancher destinée à l'habitation (et non pas à l'habitation et aux CINASPIC), uniquement lorsqu'elle représente plus du tiers de la surface de plancher totale initiale.

Ces dispositions modifiées conféreront aux terrains de ce secteur, situés principalement aux abords des gares et du boulevard Périphérique, des possibilités de muter tout en protégeant l'habitation lorsqu'elle constitue une part non négligeable des surfaces existantes.

L'ensemble du nouveau dispositif appelle les commentaires suivants :

Les destinations relevant de l'une des deux catégories définies (fonction résidentielle et activité économique) sont librement interchangeables. Le fait de ne pas réglementer les destinations en sous-sol et en rez-de-chaussée dans la bande E favorise à la fois la mixité des fonctions à l'échelle de la rue et le développement de « l'immeuble pluriel », conformément à l'orientation du PADD visant à renforcer la diversité des fonctions. Ces dispositions permettent notamment le développement des locaux commerciaux ou artisanaux sur voie, indépendamment des mesures de protection des linéaires commerciaux imposées par le PLU, ainsi que des activités de services utiles aux habitants. Ainsi, un immeuble initialement destiné entièrement à l'habitation pourra intégrer, après démolition reconstruction ou par simple changement de destination, des locaux commerciaux ou de services en rez-de-chaussée.

Les hôtels, qui n'étaient pas réglementés par l'article 14 et sont désormais rattachés aux destinations liées à l'activité économique, sont ainsi traités à égalité avec les autres fonctions liées à l'emploi.

Les règles de gestion des destinations décrites ci-dessus ne s'appliquent pas dans les secteurs qui étaient auparavant exonérés de l'application de l'article UG.14 (« secteurs non soumis au COS »), soit la grande majorité des secteurs d'aménagement et les secteurs de Maisons et villas. Ces derniers, voués à une occupation résidentielle, sont soumis à une disposition particulière de l'article UG.1 (non modifiée) qui y interdit le bureau, l'artisanat, l'industrie et l'entrepôt. L'article UG.2.2 exonère également des règles générales de destinations les terrains sur lesquels elles risqueraient de faire obstacle à l'application de servitudes spécifiques relatives aux destinations (emplacements réservés, sites de protection de l'artisanat ou de l'industrie).

Pour éviter les inconvénients qui s'attachent à la situation de certains bâtiments relevant notamment de la destination des CINASPIC, désaffectés depuis une longue période du fait de l'inadaptation de leurs dispositions à l'évolution des activités qu'ils abritaient et alors même que ces dispositions limitent leur possibilité de reconversion en habitation, une exception a été introduite à l'article UG.2.2.1 afin de les exonérer des prescriptions de cet article relatives à la destination des constructions. À ce titre, les CINASPIC les constructions ou parties de constructions qui ont cessé d'être affectées à l'exercice d'activités de service public ou d'intérêt général depuis plus de dix ans pourront bénéficier d'un changement de

~~destination vers toutes les destinations admises dans la zone UG~~ ne sont pas soumises aux dispositions de cet article<sup>5 6</sup>.

### **I.1.3- Les autres évolutions des dispositions relatives à la gestion des destinations liées à l'emploi (article UG.2.2.2) :**

Sur le fond, les dispositions réglementant l'entrepôt et l'industrie, qui figuraient déjà à l'article UG.2, ne sont pas modifiées.

Les règles régissant la transformation ou la reconstruction des locaux situés dans les linéaires commerciaux et artisanaux protégés en bordure de voies, qui fonctionnent selon trois dispositifs différents, sont reconduites, avec une adaptation visant à rendre plus cohérentes les règles régissant ces trois mécanismes : désormais, quel que soit le mode de protection appliqué, les règles ne peuvent faire obstacle à la création de locaux d'accès à l'immeuble, de CINASPIC ou d'équipement hôtelier (ces exonérations n'étaient prévues auparavant que pour l'un ou l'autre des dispositifs). Par ailleurs, un ajout précise les modalités d'application des règles aux locaux situés aux angles de voies.

Les mesures localisées ajoutant des linéaires de ce type sont traitées ci-après au § II-4.

Les règles de l'article UG.14 qui protégeaient les grands magasins dans les secteurs du boulevard Haussmann et de la rue de Rivoli sont intégrées sans changement dans l'article UG.2.

Les règles applicables dans les sites de protection de l'artisanat et de l'industrie, qui interdisent la transformation des surfaces d'artisanat ou d'industrie en une autre destination et imposent, en cas de reconstruction, le maintien a minima de la proportion dans la surface de plancher totale des surfaces de plancher destinées à l'artisanat et l'industrie, sont également reconduites sans changement, si ce n'est une amélioration rédactionnelle.

### **I.1.4- Les mesures spécifiques en faveur du logement et du logement social (article UG.2.2.3) :**

Dès sa création en 2006, le PLU a été doté des outils réglementaires que la Loi SRU a mis à disposition pour respecter les orientations du PADD en faveur du logement et du logement social. Rappelons que ces objectifs correspondent à une obligation légale à plusieurs titres : objectifs chiffrés fixés par l'article 55 de la Loi SRU, puis portés de 20 à 25 % par la Loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, objectifs fixés à 30% du parc des résidences principales par le SDRIF et le Programme local de l'habitat (PLH), documents avec lesquels le PLU doit être compatible. Deux dispositifs particuliers et complémentaires s'appliquent à cette fin : la servitude « logement social », fondée sur l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, et les emplacements réservés pour logement et logement social, fondés sur son article L.151-41 § 4°.

#### **a- La servitude « logement social » :**

Depuis 2006, la servitude « logement social » imposait, dans une zone identifiée comme déficitaire en logement social, que tout projet comportant plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitation affecte au logement social au moins 25% de la surface d'habitation prévue.

La zone de déficit en logement social était constituée de l'ensemble des îlots IRIS dans lesquels le taux de logement sociaux (obtenu en rapportant les données d'un l'inventaire SRU établi en 2004 au nombre de résidences principales donné par le recensement de 1999) était inférieur à 20%, avec quelques ajustements aux bordures. Elle couvrait 3 834

<sup>5</sup> La rédaction du rapport de présentation est ajustée, par l'effet de l'amendement du Conseil de Paris A89 voté à l'occasion de l'approbation du PLU modifié, les 4, 5 et 6 Juillet 2016.

<sup>6</sup> Cette modification a été introduite postérieurement à l'enquête publique, pour faire suite à la contribution rapportée par la commission d'enquête sous le n° 4, registre n° 1 du 6<sup>e</sup> arrondissement, favorable à la reconversion des bâtiments désaffectés.

hectares. La servitude imposait un ratio minimal de logement social de 25%, supérieur à l'objectif de 20% fixé par la loi SRU, afin de marquer une volonté de rattrapage par rapport à la situation déficitaire de l'époque.

Il convient aujourd'hui d'actualiser la servitude « logement social », dans son champ d'application d'une part, dans ses effets d'autre part, pour satisfaire aux objectifs retenus par le SDRIF et le PLH.

Depuis l'entrée en vigueur du PLU en septembre 2006, un nombre important de logements sociaux ont été créés à Paris sous l'effet des divers dispositifs mis en œuvre par la municipalité (programmation prévue dans les secteurs d'aménagement, servitude « logement social », emplacements réservés, application de l'article L.127-1 ancien du code de l'urbanisme permettant de dépasser le COS à condition de réaliser du logement social...). Paris a ainsi atteint l'objectif de 20% de logement social fixé par la Loi SRU. Entre-temps, la législation a porté cet objectif à 25%.

L'actualisation de la zone de déficit doit prendre en compte l'ensemble de ces évolutions. Pour prendre en compte le renforcement de l'objectif chiffré fixé par le législateur, il convient désormais de considérer comme déficitaires les îlots où ce taux est inférieur à 25%.

Sur cette base, la zone de déficit a été étendue à une centaine d'îlots IRIS, situés à ses anciennes franges, notamment dans les quartiers Épinettes (17<sup>e</sup>), Combat (19<sup>e</sup>), Père Lachaise (20<sup>e</sup>), Picpus (12<sup>e</sup>) et Javel (15<sup>e</sup>).

Sur le territoire déficitaire ainsi redéfini, le ratio minimal de logement social est lui aussi augmenté de cinq points, passant de 25 à 30 % de la surface de plancher d'habitation réalisée afin de prendre en compte l'augmentation de l'objectif chiffré légal. Ce ratio de 30 % est déjà en vigueur depuis janvier 2014 dans le Plan de sauvegarde et de mise en valeur du Marais révisé. **L'obligation de création de logements sociaux s'impose à tous les projets entrant dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable portant sur la création de surfaces relevant de la destination Habitation. Dans ce cadre, le taux de 30 % s'applique à la surface de plancher destinée à l'habitation, créée, transformée ou objet du changement de destination, dès lors qu'elle atteint ou dépasse 800 m<sup>2</sup>.**

#### b- Les emplacements réservés pour logement et logement social :

Le principe de ces servitudes est maintenu. Cependant, l'objectif de renforcement de la production de logement social conduit à augmenter les ratios exigés sur les terrains réservés. Excepté pour les réserves qui exigeaient initialement 100% de logement social (LS 100%), les ratios sont portés à des valeurs qui augmentent de 20% les surfaces de logement et les surfaces de logement social à réaliser. Ces ratios renforcés sont appliqués systématiquement dans les nouvelles réserves inscrites par la modification du PLU. Ils sont également appliqués aux réserves existantes, sauf lorsque les programmes prévus ont déjà été autorisés.

Pour tenir compte de la diversité des cas et pour améliorer la lisibilité des servitudes, il était nécessaire d'utiliser une terminologie plus précise. La nouvelle terminologie (symbole LS suivi de deux nombres) est détaillée au § II.1 ci-après.

Comme précédemment, la surface d'assiette des ratios ne prend pas en compte les niveaux peu ou pas adaptés au logement et les surfaces occupées par des équipements. En sont donc exclus les rez-de-chaussée, **pour la partie située en bordure de voie dans la bande E de vingt mètres**<sup>8</sup>, les sous-sols et les surfaces de CINASPIC. Toutefois, lorsque la réserve impose un ratio de 100% de logement, les surfaces de CINASPIC sont soustraites seulement jusqu'au premier étage inclus. De ce fait, tous les projets réalisés dans ces

<sup>7</sup> La définition du champ d'application et de l'assiette de la servitude a été reformulée postérieurement à l'enquête publique pour éviter tout risque d'ambiguïté s'agissant de l'application du dispositif aux différents types de projets soumis à autorisation, en réponse à une observation de la commission d'enquête (p. 432 du rapport).

<sup>8</sup> Cette modification introduite postérieurement à l'enquête vise à mieux protéger la fonction résidentielle pour donner suite à la recommandation n° 6 formulée par la commission d'enquête en faveur d'une amélioration du dispositif réglementaire destiné à assurer la protection de l'habitat (p. 534 du Rapport d'enquête, voir note 2 ci-dessus).

réserves incluront du logement, avec une part de logement social, dès lors que les constructions comporteront plus de deux niveaux en élévation. Parallèlement, les CINASPIC existantes pourront être maintenues, voire développées, dans les deux premiers niveaux. En outre, pour offrir plus de souplesse à l'insertion des équipements au sein de ces immeubles, la déduction des surfaces de CINASPIC de l'assiette soumise à la servitude LS peut intervenir optionnellement au profit des surfaces situées aux deux niveaux les plus élevés plutôt qu'à celles situées au rez-de-chaussée et au premier étage<sup>9</sup>.

Enfin, pour permettre l'adaptation des immeubles de l'État ou de ses établissements publics à l'évolution des missions de services public qui s'y exercent, tout en inscrivant le principe d'une mobilisation de ces bâtiments au profit de la création de logements sociaux dès lors qu'une évolution de leur destination pourrait être envisagée, les terrains relevant de cette catégorie grevés d'un emplacement réservé en vue de la création de logements sociaux sont exemptés de l'application de cette servitude d'emplacement réservé tant qu'il demeurent affecté à une mission de service public<sup>10</sup>.

La modification ajoute de nouvelles réserves pour logement et logement social à la liste existante. Le § II.1 ci-après explique comment ont été sélectionnés les nouveaux terrains grevés de réserves et indique le détail des évolutions dont ont fait l'objet les catégories de réserves préexistantes.

Les tableaux B1 et B2 des annexes du présent rapport de présentation donnent la liste de ces terrains.

#### **I.1.5- Les mesures spécifiques en faveur du logement et du logement intermédiaire (article UG.2.2.4) :**

Les orientations du PADD en faveur d'un Paris plus solidaire visent à concevoir la ville autrement pour offrir la perspective d'un « mieux vivre ensemble » au bénéfice de tous les Parisiens. Le développement de la mixité sociale est un des moyens d'y parvenir. Ainsi, le PADD prévoit « de mettre en place une chaîne du logement pour répondre à la diversité de tous les besoins », « qui offre une gamme complète de structures allant de l'hébergement au logement intermédiaire ».

L'ordonnance N° 2014-159 du 20 février 2014 relative au logement intermédiaire, qui donne à cette notion une définition et un cadre juridique, permet aujourd'hui d'utiliser dans le PLU, pour ce type de logement, des outils identiques à ceux qui s'appliquent en faveur du logement social, et de répondre ainsi aux objectifs fixés en la matière par le PLH modifié en février 2015.

Afin de diversifier les catégories de logement et ainsi de renforcer la mixité sociale au niveau communal, les deux dispositifs décrits au § I.1.4 – servitude et emplacements réservés – sont introduits en faveur, notamment, du logement intermédiaire.

##### **a- La servitude « logement intermédiaire » :**

Créée sur le modèle de la servitude « logement social », cette nouvelle servitude définit une obligation répondant aux mêmes modalités, notamment pour ce qui concerne l'exemption conditionnelle des biens de l'État et de ses établissements publics affectés à des missions de service publics et la prise en compte des surfaces de CINASPIC<sup>11</sup> : tout projet comportant 800 m<sup>2</sup> ou plus de surface de plancher d'habitation doit affecter au logement social ou intermédiaire au moins 30 % de la surface d'habitation prévue.

---

<sup>9</sup> Modification introduite postérieurement à l'enquête pour donner suite à l'observation formulée par la commission d'enquête en faveur d'un régime plus favorable à l'implantation des CINASPIC en zone UG (p. 422 du rapport d'enquête).

<sup>10</sup> Cette mesure d'exemption des biens de l'État ou de ses établissements publics affectés à des missions de service public a été introduite au règlement postérieurement à l'enquête pour tenir compte de la contribution de Madame la préfète, Secrétaire générale de la préfecture de Paris, rapportée par la commission d'enquête sous le n° 22, registre des courriers, 13<sup>e</sup> arrondissement. Elle résulte du dialogue poursuivi entre la Ville et l'État, parallèlement à la procédure, tel qu'il est mentionné dans le rapport d'enquête en pages 335 et suivante.

<sup>11</sup> Cf. notes précédentes.

Afin de répondre au mieux à l'objectif de mixité sociale à l'échelle communale, cette servitude a vocation à s'appliquer hors de la zone de déficit en logement social. Son champ territorial d'application – délimitée aux documents graphiques du PLU sous l'appellation « zone non déficitaire en logement social » – est donc constituée de la partie de la zone UG non incluse dans la zone de déficit en logement social.

Les obligations liées à cette nouvelle servitude porte sur « le logement social ou intermédiaire » et non pas seulement sur le logement intermédiaire. En effet, son application ne doit pas empêcher la réalisation des programmes de logements sociaux prévus hors de la zone de déficit, et notamment dans les secteurs d'aménagement. Hormis ces cas, la nouvelle servitude produira essentiellement du logement intermédiaire, compte tenu de sa rentabilité économique supérieure à celle du logement social.

b- Les emplacements réservés pour logement et logement intermédiaire :

La plupart des nouveaux emplacements réservés pour logement inscrits dans la zone non déficitaire en logement social sont, logiquement, affectées au logement intermédiaire. Les obligations qu'ils génèrent, de même que la notation qui les identifie (LI suivi de deux nombres) ont été calquées sur celles des réserves pour logement social.

Le § II.1 ci-après explique comment ont été sélectionnés les nouveaux terrains grevés de réserves LI.

Le tableau B1 des annexes du présent rapport de présentation donne la liste de ces terrains.

\*  
\*   \*

Les modifications décrites ci-avant peuvent se résumer comme suit :

Pour assurer une gestion efficace des destinations et poursuivre le rééquilibrage territorial habitat/emploi, affirmé par le PADD comme une orientation majeure, sont définies deux catégories de destinations soumises chacune au même ensemble de règles :

- celles qui ressortissent à la fonction résidentielle, comprenant l'habitation et les CINASPIC, qui sont partout protégées quand elles préexistent. Dans le secteur de protection de l'habitation, elles doivent, en cas d'augmentation de la densité globale, occuper la surface de plancher gagnée, sauf si celle-ci est utilisée par la faible augmentation admise pour les destinations à vocation économique (10%) **dès lors qu'aucune surface d'habitation ne préexiste sur le terrain<sup>12</sup>** ;
- celles qui participent de l'activité économique, qui peuvent être maintenues ou reconstituées quand elles préexistent. Dans le secteur de protection de l'habitation, elles ne peuvent augmenter, **sous condition<sup>13</sup>**, que dans la limite de 10% lorsqu'un gain de densité le permet sur le terrain. Le rattachement des hôtels à cette catégorie empêchera qu'ils se développent au détriment de l'habitation.

Les pieds d'immeubles (locaux situés en sous-sol et en rez-de-chaussée **en bordure de voie dans la bande E de vingt mètres<sup>14</sup>**) ne sont pas concernés par ces contraintes.

Pour favoriser encore davantage qu'auparavant le logement et la mixité sociale sont principalement apportées les modifications suivantes :

- Renforcement de la servitude « logement social », qui s'applique désormais, avec un taux porté de 25 à 30 %, sur un territoire plus étendu qu'auparavant ;

---

<sup>12</sup> Cf. ci-dessus, notes n° 1 et 4.

<sup>13</sup> *Idem* note précédente.

<sup>14</sup> Cf. ci-dessus, note n° 2.

- Création d'une servitude « logement intermédiaire » applicable, selon les mêmes modalités que la précédente, hors du secteur de déficit en logement social ;
- Inscription de nouvelles réserves pour logement comportant, selon le secteur où elles se situent, du logement social ou du logement intermédiaire.

Ces nouvelles dispositions, qui accompagnent les nouvelles possibilités ouvertes par la Loi ALUR en termes de densité bâtie, renforceront l'habitation dans les programmes futurs, tant en construction neuve qu'en réhabilitation d'immeubles, et développeront parallèlement la production de logements sociaux et intermédiaires. Elles sont en totale adéquation avec les orientations du PADD, qui prévoit l'utilisation de l'ensemble des outils et moyens disponibles pour produire des logements sociaux, et notamment la mobilisation des acteurs privés. Elles sont en parfaite cohérence avec les orientations du Programme local de l'habitat adopté en février 2015. Elles doivent permettre d'atteindre l'objectif d'équilibre habitat/emploi recommandé par le SDRIF pour Paris à l'horizon 2030, qui vise à créer 2,5 logements pour chaque emploi créé.

## **I.2- Les mesures en faveur des continuités écologiques, de la nature en ville et de la biodiversité**

Les modifications relatives à ce thème interviennent principalement sur les orientations d'aménagement et de programmation et sur l'article UG.13 du règlement, **mais aussi, s'agissant de l'incitation au développement de l'agriculture urbaine sur tous le territoire parisien, sur la définition du caractère de la zone UV et la rédaction des articles UGSU.2.2, UV.2.1 et N.2.1, en sorte que les constructions, installations ou usages du sol relevant de l'agriculture urbaine puissent être autorisés dans les zones correspondantes, sous réserve de leur compatibilité avec les caractères de celles-ci<sup>15</sup>.**

### **I.2.1- Les orientations d'aménagement et de programmation en faveur de la cohérence écologique :**

#### **Vers l'élaboration d'une trame verte et bleue de Paris :**

Dans l'objectif d'accroître les possibilités de circulation des espèces végétales et animales et de renforcer la biodiversité, la Ville s'est engagée dans l'élaboration d'une trame verte et bleue sur son territoire, en lien avec le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

La stratégie mise en œuvre s'appuie sur un diagnostic initial du territoire parisien visant à déterminer les potentialités relevant des réservoirs et des corridors urbains de biodiversité. Dans cette optique, des outils ont été créés : une typologie des habitats à caractère naturel parisiens, une liste d'habitats prioritaires, une liste de six sous-trames et une liste d'espèces-cibles.

En vue de cartographier les « réservoirs urbains de biodiversité », toute emprise végétalisée supérieure à 1 hectare est qualifiée. Cela représente sur le territoire parisien une centaine de sites, municipaux ou non (espaces verts publics et privés, cimetières, terrains de sport...). La qualification consiste en l'évaluation de la capacité d'accueil à l'égard de la biodiversité, sur la base d'un ensemble de critères (surface, âge du secteur, nombre de sous-trames, présence d'habitats prioritaires, présence d'espèces-cibles, fréquentation, éclairage, gestion écologique).

Dans un deuxième temps seront identifiés les « corridors urbains de biodiversité » permettant la circulation des espèces entre deux réservoirs (intra-muros ou non), qui seront à leur tour qualifiés.

<sup>15</sup> Ces évolutions réglementaires ont été introduites postérieurement à l'enquête publique pour faire suite à une contribution en faveur du développement de l'agriculture urbaine à Paris rapportée par la commission sous le n° 19, registre n° 1 du 20<sup>e</sup> arrondissement. Ces évolutions sont également présentées au tome 3 du présent *Rapport de présentation* (Annexe I, tableau I.B- Mesures en faveur des continuités écologiques, de la nature en ville et de la biodiversité).

Ensuite, le potentiel d'évolution de chaque emprise ainsi que les projets de requalification en cours ou prévus seront mis en évidence. C'est cette prospective, portée par les acteurs du territoire, qui définira la trame verte et bleue de Paris.

### **Les composantes de la trame verte et bleue :**

Si la trame verte et bleue de Paris n'est aujourd'hui qu'en cours d'élaboration, il paraît nécessaire de définir ici les éléments qui composent un tel dispositif. En effet, la terminologie liée à la trame verte et bleue est largement utilisée dans les documents planificateurs auxquels se réfère la présente modification du PLU (SDRIF et SRCE) et se retrouve dans le texte et le schéma constituant les orientations d'aménagement de cohérence écologique du PLU.

#### **- Les réservoirs :**

Un réservoir de biodiversité, autrement appelé « cœur de nature » ou « noyau d'habitat », est un espace inclus dans une matrice. Il est important pour la préservation de la biodiversité car il présente une biodiversité remarquable, plus riche, mieux représentée et plus représentative des potentialités locales. Dans ces espaces, on trouve des espèces patrimoniales à sauvegarder, mais aussi des espèces ordinaires que l'on souhaite préserver et mettre en valeur. Les espèces, végétales et animales y trouvent des conditions favorables pour réaliser tout ou une partie des étapes de leur cycle de vie. Abrisant des espèces protégées ou patrimoniales à sauvegarder, les réservoirs de biodiversité peuvent faire l'objet de protections spécifiques.

À l'échelle régionale ou nationale, ces « cœurs de nature » ont une taille assez importante. Ce sont par exemple des espaces naturels, des forêts, des landes, des zones humides. Ces espaces s'étendent sur plusieurs centaines d'hectares. Les deux bois parisiens en font partie.

En milieu urbain dense, les principaux critères de détermination des réservoirs de biodiversité de qualité sont la diversité des habitats présents sur le site, la présence d'habitats prioritaires et d'espèces cibles. Sont concernés à Paris les grands cimetières, les parcs et les espaces verts de plus de un hectare, à la mesure de leur potentiel d'accueil des espèces sauvages.

#### **- Les espaces relais :**

Les espaces naturels relais sont des espaces à caractère naturel permettant l'hébergement temporaire des espèces en déplacement et la colonisation/dissémination progressive vers de nouveaux espaces. Ils sont globalement considérés comme ayant un bon état environnemental général.

Les espaces naturels relais ont un potentiel d'accueil plus réduit que les réservoirs de biodiversité du fait :

- d'une emprise surfacique moins importante,
- d'une composition en termes de strates végétales parfois moins complète,
- d'une moins grande diversité d'espèces animales et végétales.

À l'échelle de Paris, les espaces naturels relais sont des espaces présentant une couverture végétale et/ou aquatique et offrant aux espèces animales et végétales un site de refuge temporaire lors de leur circulation. D'un point de vue spatial, ils se situent entre deux ou plus de deux réservoirs urbains de biodiversité, ce qui leur confère une position stratégique en ce qui concerne la circulation des espèces.

#### **- Les corridors écologiques :**

Un corridor écologique est un couloir linéaire, plus ou moins large, de passage fonctionnel pour un groupe d'espèces inféodées à un même milieu (terrestre, aquatique, aérien) reliant plusieurs espaces naturels et/ou semi-naturels et/ou écosystèmes. Un corridor peut être continu ou en mosaïque. Dans le premier cas, ses différentes strates (terrestre, arborée, arbustive, herbacée, etc.) sont continues. Dans le second cas, ses strates, superposées ou

non (aquatique, terrestre, arbustive, florale et arborée), forment une mosaïque. Un tel corridor est souvent plus large qu'un corridor continu.

Ces deux grands types de corridors écologiques permettent de relier différentes populations et favorisent la dissémination, la dispersion (spatiale et temporelle) ou la migration des espèces, ainsi que la recolonisation des milieux perturbés (milieux pollués, très urbanisés, etc.). Les corridors écologiques forment un réseau de milieux répondant à des besoins fondamentaux des êtres vivants : se déplacer (pour des animaux mobiles) ou se propager (pour des plantes ou des animaux peu mobiles) de façon à pouvoir se nourrir et/ou se reproduire. Ils représentent des éléments essentiels de la conservation de la biodiversité et du fonctionnement des écosystèmes.

Ces corridors écologiques prennent à Paris des formes diverses : promenades vertes ou coulées vertes, le fleuve, les canaux et leurs berges, faisceaux ferroviaires et leurs abords, avenues et boulevards richement plantés...

D'autres corridors parisiens sont en « pas japonais », formés par une mosaïque d'espaces végétalisés et d'habitats diversifiés.

### **Une autre notion importante pour le renforcement de la biodiversité, la trame noire :**

Parmi les orientations énoncées par le Plan Biodiversité de Paris de 2011 figurent des mesures à prendre pour lutter contre la pollution lumineuse. Une notion particulièrement importante en ville est la notion de « corridors noirs ». La notion de « corridors noirs » ou de « trame noire », qui prend toute son importance dans les grandes villes, est utilisée pour illustrer les continuités écologiques qui offrent un environnement nocturne de qualité, exempt de fragmentation par la pollution lumineuse et indispensable à de nombreuses espèces. Les villes étant de plus en plus éclairées pour des raisons de sécurité ou pour mettre en valeur les monuments, les espèces voient leur cycle de vie fortement perturbé, en particulier les espèces migratrices, nocturnes et semi-nocturnes. Ces continuités écologiques noires préservent la faune urbaine particulièrement sensible à la pollution lumineuse, comme les chauves-souris, les chouettes, les papillons de nuit, les oiseaux migrateurs, les amphibiens, etc. Si l'obscurité à Paris n'est atteinte que de manière exceptionnelle, les cœurs de réservoirs de biodiversité, ainsi que les continuités écologiques les plus sombres apportent une importante contribution à la survie des espèces animales dans leur ensemble.

### **Élaboration des Orientations d'aménagement et de programmation en faveur de la cohérence écologique du territoire parisien**

Le PLU doit être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) (article L.131-7 du code de l'urbanisme) et doit prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) (article L.131-7 du code de l'urbanisme). La cartographie ci-après présente une synthèse, circonscrite à Paris, de ces deux documents.

L'articulation de cette synthèse avec le Plan Biodiversité de Paris a permis de définir une déclinaison parisienne des orientations du SDRIF et du SRCE en faveur de la cohérence écologique du territoire, qui a valeur d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) au titre des articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme.

Rappelons que les OAP sont opposables, en termes de compatibilité, aux projets soumis à autorisations d'urbanisme<sup>16</sup>.

---

<sup>16</sup> Le texte des *Orientations d'aménagement et de programmation en faveur de la cohérence écologique* a été modifié postérieurement à l'enquête publique, par l'effet d'un amendement du Conseil de Paris voté à l'occasion de l'approbation du PLU modifié, les 4, 5 et 6 Juillet 2016. Les évolutions introduites concernent la protection du caractère naturel du sol des Bois de Vincennes et Boulogne, l'aménagement des berges de la Seine en faveur de l'accueil de la faune aviaire et la valorisation des espaces verts de la couronne parisienne.

## Orientations d'Aménagement et de Programmation en faveur de la cohérence écologique Carte préparatoire

### SRCE

#### Carte de la trame verte et bleue

##### Réservoirs de biodiversité à préserver

-  Boisements
-  Cours et plans d'eau, milieux humides

##### Corridors à préserver ou à restaurer

-  Corridor alluvial multitrane
-  Sous trame arborée
-  Connexion bois/fleuve

##### Continuités en contexte urbain

-  Autres secteurs reconnus pour leur intérêt écologique
-  Liaisons reconnues pour leur intérêt écologique

##### Éléments fragmentants à traiter prioritairement

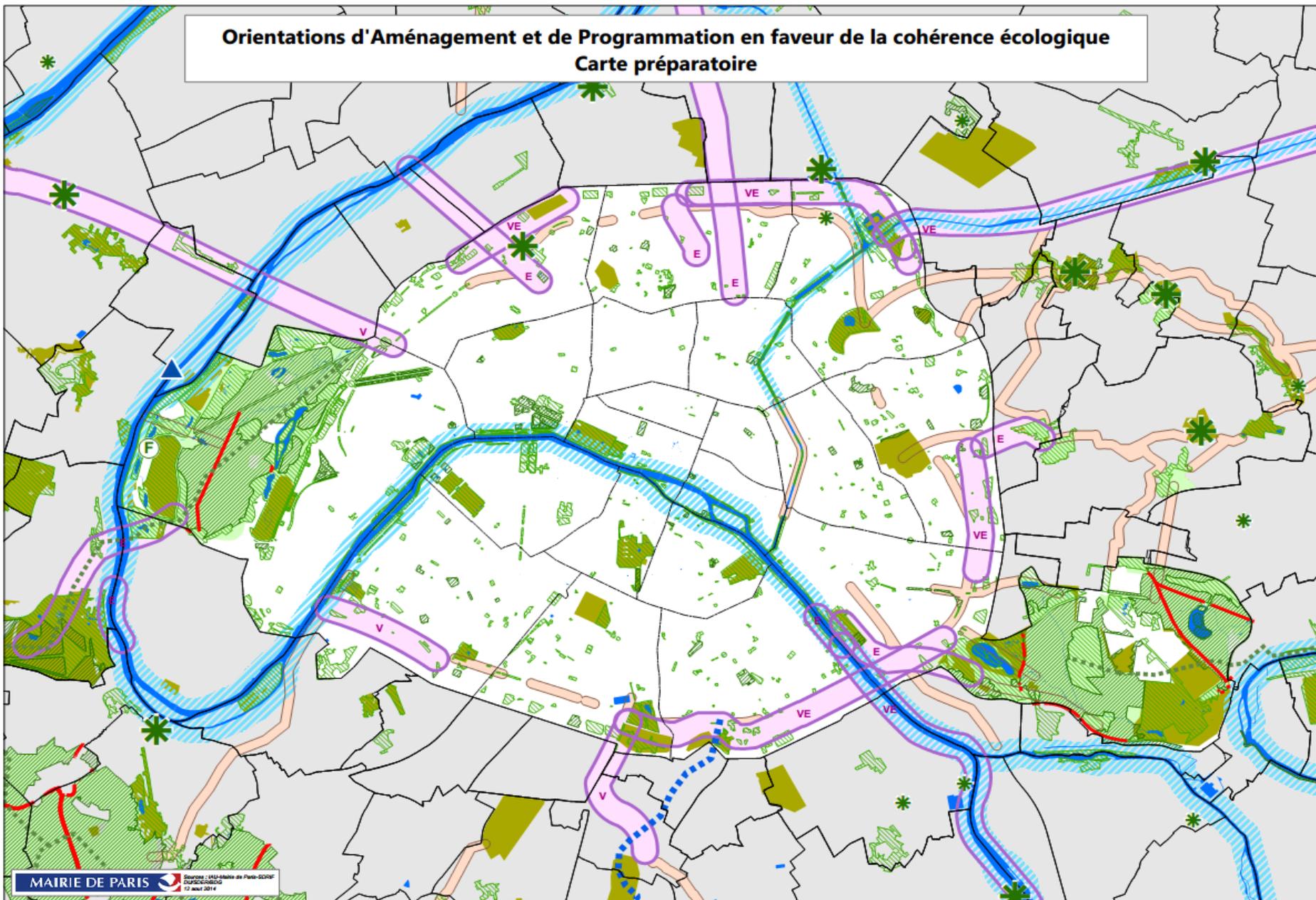
-  Obstacle à l'écoulement de l'eau à traiter d'ici 2017
-  Réouverture de la Bièvre dans le parc Kellermann
-  Coupure de la sous trame arborée

### SDRIF

#### Destination générale des différentes parties du territoire

-  Espaces boisés et espaces naturels
-  Fleuve et espaces en eau
-  Espaces verts et espaces de loisirs
-  \* \* Espaces verts d'intérêt régional à créer
-  Segments de continuités d'intérêt régional (V : liaison verte, E : continuité écologique)

**Orientations d'Aménagement et de Programmation en faveur de la cohérence écologique**  
**Carte préparatoire**



## **I.2.2- Les modifications apportées à l'article 13 (espaces libres et plantations) :**

### ***Cf. Tableau I-2 en annexe***

Les adaptations apportées à l'article 13 lors des modifications approuvées en 2009 et 2012 visaient essentiellement à ce que l'élément végétal soit mieux pris en compte dans les projets de construction.

L'objectif de la présente modification est d'assurer la cohérence écologique par la voie réglementaire, tout en valorisant la nature dans la ville et en contribuant à assurer la transition énergétique. A cet effet, la prise en compte des orientations du Schéma régional de cohérence écologique, du Plan climat énergie et du Plan biodiversité de Paris aboutit à renforcer les dispositions de l'article UG.13, tant ses prescriptions normatives que ses règles qualitatives, en cohérence avec les orientations du PADD (« développer la trame verte de Paris », « favoriser la biodiversité »).

Rappelons que l'article 13 définit les caractéristiques que doivent présenter les espaces libres et les plantations, prescrit les normes chiffrées à respecter (surfaces d'espaces libres et de pleine terre, surfaces de toitures, terrasses et murs végétalisées...), puis énonce les règles régissant les emprises libres protégées (espaces verts protégés, espaces libres protégés, espaces libres à végétaliser...).

La poursuite des objectifs assignés à la modification du PLU conduit en premier lieu à compléter son titre - « espace libres et plantations » - en y ajoutant la végétalisation du bâti, thème qui était déjà présent dans les dispositions initiales mais qui fait désormais l'objet de normes et prescriptions renforcées.

#### **a- Les règles qualitatives :**

Les règles définissant les caractéristiques des espaces libres (chapeau de l'article et article UG.13.1.1) sont complétées au fil du texte. Les ajouts visent notamment à éviter le fractionnement des espaces libres, à limiter au strict minimum nécessaire le revêtement des espaces comportant de la terre (hormis par un traitement en stabilisé), à favoriser la diversité des plantations (arbres, arbustes, vivaces, surfaces herbacées) et des strates qu'elles composent...

Il est ajouté un paragraphe traitant spécifiquement de la végétalisation des surfaces bâties. Ces nouvelles dispositions visent à garantir leur qualité et leur pérennité (notamment éviter leur fragmentation et assurer la qualité des substrats utilisés...)<sup>17</sup>.

Les divers compléments apportés aux règles qualitatives de l'article UG.13 répondent au souci d'améliorer la qualité des espaces végétalisés, tant au niveau du sol que sur le bâti.

#### **b- Les normes :**

Les normes de l'article UG.13, telles qu'elles figurent dans le PLU approuvé en 2006, sont des ratios minimaux calculés à partir de la superficie S de la partie du terrain située hors d'une bande de 15 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement des voies (bande Z).

Ces normes de 2006 imposent une surface minimale d'espaces libres égale à 50% de S, qui doit comprendre :

- une surface de pleine terre d'au moins 20% de S,
- une surface complémentaire d'au moins 10% de S (secteur de mise en valeur du végétal) ou d'au moins 15 % de S (secteur de renforcement du végétal)<sup>18</sup> ;

---

<sup>17</sup> Postérieurement à l'enquête publique, par un amendement du Conseil de Paris voté à l'occasion de l'approbation du PLU modifié, les 4, 5 et 6 juillet 2016, différentes précisions ont été apportées sur les modalités de végétalisation du bâti. C'est ainsi qu'a été introduit à l'article UG.13.1.1 une rédaction affirmant la compatibilité de la végétalisation des toitures plates avec la mise en place des dispositifs d'économie d'énergie et/ou de production d'énergie renouvelable, ainsi qu'une disposition incitative à l'accessibilité des terrasses végétalisées par les habitants. Ces dispositions découlent des différentes contributions à l'enquête publique favorables à la végétalisation du bâti, notamment celle rapportée par la Commission sous le n° 14, 1<sup>er</sup> registre du 4<sup>e</sup> arrondissement.

Cette surface complémentaire doit être aménagée prioritairement en pleine terre. A défaut, elle peut être remplacée par une surface végétalisée pondérée (Svp) de même valeur. La surface végétalisée pondérée s'obtient en additionnant les différentes surfaces végétalisées réalisées, chacune multipliée par le coefficient de pondération affecté à ses caractéristiques :

- pleine terre : coefficient 1,
- surfaces au sol sur dalle comportant 0,80 m de terre : coefficient 0,5,
- toitures ou terrasses végétalisées comportant 0,30 mètre de terre : coefficient 0,3,
- murs végétalisés ou toitures ou terrasses comportant moins de 0,30 mètre de terre : coefficient 0,2.

Les modifications apportées à ces règles visent à prendre en compte les orientations du Schéma régional de cohérence écologique et du Plan climat énergie de Paris, tout en satisfaisant aux objectifs du Plan biodiversité adopté en 2011 par le Conseil de Paris.

Les nouvelles normes ne modifient ni la surface minimale d'espaces libres à aménager au sol sur les terrains (50 % de la surface S), ni les ratios fixés pour le traitement des espaces végétalisés (au moins 20% de S pour la surface minimale à aménager obligatoirement en pleine terre, au moins 10 ou 15% de S, selon le secteur concerné, pour la surface complémentaire).

Mais elles ajoutent à ce dispositif une surface végétalisée « supplémentaire », au moins égale à 10% de S.

Cette nouvelle surface est aménagée au sol ou en végétalisation du bâti, selon le choix du constructeur, opéré librement parmi les différentes formules proposées dans la définition de la surface végétalisée pondérée (pleine terre, végétalisation sur dalle au sol, végétalisation des toitures, terrasses ou murs).

Par ailleurs, la modification du PLU introduit l'obligation de végétaliser les toitures terrasses de surface supérieure à **100 mètres carrés**<sup>19</sup>, dans le cadre des opérations de construction neuve ou de surélévation de bâtiments existants.

Enfin, des adaptations sont apportées à la définition de la surface végétalisée pondérée<sup>20</sup> :

- Le coefficient affecté à la pleine terre demeure fixé à 1 ;
- Le coefficient affecté aux surfaces au sol sur dalle comportant 0,80 m de terre est porté de 0,5 à 0,8 ;
- Le coefficient affecté aux surfaces de toitures et terrasses végétalisées est porté de 0,2 ou 0,3 (selon qu'elles comportent plus ou moins de 0,30 mètre de terre) à 0,5 ; elles doivent désormais comporter un substrat d'au moins 0,10 m d'épaisseur ;
- Le coefficient affecté aux murs végétalisés demeure fixé à 0,2 ; toutefois, seules sont prises en compte les surfaces de murs situées à moins de 15 mètres du sol.

Ces nouvelles dispositions renforcent les exigences quantitatives de l'article UG.13, puisque les normes minimales sont globalement augmentées de 33% ou 29% selon la situation des

---

<sup>18</sup> Le secteur de renforcement du végétal regroupe les îlots où a été constaté un déficit en espaces verts publics ou privés, le reste du territoire de la zone UG constitue le secteur de mise en valeur du végétal)

<sup>19</sup> Initialement fixé à 200 m<sup>2</sup>, le seuil de surface des toitures plates dont la végétalisation est imposée par l'article UG.13.1.1-2°a été abaissé à 100 m<sup>2</sup>, postérieurement à l'enquête publique, par amendement du Conseil de Paris voté lors de l'approbation du PLU modifié les 4, 5 et 6 juillet 2016. En outre, pour augmenter les avantages que ces aménagements procureront aux parisiens, il est précisé que l'accessibilité des terrasses végétalisées par les habitants devra être privilégiée. Ces évolutions font suite notamment à la contribution à l'enquête publique rapportée par la commission sous le n° 14, 1<sup>er</sup> registre du 4<sup>e</sup> arrondissement.

<sup>20</sup> La rédaction de l'article UG.131.2 définissant le mode de calcul des surfaces végétalisées pondérées a fait l'objet d'une amélioration rédactionnelle introduite postérieurement à l'enquête publique en réponse à une contribution rapportée par la commission d'enquête sous le n° 3, registre n° 1 du 2<sup>e</sup> arrondissement. Cette évolution est également évoquée au tome 3 du présent *Rapport de présentation* (Annexe I, tableau I.B- Mesures en faveur des continuités écologiques, de la nature en ville et de la biodiversité), Pour le même motif, lors de l'approbation du PLU modifié, les 4, 5 et 6 juillet 2016, le Conseil de Paris a introduit par amendement une rédaction explicitant les conditions du recours à la surface végétalisée pondérée pour remplir les obligations d'espaces libres relevant de la surface complémentaire Sb.

terrains (elles passent de 30 à 40% de S pour les terrains qui se trouvaient dans le secteur de mise en valeur du végétal, de 35 à 45% de S pour ceux qui relevaient du secteur de renforcement du végétal) et que s'y ajoutent une obligation de végétalisation des toitures terrasses en construction neuve. Ce renforcement réglementaire concerne aussi bien les espaces libres réalisés au sol que les surfaces de bâti végétalisées.

Les options à retenir pour l'aménagement des surfaces à végétaliser relèvent désormais de trois démarches différentes, qui sont cumulatives : l'obligation (les 20 % de pleine terre, la végétalisation requise des toitures terrasses neuves de plus de 100 mètres carrés<sup>21</sup>), la priorité (les 10 ou 15 % de surface complémentaire en pleine terre) et le libre choix du constructeur (les 10% de surface végétalisée pondérée supplémentaire).

Dans les options utilisant une surface végétalisée pondérée, une incitation plus forte qu'auparavant est donnée, par l'augmentation des coefficients de pondération, aux surfaces au sol sur dalle comportant 0,80 m de terre (surtout favorables au plein développement et à la durabilité des végétaux) et aux toitures et terrasses végétalisées (surtout intéressantes en termes de gestion des eaux pluviales et de biodiversité).

Les nouvelles dispositions de l'article UG.13 renforcent donc à la fois les obligations et les mesures incitatives en faveur de la végétalisation, mais ne compromettent pas l'objectif d'accroissement de la production de logements puisque la reconduction de la norme minimale d'espaces libres (50 % de la surface S) permet de maintenir les capacités antérieures en termes d'emprise au sol bâtie.

c- Les possibilités ouvertes pour le développement de l'agriculture urbaine :

De manière générale, les nouvelles normes de l'article UG.13 favorisent davantage qu'auparavant la multiplicité des formes de végétalisation sur un même terrain (pleine terre, dalle au sol comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre, toitures, terrasses et murs végétalisés).

Elles permettront en particulier le développement de l'agriculture urbaine à Paris puisque, bien évidemment, les surfaces cultivées à ce titre pourront être comptabilisées pour l'application des normes, qu'elles soient situées au sol ou en toiture.

Des adaptations sont apportées à d'autres articles du règlement en vue de faciliter ce nouveau mode de valorisation des toitures : sont ainsi introduites aux articles UG.10.1 (plafonnement des hauteurs, § 4°) et UG.11.2.4 (saillies des équipements et des serres de production agricole) des dispositions calquées sur celles que le PLU applique déjà aux dispositifs économisant l'énergie, qui permettent que l'installation de serres ou autres équipements nécessaires à production agricole ne soit pas compromise par les règles de hauteur dans la mesure où elles s'insèrent harmonieusement dans le cadre bâti environnant<sup>22</sup>.

d- Les autres modifications apportées à l'article 13 :

Quelques autres adaptations sont introduites à l'article 13 du règlement :

– Le règlement applique des dispositions spécifiques dans un certain nombre de secteurs issus de l'urbanisation des années 1960-70 (Beaugrenelle, les Halles, Olympiades...), qui présentent un tissu auquel les normes générales sont inadaptées. Ces prescriptions, qui pouvaient donner lieu à plusieurs interprétations, sont clarifiées (article UG.13.1.2 § 6°).

– Les dispositions relatives aux affouillements et aux exhaussements du sol font l'objet d'une réécriture visant à les clarifier et les préciser. Notamment, ils sont admis, de manière désormais explicite, lorsque les impératifs de mise aux normes des constructions les rendent indispensables. Par ailleurs, il est admis de procéder à un affouillement pour dégager, à

<sup>21</sup> Cf. page précédente et note correspondante.

<sup>22</sup> La rédaction des articles UG.10.1-4° et UG.11.2.4 correspondant à ce dispositif a fait l'objet d'une amélioration rédactionnelle introduite postérieurement à l'enquête publique pour affirmer la vocation agricole des serres admises en dépassement de hauteur ou de gabarit (contribution à l'EP rapportée par la commission sous le n° 1, 1<sup>er</sup> registre du 12<sup>e</sup> arrondissement). Cette évolution est également évoquée au tome 3 du présent *Rapport de présentation* (Annexe I, tableau I.B- Mesures en faveur des continuités écologiques, de la nature en ville et de la biodiversité),

l'intérieur d'un terrain, un espace libre de surface suffisante, où s'éclairent des locaux situés au-dessous du niveau de la rue, **dès lors que ces locaux bénéficient de conditions d'habitabilité correspondant à leur destination**<sup>23</sup>. Cette possibilité n'autorise pas la création de cours encaissés en pied d'immeubles (« cours anglaises » ou « sauts de loup »), qui ne sont pas traditionnelles dans le tissu parisien.

– Un retrait d'implantation des constructions nouvelles par rapport à l'alignement des voies est désormais **recommandé**, afin de permettre la plantation des végétaux destinés à couvrir leurs façades sur rue (article UG.6.1)<sup>24</sup>.

– La notion de végétalisation du bâti est introduite dans l'article 13 du règlement de la zone UGSU, qui l'ignorait jusque-là. Il convient en effet de ne pas négliger les éventuelles possibilités d'intégrer l'élément végétal aux constructions existantes ou à édifier dans cette zone.

– les prescriptions de l'article UG.13.3-1° relatives aux conditions de mise en œuvre des projets affectant un espace vert protégé (E.V.P.) ont été complétées par une disposition faisant référence au maintien nécessaire de l'équilibre écologique et de la qualité végétale des parcelles concernées.<sup>25</sup>

### **I.3- Les mesures relatives au stationnement**

**Cf. Tableau I-3 en annexe**

#### **I.3.1- Le stationnement des véhicules motorisés (article UG.12.1) :**

a- Les normes :

En zone UG, les règles du PLU (article UG.12) issues des procédures d'élaboration de 2006 et de modification générale de 2012, imposent une norme de stationnement pour les véhicules motorisés uniquement dans les constructions nouvelles destinées à l'habitation dont la surface de plancher dépasse 2000 m<sup>2</sup>. Cette norme, minimale, est de 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Aucune norme ne s'applique aux autres destinations que l'habitation.

Le Plan de déplacements urbains de la région Île-de-France (PDUIF) approuvé en 2014 recommande de prévoir, pour l'habitation, une offre de stationnement adaptée aux besoins, avec l'impératif, si une norme est prescrite, qu'elle ne dépasse pas le chiffre obtenu en multipliant par 1,5 le taux de motorisation des ménages. Cette mesure revient, pour Paris, à plafonner une éventuelle norme à 1 place pour 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En revanche, le PDUIF prescrit, pour les bureaux à Paris, des normes plafonds qu'il fixe a maxima, et que le PLU peut donc réduire. Ces normes plafonds sont les suivants :

- Du 1<sup>er</sup> au 11<sup>e</sup> arrondissement : 1 place pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Du 12<sup>e</sup> au 20<sup>e</sup> arrondissement :

---

<sup>23</sup> Cette précision a été apportée postérieurement à l'enquête publique pour faire suite à une contribution favorable à une définition plus précise des conditions de mise en œuvre des affouillements, rapportée par la commission d'enquête sous le n° 6, registre n° 1 du 2<sup>e</sup> arrondissement. Voir également le tome 3 du présent *Rapport de présentation* (Annexe I, tableau I.B- Mesures en faveur des continuités écologiques, de la nature en ville et de la biodiversité),

<sup>24</sup> Cette disposition relative au retrait des façades des constructions, d'une largeur strictement nécessaire à l'enracinement des plantes destinées à la végétalisation des façades, était définie comme une simple faculté dans la version du PLU modifié soumise à l'enquête publique. Elle a été reformulée dans un sens plus incitatif postérieurement à l'enquête, par amendement du Conseil de Paris, adopté à l'occasion de l'approbation du PLU modifié les 4, 5 et 6 juillet 2016, afin d'encourager la végétalisation du bâti et pour donner suite aux différentes observations sur cet objet recueillies à l'enquête publique, notamment celle rapportée par la commission sous le n° 14, 1<sup>er</sup> registre du 4<sup>e</sup> arrondissement.

<sup>25</sup> Cette conditions a été introduite par amendement du Conseil de Paris, voté à l'occasion de l'approbation du PLU modifié les 4, 5 et 6 juillet 2016, afin de renforcer le caractère protecteur des prescriptions d'EVP et pour donner suite aux différentes contributions à l'enquête relatives à cet objet, notamment à celle rapportée par la Commission sous le n° 11, 1<sup>er</sup> registre du 10<sup>e</sup> arrondissement.

- 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher à moins de 500 mètres d'au moins 2 points de desserte situés sur 2 lignes de transport en commun structurantes,
- 1 place pour 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher à moins de 500 mètres d'un point de desserte par une ligne de transport en commun structurante,
- 1 place pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher à plus de 500 mètres d'un point de desserte par une ligne de transport en commun structurante.

Ces points de desserte, tels qu'ils sont définis par le document, sont les stations de métro, de tramway et du TZen, ainsi que les gares des lignes de RER ou de trains de banlieue (projets y compris).

Le PDUIF précise que ces normes plafonds incluent le stationnement des deux-roues motorisés.

La carte ci-après donne la couverture de ces normes sur le territoire parisien. On constate qu'elles plafonnent le stationnement des bureaux sur la quasi-totalité de Paris intra-muros, et que, en raison des critères retenus, elles génèrent une sectorisation très complexe du territoire.

Ce cadre planificateur, qui doit juridiquement être pris en considération par le PLU, conduit à modifier les règles de l'article UG.12, qui ne sont plus compatibles avec les orientations du PDUIF. Elles sont remplacées par des règles qui prennent en compte les constats mentionnés dans le diagnostic ci-avant (§ A-III) : notamment la baisse continue du taux de motorisation des ménages parisiens, le surdimensionnement des parcs de stationnement des secteurs périphériques révélé par l'abondance de places inoccupées, la progression du vélo (accompagnée par les actions du « programme de développement de l'usage du vélo pour la période 2015-2020 » adopté par le Conseil de Paris en avril 2015), le déploiement des services d'auto-partage des véhicules, le développement des transports en commun. Les nouvelles règles visent par ailleurs à répondre à d'autres objectifs de la municipalité – notamment dissuader le stationnement automobile sur le lieu de travail et réduire la pollution de l'air.

Ces règles sont les suivantes :

- Pour l'habitation : il n'est fixé aucune norme. La réalisation de parcs de stationnement, ainsi que leur capacité, sont laissées à l'appréciation du constructeur.
- Pour les bureaux :

Les normes maximales retenues se situent au-dessous des normes plafonds fixées par le PDUIF et sont donc, de ce fait, compatibles avec les orientations du document de planification régional. Ce sont les suivantes :

- Du 1<sup>er</sup> au 11<sup>e</sup> arrondissement : 1 place pour 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Du 12<sup>e</sup> au 20<sup>e</sup> arrondissement : 1 place pour 250 m<sup>2</sup>.

Comme précédemment, elles ne s'appliquent qu'aux projets de construction neuve.

Conformément aux prescriptions du PDUIF, les dispositions modifiées de l'article UG.12 rappellent que les parcs de stationnement doivent être équipés des installations nécessaires aux véhicules électriques ou hybrides rechargeables requises par la réglementation nationale.

En dissuadant le stationnement automobile sur le lieu de travail, conformément aux orientations du PADD, ces normes contribueront à satisfaire les objectifs poursuivis par la Ville en matière de déplacements et d'environnement. Elles permettront notamment de favoriser les transports en commun et les modes doux de circulation pour les trajets domicile-travail, tout en participant à la lutte contre la pollution de l'air.

- b- Le stationnement des deux-roues motorisés :

Le PLU impose de réserver aux deux-roues motorisés 2 % de la surface totale de tout parc de stationnement réalisé, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

Cette exigence est maintenue, mais avec une adaptation des modalités d'application : le ratio de 2 % sera désormais calculé sur une surface excluant les aires de circulation des parcs. Ce renforcement de la norme vise à tenir compte de l'accroissement des besoins mis en évidence par le diagnostic (§ A-III). Au demeurant, il est plus logique que la proportionnalité instaurée par la règle s'exerce entre des aires strictement circonscrites au stationnement des véhicules.

### I.3.2- Le stationnement des vélos (article UG.12.3) :

L'article UG.12 impose désormais la réalisation, pour le stationnement des vélos et des poussettes, de locaux fermés, couverts et accessibles, **préférentiellement** de plain-pied (leur aménagement en sous-sol ne pouvant être admis qu'à titre exceptionnel et en cas d'impossibilité technique).<sup>26</sup>

Auparavant, pour l'habitation et les bureaux, ces locaux devaient présenter au total une surface au moins égale à 2,25 % de la surface de plancher ; pour les autres destinations liées à l'emploi et les CINASPIC, la surface devait être adaptée aux caractéristiques des établissements (nature, fonctionnement, situation géographique et utilisateurs). Une surface minimale de 10 m<sup>2</sup> était requise si l'application de la norme devait aboutir à une superficie inférieure. Enfin, seuls étaient pris en compte pour le respect de la norme les locaux d'au moins 8 m<sup>2</sup> de surface.

Les orientations du PDUIF prescrivent une norme plancher de 0,75 à 1,5 m<sup>2</sup> par logement (selon sa taille) et, pour les bureaux, de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Si l'application de ces règles a donné satisfaction en équipant les immeubles neufs d'habitation et de bureaux de locaux suffisamment spacieux pour satisfaire aux besoins créés par le développement du vélo constaté à Paris ces dernières années (voir diagnostic ci-avant, § A-III), il paraît aujourd'hui nécessaire de prévoir et d'encourager une progression encore plus forte de ce mode de déplacement. Par ailleurs, l'expérience a montré que les locaux exigés pour le remisage des vélos, quand ils présentaient des surfaces importantes – en particulier dans les grosses opérations de bureaux – étaient en partie utilisés pour d'autres usages que leur destination initiale.

C'est pourquoi la norme applicable fait dorénavant l'objet de définitions différenciées suivant la destination des surfaces de plancher génératrices de l'obligation. Pour l'habitation, la norme minimale est portée de 2,25 à 3 % de la surface de plancher, mais avec des modalités d'application assouplies : pour au moins 1/2 des surfaces réglementaires, les places doivent être réalisées dans des locaux clos et couverts, la 1/2 restantes pouvant être aménagés dans les espaces libres, en aires couvertes<sup>27</sup>. Pour les bureaux, la norme s'énonce alternativement en termes de surface minimale d'espaces de remisage, à aménager suivant des modalités identiques à celles imposées pour l'habitation, ou en termes de capacité de remisage, définie sur la base d'un emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à satisfaire dans des locaux ou sur des aires couvertes comportant des aménagements de stockage optimisés permettant un accès immédiat à chaque engin.

Par conséquent, si les exigences quantitatives sont très sensiblement augmentées, la part à réaliser au sein des constructions passe de 2,25 à 1,5 % de la surface de plancher totale pour les logements et peut être optimisée, à capacité équivalente, au moyen de dispositifs techniques adaptés pour les bureaux<sup>28</sup>. Par ailleurs, la localisation des locaux de remisage au sein des constructions est à privilégier en rez-de-chaussée. Ces possibilités nouvelles devraient, tout en diminuant l'impact des règles sur le coût de la construction, procurer aux usagers du vélo une facilité d'accès propice au développement de ce mode de déplacement.

---

<sup>26</sup> Ces précisions concernant les modalités d'implantation des aires de stationnement pour vélos et poussettes dans les constructions neuves ont été introduites postérieurement à l'enquête, par amendement du Conseil de Paris voté à l'occasion de l'approbation du PLU les 4, 5 et 6 juillet 2016, afin d'encourager l'usage du vélo et pour donner suite à la contribution à l'enquête rapportée par la commission sous le n° 31, 3<sup>e</sup> registre du 13<sup>e</sup> arrondissement.

<sup>27</sup> La proportion des aires de stationnement pour vélos et poussettes à réaliser au sein de locaux clos et couverts a été augmentée postérieurement à l'enquête par amendement du Conseil de Paris voté à l'occasion de l'approbation du PLU les 4, 5 et 6 juillet 2016, avec les mêmes motivations que les évolutions mentionnées dans la note précédente.

<sup>28</sup> Dispositions introduites postérieurement à l'enquête publique pour faire suite à une contribution portant sur la surface des locaux de remisage de vélos à réaliser dans les opérations de bureaux, rapportée par la commission sous le n° 9, 1<sup>er</sup> registre du 15<sup>e</sup> arrondissement. Voir également le tome 3 du présent *Rapport de présentation* (Annexe I, tableau I.C – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement),

La disposition qui régleme les parcs de stationnement à réaliser dans les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'entrepôt et aux CINASPIC fait l'objet d'une amélioration rédactionnelle. Dans ces établissements qui ne sont pas soumis à des normes, plusieurs critères sont à examiner pour évaluer la capacité des parcs à réaliser : les besoins des utilisateurs, la nature de l'établissement, son fonctionnement et sa situation géographique. Il est recommandé aux constructeurs de prévoir une marge majorant la capacité résultant de ces critères afin de prendre en compte une progression – souhaitée et probable – de la pratique du vélo.

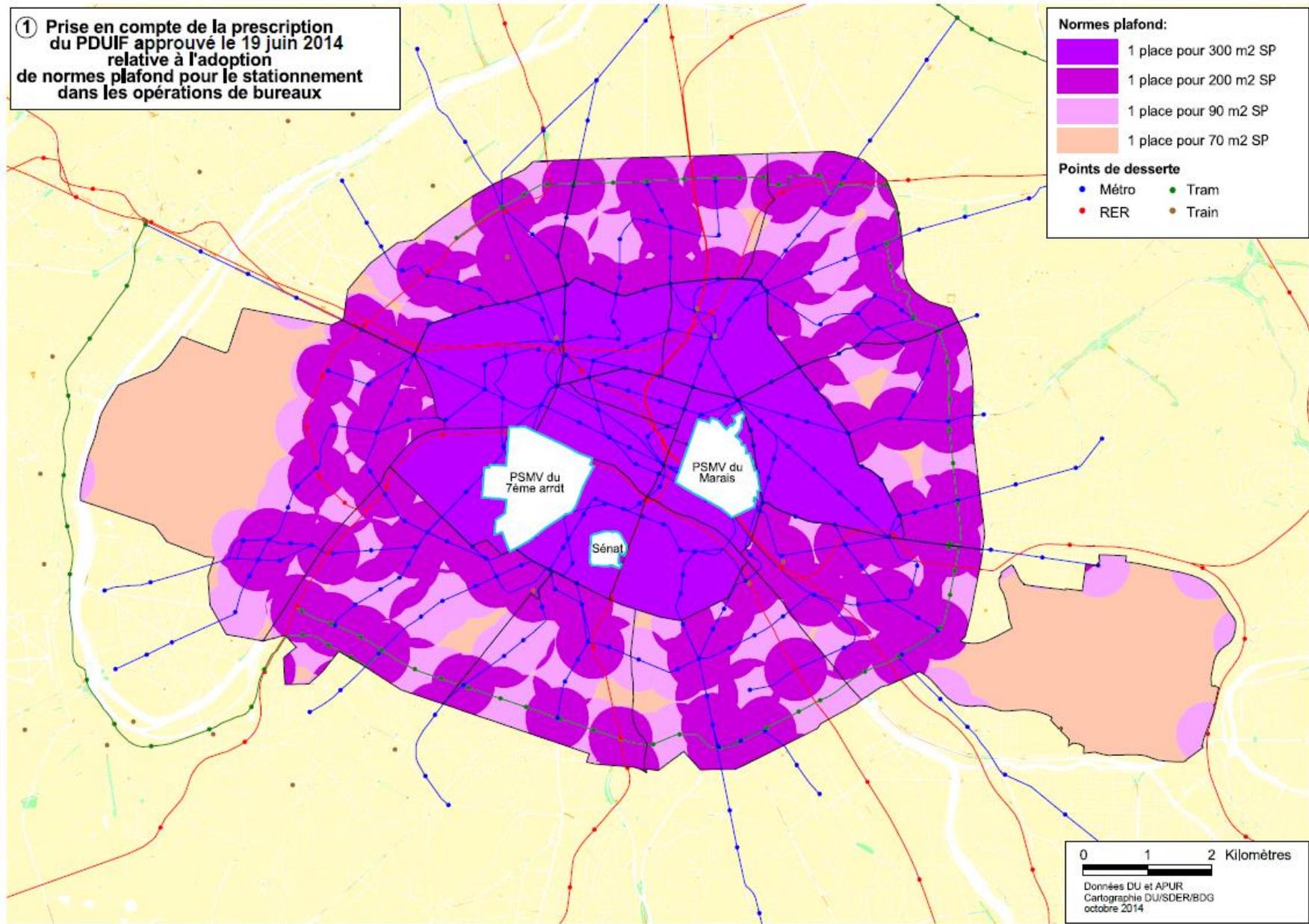
### **I.3.3- Les règles de stationnement dans les zones UGSU et UV :**

Les règlements des autres zones du PLU, qui comportent, en matière de stationnement, des dispositions spécifiques adaptées au caractère des espaces concernés, sont peu modifiés.

Toutefois, il a paru nécessaire d'introduire des mesures en faveur du stationnement des vélos dans l'article UGSU.12, qui n'en comporte pas, et dans l'article UV.12, qui n'envisage l'aménagement des aires de stationnement que du point de vue de leur insertion dans l'environnement.

Une disposition analogue à celle de l'article UG.12 est ajoutée aux articles UGSU.12.1 et UV.12.2, qui impose de réserver au stationnement des vélos une superficie adaptée aux besoins des utilisateurs ainsi qu'à la nature, au fonctionnement et à la situation géographique des établissements, et fixe une surface minimale (10 m<sup>2</sup>).

① **Prise en compte de la prescription du PDUIF approuvé le 19 juin 2014 relative à l'adoption de normes plafond pour le stationnement dans les opérations de bureaux**



#### **I.4- La logistique urbaine et la gestion des déchets :**

La logistique urbaine s'est notablement développée à Paris dans ces dernières années et, dans le cadre d'une politique volontariste et innovante, fait l'objet d'importants projets visant à rationaliser et optimiser les flux de marchandises, qui mettent en œuvre les orientations énoncées en la matière par le PADD. Il en est de même de la gestion des déchets, tant au niveau de la collecte que du tri et du recyclage, pour lequel le PADD prévoit notamment la multiplication d'espaces de proximité.

Ces perspectives rendent nécessaire, dans ces deux domaines, une actualisation de la programmation des installations prévues par le PLU et quelques adaptations de ses dispositions réglementaires.

L'optimisation du fonctionnement logistique et la programmation d'espaces dédiés, autant pour l'acheminement des marchandises que pour la gestion des déchets, sont également des attentes du PDUIF et du SDRIF. Ce sont des problématiques d'intérêt général dans le contexte de la ville dense. Les évolutions apportées au PLU en la matière visent l'efficacité mais aussi la performance environnementale : faciliter l'évacuation, le transport et le traitement des déchets, limiter la consommation de l'espace par la rationalisation des sites, réduire les nuisances générées (notamment le bruit et la pollution dus aux véhicules) afin de préserver l'environnement.

Rappelons que, si la zone UGSU constitue un territoire entièrement dédié à l'accueil des grands services urbains, et notamment des équipements structurants de logistique urbaine et de traitement des déchets, des dispositions spécifiques s'appliquent en zone UG pour favoriser l'installation de ces équipements, notamment ceux qui sont de taille réduite, et pour réglementer les locaux de stockage des déchets dans les constructions.

##### **I.4.1- La logistique urbaine :**

La liste des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), qui figure au § VIII (définitions) des dispositions générales du règlement, inclut « *les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains* » et « *les "points-relais" d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises* ».

Ainsi, les espaces de logistique urbaine, quels qu'ils soient, peuvent être déjà considérés comme des CINASPIC. Leur appartenance à cette catégorie facilite leur implantation, puisque les CINASPIC bénéficient de règles d'espaces libres spécifiques qui dégrèvent leur terrain d'assiette d'une partie des contraintes résultant des normes d'espaces libres et de pleine terre (leur emprise n'est pas comptabilisée dans la surface d'assiette de ces normes).

Toutefois, la définition de ces équipements paraît nécessiter une clarification et une amélioration rédactionnelle. Il importe en effet qu'une sous-catégorie de la liste des CINASPIC regroupe, de manière générique, les différents équipements destinés à constituer le maillage logistique du territoire parisien : plates-formes logistiques multimodales, espaces logistiques urbains, bureaux de ville et relais de proximité...

À cet effet, l'item citant les « points-relais » est remplacé par l'item suivant : « les espaces de logistique urbaine, dédiés à l'accueil des activités liées à la livraison et à l'enlèvement des marchandises, pouvant inclure du stockage de courte durée et le retrait par le destinataire ; **sont autorisés les activités d'entreposage et de reconditionnement pratiquées uniquement temporairement ou de façon marginale** »<sup>29</sup>.

Une autre modification en faveur de la logistique urbaine est introduite dans le règlement de la zone verte UV (article UV.2.1). Elle vise uniquement les locaux souterrains existants, dont elle autorise la transformation en espaces dédiés à l'accueil des activités liées à la livraison

---

<sup>29</sup> Cette dernière précision, ajoutée pour exclure les activités de reconditionnement et d'entreposage permanent, a fait l'objet d'une reformulation postérieure à l'enquête publique pour permettre la levée de la réserve unique formulée par la commission d'enquête et suivant les indications de celle-ci (p. 535 du rapport de la CE).

et à l'enlèvement des marchandises. Cette disposition, qui n'autorise pas la construction neuve, permettra de réutiliser, au bénéfice de la logistique urbaine (et également de la gestion des déchets), les quelques espaces souterrains concernés dont, d'ailleurs, l'occupation actuelle ne correspond pas à la vocation de la zone UV puisque ce sont des parcs de stationnement pour la plupart (citons, par exemple, celui qui se situe dans le Parc Suzanne Lenglen, aujourd'hui inutilisé).

Cette possibilité d'optimiser la fonction de locaux existants, parfois inutilisés voire dégradés, pour les activités d'intérêt général que sont la logistique urbaine et la gestion des déchets, constitue une alternative à la construction systématique de nouvelles installations pouvant impacter l'environnement, et donc à la consommation d'espace.

Par ailleurs, des équipements à réaliser sont indiqués dans le PLU – par périmètres de localisation d'équipements inscrits dans l'atlas ou par localisation dans les schémas des orientations d'aménagement et de programmation – afin de planifier la réalisation des différentes installations qui permettront le maillage logistique de Paris (voir ci-après § II-4).

#### **I.4.2- La gestion des déchets :**

Comme le prévoient les orientations du PADD, il est nécessaire que soit réalisé à Paris un réseau dense de points d'apports volontaires de déchets, associés à des dispositifs de recycleries. Un schéma directeur des déchets à proximité est en cours d'élaboration à cet effet. Le PLU doit contribuer, notamment par la voie réglementaire, à mettre en œuvre cette action ambitieuse.

Dans le cadre de la modification, les dispositions réglementaires relatives à la gestion des déchets font ainsi l'objet d'adaptations en tous points analogues à celles qui viennent d'être décrites en ce qui concerne la logistique urbaine.

La liste des CINASPIC est complétée par un item désignant « *les constructions et installations dédiées à la collecte, à la collecte séparée, à la préparation en vue du réemploi, y compris la vente de produits en résultant, ou au traitement des déchets (recyclage, tri, compostage, élimination...)* ».

La modification de l'article UV.2.1 mentionnée au § I.4.1 ci-avant concerne également la gestion des déchets. En effet, comme les équipements de logistique urbaine, les espaces dédiés à la gestion des déchets seront admis dans les locaux souterrains existants situés en zone UV, dès lors que leur capacité et leurs caractéristiques le permettent.

## **I.5- Les mesures en faveur des performances énergétiques et environnementales des constructions :** **Cf. tableaux I-4 en annexe**

L'article 15 du règlement du PLU relatif aux performances énergétiques et environnementales trouve ses origines dans la loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, dite loi « Grenelle I », son article 7 disposant que « Le droit de l'urbanisme devra prendre en compte les objectifs suivants, dans un délai d'un an suivant la publication de la présente loi : Lutter contre [...] la déperdition d'énergie, [...], les collectivités territoriales disposant désormais, ou étant dotées dans l'année qui suit l'adoption de la présente loi, d'outils leur permettant en particulier [...] de prescrire, dans certaines zones, des seuils minimaux de densité ou des performances énergétiques supérieures à la réglementation. ».

Dans la continuité de ce texte, la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi « Grenelle II », a introduit la possibilité au règlement du PLU d' « imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit » (article **L.151-21 nouveau** du Code de l'urbanisme).

Cette possibilité, réaffirmée par la loi ALUR du 24 mars 2014, a été également codifiée à l'article R.123-9 § 15° du Code de l'urbanisme par le décret du 29 février 2012.

L'édiction de telles mesures en matière de performances énergétiques et environnementales répond à l'un des objectifs assignés au PLU par l'article **L.101-2** du code de l'urbanisme, celui de déterminer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable « la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Les règlements modifiés des quatre zones du PLU (UG, UGSU, UV et N) comportent chacun un article 15, la finalité générale de préservation et d'amélioration de l'environnement concernant l'ensemble du territoire parisien. Le principe d'égalité territoriale est donc retenu vis-à-vis des efforts à consentir dans les économies de consommation d'énergie, la réduction des émissions de gaz à effet de serre et le développement des énergies renouvelables. Toutefois, le contenu de chacun de ces articles 15 est adapté au caractère spécifique de la zone où il s'applique, **notamment pour ce qui concerne les zones N et UV que leur vocation naturelle différencie fortement de la zone urbaine générale et de la zone des grands services urbains** (sachant que chaque article 15 s'applique dans l'ensemble de la zone, délimitée à l'atlas, à laquelle il se rapporte)<sup>30</sup>. Par ailleurs, au-delà de ce secteur global que constitue l'ensemble du territoire couvert par le PLU, les périmètres de ZAC se voient appliquer, en plus de l'ensemble des dispositions de l'article UG.15 applicables sur l'ensemble du territoire de la zone UG, des dispositions complémentaires plus exigeantes. Il importe en effet que les constructions réalisées dans ces secteurs qui sont, en devenir, des quartiers neufs ou rénovés, présentent des performances encore plus efficaces au regard des objectifs

<sup>30</sup> Afin de mettre en cohérence, à l'échelle du territoire parisien dans son ensemble, la réglementation applicable aux constructions en matière de performances environnementales, les dispositions de l'article UGSU.15 ont été alignées sur les dispositions adoptées dans le cadre de l'article UG.15. Cette évolution est intervenue postérieurement à l'enquête publique, par un amendement du Conseil de Paris voté à l'occasion de l'approbation du PLU modifié les 4, 5 et 6 juillet 2016. Pour la même raison, les dispositions de l'article UGSU.11.2.3, relatif à la saillie des éléments de construction destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable ont été alignées sur les dispositions de l'article UG.11.2.3.

énergétiques et environnementaux poursuivis. Ces dispositions spécifiques ne peuvent, pour des raisons techniques, architecturales ou patrimoniales, s'appliquer dans les quartiers anciens et constitués de Paris.

Les dispositions réglementaires en matière de performances énergétiques et environnementales diffèrent entre les constructions existantes et constructions nouvelles. Ce sont des raisons d'ordre scientifique, technique, patrimonial ou d'insertion urbaine (conception des constructions, exposition ou non à l'ensoleillement, matériaux d'origine...) qui justifient cette distinction des règles.

En revanche, les règles ne sont pas distinctes selon la destination des locaux, afin de préserver la flexibilité d'usage et la reconversion des constructions.

*Les dispositions réglementaires relatives à la gestion des eaux pluviales :*

Transférées de l'article 4 de chaque règlement de zone à son article 15, elles sont complétées afin de tenir compte des caractéristiques constructives et de la vulnérabilité des bâtiments existants conservés sur le terrain ou contigus au terrain. Ces aspects s'ajoutent aux critères déjà mentionnés – capacité de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, caractéristiques et occupation du sous-sol et contraintes particulières d'exploitation du réseau – pour, éventuellement, imposer des prescriptions visant à limiter le débit des eaux pluviales rejetées dans le réseau d'assainissement. Le tissu dense de Paris et le nombre important de bâtiments anciens construits avant que l'objectif de perméabilisation des sols ne soit une préoccupation d'intérêt général justifient la prise en compte d'un tel critère. De telles prescriptions ne sont par ailleurs pas systématiquement imposées. Certaines situations particulières (notamment éloignement de la Seine et débit différé, nettoyage des réseaux par phénomènes de chasse, nécessité géologique (présence de gypse), etc.), patrimoniales ou tenant à la nature des travaux conduisent à ne pas le faire. De plus, des dispositions en faveur de la rétention et de la réutilisation des eaux pluviales sont introduites, dans le but d'améliorer la gestion de l'eau, en cohérence avec le PADD qui invite à mettre en œuvre, là où cela est possible, les techniques alternatives de maîtrise de ruissellement afin de limiter les apports d'eaux pluviales dans les réseaux, à lutter contre l'imperméabilisation des sols et à favoriser le recyclage des eaux pluviales.

*Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets :*

Transférées également de l'article 4 des règlements des zones UG, UGSU et UV à leur article 15, elles sont étendues à l'ensemble des destinations et ne visent désormais plus uniquement l'habitation, ce qui participe à la réversibilité des constructions, d'autant que, quelle que soit la destination en cause, l'ensemble des immeubles (et l'utilisation qui en est faite) est concerné par cette problématique de gestion des déchets. La possibilité d'installer sous conditions des locaux de stockage des déchets sous les fenêtres des habitants est supprimée, en cohérence avec le règlement sanitaire du département de Paris qui l'interdit. Enfin, une disposition en faveur de l'installation de composteurs dans les espaces végétalisés est introduite afin d'inciter au recyclage des déchets organiques. Ces évolutions s'inscrivent totalement dans le respect de l'orientation du PADD selon laquelle le règlement du PLU doit prévoir des dispositions en faveur de l'aménagement de lieux de stockage des déchets, appropriés à la collecte sélective et à la récupération pour réutilisation.

*Les dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques thermiques et énergétiques des constructions et aux matériaux :*

Elles ont pour objectif de participer à la transition énergétique et à l'adaptation aux changements climatiques du bâti parisien. Cet objectif commun se décline en plusieurs finalités :

- Rafraîchir les bâtiments, afin de limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain caractéristique du territoire parisien et de garantir ainsi le confort d'été de leurs occupants ;
- Faire davantage « respirer » les façades des bâtiments, notamment en adaptant la nature de l'isolation aux matériaux des constructions, afin de permettre à l'humidité

intérieure d'être naturellement évacuée et de maintenir les bâtiments dans un bon état sanitaire ;

- Améliorer l'efficacité énergétique du bâti parisien sur le long terme, notamment par la diminution de sa consommation énergétique et par la production d'énergie renouvelable.

Si l'édiction de telles mesures en matière de performances énergétiques et environnementales n'est qu'une faculté pour le règlement du PLU, elle n'en demeure pas moins en totale cohérence avec son PADD. Ce dernier, qui promeut également l'amélioration de la sobriété énergétique et le développement des énergies renouvelables dans le bâti parisien, invite à l'élaboration de nouveaux modes de conception architecturale et urbaine intégrant notamment les préoccupations relatives aux économies d'énergie, à la bonne gestion du bâtiment tout au long de sa vie, à la réduction du bruit, à la végétalisation des façades et des toitures<sup>31</sup>, au recyclage possible des matériaux et à la réduction de leurs impacts environnementaux. En outre, par l'édiction de telles dispositions, le PLU prendra davantage en compte le Plan climat-énergie territorial (PCET) de Paris adopté par le Conseil de Paris en novembre 2012.

Pour les constructions existantes comme pour les constructions nouvelles, l'obligation d'installer des dispositifs d'économie d'énergie contribuera à répondre à l'objectif précité. Cette obligation comporte des exceptions, justifiées par des cas d'impossibilité technique, par des contraintes liées à l'insertion des projets dans le cadre bâti ou, concernant les bâtiments existants, par des contraintes de préservation du patrimoine. Ces exceptions visent notamment à ne pas rechercher l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments au détriment de leurs qualités esthétiques et du paysage urbain.

En tout état de cause, les constructions neuves, pour lesquelles les maîtres d'ouvrages ne sont pas confrontés aux contraintes des bâtiments préexistants, devront présenter des performances thermiques quantifiées, définies par référence à la Réglementation Thermique 2012 (RT 2012). Ainsi, les bâtiments soumis à cette réglementation devront présenter une consommation conventionnelle d'énergie primaire (Cep) pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux, les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, inférieure de 20 % à celle exigée par la RT 2012.

Ces prescriptions exigeantes, mais compatibles avec le contexte économique, architectural et technique de production du bâti parisien, permettront de contribuer à l'atteinte globale des objectifs du Plan climat-énergie territorial en vigueur, auxquels chaque construction nouvelle devra tendre<sup>32</sup>.

En outre, les projets de construction neuve et de réhabilitation lourde d'immeubles existants dont la surface de plancher est supérieure à 1500 m<sup>2</sup> devront comporter des installations de production d'énergie renouvelable (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...)<sup>33</sup>. Ce seuil de 1500 m<sup>2</sup> correspond, pour un bâtiment R+6 à

<sup>31</sup> La prise en compte des effets positifs de la végétalisation du bâti a fait l'objet d'une mention incitative complémentaire dans la rédaction de l'article UG.15.3.2, relatif aux performances énergétiques et environnementales des constructions nouvelles, postérieurement à l'enquête publique, par l'effet d'un amendement du Conseil de Paris voté à l'occasion de la du PLU modifié, les 4, 5 et 6 juillet 2016. Ce complément s'inscrit dans le sens de la contribution à l'enquête publique rapportée par la Commission sous le n° 5, 1<sup>er</sup> registre du 5<sup>e</sup> arrondissement.

<sup>32</sup> Le dispositif de l'article UG.15.3.2-1°, qui concerne les caractéristiques thermiques et énergétique des constructions neuves, a été considérablement renforcé, postérieurement à l'enquête publique, par amendement du Conseil de Paris voté à l'occasion de l'approbation du PLU modifié, les 4, 5 et 6 juillet 2016, afin de répondre aux nombreuses contributions recueillies à l'enquête favorables à la prescription d'objectifs de performances thermiques chiffrés pour les constructions, notamment celle rapportée par la Commission sous le n° 5, 1<sup>er</sup> registre du 2<sup>e</sup> arrondissement.

<sup>33</sup> La mention explicite des dispositifs de récupération d'énergie a été ajoutée à la rédaction initiale des articles UG.15.3, UGSU.15.3, UV.15.3 et N.15.2 postérieurement à l'enquête publique pour faire suite à une contribution

environ 200 m<sup>2</sup> de toiture. C'est une surface qui permet le déploiement aisé de ces dispositifs d'économie ou de production d'énergie renouvelable, le cas échéant en complémentarité ou en superposition avec la végétalisation dont doivent faire l'objet les toitures plates d'une surface supérieure à 100 mètres carrés<sup>34</sup> (article UG.13). Ces dispositions permettent d'inciter les projets d'une surface inférieure à 1500 m<sup>2</sup> à privilégier les toitures végétalisées et d'obliger les autres à intégrer de tels dispositifs de production d'énergie renouvelable moins susceptibles de se trouver dans l'ombre d'autres bâtiments. Bien entendu, les exceptions susmentionnées, relatives notamment à la protection du patrimoine architectural et du paysage urbain, s'appliquent aussi à ces dispositions.

Il est également possible d'installer de tels dispositifs en saillie des toitures ou du couronnement du gabarit-enveloppe dans les zones UG et UGSU, comme cela était prévu par l'article 11 de leur règlement avant la présente modification.

Les dispositifs d'économie d'énergie et les dispositifs de production d'énergie renouvelable visent des matériaux, procédés ou équipements qui favorisent la performance énergétique et environnementale des constructions, notamment lorsqu'ils sont renouvelables ou qu'ils permettent d'éviter l'émission de gaz à effet de serre : bois ou végétaux utilisés en façade ou en toiture, pompes à chaleur, systèmes solaires thermiques de production d'eau chaude, installations photovoltaïques, brise-soleils, équipements de récupération des eaux de pluie correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants, géothermie, etc.

L'isolation thermique des façades, des toitures et des murs pignons des bâtiments existants est recommandée principalement afin d'améliorer le confort d'hiver des occupants car une mauvaise isolation de ces parois enveloppes des bâtiments<sup>35</sup> est généralement à l'origine de pertes très importantes de chaleur. D'ailleurs, l'isolation par l'extérieur dans son ensemble (façades, pignons...), autorisée en saillie des façades, est facilitée dans le but de réduire les « passoires thermiques » relativement nombreuses à Paris, notamment construits entre 1950 et 1980.

Les dispositifs constructifs des bâtiments existants assurant une ventilation naturelle des locaux (notamment courettes, baies ouvrant sur les cours et courettes, conduits et souches de cheminées, caves, celliers...) doivent être conservés ou adaptés parce qu'ils participent à la respiration nécessaire des bâtiments et donc indirectement au rafraîchissement des locaux en été. La finalité est également de réduire le recours systématique aux appareils de climatisation émettant des GES et dont le fonctionnement augmente la consommation énergétique des bâtiments.

L'installation de dispositifs d'occultation performants sur les bâtiments existants vise à davantage les protéger de la chaleur et donc à réduire leur sensibilité à l'îlot de chaleur urbain parisien.

Les constructions nouvelles doivent quant à elles, conformément aux orientations du PADD, être architecturalement conçues afin de répondre aux objectifs de développement durable et de garantir une stabilité de confort d'usage aux occupants pendant les quatre saisons.

L'amélioration des performances énergétiques et environnementales des constructions passe aussi par le choix des matériaux utilisés, notamment à l'occasion des ravalements et des travaux de toute nature sur les bâtiments existants.

---

relevant l'intérêt d'un tel complément, rapportée par la commission sous le n° 4, 2<sup>e</sup> registre du 10<sup>e</sup> arrondissement.

<sup>34</sup> Cette disposition de l'article UG. 13.1.1-2° a été modifiée postérieurement à l'enquête publique, par amendement du Conseil de Paris voté à l'occasion de l'approbation du PLU modifié les 4, 5 et 6 juillet 2016, voir ci-avant, p. 15.

<sup>35</sup> Initialement limitée aux seuls pignons, l'incitation à l'isolation des bâtiments a été étendue aux façades et aux toitures, postérieurement à l'enquête publique, par amendement du Conseil de Paris voté à l'occasion de l'approbation du PLU modifié, les 4, 5 et 6 Juillet 2016, afin d'améliorer l'efficacité du dispositif de l'article 15.

Pour cette raison, les projets de construction doivent recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés – cités dans le code de l'urbanisme (article R.111-23) et dans le code de la construction et de l'habitation (article R.111-22-3), – dont l'utilisation doit être privilégiée<sup>36</sup>. D'après l'arrêté ministériel du 19 décembre 2012 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « bâtiment biosourcé », les matériaux de construction sont dits biosourcés lorsqu'ils sont issus, en totalité ou en partie, de la biomasse végétale ou animale (par exemple le bois massif pour les éléments structurels ou le béton de chanvre pour l'isolation des sols, des murs ou des toitures). Il convient également d'encourager le recours aux matériaux naturels (c'est-à-dire issus directement de la nature, non fabriqués par l'action humaine), renouvelables (c'est-à-dire exploitables de telle manière que leurs réserves ne s'épuisent pas), ou recyclables. Par ailleurs, en raison de l'ancienneté de la majorité du parc parisien, il est souhaitable que les matériaux utilisés pour l'isolation soient compatibles avec les structures anciennes des bâtiments existants, pour éviter que leur rénovation n'entraîne leur dégradation. L'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est également recommandée afin de limiter le réchauffement des immeubles en été et l'effet d'îlot de chaleur urbain caractéristique de Paris.

L'approche bioclimatique vise à adapter au mieux le projet aux spécificités du site d'implantation et à son environnement (climat, microclimat, géographie, morphologie). La conception bioclimatique a pour objectif principal d'obtenir des conditions de vie et de confort adéquates pour les occupants (en termes de températures, taux d'humidité, insalubrité, luminosité, etc.) de manière la plus naturelle possible, en utilisant en priorité les moyens architecturaux adaptés, les énergies renouvelables disponibles sur le site (énergie solaire, géothermique, éolienne, eau), et en utilisant le moins possible les moyens techniques mécanisés et le moins d'énergies extérieures au site.

*Les dispositions particulières complémentaires applicables dans certains secteurs :*

Ces dispositions s'appliquent uniquement, pour les raisons exposées ci-avant, dans les zones d'aménagement concerté (ZAC) délimitées graphiquement dans les annexes du PLU conformément à l'article R.123-13 § 2° du code de l'urbanisme. Les constructions nouvelles édifiées dans les ZAC devront notamment, en plus des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales, à la collecte des déchets ainsi qu'aux caractéristiques thermiques et énergétiques des constructions et aux matériaux, s'inscrire dans l'ensemble des objectifs du PCET, notamment en termes de production d'énergies renouvelables, de consommation énergétique des immeubles, de conception des bâtiments (notamment du point de vue thermique)...

Sur le plan architectural et urbain, ces bâtiments doivent ainsi être conçus, réalisés et occupés en respectant les critères du développement durable.

*Les dispositions relatives à la performance acoustique des constructions nouvelles :*

Le PADD promeut par ailleurs la lutte contre le bruit, entre autres par l'amélioration de l'isolation phonique. Les dispositions relatives à la performance acoustique, qui incitent à la prise en compte du bruit dans la conception architecturale des immeubles et du contexte acoustique dans lequel ces derniers s'insèrent, vont dans ce sens<sup>37</sup>.

---

<sup>36</sup> Les prescriptions de l'article UG.13.3.1-2° et UG.15.3.2-2°, relatifs aux matériaux employés respectivement dans les projets affectant des constructions existantes ou concernant des constructions neuves, ont été modifiées postérieurement à l'enquête publique, par amendement du Conseil de Paris voté à l'occasion de l'approbation du PLU, les 4, 5 et 6 juillet 2016, afin de créer une obligation, non exclusive, de recours aux matériaux naturels et de renforcer l'incitation à leur utilisation. Cette évolution s'inscrit dans le sens indiqué par la contribution à l'enquête publique rapportée par la Commission sous le n° 5, 1<sup>er</sup> registre du 5<sup>e</sup> arrondissement.

<sup>37</sup> La rédaction de l'article UG.15.4, relatif aux performances acoustiques des bâtiments, a été complétée, postérieurement à l'enquête publique, par un amendement du Conseil de Paris voté à l'occasion de la l'approbation du PLU modifié, les 4, 5 et 6 juillet 2016. Cette évolution, qui a pour objet l'introduction d'une formulation incitative à l'emploi de matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés pour le traitement acoustique des bâtiments, obéit à la même motivation que celles évoquées dans la note précédente..

## **I.6- Les autres adaptations apportées au règlement :**

### **Cf. tableaux I-E en annexe**

Indépendamment des grands thèmes traités ci-dessus, les règles écrites du PLU font l'objet de diverses adaptations, recensées ci-après dans le tableau I-E des annexes, qui indique la motivation de chacune d'entre elles.

Les adaptations les plus importantes appellent en outre les commentaires qui suivent.

- Prendre en compte les besoins en équipements générés par l'évolution des pratiques funéraires (article UV.2) :

Les pratiques funéraires ont connu depuis 1980 une évolution très rapide, surtout dans les grandes villes, marquée par un développement très important de la crémation. A Paris, le taux de crémation chez les familles ayant fait appel aux services funéraires est passé de 35% à 45% de 2003 à 2009. Les sites cinéraires, prévus par l'article 15 de la loi du 19 décembre 2009, qui a modifié le Code général des collectivités locales (article L.2223-3 et L.2223-40) peuvent être inclus dans les cimetières ou créés en dehors de ceux-ci.

Il convient de rendre possible la réalisation d'équipements rendus nécessaires par cette évolution : crématoriums, sites cinéraires, chambres funéraires et locaux d'accueil des cérémonies d'obsèques... La zone UV, qui comprend tous les cimetières intra-muros, a vocation à accueillir ces équipements, qui sont ignorés dans le règlement actuel du PLU.

Ces équipements sont ajoutés à la liste de l'article UV.2.1 du règlement (§ i), qui énumère les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UV.

- Rendre possible la construction d'immeubles enjambant ou surplombant le boulevard Périphérique (dispositions générales, article UG.10) :

Depuis 2006, le règlement du PLU comporte des règles particulières pour définir l'implantation et la hauteur des constructions en bordure du boulevard Périphérique, tenant compte des caractéristiques de cette voie qui, tantôt en tranchée tantôt en pont et interdite aux modes de déplacements doux, assure le transit automobile entre les portes de Paris.

Conformément au statut réglementaire des voies (§ IV des dispositions générales) et aux articles UG.6.1 (dernier alinéa) et UG.10.2 (dernier alinéa), les constructions peuvent s'implanter en bordure de l'espace public constitué par le boulevard, ses bretelles et les voies adjacentes, sauf si un retrait s'avère nécessaire ; leur hauteur est limitée par le plafond des hauteurs sur une profondeur de 20 mètres.

Ces dispositions ne peuvent s'appliquer à des constructions qui surplomberaient ou enjambreraient le boulevard, éventualité qui ne doit pas être écartée aujourd'hui. Il est donc introduit des précisions rendant clairement admissible cette configuration de construction (statut réglementaire des voies) et définissant pour la partie en surplomb la même hauteur maximale qu'en bordure du boulevard (article UG.10.2). Par ailleurs, une adaptation technique apportée à la définition de la bande Z (dispositions générales, § VIII), prend en compte l'impossibilité de réaliser des espaces libres au sol, et a fortiori des espaces de pleine terre, sur la partie construite en surplomb du boulevard Périphérique (et, plus généralement, en surplomb de toute voie ou voie ferrée).

- Prendre en compte les objectifs du protocole-cadre sur le devenir de la Petite Ceinture ferroviaire, signé entre la Ville et la SNCF le 17 juin 2015 (article UGSU.2.2)

Le devenir des emprises relevant de la ligne ferroviaire de petite ceinture a fait l'objet d'un protocole cadre entre la Ville et la SNCF propriétaire, signé le 17 juin 2015, visant à ouvrir au public le plus grand nombre de tronçons et à y développer de nouveaux usages, en cohérence avec ses usages actuels, son origine, son histoire et son patrimoine naturel, tout en préservant la continuité de l'infrastructure et la réversibilité des aménagements. Le projet

partenarial pour la Petite Ceinture cherche à favoriser des activités de promenade, de loisirs, culturelles, économiques, sportives ou encore liées à l'agriculture urbaine et aux jardins partagés, de manière à mettre en valeur et à faire connaître les lieux et constructions remarquables existant sur ses emprises. Pour prendre en compte le champ des destinations couvert par ces orientations, les dispositions spécifiques que comportait l'article UGSU.2.2 du règlement en faveur de la destination commerce sur les berges de la Seine et des canaux ont été étendues aux emprises de la Petite Ceinture incluses dans un périmètre spécifique délimité au sein de la zone UGSU, sous réserve que les projets qui pourraient être autorisés ne portent pas atteinte aux caractéristiques environnementales et à la fonction écologique du site et qu'ils sauvegardent le potentiel de l'infrastructure pour l'accueil d'un système de transport ferroviaire de marchandises ou de personnes<sup>38</sup>.

- Modifications diverses :

Le tableau I-5 détaille et motive d'autres modifications, de détail et souvent techniques, qui sont apportées à différents articles du règlement. On notera par exemple, parmi ces ajustements, l'introduction dans la liste des CINASPIC des espaces de coworking lorsqu'ils ressortissent à une politique de soutien à l'emploi, ou l'ajout aux textes définissant le « caractère » des zones UGSU et UV d'éléments rédactionnels qui, sans modifier leur teneur, apportent des précisions visant à faciliter la cohérence et la compréhension des règles.

Par ailleurs, le règlement tome 1 a fait l'objet d'une mise à jour juridique complète : l'ensemble des références aux dispositions des textes (code de l'urbanisme, code de l'environnement, décrets, etc.) a été actualisé pour prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires.

À ce titre, par suite de l'entrée en vigueur le 1er janvier 2016 de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme, les références aux dispositions législatives du Code de l'urbanisme figurant dans les différents documents constitutifs du PLU ont été actualisées.<sup>39</sup>

Il est à noter que conformément à l'article 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, les articles R.123-1 à R.123-14 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables au PLU issu de la présente procédure de modification. Les renvois à ces articles qui figurent dans les différents documents constitutifs du PLU sont donc inchangés.

---

<sup>38</sup> Ces dispositions ont été introduites postérieurement à l'enquête publique pour prendre en compte l'évolution des projets relatifs au devenir de la Petite Ceinture ferroviaire, évoquée notamment par la SNCF dans sa contribution apportée par la commission sous le n° 7, 1<sup>er</sup> registre du 17<sup>e</sup> arrondissement.

<sup>39</sup> Cette actualisation, réalisée postérieurement à l'enquête publique, faisait l'objet de la recommandation n° 3 de la commission d'enquête (*Rapport d'enquête*, p. 533).

## **II- Modifications localisées des dispositions du PLU**

*Cf. tableaux II en annexe*

### **II.1- Evolution de la liste des emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logement favorisant la mixité sociale :**

*Cf. tableaux II-B et II-F en annexe*

Pour répondre aux besoins constatés dans le diagnostic ci-avant (voir son § I) et afin de satisfaire aux objectifs poursuivis en commun par le PADD, le Programme local de l'habitat et le SDRIF, une prospection a été menée en vue d'identifier des terrains adaptés à des programmes de logement assurant la mixité sociale et d'y inscrire des emplacements réservés imposant la réalisation de ces programmes.

#### **II.1.1- L'inscription de nouveaux emplacements réservés en faveur de la mixité sociale :**

L'identification de nouveaux emplacements réservés a impliqué l'examen de l'ensemble des parcelles du territoire couvert par le PLU, selon trois approches complémentaires :

- a- Une présélection opérée sur l'ensemble des parcelles du territoire couvert par le PLU :

Cette présélection a permis de recenser les parcelles en mono-propriété (ou détenues par deux copropriétaires) et de surface suffisante (propriétés de plus de 200 m<sup>2</sup> ou susceptibles de dépasser 200 m<sup>2</sup> par regroupement avec une propriété voisine). Ont été éliminées à ce stade, sauf exceptions justifiées, les parcelles occupées par des équipements structurants et des espaces verts.

Ces différents travaux ont conduit à retenir pour examen systématique une liste d'environ 14 500 parcelles (ou regroupements de parcelles).

- b- Le recensement des parcelles occupées par des immeubles de bureaux comportant des surfaces vacantes :

Ces terrains présentent des configurations très diverses : immeuble de bureaux vacants isolé sur une parcelle en mono-propriété (ou copropriété majoritaire), ou sur une parcelle en copropriété, bureaux en socle d'une tour ou d'un immeuble de logements, niveaux de bureaux dans un immeuble dont les autres niveaux sont occupés par du logement, Immeuble de bureaux en cours de restructuration sans changement de destination, ou faisant l'objet de travaux de transformation en logements, bureaux sur une grande parcelle permettant d'envisager la réalisation d'un programme plus développé (logements, équipements...)

La démarche n'a retenu que des terrains comportant des surfaces vacantes de plus de 1000 m<sup>2</sup>.

- c- Le recensement des terrains comportant des ensembles de logements du « parc social de fait » :

Le « parc social de fait » est constitué d'immeubles d'état médiocre, voire vétuste, occupés majoritairement par des ménages modestes qui pourraient bénéficier d'un logement du parc social. Il est donc défini par similarité avec les caractéristiques d'occupation des logements sociaux.

Un recensement du parc social de fait effectué en 2013 a permis d'identifier près de 1 600 immeubles d'habitat privé totalisant quelque 46 500 logements, concentrés dans les 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup>, 20<sup>e</sup> et, dans une moindre mesure, dans les 11<sup>e</sup> et 13<sup>e</sup> arrondissements. Un tiers de ces immeubles ont un propriétaire unique.

L'ensemble des terrains sélectionnés à l'issue de ces trois démarches a ensuite fait l'objet d'un examen à la parcelle, après élimination des cas inadaptés à la prospection menée (immeubles protégés au titre des Monuments Historiques notamment).

L'examen, qui a écarté les parcelles dont la configuration ou les caractéristiques du bâti rendaient la transformation en logements impossible, difficile ou compliquée, sur les plans technique ou financier, ou ne pouvaient laisser envisager une opération de reconstruction, a permis de dresser la liste des nouveaux terrains grevés d'emplacements réservés par la présente modification du PLU.

Afin de répondre au mieux à l'objectif de mixité sociale au niveau du territoire parisien et à l'échelle des quartiers, les terrains situés dans la zone non déficitaire en logement social ont en principe été réservés pour la réalisation de logements locatifs intermédiaires, les autres pour la réalisation de logements locatifs sociaux. Les ratios déterminant les obligations liées aux réserves ont été déterminés en fonction de la densité de logements sociaux dans le quartier, de la capacité des terrains et des bâtiments à accueillir du logement et du nombre d'équipements situés à proximité.

Au total, dans le projet de PLU soumis à l'enquête publique, les nouveaux emplacements réservés grevaient 209 terrains, 173 au titre du logement social, 36 au titre du logement intermédiaire.

L'enquête publique a donné lieu à de très nombreuses observations touchant ces emplacements réservés et tendant soit à la levée des servitudes proposées ou préexistantes, soit à une évolution de leurs caractéristiques, soit à la création d'emplacements réservés supplémentaires.

Une mention particulière doit être faite des biens relevant de certains propriétaires institutionnels (État, Assistance publique-Hôpitaux de Paris, association diocésaine de Paris) pour lesquels la proposition de nouveaux emplacements réservés a motivé des contributions fournies de leur propriétaires et l'ouverture de discussions bilatérales avec la Ville de Paris afin de parvenir à un ajustement du dispositif réglementaire grevant les immeubles concernés aux perspectives d'évolution identifiées pour chacun d'eux.

Finalement, ces discussions globales avec les propriétaires institutionnels ainsi que l'examen des demandes individuelles formulées à l'enquête se sont traduits par l'ajout de 51 nouveaux emplacements réservés (49 LS, 2 LI), la suppression de 19 réserves (15 LS, 4 LI) et la modification des caractéristiques de 13 réserves (évolution de l'emprise grevée, de la vocation sociale ou intermédiaire des logements attendus ou des taux applicables). Ces évolutions portent le nombre d'emplacements réservés pour le logement créés à l'occasion de la procédure à un total de 242. Ils viennent s'ajouter aux emplacements réservés pour la réalisation de logements et logements locatifs sociaux maintenus.

### **II.1.2- L'évolution des emplacements réservés existants :**

Parallèlement, les obligations liées aux réserves existantes sont renforcées afin de les porter au niveau des nouvelles réserves : là où était imposé un minimum de 50% de logement il en est désormais exigé 60%, là où étaient imposés des minima de 25% et 50% de logement social il en est désormais exigé, respectivement, 30 et 60%. Toutefois, les obligations liées aux réserves n'ont pas été augmentées sur les terrains réservés où les programmes requis ont d'ores et déjà obtenu leur financement ou ont fait l'objet d'accords conclus avec les propriétaires, afin de permettre aux constructeurs de mener à leur terme les opérations déjà engagées ou actées. Par ailleurs, sur 21 terrains où les programmes prescrits ont été réalisés par des SEM liées à la Ville (RIVP, SIEMP et Elogie) ou par l'office Paris-Habitat, les emplacements réservés sont supprimés.

L'ensemble de ces évolutions a rendu nécessaire l'adoption d'une notation plus précise pour désigner les différentes catégories de réserves. Leur identifiant fait suivre la mention LS (logement social) de deux nombres : le premier indique le ratio minimal de surface de

plancher à affecter au logement, le second le ratio minimal de surface de plancher à affecter au logement social.

Le tableau ci-dessous précise l'évolution que connaît chaque catégorie de réserves, en faisant correspondre l'ancienne et la nouvelle notation.

PLU avant modification	PLU modifié			
	Programmes inchangés <sup>40</sup>		Réserves non mises en œuvre	
	Identificatif	Obligations minimales*	Identificatif	Obligations minimales*
LS 25%	LS 25-25	25% de L, tout social	LS 30-30	30% de L, tout social
L 50%	LS 50-25	50% de L, 25% social	LS 60-30	60% de L, 30% social
LS 50%	LS 50-50	50% de L, tout social	LS 60-60	60% de L, tout social
L 100%	LS 100-50	100% de L, 50% social	LS 100-60	100% de L, 60% social
LS 100%	LS 100-100	100% de L, tout social	LS 100-100	100% de L, tout social

\* L'assiette de tous les pourcentages est la surface de plancher réalisée, calculée conformément aux indications de l'article UG.2.2.3 § 2.

Les créations et évolutions d'emplacements réservés apparaissent en annexe au présent rapport de présentation :

- dans le tableau II-B1 (création de réserves LS et LI),
- dans le tableau II-B2 (évolution des réserves LS hors projets présentant un intérêt général)
- dans le tableau II-F1 (création/évolution des réserves LS/LI dans les projets présentant un intérêt général).

À l'issue des différentes opérations décrites ci-avant – ajouts, suppressions et transformations de réserves – le PLU modifié grève 416 terrains d'emplacements réservés visant à assurer la mixité sociale, 382<sup>41</sup> au titre du logement social, 34 au titre du logement intermédiaire.

<sup>40</sup> Hors réserves mises en œuvre par des SEM liées à la Ville de Paris ou Paris-Habitat.

<sup>41</sup> Le nombre d'emplacements réservés en vue de la réalisation de logements sociaux a évolué postérieurement à l'enquête publique, par l'effet d'amendements votés par le Conseil de Paris à l'occasion de l'approbation du PLU modifié, les 4, 5 et 6 juillet 2016. Ces amendements ont eu pour effet de supprimer les emplacements réservés proposés au 4 rue Guy Môquet (contribution à l'enquête publique rapportée par la Commission sous le n° 6, 1<sup>er</sup> registre du 17<sup>e</sup> arrondissement) et au 2bis cité de la Chapelle (nombreuses contributions à l'enquête publique relatives à la sauvegarde du « Bois Dormoy ») et de créer un nouvel emplacement réservé LS 100-100 au 134 rue d'Aboukir, dans le 2<sup>e</sup> arrondissement (contribution à l'enquête publique rapportée par la Commission sous le n° 7, 1<sup>er</sup> registre du 2<sup>e</sup> arrondissement).

## **II.2- Prise en compte des réalisations d'espaces verts publics (actualisation de la zone UV) et des demandes de protection d'espaces végétalisés existants :**

*Cf. tableau II-C en annexe*

La modification générale du PLU approuvée en 2012 avait enrichi la zone verte UV d'un certain nombre d'espaces verts publics, réalisés depuis l'approbation du document et totalisant 8,5 hectares.

Cette nouvelle procédure est l'occasion d'actualiser la zone UV de la même manière. Lui sont intégrés des espaces verts de dimensions diverses, réalisés dans les opérations d'aménagement (tels la Forêt linéaire, la promenade des Entrepôts ou le parc du Millénaire dans le secteur Paris-Nord Est, le mail André Bréchet dans le 17<sup>e</sup> arrondissement, ou la promenade Auguste Renoir dans le 14<sup>e</sup> arrondissement), ou constituant des dépendances de squares ou jardins existants (jardin des Arènes de Lutèce, square Frédéric Bazille...). Ces extensions de la zone UV concernent les arrondissements périphériques, mais aussi le 5<sup>e</sup> arrondissement.

Au total, ces ajouts augmentent la surface de la zone UV d'environ 11 hectares<sup>42</sup>. Ils conduisent à supprimer plusieurs emplacements réservés pour espaces verts publics ou éléments de programmation inscrits dans des périmètres de localisation d'équipements.

Postérieurement à l'enquête publique, pour faire suite à différentes contributions recueillies en faveur de la protection d'espaces verts existants et par l'effet d'un amendement voté par le Conseil de Paris à l'occasion de l'approbation du PLU, les 4, 5 et 6 Juillet 2016, dix nouveaux espaces verts protégés ont été pris en compte, dont trois en extension d'EVP préexistants. Au total, ces nouvelles protections couvrent 6910 m<sup>2</sup>, dont 3020 m<sup>2</sup> au titre de l'extension des EVP existants.

Dans les mêmes conditions, pour permettre la prise en compte d'espaces végétalisés existants dont les caractéristiques ne sont pas compatibles avec une servitude d'espace vert protégé (terrasses végétalisées ou jardins sur dalle) mais dont les bénéfices qu'ils procurent aux parisiens caractérisent un intérêt général justifiant une mesure de protection, dix emprises ont été grevées d'une servitude de *Périmètre de localisation d'équipement* pour « espace végétalisé existant à maintenir ou reconstituer ». Ce dispositif, qui s'inscrit dans le cadre défini par l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, permettra la pérennisation des aménagements existants, sans obérer les possibilités d'adaptation ou de transformation des parcelles et immeubles concernés.

## **II.3- Prise en compte des demandes de protections patrimoniales :**

*Cf. tableau C2 en annexe (Patrimoine bâti-Nouvelles protections patrimoniales).*

Les bâtiments ou ensembles bâtis protégés au titre du PLU sont soumis à des dispositions réglementaires (bâtiments protégés, ou BP, et éléments particuliers protégés, ou EPP) qui ont pour effet de subordonner la délivrance des autorisations d'urbanisme à un objectif de conservation et de mise en valeur du patrimoine bâti.

Lors de l'enquête publique, de nombreux intervenants (146) ont manifesté leur intérêt pour ce sujet patrimonial, en regrettant qu'il n'ait pas été initialement abordé dans le cadre de la procédure de modification. Une part de ces observations ne faisait que rappeler des

<sup>42</sup> Les modifications réglementaires introduites postérieurement à l'enquête se traduisent par un accroissement de la zone UV de 1,7 hectares environ correspondant notamment au changement de zonage du stade Championnet (18<sup>e</sup> arrondissement, 13 460 m<sup>2</sup>) et de l'emprise des réservoirs de Grenelle (15<sup>e</sup> arrondissement, 3271 m<sup>2</sup>). Le Conseil de Paris, par l'effet d'un amendement voté à l'occasion de l'approbation du PLU modifié, les 4, 5 et 6 juillet 2016, a incorporé à la zone UV trois emprises supplémentaires – jardin Anna Marly (14<sup>e</sup> arrdt), quais de la Garonne et de Metz (19<sup>e</sup> arrdt), square rue de Pali-Kao (20<sup>e</sup> arrdt) – occasionnant une augmentation de la surface totale de cette zone de 0,7 ha. Ces changements de zonage faisaient suite à de nombreuses contributions recueillies lors de l'enquête publique tendant à la protection de jardins partagés ou d'emprises d'espace public végétalisées existantes.

protections déjà existantes. Cependant, l'examen détaillé des propositions nouvelles, dont une bonne part provient de la Commission du Vieux Paris, en conclusion des travaux qu'elle mène en permanence, a conduit à retenir une liste de nouvelles protections patrimoniales, comportant 16 prescriptions de bâtiments protégés, une prescription portant sur la protection de 31 adresses (square de Clignancourt/Valrimont-Kriegel) et une extension de la protection portant sur le 41 à 47 rue des Martyrs et 5 à 7 rue Victor Massé, 9<sup>ème</sup> arrondissement.

Ces nouvelles protections sont, pour la plupart, situées en dehors des neuf premiers arrondissements. Elles concernent en presque totalité des bâtiments représentatifs de l'architecture des XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles (immeubles de rapport, sièges sociaux et locaux d'activités, hôtels particuliers), et pour environ 6 % des édifices culturels de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle.

Les principaux éléments résultant de l'analyse des nouveaux bâtiments protégés sont indiqués dans le tableau des nouvelles protections patrimoniales figurant à l'annexe VI du règlement (tome 2). Ces éléments de description et d'appréciation, qui justifient et qualifient les protections, reflètent un état de la connaissance fondé sur la documentation existante, les visites sur place et les études historiques réalisées à l'occasion de la présente procédure de modification du PLU. Leur mention en regard de chacune des adresses permet de délimiter la portée exacte des prescriptions portées sur les immeubles et de mettre l'accent, sans que cela soit limitatif, sur certains éléments particulièrement remarquables.

#### **II.4- Planification d'équipements de logistique urbaine :**

*Cf. en annexe tableaux II-D (périmètres de localisation d'équipements) et II-F1 (OAP)*

Comme le montre la carte des sites de logistique existants (V. ci-avant diagnostic, § III.3.1), ceux-ci sont concentrés le long de la Seine et aux abords des faisceaux ferrés. Dans un contexte économique où la pression des flux de marchandises tend à augmenter fortement dans Paris et où le commerce en ligne progresse notablement, il est nécessaire d'en augmenter le nombre et de mieux les répartir sur le territoire parisien. Il convient également de prévoir une offre combinant des sites de taille diversifiée pour permettre aussi bien la réception des flux pondéreux massifiés que la livraison aux particuliers. Il s'agit au demeurant d'une action prévue par les orientations du PADD (« *développer les services de proximité innovants, mieux intégrés au tissu parisien* »).

Le principe retenu prévoit des points de pénétration des marchandises de différentes tailles, basés sur l'utilisation de contenants mobiles permettant l'interfaçage entre des moyens massifiés et des véhicules adaptés à la livraison finale. Ainsi, l'offre à planifier doit inclure des hôtels logistiques pour accueillir des arrivées massifiées et préparer les tournées, puis des lieux d'échange de plus petite taille pour la livraison du dernier kilomètre en véhicule propre, enfin des services de proximité – relais de quartiers ou bureaux de ville.

Les travaux menés sur cette base ont conduit à identifier plus de 60 sites adaptés à ces diverses fonctions, sur lesquels sont inscrits des périmètres de localisation d'équipements de logistique urbaine (ou ELU). Il s'agit principalement de terrains occupés par La Poste, la SNCF, ERDF, des parcs de stationnement ou d'anciens centraux téléphoniques, situés dans les quartiers centraux comme dans les arrondissements périphériques.

Afin de garantir que le maillage de Paris par les ELU assure la distribution des marchandises à tous les échelons nécessaires, le tome 2 du règlement (annexe IV) précise, pour chaque périmètre de localisation concerné, le type d'équipement à réaliser : ELU à reconstituer (pour les équipements existants), ELU de 500 m<sup>2</sup> minimum, ELU de 1000 m<sup>2</sup> minimum...

En outre, des sites localisés dans les secteurs opérationnels sont repérés par la rubrique de légende idoïne (lettre L) sur les schémas des orientations d'aménagement.

#### **II.5- Planification d'équipements de petite enfance :**

### ***Cf. tableaux II-F1 et II-F2 en annexe***

Depuis la révision du PLU en 2006, de nombreuses crèches et autres équipements d'accueil pour la petite enfance ont été réalisés, tant dans les secteurs d'aménagement - 20 établissements - qu'en secteur diffus, où la mise en œuvre des servitudes réglementaires a abouti à la création de 30 établissements, effective ou en cours.

Selon les données figurant au chapitre « diagnostic » ci-avant, la mise en œuvre des prescriptions du PLU (réserves, périmètres de localisation d'équipements et orientations d'aménagement et de programmation), maintenues, devrait permettre de satisfaire la plus grande partie des besoins quantitatifs. Cependant, il paraît nécessaire de distribuer de façon plus adaptée les futurs établissements pour qu'ils remplissent au mieux leur fonction d'équipements de proximité. Dans cet objectif, et également pour prendre en compte les incidences à attendre des nouvelles mesures réglementaires en faveur de la production de logements (servitudes logement social et logement intermédiaire, réserves pour logement...), la modification du PLU inscrit plusieurs nouveaux périmètres de localisation d'équipements de petite enfance dans des quartiers présentant un déficit en places d'accueil. Pour faciliter leur acquisition, les terrains retenus sont détenus par des propriétaires uniques, essentiellement institutionnels ou ayant un statut de société.

## **II.6- Nouvelles protections de linéaires commerciaux et artisans :**

### ***Cf. tableau II-E en annexe***

Depuis 2006, le PLU comporte trois types de mesures de protection, qui s'inscrivent dans l'objectif de diversité des fonctions et vise à assurer le maintien de la vie et de l'animation des quartiers. Sont ainsi distinguées :

- les voies comportant une protection du commerce et de l'artisanat, en bordure desquelles les locaux commerciaux ou artisanaux à rez-de-chaussée sur rue doivent demeurer destinés au commerce ou à l'artisanat. Elles représentent un linéaire de 240 km environ.
- les voies comportant une protection renforcée du commerce et de l'artisanat, en bordure desquelles il est en outre imposé que les locaux neufs à rez-de-chaussée sur rue soient destinés au commerce ou à l'artisanat. Elles représentent un linéaire d'une vingtaine de km.
- les voies comportant une protection particulière de l'artisanat, en bordure desquelles s'appliquent les limitations suivantes : l'artisanat ne peut pas se transformer en une autre destination ; le commerce ne peut être transformé qu'en commerce ou en artisanat. Elles représentent un linéaire d'un peu plus de 20 km.

En 2006, les voies protégées retenues étaient celles qui comportaient une forte densité commerciale (c'est-à-dire un nombre de commerces important par tronçon de 100 mètres). Bien que de densité commerciale assez modeste, certaines voies, considérées comme « fragiles », ont été protégées par ces dispositifs.

Les nouveaux linéaires protégés ont, de même, été sélectionnés sur le critère de la densité commerciale, évaluée à partir de la banque de données sur le commerce parisien actualisée (BD com). Ils ont été enrichis des pôles de centralités commerciales mise en valeur par le tramway T3, et des résultats de l'analyse des propositions locales formulées dans le cadre de la concertation menée en préalable à l'élaboration du dossier de modification du PLU.

Au total, le linéaire soumis à protection simple est augmenté de 36 km, le linéaire soumis à protection renforcée du commerce et de l'artisanat de 9,5 km, le linéaire soumis à protection particulière de l'artisanat de 4,5 km<sup>43</sup>.

---

<sup>43</sup> Postérieurement à l'enquête publique, 1,3 km de voies supplémentaires ont été assorties d'une protection simple du commerce et de l'artisanat, en outre, la protection simple du commerce et de l'artisanat dont bénéficiaient 650 mètres de voies a été convertie en protection particulière de l'artisanat. Ces évolutions réglementaires qui concernent notamment les 5<sup>e</sup>, 10<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup> et 15<sup>e</sup> arrondissements font suite à différentes

## II.7- Projets présentant un intérêt général :

### II.7.1- Modifications relatives aux secteurs d'aménagement :

*Cf. tableau II-F1 en annexe*

Depuis la révision de 2006, de nombreuses opérations d'aménagements se sont poursuivies ou ont été engagées, certaines sont en passe d'être achevées. D'autres sont en cours d'élaboration et devraient à moyen terme entrer dans une phase opérationnelle. Comme lors des modifications générales approuvées en 2009 et 2012, la présente procédure intègre les adaptations nécessaires pour prendre en compte le résultat des études et concertations menées dans les secteurs d'aménagement.

Rappelons que, dans la plupart de ces secteurs, le PLU de Paris comprend, outre les dispositions que rendent applicables le règlement et ses documents graphiques, des orientations d'aménagement par quartier ou par secteur, renommées « orientations d'aménagement et de programmation » par la Loi Grenelle II. À la différence des orientations générales figurant dans le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers. Tout projet de construction ou d'aménagement doit être compatible avec les orientations définies par le PLU pour le secteur concerné. Cette compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les modifications relatives aux orientations d'aménagement et de programmation sont détaillées dans le tableau II-F1 des annexes au présent document.

La modification du PLU dote trois nouveaux secteurs (**Gare de Lyon Daumesnil**, Saint-Vincent de Paul et Ordener-Poissonniers) d'orientations d'aménagement et de programmation, qui sont complétées par des évolutions réglementaires adaptées aux objectifs et aux partis d'aménagement retenus :

- Le secteur **Gare de Lyon Daumesnil, précédemment dénommé** Charolais-Rambouillet, dans le 12<sup>ème</sup> arrondissement<sup>44</sup> :

Il s'agit d'encadrer la mutation d'une emprise d'environ 6 hectares bordant le faisceau ferroviaire de la gare de Lyon. En termes réglementaires, la zone UG remplace la zone UGSU sur cette emprise ; la réserve pour logement social préexistante sur le secteur Charolais-Rotonde contigu à l'est est reconfigurée pour prendre en compte les équipements réalisés dans ce lotissement en voie d'achèvement. Dans ce nouveau secteur sont prévus des équipements scolaires et de petite enfance, et un jardin dont la configuration n'est pas définie. Par ailleurs, ce secteur fait l'objet de dispositions particulières (non application des règles ordinaires de gestion des

---

contributions à l'enquête émanant notamment des maires des arrondissements concernés. Les demandes ont fait l'objet d'un examen individuel des caractéristiques commerciales des tronçons de voies concernés qui a permis d'identifier les extensions de protection retenues. De même, par l'effet d'un amendement voté par le Conseil de Paris à l'occasion de l'approbation du PLU modifié, les 4, 5 et 6 juillet 2016, le linéaire de voie bénéficiant d'une protection renforcée du commerce et de l'artisanat a été augmentée d'environ 1 km (rue Saint-Charles, 15<sup>e</sup> arrdt) pour donner suite à la contribution à l'enquête publique rapportée par la commission sous le n° 37, 3<sup>e</sup> registre du 15<sup>e</sup> arrondissement.

<sup>44</sup> Cette évolution de la désignation du secteur fait suite à une contribution à l'enquête, rapportée par la commission sous le n° 14, 1<sup>er</sup> registre du 12<sup>e</sup> arrondissement, en faveur d'un changement de nom de ce secteur d'aménagement. Compte tenu de la confusion possible de ce nouveau secteur avec l'opération voisine en voie d'achèvement dénommée « Charolais-Rotonde », il a été proposé de renommer ce secteur, situé en avant gare du faisceau ferré et accessible principalement depuis l'avenue Daumesnil, « Gare de Lyon-Daumesnil ».

destinations, gabarit-enveloppe spécifique en bordure du jardin et des voies longeant le faisceau ferroviaire)<sup>45</sup>.

- Le secteur Saint-Vincent de Paul, dans le 14<sup>ème</sup> arrondissement :

L'objectif est de définir les conditions nécessaires pour convertir l'hôpital Saint-Vincent de Paul en un quartier à dominante logement ouvert sur la ville. Sur le territoire concerné la zone UG remplace la zone UGSU. Sont prévus des équipements scolaires et de petite enfance, et un jardin dont la configuration n'est pas définie. Ce secteur fait l'objet de dispositions particulières (non application des règles ordinaires de gestion des destinations, gabarit-enveloppe spécifique en bordure du jardin). **Un périmètre de localisation d'équipements couvrant le périmètre opérationnel prescrit l'aménagement de l'espace vert public et la création d'une voie de desserte**<sup>46</sup>.

- Le secteur Ordener-Poissonniers, dans le 18<sup>ème</sup> arrondissement :

Ce secteur à urbaniser, marqué par la présence forte de l'infrastructure ferroviaire Paris-Nord, doit être désenclavé et recevoir les équipements indispensables à ses futurs habitants. Il passe de la zone UGSU à la zone UG. Y sont prévus des équipements scolaires et de petite enfance, et un jardin dont la configuration n'est pas définie. Des dispositions particulières sont rendues applicables (non application des règles ordinaires de gestion des destinations, gabarit-enveloppe spécifique en bordure du jardin et du faisceau ferroviaire)<sup>47</sup>.

D'autres secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation font l'objet de modifications. Il s'agit des secteurs suivants :

- Les Halles (1<sup>er</sup>) : ajout d'un espace logistique urbain ;
- **Porte de Vincennes : le projet d'aménagement de la Porte de Vincennes a fait l'objet d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, approuvée par délibération du Conseil de Paris 2015DU72-4° des 28, 29, 30 septembre et 1<sup>er</sup> octobre 2015. Le recueil des OAP intègre le document correspondant ;**
- Joseph Bédier/Porte d'Ivry/Oudiné-Chevaleret (13<sup>ème</sup>) : réorganisation des voiries autour des équipements scolaires et sportifs, extension au nouveau secteur **Oudiné-Chevaleret** comportant des équipements de proximité desservis par des espaces publics reconfigurés<sup>48</sup> ;

---

<sup>45</sup> Le texte des OAP « Gare de Lyon-Daumesnil » a été modifié, postérieurement à l'enquête publique, par l'effet d'un amendement du Conseil de Paris voté à l'occasion de l'approbation du PLU modifié, les 4, 5 et 6 juillet 2016. Les évolutions introduites concernent les caractéristiques des voies de circulation dont la création est projetée dans le périmètre de l'opération, en faveur de leur végétalisation et d'une restriction de leur ouverture aux seuls modes doux et aux véhicules de secours.

<sup>46</sup> Pour donner suite aux nombreuses contributions recueillies lors de l'enquête publique à propos de ce secteur d'aménagement, et notamment celle de la Maire du 14<sup>e</sup> arrondissement, rapportée par la commission d'enquête sous le n° 21, 2<sup>e</sup> registre du 14<sup>e</sup> arrondissement, le dispositif réglementaire encadrant l'aménagement du secteur a été modifié dans le sens d'une plus grande souplesse, en sorte de donner sa place au processus de concertation qui doit accompagner la poursuite des études.

<sup>47</sup> Les dispositions relatives au secteur Ordener-Poissonniers (OAP et document graphique du règlement) ont été modifiées à la marge, postérieurement à l'enquête publique, pour intégrer une évolution du périmètre opérationnel et une figuration plus indicative de la localisation des équipements prévus. Ces évolutions sont motivées par une contribution de la SNCF à l'enquête publique, rapportée par la commission sous le n° 7, 1<sup>er</sup> registre du 17<sup>e</sup> arrondissement. Voir également le tome 3 du présent *Rapport de présentation* (Annexe I, tableau I.F – Dispositions particulières applicables dans certains secteurs). En outre, le texte des OAP « Ordener-Poissonniers » a été modifié, postérieurement à l'enquête publique, par l'effet d'un amendement du Conseil de Paris voté à l'occasion de l'approbation du PLU modifié, les 4, 5 et 6 juillet 2016. Ces évolutions concernent les équilibres généraux de la programmation, en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle, des équipements et des espaces verts.

<sup>48</sup> Les dispositions des OAP du secteur Oudiné-Chevaleret ont été modifiées postérieurement à l'enquête publique pour tenir compte de la contribution rapportée par la commission, sous le n° 21, 2<sup>e</sup> registre du

- Paris Rive Gauche (13<sup>ème</sup>) : plusieurs ajustements et actualisations pour cette grande opération d'aménagement<sup>49</sup> ;
- Montparnasse (14<sup>ème</sup>) : ajout de l'îlot Vandamme Nord avec la restructuration du centre commercial Gaîté et un programme résidentiel complémentaire ;
- Porte Montmartre/porte de Clignancourt/porte des Poissonniers (18<sup>ème</sup>) : actualisation des études sur le secteur de la caserne Gley ;
- Paris Nord Est (18<sup>ème</sup>, 19<sup>ème</sup>) : précisions sur la programmation générale des différents secteurs<sup>50</sup>, la localisation d'équipements et des tracés viaires dans les secteurs Évangile-Ney, Gare des Mines, Triangle Évangile<sup>51</sup>, Porte de la Villette et Hébert<sup>52</sup>.

Ces mêmes secteurs d'aménagement et d'autres font l'objet d'évolutions réglementaires. Pour l'essentiel, les adaptations apportées à l'atlas et aux règlements (tome 1 et tome 2) sont les suivantes :

– Dans le 12<sup>ème</sup> arrondissement :

- Secteur Paul Valéry : inscription de voies à créer et d'un périmètre de localisation d'équipements programmant des voies de desserte et la reconstitution des équipements d'enseignement du second degré ;
- Secteur Debergue-Rendez-Vous : transfert dans ce secteur propriété de la RATP de l'emplacement réservé pour logement social qui grevait le 37 avenue Arnold Netter, également propriété de la RATP, déplacement à cette dernière adresse de l'équipement sportif programmé initialement dans le secteur<sup>53</sup> ;
- Secteur Porte de Vincennes : intégration de la ZAC à la liste des secteurs non soumis à l'article UG.2.2.1 et actualisation des documents réglementaires en cohérence avec la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU,

---

14<sup>e</sup> arrondissement, en faveur d'un assouplissement des prescriptions des OAP permettant une concertation plus ouverte. Voir également le tome 3 du présent *Rapport de présentation* (Annexe I, tableau I.F – Dispositions particulières applicables dans certains secteurs).

<sup>49</sup> Les OAP de Paris Rive Gauche ont été complétées, postérieurement à l'enquête publique, avec la mention d'une voie piétonne à créer en rive nord du faisceau ferroviaire, au droit de la gare d'Austerlitz, pour faire suite à une contribution rapportée par la commission sous le n° 29, 3<sup>e</sup> registre du 13<sup>e</sup> arrondissement. Voir également le tome 3 du présent *Rapport de présentation* (Annexe I, tableau I.F – Dispositions particulières applicables dans certains secteurs).

<sup>50</sup> Le texte des OAP de Paris Nord-Est a été modifié, postérieurement à l'enquête publique, par l'effet d'un amendement du Conseil de Paris voté à l'occasion de l'approbation du PLU modifié, les 4, 5 et 6 juillet 2016. Les évolutions introduites concernent les équilibres généraux de la programmation des différents secteurs, en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle.

<sup>51</sup> Le texte des OAP de Paris Nord-Est relatif au secteur Triangle Évangile a été modifié postérieurement à l'enquête publique pour le mettre en cohérence avec les évolutions antérieures du document graphique de ces mêmes OAP s'agissant des aménagements piétonniers prévus sur le site. Cette évolution est justifiée par la contribution recueillie à l'enquête publique, rapportée par la commission sous le n° 42 du 1<sup>er</sup> registre du 20<sup>e</sup> arrondissement, relative aux erreurs matérielles affectant les documents soumis à l'enquête.

<sup>52</sup> Les dispositions des OAP de Paris Nord-Est relatives au secteur Hébert (texte et document graphique) ont été modifiées postérieurement à l'enquête publique pour tenir compte de l'évolution de la programmation de l'opération résultant des discussions avec la SNCF et pour faire suite à la contribution de ce propriétaire à l'enquête publique, rapportée par la commission sous le n° 7, 1<sup>er</sup> registre du 17<sup>e</sup> arrondissement. Voir également le tome 3 du présent *Rapport de présentation* (Annexe I, tableau I.F – Dispositions particulières applicables dans certains secteurs).

<sup>53</sup> La programmation du périmètre de localisation P12-8 qui prescrit la réalisation des équipements de ce secteur d'aménagement a été précisée postérieurement à l'enquête publique, s'agissant des caractéristiques du gabarit qui s'imposera aux constructions riveraines de la voie à créer. Cette évolution est motivée par les remarques formulées à l'enquête par les représentants de la RATP, propriétaire, rapportée par la commission sous les n° 25, registre n° 3 du 13<sup>e</sup> arrondissement et n° 7, registre n° 2 du 14<sup>e</sup> arrondissement Voir tome 3 du présent *Rapport de présentation* (Annexe I, tableau I.F – Dispositions particulières applicables dans certains secteurs).

approuvée par délibération du Conseil de Paris 2015DU72-4° des 28, 29, 30 septembre et 1<sup>er</sup> octobre 2015 ;

– Dans le 14<sup>ème</sup> arrondissement :

- Secteur Vandamme Nord : programmation d'une crèche, d'un équipement de logistique urbaine, reconstitution de la bibliothèque existante ; inscription d'un emplacement réservé pour logement social, dispositions réglementaires particulières en matière d'implantation des constructions et d'espaces libres...

– Dans le 18<sup>ème</sup> arrondissement :

- Secteur Cocteau-Ney, issu de la réduction du « périmètre d'attente » Clignancourt-Poissonniers (V. ci-après § II.6.2) : toutes les mesures prises pour encadrer l'aménagement de ce secteur sont introduites dans les orientations d'aménagement et de programmation Porte Montmartre/Porte de Clignancourt/Porte des Poissonniers (programmation de logements et d'activités économiques, d'un équipement de petite enfance et de voies) ;
- Secteur Evangile-Ney (Paris-Nord-Est) : le « périmètre d'attente » correspondant est supprimé (V. ci-après § II.6.2) ; différentes évolutions réglementaires accompagnent les orientations d'aménagement et de programmation de Paris-Nord-Est enrichies sur ce secteur : remplacement de la zone UGSU par la zone UG, inscription d'un périmètre de localisation programmant la création d'un parc de plus de 3,5 hectares, dispositions particulières (gabarit-enveloppe spécifique...) ;
- Secteur Ney-Porte de la Chapelle (Paris-Nord-Est) : le « périmètre d'attente » correspondant est réduit au sud ; le territoire qui en est extrait fait l'objet d'un changement de zonage (de UGSU en UG), un périmètre de localisation y programme un équipement pour l'enseignement supérieur et une voie de desserte plantée<sup>54</sup> ;
- Secteur Hébert (Paris-Nord-Est) : en vue de la réalisation d'un quartier mixte emploi-habitat, remplacement de la zone UGSU par la zone UG, inscription d'un périmètre de localisation d'équipements (école, crèche, espaces verts de proximité, promenade plantée, équipement de logistique urbaine) et adoption de dispositions réglementaires particulières (article UG.10.2 – Gabarit-enveloppe en bordure de voie) destinées à faire bénéficier les constructeurs de gabarits plus favorables en bordure des voies longeant des emprises ferroviaires<sup>55</sup> ;
- Secteur Chapelle International Nord (Paris-Nord-Est) : remplacement de la zone UGSU par la zone UG pour constituer un front bâti bordant le rond-point de la rue de la Chapelle, adaptation du programme d'équipements ;
- Entrepôt Ney (Paris-Nord-Est) : suppression des programmes planifiés initialement (logements, école, action sociale), peu adaptés à la situation du secteur, au profit d'un équipement de logistique urbaine ;

– Dans le 19<sup>ème</sup> arrondissement :

- Secteur Macdonald et Triangle Evangile (Paris-Nord-Est) : adaptation du zonage (UG, UGSU, UV), des programmes d'équipements, inscription d'emprises de

---

<sup>54</sup> La délimitation des emprises couvertes par les différents périmètres réglementaires concernant ce secteur (emplacement réservé pour élargissement de l'avenue de la Porte de la Chapelle, périmètre de localisation d'équipement P18-24, périmètre de dispositions particulières « Chapelle-Ney ») et la nouvelle délimitation des zones UG et UGSU ont été ajustées postérieurement à l'enquête publique pour intégrer les résultats d'une procédure de déclassement du domaine public de voirie dont l'enquête s'est déroulée du 15 au 29 juin 2015. Ces ajustements ont fait l'objet d'une contribution à l'enquête de la part de la SNCF, actuel propriétaire, rapporté par la commission sous le n° 7, 1<sup>er</sup> registre du 17<sup>e</sup> arrondissement.

<sup>55</sup> Voir tome 3 du présent Rapport de présentation (Annexe I, tableau I.F – Dispositions particulières applicables dans certains secteurs). L'introduction de cette mesure est motivée par une contribution de la SNCF à l'enquête publique, rapportée par la commission sous le n° 7, 1<sup>er</sup> registre du 17<sup>e</sup> arrondissement.

constructions basses pour permettre une animation commerciale sur le boulevard Ney, inscription de liaisons piétonnes à créer le long de la petite ceinture, planification de la desserte du Triangle Evangile pour l'accès des piétons au pôle de la gare Rosa Parks ;

- Secteur Porte de la Villette (Paris-Nord-Est) : adaptations et compléments apportés aux prescriptions relatives aux terrains de la Halle aux cuirs (renouvellement urbain en bordure du canal de l'Ourcq), de l'entrepôt Bertrand (création d'une base logistique embranchée fer) et du 102-116 boulevard Macdonald (ajustement des équipements programmés)<sup>56</sup> ;
- Secteur Porte des Lilas : le zonage de différentes emprises incluses dans ce secteur a été modifié (passage en zone UV des emprises du jardin Serge Gainsbourg et inscription en zone UG de l'assiette des archives de Paris et d'emprises municipales contigües)<sup>57</sup>.

## **II.7.2- Modifications incidentes relatives aux « périmètres d'attente » :** **Cf. tableau II-F1 en annexe**

Le PLU comporte un certain nombre de périmètres devant faire l'objet d'un projet d'aménagement global, ou « périmètres d'attente », institués en application de l'article L.151-41 § 5° du code de l'urbanisme.

Comme il est signalé au § II.6.1, les évolutions relatives aux secteurs d'aménagement ont des incidences sur trois de ces périmètres :

- Le périmètre d'attente de Paris-Nord-Est dénommé « secteur Evangile-Ney » (18<sup>e</sup> arrondissement) est supprimé.
- Du périmètre Clignancourt-Poissonniers (18<sup>e</sup> arrondissement) est extrait le secteur d'aménagement dénommé Cocteau-Ney.
- Le périmètre de Paris-Nord-Est dénommé « Secteur Ney-Porte de la Chapelle » est également réduit.

Le texte qui suit actualise la liste générale des « périmètres d'attente » et les fiches synthétisant les caractéristiques des deux périmètres modifiés, telles qu'elles figurent dans le rapport de présentation de la modification du PLU approuvée les 6 et 7 février 2012 (chapitre C, § II.2). *Les modifications apportées à ces documents antérieurement à l'enquête publique figurent en italiques.*

---

<sup>56</sup> La programmation du périmètre de localisation d'équipement P19-10 qui couvre les emprises du 102-116 boulevard Macdonald a été complétée postérieurement à l'enquête publique par la mention « d'équipements logistiques de la préfecture de police ». Ce complément résulte d'une demande de l'État, formulée à l'occasion des discussions globales sur le devenir réglementaires des biens de ce dernier, ouvertes suite au dépôt de la contribution à l'enquête de Madame la préfète, secrétaire générale de la préfecture de Paris, rapportée par la commission sous le n° 22, registre des courriers, 13<sup>e</sup> arrondissement.

<sup>57</sup> Ces évolutions de zonage, qui intègrent une correction d'erreur matérielle sur l'emprise du jardin figurée au document graphique mis à l'enquête (au droit de la place du Maquis du Vercors, emprise destinée à un projet de construction, aménagée en jardin de façon temporaire), sont également motivées par une contribution à l'enquête rapportée par la commission sous le n° 4, 1<sup>er</sup> registre du 19<sup>e</sup> arrondissement, en faveur du classement en zone UG de la parcelle des Archives.

**LISTE DES PERIMETRES  
DEVANT FAIRE L'OBJET D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL**

<b>Ardt.</b>	<b>Localisation</b>	<b>Date de levée de la servitude</b>	<b>Superficie de l'emprise</b>	<b>Surface de plancher<sup>58</sup> (SP) maximale autorisable m<sup>2</sup></b>	<b>Zone du PLU</b>
12	<b><u>Bercy Charenton</u></b>	5 ans à compter de la date d'approbation de la modification du PLU de 2012	50 ha	1% de la superficie de chaque terrain avec une SP maximale de 1.500 m <sup>2</sup> sur la totalité de l'emprise	UG UV UGSU
Fc	<b><u>Clignancourt-Poissonniers</u></b>	5 ans à compter de la date d'approbation de la modification du PLU de 2012	9,0 ha	1% de la superficie de chaque terrain avec une SP maximale de 1.250 m <sup>2</sup> sur la totalité de l'emprise	UG UGSU
18	<b><u>Paris-Nord-Est</u> Secteur Ney-Porte de la Chapelle</b>	5 ans à compter de la date d'approbation de la modification du PLU de 2012	6,3 ha	1% de la superficie de chaque terrain avec une SP maximale de 750 m <sup>2</sup> sur la totalité de l'emprise	UGSU
18	<b><u>Paris-Nord-Est</u> Secteur Gare des Mines</b>	5 ans à compter de la date d'approbation de la modification du PLU de 2012	3,5 ha	1% de la superficie de chaque terrain avec une SP maximale de 350 m <sup>2</sup> sur la totalité de l'emprise	UG
18	<b><u>Paris-Nord-Est</u> Chapelle international Nord</b>	5 ans à compter de la date d'approbation de la modification du PLU de 2012	6,74 ha	1% de la superficie du terrain avec un maximum cumulé de 700 m <sup>2</sup> SP sur la totalité de l'emprise.	UGSU
20	<b><u>Vincennes - Volga</u></b>	5 ans à compter de la date d'approbation de la modification du PLU de 2012	2 ha	1800 m <sup>2</sup> pour une durée temporaire nécessaire au relogement provisoire du centre bus « Lagny », 18 à 20, rue des Pyrénées durant les travaux de restructuration et d'aménagement de ce site	UGSU

<sup>58</sup> Surfaces construites, ou reconstruites après démolition

Modifications apportées aux fiches des « périmètres d'attente »

### **CLIGNANCOURT- POISSONNIERS (18<sup>e</sup> arrondissement)**

*L'emprise délimitée au nord par le boulevard Ney et partiellement par la rue des Poissonniers à l'est et la rue Championnet au sud, comprend un tronçon de la petite ceinture et le site d'un dépôt de bus RATP, incluant des bâtiments d'administration.*

Superficie de l'emprise :

Emprise couvrant environ 9 hectares

Propriétaire du terrain :

Syndicat des Transports d'Ile de France et Groupe SNCF

Durée de validité de l'interdiction de construire :

5 ans à compter de l'approbation de la modification du PLU (6 et 7 février 2012)

Seuil en deçà duquel les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes sont autorisés :

1% de la superficie de chaque terrain avec un maximum cumulé de 1 250 m<sup>2</sup> de *surface de plancher\** sur la totalité de l'emprise pendant la durée de validité du périmètre.

Classement au P.L.U. :

Zones UG et UGSU

Autres servitudes :

Des orientations d'aménagement prévoient de développer le tissu urbain suivant une traversée nord-sud du site assurant le désenclavement *du quartier*.

Justification de l'institution de la servitude [L.151-41 § 5°](#) :

Le terrain RATP, dont la vocation actuelle est le service urbain de transport public, doit pouvoir évoluer pour permettre, tout en conservant cette vocation essentielle pour Paris, de reconstituer un tissu urbain seul capable de désenclaver les quartiers d'habitation des portes de Clignancourt et des Poissonniers.

Les études préalables à la définition d'un projet d'aménagement sur ce site sont à mener en relation étroite avec la RATP, gestionnaire occupant, *et avec les études menées sur le nord du boulevard Ney*, pour permettre de cadrer au mieux cette évolution au bénéfice des quartiers environnants.

Le périmètre d'attente est instauré dans cette perspective.

---

\* Surfaces construites ou reconstruites après démolition.

## PARIS NORD-EST – Secteur Ney-Porte de la Chapelle

### (18<sup>e</sup> arrondissement)

Emprise délimitée par le boulevard Ney au sud, l'avenue de la porte de la Chapelle à l'est, le faisceau ferroviaire du nord à l'ouest et la limite communale au nord, à l'exception d'un terrain situé à l'angle de l'avenue de la Porte de la Chapelle et du boulevard Ney. Ce site est occupé par diverses entreprises.

Superficie de l'emprise :

Emprise couvrant environ 6,3 hectares.

Propriétaire du terrain :

Groupe SNCF

Durée de validité de l'interdiction de construire :

5 ans à compter de l'approbation de la modification du PLU (6 et 7 février 2012)

Seuil en deçà duquel les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes sont autorisés :

1% de la superficie du terrain avec un maximum cumulé de 750 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* sur la totalité de l'emprise pendant la durée de validité du périmètre.

Classement au P.L.U. :

Zone UGSU

Autres servitudes :

Orientations d'aménagement de création et renforcement de la continuité urbaine vers le nord.

Justification de l'institution de la servitude [L.151-41 § 5°](#) :

Ce site fait potentiellement partie de la ceinture « verte » de Paris. Cependant son environnement immédiat – nœud routier de la porte de la Chapelle et raccordement divers avec le périphérique – plaide plutôt en faveur d'un urbanisme d'accompagnement qui puisse tirer parti de l'atout que représente la porte de la Chapelle en terme de desserte économique et de recomposition urbaine générale en relation avec le développement de la plaine Saint Denis.

Ce secteur est classé en zone de grands services urbains, sachant que son évolution dans le temps doit conforter la continuité urbaine souhaitée de part et d'autre de l'avenue de la porte de la Chapelle pour lier Paris et la plaine Saint-Denis, en continuité de la parcelle d'angle acquise par la Ville de Paris en vue d'y construire un équipement universitaire de Paris-Condorcet.

Le périmètre d'attente est institué à cet effet en raison des multiples enjeux qui doivent trouver une traduction spatiale et programmatique adaptée à cette entrée majeure de Paris.

\* Surfaces construites ou reconstruites après démolition.

### II.7.3 – Autres modifications nécessaires à la mise en œuvre de projets de construction présentant un d'intérêt général :

Cf. tableaux II-F1 et F2 en annexe

Des adaptations réglementaires sont par ailleurs apportées sur quelques terrains ou secteurs afin d'y permettre la mise en œuvre d'opérations présentant un intérêt général.

Parmi ces modifications dont le détail figure dans les tableaux annexés au présent document peuvent être cités :

- Les dispositions particulières appliquées au secteur Ternes-Maillot (17<sup>e</sup> arrondissement, tableau F1) :

Ce secteur, qui comprend des terrains non bâtis, constitue un pôle tertiaire, touristique et culturel, avec la présence du Palais des Congrès, de plusieurs hôtels, de liaisons aéroportuaires, de salles de cinéma et de spectacles... Son attractivité et sa fonctionnalité se fondent notamment sur la présence de transports en commun lourds (RER C, métro ligne 1) et sur la qualité de sa desserte routière.

Les projets prévus par les différents documents de planification régionale (extension à l'ouest du RER E avec une gare à la Porte Maillot, extension du tramway T3 jusqu'à la porte des Ternes et la porte Maillot) vont transformer ce site en pôle multimodal majeur, renforçant encore son attractivité à l'échelle de la métropole parisienne. Par ailleurs, la proximité immédiate du boulevard périphérique y génère un environnement a priori peu favorable à l'implantation de logements.

Compte tenu des caractéristiques, du potentiel et des contraintes du site, il paraît pertinent de ne pas lui appliquer les règles de destinations relevant de sa situation dans le secteur de protection de l'habitation, mais d'y autoriser tous types de destinations. C'est pourquoi il fait l'objet d'un secteur de dispositions particulières dans lequel les dispositions de l'article UG.2.2.1 ne s'appliquent pas. **De même, des dispositions particulières à ce site sont introduites à l'article UG.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies. Elles sont destinées à permettre la reconstitution de la gare routière existante, au sein de l'opération de construction envisagée<sup>59</sup> ;**

- **L'inscription de huit périmètres de localisation pour équipement d'enseignement supérieur et de recherche sur différents sites des 5<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup> et 18<sup>e</sup> arrondissements, vise à conserver aux terrains concernés une vocation d'enseignement supérieur<sup>60</sup> ;**
- **L'inscription de trois périmètres de localisation pour « Dépôt, ateliers pour transport en commun » sur les sites RATP du Centre bus Le Brun (13<sup>e</sup> arrondissement), du Centre bus Point du Jour (16<sup>e</sup> arrondissement) et de Charonne Ateliers (20<sup>e</sup> arrondissement)**

<sup>59</sup> L'introduction de cette mesure trouve sa justification dans la contribution à l'enquête publique rapportée par la commission sous le n° 2, 1<sup>er</sup> registre du 5<sup>e</sup> arrondissement, qui plaide pour l'adoption de mesures permettant le stationnement des autocars en périphérie de la capitale Voir tome 3 du présent *Rapport de présentation* (Annexe I, tableau I.F – Dispositions particulières applicables dans certains secteurs et Annexe II, tableau II.F – Modifications nécessaires à des projets présentant un intérêt général (aménagement, construction).

<sup>60</sup> Des périmètres de localisation d'équipement pour l'enseignement supérieur et la recherche ont été ajoutés sur deux adresses postérieurement à l'enquête publique dans le cadre des discussions globales sur le devenir réglementaires des biens de l'État ouvertes suite au dépôt de la contribution à l'enquête de Madame la préfète, secrétaire générale de la préfecture de Paris, rapportée par la commission sous le n° 22, registre des courriers, 13<sup>e</sup> arrondissement (69 quai d'Orsay et Caserne Lourcine, 22 bis à 34 rue Saint-Hippolyte, 1 à 9 rue de la Glacière, 37 boulevard du Port-Royal, 68 à 81 rue Broca). Ces mêmes discussions ont donné lieu à la suppression du périmètre de localisation initialement proposé sur le 58 boulevard Arago et à une évolution des caractéristiques du périmètre P5-1 préexistant, grevant les bâtiments de l'institut national agronomique (12-56 rue Claude Bernard et 9-31 rue de l'Arbalète, dans le 5<sup>e</sup> arrondissement), qui devra accueillir un programme d'équipement d'enseignement supérieur et de recherche de 15 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher minimum.

visant à ce que ces terrains conservent leur fonction de maintenance et de remisage des transports à l'occasion d'une éventuelle restructuration<sup>61</sup> ;

- L'inscription d'un emplacement réservé pour « Équipement culturel » au 12 rue Henri Ribière-2 à 4 rue Jean Quarré, au regard de la capacité de cette parcelle à accueillir un équipement public<sup>62</sup> ;
- L'adaptation de l'emplacement réservé pour espace vert situé au 9 rue Cadet (hôtel Cromot du Bourg, 9<sup>e</sup> arrondissement), reconfiguré pour tenir compte du bâti existant et étendu sur la parcelle voisine (n° 11) ;
- La suppression d'un emplacement réservé pour la réalisation de logements sociaux au 63 rue de Charenton (12<sup>e</sup> arrondissement), afin d'y permettre l'implantation d'un centre de recherches médicales et industrielles sur les handicaps visuels et auditifs ;
- Divers ajustements locaux (inscription de liaisons piétonnières à créer, adaptation du zonage « voie » pour permettre la réalisation d'une piscine rue du Professeur Hyacinthe Vincent, 14<sup>e</sup> arrondissement, etc.)

## **II.8- Autres adaptations des prescriptions localisées :**

***Cf. tableau II-G en annexe***

D'autres adaptations, de nature diverse, sont apportées aux dispositions de l'atlas et du règlement.

Par ailleurs, la présente procédure de modification est l'occasion d'actualiser ou améliorer les prescriptions localisées qui le nécessitent, et de rectifier les erreurs qui ont été décelées.

Le tableau II-G énumère et justifie ces interventions, qui concernent des prescriptions très diverses : prise en compte graphique d'aménagement de voirie réalisés, rectification d'erreurs décelées dans le repérage d'immeubles protégés au titre des Monuments historiques, report des récentes protections prises à ce titre, etc.

Le fond de plan parcellaire de l'atlas général du PLU a été entièrement actualisé à l'occasion de la présente procédure de modification.

---

<sup>61</sup> Ces dispositions ont été introduites postérieurement à l'enquête publique, comme suite à la contribution de la RATP propriétaire, rapportée par la commission sous le n° 7, registre n° 2 du 14<sup>e</sup> arrondissement.

<sup>62</sup> Ce périmètre de localisation d'équipement a été créé postérieurement à l'enquête publique, par l'effet d'un amendement voté par le Conseil de Paris à l'occasion de l'approbation du PLU modifié, les 4, 5 et 6 juillet, comme suite à une contribution recueillie à l'enquête et rapportée par la Commission sous le n° 18, 1<sup>er</sup> registre du 19<sup>e</sup> arrondissement.



## **D- ÉLÉMENTS PRÉVUS PAR L'ARTICLE L.151-4 (ALINÉAS 3 ET 4) DU CODE DE L'URBANISME**

### **D.1- Éléments prévus par les dispositions du 3<sup>e</sup> alinéa de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme**

**Analyse de la capacité de densification de Paris et de mutation des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales**

#### **I- L'historique et les constats :**

*Paris est une ville densément bâtie depuis longtemps et qui se renouvelle sur elle-même.*

L'une des caractéristiques de Paris est d'avoir été bâtie depuis le moyen âge d'une manière particulière qui en a fait, dès cette période, une ville très dense. Les bâtiments ont été d'emblée des immeubles collectifs, mitoyens, alignés le long des rues, d'une hauteur courante de 17 à 18 mètres jusqu'à la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle.

À chaque étape de son développement, Paris a englobé en son sein les faubourgs proches, bâtis de la même manière. La révolution industrielle et les grands travaux d'Hausmann, qui ont permis la constitution de son territoire actuel, ont consolidé cette densité dans les îlots bâtis tout en créant le premier grand réseau de boulevards et d'avenues, de parcs et de jardins. Les immeubles, à partir de la révolution française et jusqu'au début du XX<sup>e</sup> siècle, atteignent quasiment tous des hauteurs de façades de 18 à 20 mètres et des hauteurs de toitures d'environ 4 mètres car limitées par les règlements à un seul étage de combles.

À partir de 1902, année où est édicté un nouveau règlement, alors que les hauteurs de verticale restent limitées à 20 mètres, les volumes de toitures se transforment en étagement de volumes mansardés ou sous toitures terrasses pouvant atteindre 4 étages (à l'instar des édifices réalisés par Henri Sauvage). En raison de l'utilisation des ascenseurs, les étages hauts prennent de la valeur et le paysage des toits de Paris se transforme peu à peu et se diversifie : succession de lucarnes, rotondes et poivrières, succession de terrasses...

C'est également au début du XX<sup>e</sup> siècle, avec les HBM (habitations à bon marché), que les manières de faire la ville évoluent, introduisant l'îlot ouvert et rejetant la mitoyenneté complète des bâtiments, mais conservant toujours des densités bâties importantes.

Dans les années 1960 - 1970, des îlots du centre et des faubourgs anciens, très densément bâtis et sur-occupés jusqu'à devenir insalubres<sup>63</sup>, sont détruits, de même que des sites industriels, au profit de nouveaux ensembles de logements et de bureaux.

Le nouvel urbanisme qui se concrétise à travers le Plan d'urbanisme directeur (PUD)<sup>64</sup>, basé sur les préceptes du mouvement moderne codifiés dans la « charte d'Athènes », va alors produire des formes urbaines très différentes, constituées de tours et de barres diversement disposées sur des espaces verts, des dalles et des parcs de stationnement à ciel ouvert. Le PUD dote Paris d'un coefficient d'utilisation du sol (CUS)<sup>65</sup> comme base de calcul de la

<sup>63</sup> Les quartiers centraux de Paris ont accueilli les vagues successives d'ouvriers à partir de la révolution industrielle.

<sup>64</sup> Le PUD est voté en 1967, appliqué par anticipation à partir de 1961.

<sup>65</sup> Depuis le PUD, les documents d'urbanisme parisiens ont utilisé le CUS, puis le COS pour estimer cette densité qui englobe toutes les activités urbaines en les ramenant à une seule mesure, celle des m<sup>2</sup> construits exprimée

densité. Cette politique de rénovation, qui fait table rase des quartiers anciens déclarés insalubres et des sites industriels, déplacés en banlieue, produit des quartiers nouveaux d'une densité moins grande (CUS de 3 ou 3,5) que celle des quartiers anciens détruits et du tissu haussmannien et post-haussmannien (densité de 4 à 5), à l'exception des secteurs où s'appliquent des plans d'urbanisme de détail (Beaugrenelle, Olympiades, Montparnasse, Place des Fêtes...), où les densités autorisées sont plus fortes (CUS de 4,5 pour les Olympiades).

Le Plan d'occupation des sols (POS) approuvé en 1977 met un terme à cette politique de rénovation urbaine. La nouvelle politique d'urbanisme a pour référence la ville préexistante et s'appuie sur une analyse fine de l'organisation des différents tissus urbains pour définir les droits de construire et les manières d'occuper les parcelles et d'implanter les bâtiments.

Dans le POS les densités bâties autorisées sont désormais régies par un COS (3 en moyenne avec des modulations par zone) qui définit la densité et organise sa répartition par type de destinations dans le tissu urbain.

Un plan général des hauteurs définissant les hauteurs plafonds des constructions selon les types de tissus urbains est aussi mis en place<sup>66</sup>. Il est destiné à protéger l'homogénéité du vélum des tissus constitués anciens. Globalement, la hauteur plafond de 25 mètres correspond à la ville du 18<sup>e</sup> siècle, soit les 7 premiers arrondissements auxquels s'ajoutent les faubourgs de la rive droite : Saint Antoine, du Temple, Poissonnière, le faubourg Montmartre et la Butte.

Les projets d'aménagement sont alors réalisés sous forme de ZAC, dotées d'un règlement particulier qui est différent de celui du POS. Ces règlements de ZAC autorisent souvent des hauteurs plus importantes que le POS, et la constructibilité maximale n'est pas basée sur un COS mais sur les seules règles de gabarit, de prospect et de hauteur. C'est alors le programme de la ZAC qui fixe la densité des constructions nouvelles.

Cette façon de gérer les transformations de Paris perdure jusqu'à la loi SRU (décembre 2000) pour ce qui est des ZAC (qui sont alors intégrées dans le PLU) et jusqu'à la loi ALUR (mars 2014) pour ce qui est du COS, utilisé à Paris notamment comme moyen d'organiser les destinations selon les territoires.

Depuis la loi ALUR, la notion de COS est supprimée du code de l'urbanisme. C'est dans ce nouveau contexte, qui redonne aux règles morphologiques (gabarit, prospect, hauteur) tout leur rôle d'évaluer les densités bâties autorisées, qu'il faut essayer d'estimer les capacités de densification à Paris.

***Paris est une ville dont la population a fluctué pratiquement du simple au double dans le même espace depuis 150 ans.***

Le territoire parisien, bâti très largement dans son périmètre actuel lors de l'annexion des communes voisines en 1860, a accueilli à partir de cette date – et donc en un siècle et demi - des fonctions et des densités d'occupation qui ont fortement varié.

A partir de la création des lignes de chemin de fer dans les années 1840, l'attractivité de Paris, due au développement rapide de la révolution industrielle, se traduit par une augmentation tout aussi rapide de la population. En 10 ans, de 1861 à 1872, la ville gagne

---

en densité bâtie (m<sup>2</sup> de plancher par m<sup>2</sup> d'espace au sol). Cette simplification extrême, pour le moins pratique, a eu cependant deux défauts majeurs :

Cette mesure abstraite, par le calcul du COS, ne prend pas en compte la densité d'usage des espaces bâtis. Qu'ils soient vides ou pleins, la densité des m<sup>2</sup> est la même. Ce mode de calcul ne permet de comprendre ni les capacités d'évolution d'une forme urbaine ni les capacités d'évolution de son occupation car une même densité bâtie, c'est-à-dire un même nombre de m<sup>2</sup> de plancher, peut produire aussi bien des quartiers très denses sans habitant ou presque, que des immeubles vides, ou encore des logements de très petite surface, surpeuplés.

<sup>66</sup> C'est le plan des hauteurs du POS de 1977 qui s'applique, à quelques rares exceptions près, aujourd'hui encore dans le PLU de Paris.

300 000 habitants ; en moins de 14 ans, de 1872 et 1886, elle en gagne encore 500 000, puis encore 280 000 au cours des 15 années suivantes, de 1886 à 1901. Le pic de population est atteint en 1921 avec 2 906 472 habitants recensés.

En 60 ans Paris a ainsi presque doublé sa population, passant de 1 667 841 habitants à 2 906 472, soit une augmentation de 1 230 000 personnes. Cette très grande densité se maintient globalement jusqu'au début des années 60, le recensement de 1962 indiquant 2 790 091 habitants.

Une décroissance rapide s'amorce alors, portée par la désindustrialisation de Paris, les opérations de rénovation urbaine et, dans les autres communes du département de la Seine, la construction des grands ensembles de logements qui déplacent vers la banlieue plus de 600 000 personnes en 20 ans.

Paris se dédensifie très vite. Peuplée de 2 790 091 habitants en 1962, la capitale n'en compte plus que 2 167 143 en 1982 et 2 125 851, au plus bas, en 1999. A partir de là commence une remontée très lente, avec un gain d'environ 115 000 habitants en 13 ans.

### **Historique de la population de Paris de 1861 à 2012 :**

*(source : recensement de la population)*

Année	Nombre d'habitants	Densité à l'hectare
2012	2 240 621	258
2007	2 193 030	252
1999	2 125 851	244
1990	2 152 423	247
1982	2 176 243	250
1975	2 299 830	264
1968	2 590 771	298
1962	2 790 091	321
1954	2 848 782	328
1946	2 725 374	313
1936	2 829 746	325
1931	2 891 020	332
1926	2 871 429	330
1921	2 906 472	334
1911	2 888 110	332
1906	2 763 393	318
1901	2 714 068	312
1891	2 447 947	281
1881	2 269 023	261
1872	1 851 792	213
1861	1 667 841	192

### ***La répartition de la population sur le territoire parisien a fortement évolué depuis un siècle.***

Au cours du XX<sup>e</sup> siècle, les évolutions démographiques qu'a connues la capitale ont concerné les différents arrondissements parisiens de manière successive. La baisse de population s'est engagée dès la fin du XIX<sup>e</sup> siècle dans les quatre arrondissements centraux, au lendemain de la première guerre mondiale dans ceux de la couronne intermédiaire (du 5<sup>e</sup> au 11<sup>e</sup> arrondissements) puis au lendemain de la seconde guerre mondiale dans les arrondissements périphériques (du 12<sup>e</sup> au 20<sup>e</sup>). Deux arrondissements ont cependant connu un accroissement démographique significatif entre 1990 et 1999 : le 12<sup>e</sup> et le 19<sup>e</sup>. Ce sont ceux où les livraisons de logements ont été les plus nombreuses, en lieu et place de nombreuses usines et entrepôts et de grands pans du domaine ferroviaire, notamment au travers des opérations publiques de Bercy, Chalon et Reuilly dans le 12<sup>e</sup> ou de Manin-Jaurès, Bassin de la Villette, Flandre Nord et Sud dans le 19<sup>e</sup>.

Entre 1999 et 2006, parmi les secteurs concernés par la croissance démographique figurent les arrondissements périphériques du nord et de l'est parisiens, où la construction a été la plus dynamique. Les augmentations les plus rapides ont concerné les 1<sup>er</sup>, 9<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup>, 20<sup>e</sup> et surtout les 2<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> arrondissements où la progression dépasse 1% par an (voir carte).

De 2006 à 2011, quinze arrondissements sur vingt enregistrent des gains de population. Les plus fortes augmentations concernent les 2<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup>, 17<sup>e</sup> et 18<sup>e</sup> arrondissements où l'évolution annuelle dépasse 1%. Dans les 2<sup>e</sup> et 18<sup>e</sup> arrondissements, un renouvellement de population s'est produit, lié à l'arrivée de populations jeunes dans des logements précédemment occupés par des personnes âgées. Le 2<sup>e</sup> a bénéficié de la transformation en logements de locaux économiques obsolètes. Le 16<sup>e</sup> a connu une augmentation du taux de résidences principales liée à une forte baisse des logements vacants. Quant au 17<sup>e</sup> arrondissement, il a profité d'un cumul de facteurs : hausse de la natalité, hausse de la construction, baisse de la vacance...

Après avoir fortement augmenté entre 1999 et 2006, la population du 19<sup>e</sup> arrondissement se stabilise. Dans cet arrondissement, la population âgée augmente aux dépens d'une population plus jeune, notamment dans les logements sociaux.

Des baisses de population se produisent dans le 4<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> arrondissement. Elles s'expliquent par une baisse du nombre de logements et surtout par une baisse du taux de résidences principales suite à une progression de la hausse des logements inoccupés, en particulier les résidences secondaires et occasionnelles.

Dans les 1<sup>er</sup> et 5<sup>e</sup> arrondissements, la baisse, plus modérée, s'explique essentiellement par une baisse de la taille moyenne des ménages.

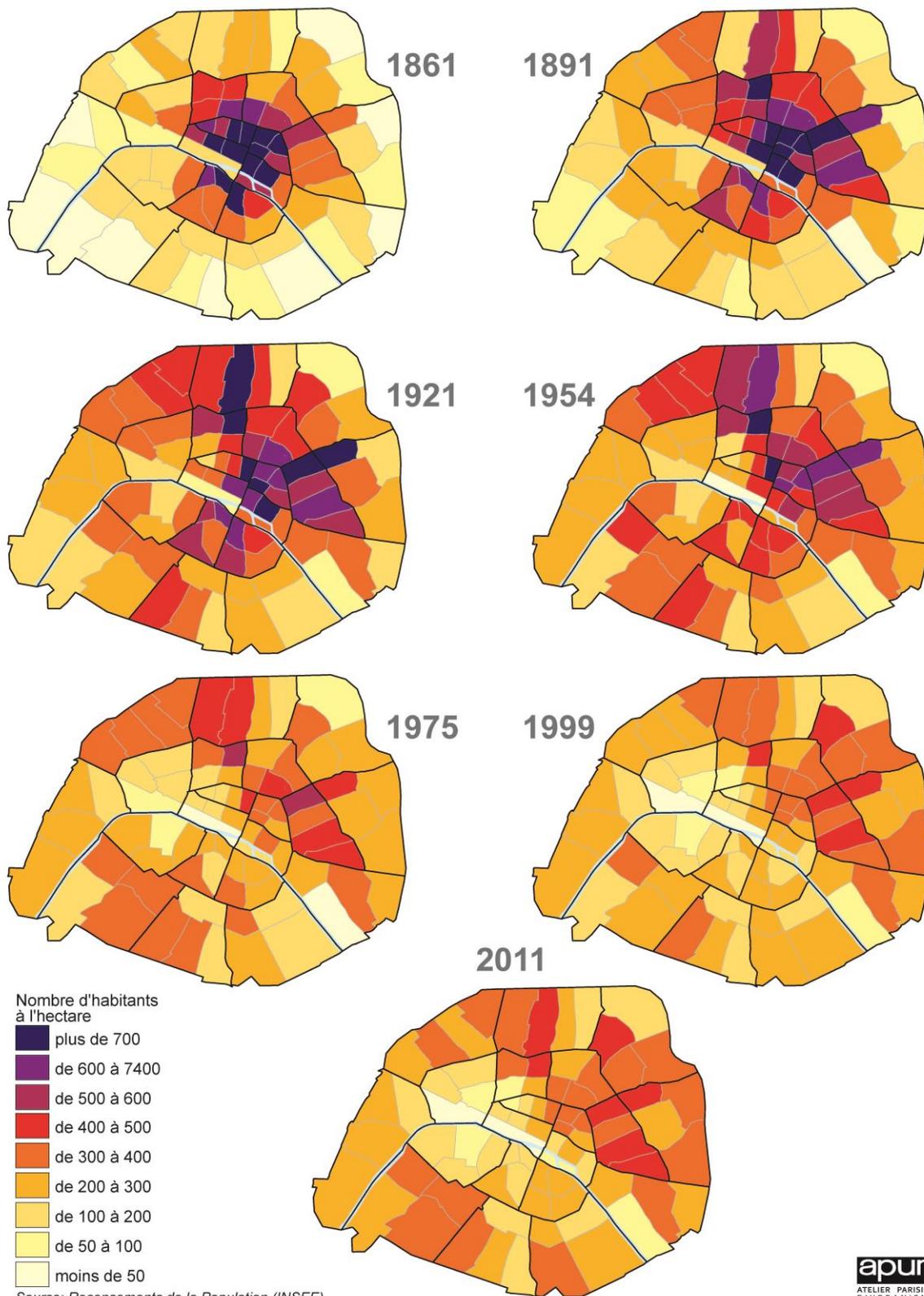
Globalement, depuis 1861, La répartition de la population sur le territoire parisien a grandement évolué vers un meilleur équilibre entre les arrondissements, avec une exception notoire dans le quartier central des affaires - ouest du 2<sup>e</sup>, est du 8<sup>e</sup>, sud du 9<sup>e</sup> (qui ne cesse de perdre des habitants), et vers une occupation plus grande des territoires périphériques et un desserrement dans les quartiers centraux.

Les politiques urbaines menées à chaque période ont influé sur la répartition de la population sur le territoire parisien : tout d'abord avec les grands travaux d'Hausmann qui éventre les quartiers anciens très denses, puis dans les années 1920 et 1930 avec le lotissement des terrains des fortifications, qui ouvre à l'habitat des zones entières jusqu'alors inoccupées, ensuite dans les années 50-60-70 avec la politique de résorption des quartiers insalubres et de rénovation urbaine, qui voue à la démolition des quartiers entiers d'habitat constitués de très petits logements sans confort dans l'hyper-centre de Paris et les faubourgs anciens, et remplace de vastes territoires industriels par de grands ensembles de logements sociaux. Cette politique se poursuit, bien que produisant des formes urbaines différentes, dans les années 1980 avec le Plan programme de l'est parisien, les grandes ZAC du nord-est et du sud-est et de multiples secteurs de rénovation plus petits au sein des faubourgs anciens.

Ainsi est-on passé, de 1860 à 2011, d'une répartition très contrastée, marquée par une extrême concentration de la population dans certains quartiers et une quasi-absence d'habitants dans d'autres, à des concentrations bien inférieures (il n'y a plus de densités supérieures à 500 habitants/ha dans Paris), une répartition plus régulière de la population, un étalement plus grand de l'habitat, une éradication quasi complète de l'insalubrité, une reconquête des zones industrielles principalement au profit de l'habitat, notamment dans les arrondissements périphériques du nord, de l'est et du sud-est. Seul le nouveau quartier de Paris Rive Gauche a aujourd'hui un caractère différent en raison de la présence d'un nouveau pôle d'activité tertiaire et d'un nouveau quartier universitaire.

Ce mouvement centrifuge va continuer car les territoires de l'interface entre Paris et ses voisins et notamment les grands terrains ferroviaires qui s'y sont maintenus jusqu'à maintenant constituent aujourd'hui les territoires de projet des dix prochaines années.

## ÉVOLUTION DE LA DENSITÉ DE POPULATION À PARIS ENTRE 1861 ET 2011



## **II- L'évolution future des tissus urbains parisiens ; les dispositions favorisant leur densification :**

Le regard porté sur les tissus urbains anciens et denses a changé depuis une vingtaine d'années. Jusqu'aux années 90, on a assimilé densité et insalubrité, ce qui n'a plus grand sens aujourd'hui. Les quartiers les plus denses de Paris sont même aujourd'hui appréciés et convoités en raison de la qualité des services qu'ils offrent aux habitants, de la multiplicité et de la diversité des commerces qui s'y développent, de la vie sociale qui s'y renforce. Le nord du 9<sup>e</sup> arrondissement, le plus dense de Paris, en est un exemple.

L'éradication de l'insalubrité permet d'autoriser à nouveau une transformation du bâti existant. La suppression du COS y encourage également. En effet 67% des parcelles de Paris ont une densité bâtie égale ou supérieure à 3. Elles ne disposaient donc jusqu'à la loi ALUR d'aucun droit de construire résiduel. Toutefois, la constructibilité supplémentaire résultant de la suppression du COS ne pourra être mise en œuvre que dans le respect des règles morphologiques du PLU, qui garantissent l'identité du paysage urbain parisien tout en permettant sa mise en valeur et son enrichissement.

Adaptées aux diverses formes du tissu urbain parisien et à ses paysages en développant pour chaque typologie des projets spécifiques, les transformations désormais possibles contribueront également à la rénovation énergétique du bâti parisien.

### **II-1 Les objectifs à assigner à l'évolution du bâti dans le respect du paysage urbain parisien :**

#### ***Maintenir la mixité fonctionnelle des tissus urbains :***

Ce qui fait l'attractivité de Paris et le dynamisme des activités commerciales et touristiques, au-delà de la grande qualité de son patrimoine architectural, culturel et urbain et de ses paysages, c'est sa capacité à mélanger au sein des mêmes quartiers l'habitat et les espaces de travail.

Conserver cet atout nécessite de veiller au renforcement de la mixité dans les secteurs où elle a une tendance naturelle à se réduire : les quartiers d'affaires d'une part, dans lesquels il est nécessaire, au cœur de Paris, d'inciter à la reconquête pour le logement d'immeubles anciens convertis en bureaux au fil du temps; les quartiers résidentiels du nord, de l'est et du sud, d'autre part, où très peu d'activités s'implantent spontanément.

#### ***Offrir des logements neufs et des immeubles de bureaux adaptés aux méthodes de travail actuelles :***

Les modes de vie changent. Pour une population globalement stable, le parc de logements doit pouvoir évoluer et augmenter pour permettre un parcours résidentiel des familles dans Paris, l'accueil des populations particulières, des étudiants, des familles recomposées, et pour permettre aux populations les moins aisées de rester dans Paris par une offre renforcée de logement social et de logement intermédiaire.

Dans la droite ligne des objectifs du SDRIF, il s'agit de produire 10 000 logements par an jusqu'en 2020 pour permettre de retrouver une offre en logements satisfaisante.

Pour cela il est nécessaire, d'une part, de poursuivre la politique de construction neuve dans certains secteurs de Paris, d'autre part, d'inciter à la reconversion des surfaces bâties existantes en faveur du logement et à la transformation des immeubles existants pour augmenter leur capacité sans consommation de foncier supplémentaire.

## **II-2 Les principaux territoires évolutifs :**

La plupart des arrondissements comportent un potentiel important de renouvellement urbain :

### **- Les territoires de l'interface entre Paris et les communes voisines :**

A l'interface de Paris et des communes voisines, plusieurs grands projets en cours ou à l'étude vont produire, dans les années à venir, des surfaces de logements, de bureaux et d'équipements, essentiellement sur des terrains jusqu'alors ferroviaires et des terrains de l'Etat ou de la Ville sous occupés ou mal utilisés.

Du nord au sud de Paris, sur les territoires mieux desservis par les transports en commun grâce au tramway T3, toute une série de projets permettra de mettre en valeur l'ensemble de ces espaces non bâtis – jardins, stades et centres sportifs, rues et places - tout en renforçant par de nouveaux programmes d'activités économiques et de logements la vie urbaine et les continuités avec les communes voisines.

Dans le 17<sup>e</sup> arrondissement, autour du parc des Batignolles desservi par la future station de la ligne 14, des logements, des immeubles d'activités, le nouveau TGI de Paris et des équipements restent à construire sur les anciens terrains SNCF. Ils viendront renforcer les liens entre Paris et Clichy, jusqu'alors séparés par les emprises ferroviaires et le no man's land des entrepôts de fret.

Au sud du 17<sup>e</sup>, le secteur Pitet-Curnonsky, ensemble de logements sociaux parisiens isolés au-delà du boulevard périphérique en limite de Levallois, fait l'objet de réflexions en vue de sa rénovation et de l'intégration de programmes d'activités et de commerce.

Dans les 17<sup>e</sup> et 18<sup>e</sup> arrondissements, de la porte Pouchet à la porte des Poissonniers, plusieurs projets de requalification d'espaces non bâtis, associés à de nouveaux programmes de logements, d'activités et d'équipements, sont en cours. Ils incluent notamment les tours d'habitation très proches du boulevard périphérique qui seront soit démolies, soit reconverties.

Dans le secteur Paris-Nord-Est situé dans les 18<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> arrondissements, de grands territoires restent à reconquérir au-delà des projets en cours de réalisation : aux abords de la nouvelle gare Rosa Parks du RER E (2018), entre la porte d'Aubervilliers et la porte de la Chapelle sur les terrains ferroviaires et en restructuration des abords du boulevard périphérique et des terrains de sport pour relier Paris et Aubervilliers, à la porte de la Villette sur des terrains de la Préfecture de police et de la SNCF et en restructuration de terrains municipaux et d'emprises de voirie, pour réduire là aussi les coupures entre Paris, Aubervilliers et Pantin.

D'autres terrains, notamment au sud de la porte de Pantin, aujourd'hui mal occupés, devraient dans les années à venir voir leur occupation évoluer, suite à l'ouverture de la Philharmonie.

Dans le 20<sup>e</sup> arrondissement, de la porte de Bagnolet à la porte de Vincennes, c'est une longue séquence de la ceinture verte, largement occupée par des ensembles de logements sociaux isolés et des ensembles sportifs très utilisés mais vieillissants, qu'il est prévu de requalifier et de réintégrer dans la ville, en recréant des liens forts avec Bagnolet, Montreuil, Saint-Mandé et Vincennes.

Dans le 13<sup>e</sup> arrondissement, le projet urbain de Paris Rive Gauche amorce la dernière phase de sa réalisation avec le projet Masséna Bruneseau, qui va créer de nouvelles liaisons avec Ivry et donner un caractère urbain au boulevard Masséna.

A côté, la ZAC Bédier Boutroux, en cours de réalisation, destinée à requalifier ce quartier des années 60 isolé le long du boulevard périphérique, va être consolidée par des projets nouveaux, notamment par la requalification de l'îlot **Oudiné-Chevaleret** qui désenclavera les logements sociaux existants en créant un jardin public et de nouveaux équipements.

Enfin, à la porte d'Italie, sur le secteur Paul Bourget, une opération de démolition / reconstruction des immeubles de logements est en cours. Elle créera un nouvel accès au Parc Kellermann.

Dans le 14<sup>e</sup> arrondissement, la Cité Universitaire va améliorer ses capacités d'accueil des étudiants.

Dans le 15<sup>e</sup> arrondissement, au-delà des quartiers en cours d'évolution, le secteur Bartholomé-Brancion, actuellement occupé par des ensembles de logements sociaux vieillissants, fait l'objet de réflexions en vue de sa requalification.

Dans le 16<sup>e</sup> arrondissement, le secteur de la Porte Maillot fait également l'objet de réflexions pour une requalification des abords du boulevard périphérique : modernisation du Palais des congrès, optimisation des terrains voisins aujourd'hui mal occupés (gare routière...).

- ***De grands sites d'accueil d'équipements et de services publics :***

Des sites hospitaliers ont été fermés ces dernières années et font l'objet de projets urbains. Il s'agit notamment de l'hôpital Saint-Vincent-de-Paul et de l'hôpital Broussais (14<sup>e</sup> arrondissement).

Des sites RATP vont être transformés pour accueillir des programmes de logements en même temps que les installations nécessaires au fonctionnement des transports en commun, qui seront restructurées sur place et modernisées.

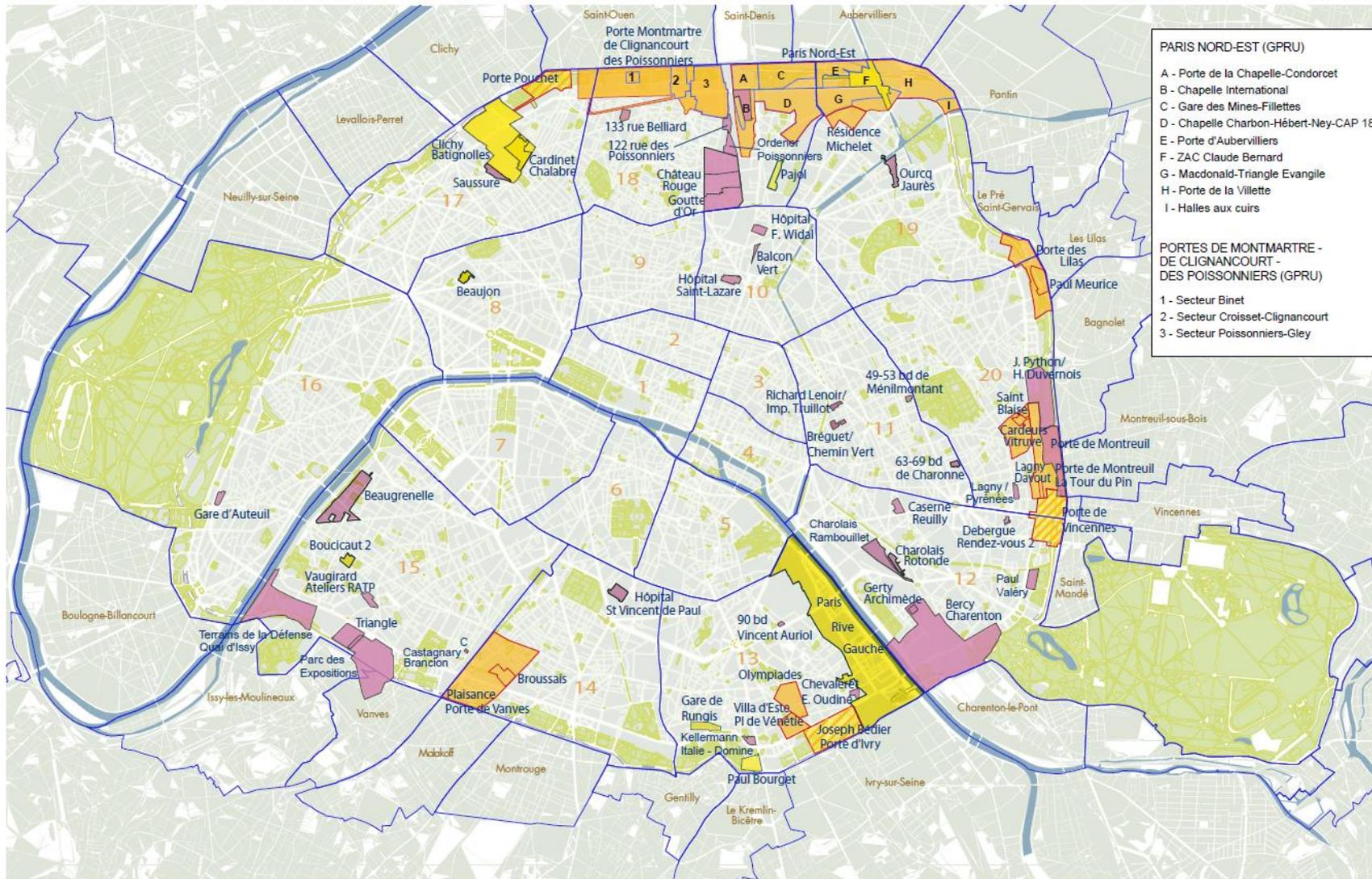
De nouveaux sites universitaires vont être créés (Paris III actuellement rue Censier qui s'installera en 2017 rue de Picpus, nouvel établissement du pôle Condorcet à la Porte de la Chapelle) et leurs installations restructurées (faculté de pharmacie)... L'ensemble de ces actions est destiné à augmenter la capacité d'accueil des établissements universitaires et de recherche à Paris.

Des sites occupés par des institutions de l'Etat, (casernes, douanes...) sont prévus pour être reconvertis en ensembles de logements.

- ***Les abords des gares et des pôles d'inter-modalité :***

Des sites d'une attractivité exceptionnelle en raison de la proximité qu'ils entretiennent avec les grandes gares parisiennes d'échelle nationale et internationale, ainsi que des pôles de transports en commun d'échelle métropolitaine et régionale, pourraient faire l'objet de réflexions en vue de leur modernisation, notamment en raison de la montée en puissance du nombre de voyageurs qui les utilisent. Après le site des Halles en chantier, ce sont notamment le bipôle des gares du Nord et de l'Est, le pôle Gare de Lyon / Austerlitz, le pôle de la gare Montparnasse qui pourraient être concernés...

## Les opérations d'aménagement en cours ou à l'étude



Mai 2015



### **II-3 Les types de transformation envisageables en fonction des tissus urbains :**

#### **- Dans les tissus urbains construits avant 1945 :**

Ces tissus urbains sont marqués par la juxtaposition d'immeubles mitoyens alignés sur rue, qui s'élèvent jusqu'à huit étages, et par la présence, dans la profondeur des parcelles, d'immeubles appuyés aux limites parcellaires autour de cours ou passages. Ils pourraient évoluer par :

- des surélévations ponctuelles, destinées à l'habitat, réalisées en même temps qu'une réhabilitation permettant de diminuer la consommation énergétique des immeubles et de protéger leurs occupants des chaleurs extrêmes ; ces interventions seraient aussi l'occasion d'aménager des jardins sur les toits ;
- des modifications du bâti situé dans la profondeur des îlots par l'adjonction de nouvelles constructions rendues possibles par les évolutions du code de l'urbanisme, qui permettent de s'adosser plus facilement aux héberges et murs pignons existants.

#### **- Dans les tissus datant des années 1960-1970 :**

Ces tissus urbains, hérités des secteurs de rénovation des Trente Glorieuses, sont reconnaissables à leur plan libre affranchi de la mitoyenneté et de l'alignement sur rue et à leurs immeubles isolés implantés selon une logique géométrique abstraite au milieu d'espaces verts parfois indifférenciés, souvent dédiés au stationnement de surface. Ils doivent pouvoir se transformer dans le respect de leur caractère.

Il peut ainsi être envisagé :

- d'augmenter les surfaces bâties par des constructions neuves dialoguant avec la composition d'origine ;
- de diversifier les types de logements, par exemple, en créant des maisons de ville sur toiture pour créer des grands logements...
- de diversifier les types d'habitat, par exemple en créant du logement intermédiaire sur des parcelles affectées jusque-là au logement social ;
- d'introduire des fonctions nouvelles, tels que commerces ou services en pied d'immeuble ;
- d'augmenter les espaces de jardins réellement plantés, favorables à la biodiversité et utilisables en tant que jardins partagés.

### **II-4 Où augmenter l'offre de logements ?**

Plusieurs centaines d'immeubles de bureaux peuvent être transformés en logement, selon un processus qui est aujourd'hui largement engagé.

Par ailleurs, la rationalisation des emprises d'équipements publics, le déplacement ou la reconstruction sur place d'équipements obsolètes, notamment lorsqu'ils sont adossés à des ensembles de logements des années 1960-1970, peuvent permettre dans quelques cas d'offrir de meilleures conditions d'usage des locaux en accueillant d'autres fonctions. L'intégration partielle des équipements en socle d'immeubles de logements peut renforcer cette optimisation du foncier.

### III- L'évolution de la démographie parisienne à l'horizon 2030

Pour l'avenir plus lointain, les projections effectuées pour l'APUR par l'INSEE selon le modèle Omphale aboutissaient à une stabilisation de la population à 2,247 millions d'habitants à l'horizon 2030 si les tendances 1999-2007 en termes de natalité, mortalité et de migrations se poursuivaient.

Un exercice récent de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région Île-de-France (IAU), réalisé à partir des données des permis de construire de la Ville de Paris, des projets d'aménagements, de l'évolution du parc de résidences principales et de son occupation aboutit à une population parisienne qui s'établirait entre 2,241 millions d'habitants en 2030 (scénario bas) et 2,361 millions d'habitants (scénario haut).

Des projections plus fines ont été réalisées par l'APUR en utilisant un outil basé sur des données de même nature.

Dans un scénario tendanciel

- où la construction neuve annuelle et les transformations dans le diffus chaque année resteraient jusqu'en 2030 à leur niveau observé entre 2007 et 2013, soit 2 600 logements par an (source APUR d'après données Ville de Paris),
- en tenant compte des programmes des projets d'aménagement à l'horizon 2030 (Source Ville de Paris), soit 580 logements par an entre 2010 et 2019 et 340 entre 2020 et 2029,
- en appliquant le renouvellement annuel observé à partir de Filocom entre 2009 et 2011 et en tenant compte des démolitions,
- en maintenant dans les îlots IRIS la taille moyenne des ménages et le taux de résidences principales à leurs niveaux observés en 2010 (source recensement INSEE) ;
- en ajoutant la population hors ménage (dans le diffus et les projets),

la population parisienne atteindrait 2,286 millions d'habitants en 2030, soit une progression de +0,09% par an entre 2010 et 2030.

Dans un scénario haut

- où la construction neuve annuelle dans le diffus serait jusqu'en 2030 trois fois plus importante qu'entre 2007 et 2013, soit 5 400 logements par an,
- où les transformations dans le diffus seraient deux fois plus importantes qu'entre 2007 et 2013, soit 1 600 logements par an,
- en tenant compte des programmes des projets d'aménagement à l'horizon 2030, soit 580 logements par an entre 2010 et 2019 et 340 entre 2020 et 2029,
- en appliquant le renouvellement annuel observé à partir de Filocom entre 2009 et 2011,
- en faisant légèrement baisser la taille moyenne des ménages (1,87 en 2030 au lieu de 1,89 en 2010) puisque une construction plus importante favorise le desserrement des ménages,
- en maintenant le taux de résidences principales au niveau observé en 2010 (86%),
- en ajoutant la population hors ménage (dans le diffus et les projets),

la population parisienne atteindrait 2,365 millions d'habitants en 2030, soit une progression de +0,26% par an entre 2011 et 2030.

L'intérêt des exercices de projections démographiques est de donner à voir dans quelle mesure, pour les années à venir, l'évolution démographique restera gouvernée par de nombreux facteurs, en particulier le rythme de construction de logements et les variations qui affecteront la taille moyenne des ménages et le taux de logements inoccupés. La conjoncture économique et le marché immobilier pèseront également sur l'évolution de la population parisienne.

## D.2- Éléments prévus par les dispositions de l'article L.151-4, 3<sup>e</sup> alinéa, du Code de l'urbanisme

### Analyse de la consommation des espaces naturels et forestiers, dispositions en faveur de sa limitation

Les espaces naturels de Paris sont composés du Bois de Vincennes et du Bois de Boulogne, dont les deux territoires constituent dans le PLU la zone naturelle et forestière N.

Aux termes du rapport de présentation du PLU approuvé en 2006, « *ce classement a pour objet d'assurer une protection forte aux deux espaces boisés majeurs de Paris, que les lois du 13 juillet 1852 et du 28 juillet 1860 ont respectivement remis à la Ville de Paris pour un usage de promenade publique, en les exonérant du régime forestier, et qui constituent des sites classés. La zone N protège les deux bois pour le rôle qu'ils jouent dans la préservation des équilibres écologiques et pour l'intérêt qu'ils présentent par leur histoire, leur étendue, la valeur esthétique de leurs paysages et leur fonction récréative et de détente au service des Franciliens.* »

La réglementation de la zone N vise à :

- préserver leurs milieux naturels, protéger et mettre en valeur leurs paysages, en préservant ou améliorant les équilibres écologiques ainsi que le caractère et la qualité des espaces boisés,
- réaffirmer leur vocation de promenade et d'espaces de loisirs de plein air, en rendant accessibles aux citoyens des lieux de détente et de convivialité, des activités récréatives, culturelles et des lieux de restauration.

En outre, la plus grande partie de la zone N – 1 530 hectares soit plus de 85 % de sa surface – est couverte au PLU par la protection absolue que lui confère le statut d'espace boisé classé. En effet, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme), rendant le territoire concerné inconstructible en élévation et en sous-sol.

Les droits de construire sont extrêmement limités dans la zone N du PLU de Paris. Conformément à l'article R.123-8 (dernier alinéa) du code de l'urbanisme, ils sont confinés dans des « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » (STCAL) précisément délimités par les documents graphiques du règlement (surfaces hachurées à l'intérieur d'un périmètre). Ces secteurs se réduisent à des parties déjà bâties de terrains concédés ou d'équipements publics ou, dans quelques cas isolés, à des surfaces non bâties initialement auxquelles est attribuée une constructibilité limitée (plaine de jeu, emplacements réservés pour l'accueil des gens du voyage...). Les bâtiments existants qui ne sont pas inclus dans un STCAL ne peuvent évidemment faire l'objet d'une extension de leur emprise au sol.

Dans les STCAL, à l'exception des travaux limités visant à mettre les constructions aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de l'hygiène, de l'isolation phonique ou thermique ou de la sécurité, l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne doit pas être augmentée de plus de 3% (article N.9 du règlement).

Pour 11 secteurs (5 dans le bois de Boulogne, 6 dans le bois de Vincennes), cette norme en pourcentage est remplacée par une surface d'emprise bâtie directement fixée en m<sup>2</sup>.

Le règlement de la zone N, appliqué depuis 2006, a permis de protéger les deux espaces naturels de Paris que sont les bois de Boulogne et de Vincennes. Seuls ont évolué les territoires délimités par les STCAL.

Dans le Bois de Vincennes, toutes les constructions neuves et restructurations de bâtiments existants ont concerné des activités et des installations déjà présentes dans la zone ou des installations provisoires.

Il en a été de même dans le bois de Boulogne, le seul établissement nouveau, à usage d'activités récréatives et culturelles, étant constitué par la fondation Louis Vuitton pour la création, 8 avenue du Mahatma Gandhi, construite sur l'emprise d'un ancien bowling.

Il convient d'ajouter que les espaces des bois libres de construction, s'ils voient leur évolution quantitative très encadrée, sont également soumis à des règles qualitatives très strictes : interdiction de toute imperméabilisation supplémentaire du sol dans la « zone verte » définie par le plan de prévention du risque inondation (PPRI), qui couvre toute la partie ouest du bois de Boulogne, dispositions de l'article N.13 en faveur de la perméabilité aux précipitations et au caractère boisé des espaces... La réalisation d'aires de stationnement en sous-sol est interdite, sans aucune exception, dans toute la zone (article N.12).

La présente modification du PLU, qui ne fait évoluer ni le périmètre de la zone N, ni ses dispositions réglementaires, écrites ou graphiques (hormis l'ajout d'un article N.15 précisant les performances énergétiques et environnementales requises dans les constructions), ne conduit à aucune augmentation de la consommation d'espaces naturels et forestiers sur le territoire parisien.

### D.3- Eléments prévus par les dispositions de l'article L.151-4, 4<sup>e</sup> alinéa, du Code de l'urbanisme

#### Capacités de stationnement des véhicules dans les parcs ouverts au public, possibilités de mutualisation de ces capacités

A Paris, l'offre globale de stationnement est estimée à environ 818 000 places, sans compter les places spécifiques pour livraisons, deux-roues, GIG-GIC ni les emplacements réservés pour les taxis, la police ou la poste. Les parcs de stationnement ouverts au public représentent environ 20% de l'offre globale, les parcs publics de la Ville de Paris et les garages commerciaux y participant à part égale.

### I- Capacités de stationnement des parcs ouverts au public

Les capacités des parcs publics de la Ville de Paris sont les suivantes :

Places véhicules légers (VL)	Nombre de places	%
<b>Total</b>	<b>70 640</b>	100%
dont places standard	57 085	81%
dont places amodiées*	13555	19%
<i>dont boxes</i>	612	0,8%
<i>dont véhicules électriques</i>	147	0,2%
<i>dont Autolib'</i>	76	0,1%
<i>dont autopartage</i>	133	0,2%
<i>dont PMR</i>	993	1,4%
<i>dont petit gabarit**</i>	379	0,5%
<i>dont activités annexes</i>	374	0,5%
Places motos	2361	
Places vélos	454	
Autocars de tourisme	80	

Source : Ville de Paris, Service du stationnement concédé, 2013

\*Emplacements réservés, loués pour une longue durée

\*\*Emplacements de petite taille, loués à un tarif préférentiel

Environ 13% des places sont situées dans les arrondissements 1 à 4, 38% des places dans les arrondissements 5 à 11 et 49% des places dans les arrondissements périphériques.

Les évolutions de ces capacités restent très mesurées mais le nombre de places et leur nature évoluent néanmoins au gré des renouvellements de contrat (principalement des délégations de service public), par arrivée à échéance des places amodiées, suite aux travaux de modernisation ou de mise aux normes pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Elles évoluent également pour répondre à la politique de stationnement publique qui actionne et coordonne deux leviers simultanément : le stationnement de surface et le stationnement hors voirie.

Cette politique se traduit dans les parcs publics par une diversification des types de places :

- avec la réservation d'emplacements à l'autopartage ou à Autolib,' qui visent à proposer l'usage d'un service de mobilité comme alternative à la possession d'une automobile ;

- avec le développement d'une offre de stationnement permettant la recharge des véhicules électriques particuliers ; le service Autolib' répond également à cet enjeu de développement d'un parc automobile électrique ;
- avec la création d'une offre pour les deux-roues motorisés en vue de libérer les trottoirs d'un stationnement gênant ;
- avec le développement d'emplacements pour les personnes à mobilité réduite.

Par ailleurs, des places sont disponibles dans des parcs commerciaux ouverts au public, dont il existe plusieurs types : garages commerciaux de quartier qui louent des emplacements au mois sans toujours proposer un stationnement horaire, parcs de stationnement dédiés à de grands équipements culturels, commerciaux, aux gares, dont certains sont utilisables par d'autres usagers du quartier...

L'inventaire des capacités de stationnement ventilées par types de véhicules reste à établir précisément.

## **II Possibilités de mutualisation des capacités des parcs**

Ces possibilités doivent être replacées dans le contexte parisien de mobilité : la possession d'une automobile par les ménages est faible (60% n'en possèdent pas) et en régression, les transports en commun (RER, métro, bus, tramway) assurent partout une desserte de qualité, les modes alternatifs à la possession d'une automobile ou moins polluants sont encouragés par la mise en place de nouveaux services de mobilité (Autolib', Vélib', autopartage) ou de nouveaux aménagements des espaces publics, plus accueillants pour les piétons et les cyclistes. Dans ce contexte le développement de l'offre de stationnement dans de nouveaux parcs de stationnement se limite déjà à des situations où d'autres solutions n'ont pas pu être trouvées.

Concernant l'offre existante, la mutualisation des capacités de stationnement est d'ores et déjà inscrite dans la politique de stationnement de la Ville de Paris. Cependant, il existe encore, probablement, des possibilités de mutualisation des capacités de stationnement des parcs commerciaux. Certaines font déjà l'objet d'études, par exemple en ce qui concerne la gestion du stationnement des deux-roues motorisés aux abords de gares. D'autres pourront être davantage explorées à partir d'une meilleure connaissance des capacités actuelles et de l'utilisation de ces parcs.

Dans les nouvelles opérations d'aménagement, la mutualisation des capacités de stationnement est également possible. Dans la ZAC Claude Bernard (opération Paris Nord-Est dans le 19e arrondissement), un parc de stationnement mutualisé a été réalisé pour les programmes de bureaux, d'activités, de commerces et les équipements. Cette mutualisation a permis de réduire le nombre de places créées en augmentant le foisonnement du stationnement sur chaque emplacement.

## **E- COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS CITÉS PAR LES ARTICLES L.131-4, L.131-5 ET L.131-7 DU CODE DE L'URBANISME**

Conformément aux articles L.131-4 et L.131-7 du Code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (SDRIF), les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), les dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) et celles du Programme Local de l'Habitat (PLH). De plus, conformément aux articles L.131-5 et L.131-7 du Code de l'urbanisme, le PLU doit prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) d'Ile-de-France ainsi que le Plan Climat-Énergie Territorial (PCET) de Paris.

Les dispositions du PLU modifié sont compatibles avec le SDRIF, dont la révision a été approuvée par décret du 27 décembre 2013 et dont l'un des principaux objectifs est de pourvoir aux besoins des Franciliens en matière de logement tout en participant à la réduction des inégalités sociales et territoriales franciliennes. En effet, les mesures spécifiques du PLU modifié en faveur du logement et du logement aidé (social et intermédiaire) répondent aux orientations du SDRIF qui exigent le respect des objectifs de production de logements sociaux fixés par la loi et le développement de l'offre intermédiaire. De plus, pour tirer les conséquences de la loi ALUR, les dispositions du PLU modifié visant au rééquilibrage territorial de l'habitat et de l'emploi doivent permettre d'atteindre l'objectif de proportionnalité habitat / emploi recommandé par le SDRIF pour Paris à l'horizon 2030.

Cette modification du PLU, opérée notamment pour mettre en œuvre les orientations du PLH, est également compatible avec ce dernier document. Adopté en mars 2011 par le Conseil de Paris, le PLH a été modifié lors de sa séance des 9 et 10 février 2015, principalement pour tenir compte des différentes évolutions législatives (Loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, qui a renforcé les dispositions de la Loi SRU du 13 décembre 2000 en relevant, notamment pour Paris, de 20 à 25 % la part exigible de logements locatifs sociaux à l'horizon 2025 ; Ordonnance du 20 février 2014 relative au logement intermédiaire, qui confère un statut juridique au logement intermédiaire et qui autorise le PLH à fixer une offre de logements intermédiaires). Les nouvelles mesures du PLU (mécanisme de rééquilibrage territorial habitat / emploi, renforcement de la servitude « logement social », création d'une servitude « logement intermédiaire », inscription de nouvelles réserves pour logement) qui accompagnent les nouvelles possibilités ouvertes par la Loi ALUR en termes de densité bâtie, renforceront l'habitation dans les programmes futurs et développeront parallèlement la production de logements sociaux et intermédiaires. Elles répondront donc parfaitement aux orientations du PLH et permettront de réaliser les actions que celui-ci fixe par arrondissement.

Par ailleurs, l'un des objectifs de la modification du PLU est de le rendre compatible avec le PDUIF dont la révision a été approuvée par délibération du Conseil Régional le 19 juin 2014 et dont les actions visent notamment le développement du stationnement des vélos et l'encadrement du stationnement privé (véhicules motorisés, y compris les deux-roues). Pour être compatible avec les prescriptions du PDUIF, le PLU modifié fixe des normes maximales

de stationnement par arrondissement pour les bureaux, intègre les obligations concernant les installations nécessaires aux véhicules électriques ou hybrides rechargeables et adapte les normes de stationnement des vélos (notamment afin de respecter les dispositions de l'arrêté du 20 février 2012 modifié par celui du 30 octobre 2014).

En outre, le PDUIF et le SDRIF préconisent une amélioration du fonctionnement de la logistique urbaine francilienne par une rationalisation des flux (acheminement et livraison des marchandises ; gestion des déchets), par un maillage des sites multimodaux à vocation logistique adapté aux besoins, par le maintien des infrastructures portuaires et ferroviaires existantes et par le développement de l'usage de la voie d'eau et du train. Le PLU, notamment par les orientations de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et par sa zone urbaine de grands services urbains (UGSU), répond déjà en grande partie à ces problématiques. Le PLU modifié, en intégrant explicitement les espaces de logistique urbaine et les espaces dédiés à la collecte et au traitement des déchets dans la liste des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif mais aussi en prévoyant des périmètres de localisation pour de tels équipements, renforcera la prise en compte de ces enjeux et sa compatibilité avec le SDRIF et le PDUIF.

Dans le prolongement du SDRIF de septembre 2008 dont l'une des orientations était de promouvoir une organisation urbaine anticipant les mutations climatiques et énergétiques, le SDRIF révisé en décembre 2013 a entre autres pour objectif la préservation et la valorisation des espaces boisés, des espaces naturels, des espaces verts et de loisirs ainsi que des continuités (espaces de respiration, liaisons agricoles et forestières, continuités écologiques, liaisons vertes). Le PLU modifié est compatible avec le SDRIF sur ce point puisque le règlement et le périmètre de la zone naturelle et forestière N ne sont pas modifiés, qu'aucun espace boisé classé (EBC) n'est réduit ou supprimé et qu'il opère une extension du périmètre de la zone urbaine verte UV par l'intégration des espaces verts publics récemment réalisés.

Au-delà du maintien de la protection de ces espaces et de la compatibilité avec le SDRIF, la modification du PLU prend en compte le SRCE adopté le 21 octobre 2013 par arrêté du préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris, en établissant des mesures en faveur des continuités écologiques, de la nature en ville et de la biodiversité. Ainsi, le PLU modifié introduit des orientations d'aménagement et de programmation en faveur de la cohérence écologique qui constituent les premières composantes des futures trames verte et bleue du territoire parisien. Ces orientations, opposables en termes de compatibilité aux projets soumis à autorisations d'urbanisme, identifient notamment des réservoirs, des espaces relais et des corridors écologiques à préserver, à restaurer ou même à créer. De plus, la modification du PLU fait évoluer l'article 13 relatif aux espaces libres et aux plantations en renforçant dans la zone urbaine générale UG ses normes quantitatives et ses règles qualitatives, dans un souci d'intensifier les obligations et les mesures incitatives en faveur de la végétalisation mais aussi dans un but d'amélioration et de pérennisation de la qualité des espaces végétalisés.

Les principales orientations du PCET de Paris, adopté par le Conseil de Paris le 11 décembre 2012, concernent l'adaptation du territoire et du bâti parisiens aux enjeux climatiques, la réduction des îlots de chaleur, le développement de l'efficacité énergétique, la réduction de la consommation énergétique, l'amélioration de la prise en compte des objectifs de performance énergétique et des implications en matière d'architecture et d'urbanisme dans les projets de construction et la réservation d'emprises pour les espaces logistiques

urbains. Le PLU modifié prend en compte le PCET, notamment en prévoyant des périmètres de localisation pour des espaces de logistique urbaine, en renforçant ses normes en matière d'espaces libres et de végétalisation du bâti pour créer des îlots de fraîcheur, et en intégrant dans le règlement un article 15 comprenant des dispositions en faveur des performances énergétiques et environnementales des constructions.

Enfin, la modification est compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE du bassin Seine-Normandie approuvé le 20 novembre 2009 par le Préfet de Région d'Ile-de-France, Préfet coordonnateur du bassin Seine-Normandie. En effet, les nouvelles dispositions du PLU renforçant les règles quantitatives et qualitatives en matière d'espaces libres et de végétalisation du bâti ainsi que les mesures prévues concernant les performances énergétiques et environnementales des constructions contribuent à la lutte contre l'imperméabilisation des sols du territoire parisien.



## F- EVALUATION DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

En application du paragraphe 4° de l'article R.123-2 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation évalue les incidences des orientations du PLU modifié sur l'environnement et expose la manière dont il prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. Le PLU modifié évalue donc les incidences de ses orientations sur les aspects de l'environnement suivants : le milieu physique, la ressource en eau, le milieu naturel, le patrimoine, les risques sanitaires, la pollution des sols, les réseaux et les déchets. Cette évaluation demeure pertinente puisque les orientations du PADD ne sont pas modifiées par la présente modification du PLU.

L'une des principales évolutions de la modification du PLU consiste en l'introduction dans l'article 2 du règlement de la zone urbaine générale UG de dispositions de gestion des destinations visant au rééquilibrage habitat/emploi sur l'ensemble du territoire parisien, en raison de la suppression par la Loi du 24 mars 2014 relative à l'accès au logement et un urbanisme rénové (Loi ALUR) de la possibilité d'utiliser le coefficient d'occupation du sol (COS), qui a rendu sans effet l'article UG.14. Ces dispositions, qui visent à favoriser la diversité des fonctions urbaines sur le territoire parisien et qui répondent aux objectifs de développement durable assignés au PLU par l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme, n'ont pas d'impact dans les domaines de l'environnement.

Il en est de même des dispositions du PLU modifié en faveur du logement aidé (renforcement de la servitude « logement social », création d'une servitude « logement intermédiaire », inscription de nouvelles réserves pour logement), dont la finalité est de respecter les obligations légales de production de logement social et de respecter la nécessaire compatibilité du PLU avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) modifié par le Conseil de Paris en février 2015.

Dans le prolongement des modifications du PLU approuvées en 2009 et 2012, dont l'un des objectifs était de mieux prendre en compte l'élément végétal dans les projets de construction, la présente modification fait évoluer le contenu des dispositions de l'article 13 du règlement de la zone UG (espaces libres et plantations) afin d'assurer la cohérence écologique par la voie réglementaire, tout en valorisant la nature dans la ville et en contribuant à assurer la transition énergétique. Les dispositions prévues par le PLU modifié, renforçant les normes quantitatives et les règles qualitatives de l'article 13 dans la zone urbaine générale UG qui couvre la majeure partie du territoire parisien, inciteront – et même obligeront dans certains cas - à végétaliser le bâti, elles permettront d'améliorer et de pérenniser la qualité et la diversité des espaces végétalisés et favoriseront le développement de l'agriculture urbaine. Par conséquent, elles participeront à la protection du milieu naturel, au développement de la biodiversité à Paris et à la lutte contre l'imperméabilisation des sols.

La Loi ALUR, en privant d'effets les COS fixés par le règlement du PLU, a supprimé l'un des outils de gestion de la densité des projets de construction. Toutefois, les règles volumétriques (gabarits-enveloppes, filets de couleur, plan général des hauteurs, fuseaux de protection...), qui sont maintenues et réaffirmées par le PLU modifié, continueront d'assurer l'équilibre, la préservation et la protection du paysage architectural et urbain parisien. Ces aspects réglementaires n'ont aucune incidence sur les espaces libres de construction.

Les orientations d'aménagement et de programmation en faveur de la cohérence écologique introduites par la présente modification contribueront, en complément des nouvelles dispositions réglementaires de l'article UG.13, à protéger et valoriser la nature en ville. En effet, en identifiant à l'échelle du territoire parisien les réservoirs, les espaces relais et les corridors écologiques à préserver, à restaurer ou même à créer, elles constituent les premières composantes des futures trames verte et bleue de Paris.

Le nouvel article relatif aux performances énergétiques et environnementales des constructions (article UG.15), introduit dans le règlement par la présente modification, offre des moyens réglementaires pour adapter le territoire et le bâti parisiens aux enjeux climatiques. Les performances, recherchées notamment par l'obligation d'installer des dispositifs d'économie d'énergie ou par l'incitation à utiliser des matériaux renouvelables ou biosourcés, contribueront à préserver davantage les ressources énergétiques et à diminuer l'émission de gaz à effet de serre.

Les modifications réglementaires relatives aux règles de stationnement des véhicules motorisés (suppression des normes minimales pour l'habitation, établissement d'une norme plafond pour les bureaux), ainsi que l'augmentation des normes de stationnement pour les vélos, tendront non seulement à limiter l'usage des voitures particulières – et dont à réduire les déplacements automobiles - mais développeront également l'usage du vélo. Les conséquences, bien qu'indirectes, ne pourront être que positives pour l'environnement (amélioration de la qualité de l'air, réduction des nuisances sonores...).

Par ailleurs, les nouvelles dispositions visant à améliorer la gestion des flux de marchandises et le traitement des déchets diminueront les impacts - notamment les pollutions de diverse nature - de la ville sur son environnement.

La modification prévoit l'aménagement de trois nouveaux secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation ([Gare de Lyon-Daumesnil](#), Saint-Vincent-de-Paul et Ordener-Poissonniers), constitués pour l'essentiel d'emprises ferroviaires ou hospitalières jusque-là classées en zone urbaine de grands services urbains (UGSU), qu'elle intègre dans la zone urbaine générale UG afin d'y permettre la création de quartiers urbains. Par ailleurs, un « périmètre devant faire l'objet d'un projet d'aménagement global » (périmètre d'attente inscrit au titre de l'article [L.151-41 § 5°](#) du Code de l'urbanisme) est supprimé (secteur Evangile-Ney), deux autres (secteurs Clignancourt-Poissonniers et Ney-Porte de la Chapelle) voient leur champ territorial réduit (de moins d'un tiers chacun), afin de permettre l'aménagement des territoires concernés, les réflexions urbaines à leur sujet ayant progressé. Les autres modifications relatives aux secteurs d'aménagement se limitent pour la plupart à actualiser des projets déjà planifiés par le PLU en fonction de l'avancement des études et de la concertation locale.

L'ensemble de ces évolutions aura un impact modéré sur l'environnement puisqu'elles visent, pour les plus importantes, à réaménager des secteurs déjà urbanisés ou à créer des quartiers neufs qui seront conformes, d'une part aux normes environnementales exigeantes qui s'appliquent au niveau national, d'autre part aux nouvelles règles du PLU modifié (et notamment les articles 13 et 15 du règlement).

Les modifications portant actualisation des documents du PLU mettent à jour la carte des continuités écologiques dont l'intitulé est élargi et devient « nature en ville ». Par ailleurs, elles prennent acte, par voie réglementaire, des réalisations effectuées en matière d'espaces verts publics, ce qui concrétise une augmentation sensible et bénéfique à l'environnement des surfaces classées en zone urbaine verte UV.

Le règlement de la zone UV est complété afin d'y admettre la transformation des locaux souterrains existants en espaces dédiés à l'accueil des activités liées à la livraison et à l'enlèvement des marchandises, en espaces dédiés à la collecte, au traitement ou au recyclage des déchets ou en locaux de stationnement des vélos. Cette nouvelle disposition, qui n'autorise pas la construction, aura un impact positif sur l'environnement puisqu'elle ouvre la possibilité de rationaliser l'usage de locaux inutilisés pour des activités participant de la logistique urbaine, de la gestion durable des déchets ou du développement du vélo. Elle évitera la construction systématique, pour ces usages, de nouveaux bâtiments impactant le paysage.

Le règlement de la zone UV est également complété par les dispositions relatives aux espaces verts protégés (EVP) qui figurent déjà dans les règlements des zones UG et UGSU.

Les évolutions apportées aux documents du PLU par cette modification ont un impact globalement positif sur l'environnement.



## G- INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

Depuis 2012, conformément aux nouvelles dispositions de l'article R.123-2 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation précise les indicateurs à élaborer pour évaluer les résultats de l'application du PLU.

Aux termes de l'article L.153-27 du même code, cette évaluation consiste en une analyse effectuée tous les neuf ans et donnant lieu à une délibération du Conseil municipal. Les résultats de l'application du PLU sont alors analysés au regard des objectifs que l'article L.101-2 du code de l'urbanisme assigne aux documents d'urbanisme. Les objectifs à prendre en compte sont donc, outre ceux du développement durable :

- L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

d) Les besoins en matière de mobilité ;

- La qualité urbaine, architecturale et paysagère ;

- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat, la prévision de capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour satisfaire les besoins présents et futurs, en tenant compte des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

- La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels et technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Compte tenu des objectifs susmentionnés et des moyens mis en œuvre par le PLU de Paris pour les satisfaire, les indicateurs suivants sont retenus pour évaluer les résultats de l'application du document :

Thèmes à évaluer	Règles du PLU concernées	Indicateurs
<p><b>Rééquilibrage territorial et diversité des fonctions</b></p> <p>Evaluation de la règle d'équilibre des destinations</p> <p>Répartition entre constructions neuves, réhabilitation et changement de destination</p>	<p><b>UG.2.2.1</b> – Dispositions visant au rééquilibrage territorial de l'habitat et de l'emploi</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Surface de plancher de logements autorisée à la construction</li> <li>- Surface de plancher de logements autorisée à la démolition</li> <li>- Surface de plancher de logements autorisée par changement de destination</li> <li>- Surface de plancher de logements autorisée à la construction, dans le secteur de protection de l'habitation</li> <li>- Surface de plancher de logements autorisée à la démolition, dans le secteur de protection de l'habitation</li> <li>- Surface de plancher de logements autorisée par changement de destination, dans le secteur de protection de l'habitation</li> <li>- Surface de plancher autorisée pour des bureaux</li> <li>- Surface de plancher de bureaux autorisée à la construction</li> <li>- Surface de plancher de bureaux autorisée à la démolition</li> <li>- Surface de plancher de bureaux autorisée par changement de destination</li> <li>- Surface de plancher de bureaux autorisée à la construction, dans le secteur d'incitation à la mixité</li> <li>- Surface de plancher de bureaux autorisée à la démolition, dans le secteur d'incitation à la mixité</li> <li>- Surface de plancher de bureaux autorisée par changement de destination, dans le secteur d'incitation à la mixité</li> </ul>
<p><b>Protection du commerce et de l'artisanat</b></p> <p>Evaluation des règles de protection des commerces et de l'artisanat</p>	<p><b>UG.2.2.2</b> – Autres dispositions relatives aux destinations liées à l'emploi - 2° - Protection du commerce, de l'artisanat et de l'industrie</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de commerces le long des voies comportant une protection du commerce et de l'artisanat</li> <li>- Nombre de commerces le long des voies comportant une protection renforcée du commerce et de l'artisanat</li> <li>- Nombre de commerces le long des voies comportant une protection particulière de l'artisanat</li> </ul>
<p><b>Mixité sociale de l'habitat</b></p> <p>Evaluer les dispositions relatives au logement et au logement aidé</p>	<p><b>UG.2.2.</b> – Conditions relatives aux destinations</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Surface de plancher autorisée pour des logements</li> <li>- Nombre de logements neufs autorisés</li> <li>- Nombre de logements sociaux neufs autorisés</li> <li>- Surface de plancher autorisée pour des logements sociaux neufs</li> <li>- Nombre de logements intermédiaires neufs autorisés</li> <li>- Surface de plancher autorisée pour des logements intermédiaires neufs</li> </ul>
<p><b>Evaluation de la servitude « logement social » à l'intérieur de la zone de déficit en logement social</b></p>	<p><b>UG.2.2.3</b> – Conditions particulières relatives à l'habitation et à la création de logements locatifs sociaux</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de logements sociaux neufs autorisés dans la zone de déficit en logement social, en application de la servitude « logement social »</li> <li>- Surface de plancher autorisée de logements sociaux neufs dans la zone de déficit en logement social, en application de la servitude « logement social »</li> </ul>

Thèmes à évaluer	Règles du PLU concernées	Indicateurs
Production de logements sociaux en application de la servitude « logement social »		
<b>Evaluation de la servitude « logement intermédiaire » dans la zone non déficitaire en logement social</b> Production de logements sociaux et intermédiaires en application de la servitude « logement intermédiaire »	<b>UG.2.2.4</b> – Conditions particulières relatives à l’habitation et à la création de logements locatifs intermédiaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Nombre de logements sociaux neufs autorisés dans la zone non déficitaire en logement social, en application de la servitude « logement intermédiaire »</li> <li>– Surface de plancher autorisée de logements sociaux neufs dans la zone non déficitaire en logement social, en application de la servitude « logement intermédiaire »</li> <li>– Nombre de logements intermédiaires neufs autorisés dans la zone non déficitaire en logement social, en application de la servitude « logement intermédiaire »</li> <li>– Surface de plancher autorisée de logements intermédiaires neufs dans la zone non déficitaire en logement social, en application de la servitude « logement intermédiaire »</li> </ul>
<b>Evaluation des emplacements réservés pour logements, logements sociaux et logements intermédiaires</b>	<p><b>UG.2.2.3 § 2°</b> – Les emplacements réservés en vue de la réalisation de logements et de logements locatifs sociaux</p> <p><b>UG.2.2.4 § 2°</b> - Les emplacements réservés en vue de la réalisation de logements et de logements locatifs intermédiaires</p> <p><b>Tome 2 du règlement, annexe V</b> – emplacements réservés en vue de la réalisation de logements, logements locatifs sociaux et logements locatifs intermédiaires inscrits au bénéfice de la Ville de Paris</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Nombre d’emplacements réservés pour logements, logements sociaux et logements intermédiaires mis en œuvre</li> <li>– Nombre total de logements neufs autorisés dans les emplacements réservés inscrits au PLU</li> <li>– Nombre total de logements sociaux neufs autorisés dans les emplacements réservés inscrits au PLU</li> <li>– Nombre total de logements intermédiaires neufs autorisés dans les emplacements réservés inscrits au PLU</li> </ul>
<b>Stationnement des véhicules à moteur</b> - Production de places de stationnement automobile sans excès malgré l’absence de normes dans les opérations de logement - Respect des normes plafonds de stationnements	<b>UG.12.1</b> - Stationnement des véhicules à moteurs - absence de normes dans les constructions destinées à l’habitation - normes maximales dans les constructions à destination de bureaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Nombre de places affectées au stationnement des véhicules à moteur</li> <li>– Nombre de places affectées au stationnement des véhicules à moteur dans les opérations neuves à dominante logement</li> <li>– Nombre de places affectées au stationnement des véhicules à moteur dans les opérations neuves à dominante bureaux</li> </ul>

Thèmes à évaluer	Règles du PLU concernées	Indicateurs
dans les opérations de bureaux		
<b>Aires de livraison et aires de dépose pour autocars</b> - Production d'aires de livraison dans les bureaux, commerces, artisanat, industrie, entrepôts, CINASPIC - Production d'aires de dépose pour autocars dans les hôtels	<b>UG.12.2</b> – Aires de livraison et aires de dépose pour autocars	- Nombre d'aires de livraison réalisées pour les constructions neuves à destination de bureaux, commerce, artisanat, industrie, entrepôt et CINASPIC - Nombre d'aires de dépose pour autocars réalisées dans les hôtels construits en dehors des secteurs d'interdiction de circulation fixés par arrêtés
<b>Stationnement des vélos et poussettes</b> - Respect des normes, destinées à assurer une production de places de stationnement pour les vélos suffisante pour répondre à la demande, en lien avec la politique globale en faveur de ce mode	<b>UG.12.3</b> – Stationnement des vélos et poussettes Normes pour les habitations et bureaux : - 3% de la surface de plancher créée, dont au moins 1/3 doit être réalisée dans les locaux clos et couverts.	Surface aménagée pour le stationnement des vélos et poussettes en m <sup>2</sup> : à l'intérieur des bâtis, sur les espaces libres : <ul style="list-style-type: none"> <li>- en logement ;</li> <li>- en bureau.</li> </ul>
<b>Espaces verts</b> Mise en œuvre des espaces verts ouverts au public programmés	<b>Tome 2 du règlement : Annexe III</b> – 1 <sup>ère</sup> partie : les emplacements réservés pour équipements, ouvrages publics ou installations d'intérêt général et les emplacements réservés pour espaces verts publics <b>Annexe IV</b> : Périmètres de localisation des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts à créer ou à modifier <b>Orientations d'aménagement et de programmation</b>	- Nombre d'espaces verts mis en œuvre - Surface d'espaces verts mis en œuvre
<b>Espaces libres et plantations</b>	<b>UG.13.1</b> – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations et de végétalisation du bâti	- Surface d'espaces libres végétalisés en pleine terre - Surface des espaces libres végétalisés sur dalle - Surface des toitures végétalisées

Thèmes à évaluer	Règles du PLU concernées	Indicateurs
Evaluer les règles relatives à la végétalisation des espaces libres et du bâti	<b>UG.13.2</b> – Plantations	– Surface des murs végétalisés
<b>Equipements</b> Production d'équipements par catégorie  Evaluation des emplacements réservés, périmètres de localisation et orientations d'aménagement pour équipements	<b>Tome 2 du règlement :</b> <b>Annexe III</b> – 1 <sup>ère</sup> partie : les emplacements réservés pour équipements, ouvrages publics ou installations d'intérêt général et les emplacements réservés pour espaces verts publics - <b>Annexe IV</b> : Périmètres de localisation des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts à créer ou à modifier <b>Orientations d'aménagement et de programmation</b>	– Nombre d'emplacements réservés mis en œuvre pour équipements, par catégorie – Nombre d'équipements, par catégorie, mis en œuvre dans les périmètres de localisation – Nombre d'équipements, par catégorie, mis en œuvre dans les orientations d'aménagement <i>(Catégories : Petite enfance, autre action sociale et de santé, Enseignement, Jeunesse et Sports, Culturel, autres)</i>