

PLAN LOCAL D'URBANISME BIOCLIMATIQUE

Paris plus verte et solidaire

RAPPORT DE PRÉSENTATION

6^e PARTIE

Justification des choix



SOMMAIRE

Introduction - le contenu du rapport de présentation dans le code de l'urbanisme.....	5
1. Les choix retenus pour établir le PADD	5
La démarche de construction du PADD	5
Axe 1 : Une ville en transition vertueuse et résiliente.....	7
1.1. La nature en ville : atout majeur du cadre de vie et de l'adaptation au changement climatique	7
1.1.1. Donner sa place à la nature en ville	8
1.1.2. Faire du sol, du végétal et de l'eau des éléments structurants du cadre urbain	8
1.2. La réduction de l'empreinte carbone de la ville	11
1.2.1. Les bâtiments comme supports privilégiés de la lutte contre le changement climatique	12
1.2.2. Promouvoir une mobilité faiblement émettrice de carbone	13
1.3. La santé environnementale, enjeu majeur de la résilience	14
1.3.1. Vers une ville pensée pour la santé et le bien-être de ses habitants, adaptée à l'évolution des modes de vie	15
1.3.2. Une démarche de prévention des risques et d'atténuation des pollutions pour favoriser l'amélioration de la qualité de vie	15
Axe 2 : Une ville inclusive, productive et solidaire.....	16
1.4. Le logement, premier moteur de l'inclusion.....	16
1.4.1. Offrir à tous les publics un accès à l'hébergement et à un logement digne, abordable et adapté.....	17
1.4.2. Développer un parc de logements qualitatif et non excluant.....	18
1.5. La centralité de Paris au service de ses habitants et de la métropole	19
Le constat du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement	19
La réponse du projet d'aménagement et de développement durables	20
1.5.1. Paris au défi de l'économie de la connaissance	20
1.5.2. Partager au service de tous les richesses engendrées par une « ville-monde »	20
1.6. Maintenir et faire revenir les activités de fabrication en ville	21
Le constat du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement	21
La réponse du projet d'aménagement et de développement durables	22
1.6.1. L'économie de l'innovation au service de l'emploi et la société	22
1.6.2. Les activités de production, patrimoine et socle de l'emploi de demain	22
1.6.3. Réduire et valoriser les déchets : l'économie circulaire	23
1.6.4. Vers une agriculture urbaine durable.....	23
1.7. Le « quartier du quart d'heure », un nouvel horizon pour l'aménagement urbain.....	24
Le constat du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement	24
La réponse du projet d'aménagement et de développement durables	24
1.7.1. Une ville pour toutes et tous : les enjeux de genre, d'âge et de handicap dans la ville et l'espace public.....	24
1.7.2. Les équipements publics, socles de la vie de quartier.....	25
1.7.3. Protéger et intégrer les commerces de proximité	25
Axe 3 : Une ville qui considère et valorise ses identités urbaines	25
1.8. Valoriser le grand paysage et l'identité de quartier.....	25

1.8.1.	Le grand paysage parisien, vecteur d'une identité exceptionnelle	26
1.8.2.	Préserver les multiples identités de Paris et valoriser son patrimoine urbain 26	
1.8.3.	Penser la nature comme un patrimoine intégré dans le paysage parisien ..	27
1.9.	La transformation du tissu urbain pour concilier préservation patrimoniale, transition écologique et inclusion sociale	27
1.9.1.	Transformer et adapter plutôt que démolir et reconstruire	28
1.9.2.	Faire évoluer les projets urbains et leur conception dans une approche bioclimatique	28
1.9.3.	Promouvoir une approche transversale et globale de l'espace public	29
2.	Les choix retenus pour établir les OAP	30
1.1.	Les OAP thématiques	31
1.1.1.	OAP Biodiversité et adaptation au changement climatique	31
1.1.2.	OAP Héritage et transformation	40
1.1.3.	OAP Construction neuve.....	44
1.1.4.	OAP Quartier du quart d'heure.....	48
1.1.5.	OAP Espace public	54
1.1.6.	OAP Liens métropolitains	58
1.1.7.	OAP Santé environnementale	61
1.2.	Les OAP sectorielles	67
1.2.1.	OAP sectorielles : principes généraux.....	67
1.2.2.	Le contenu des OAP sectorielles.....	68
1.2.3.	Liste des OAP sectorielles	68
1.2.4.	La cohérence des OAP sectorielles avec le PADD	69
3.	Les choix retenus pour établir les dispositions réglementaires	76
1.3.	Modalités d'application du règlement et dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire parisien	76
1.3.1.	Division du territoire en zones et secteurs	76
1.3.2.	Statut réglementaire des voies	86
1.3.3.	Application du règlement aux constructions existantes	87
1.3.4.	Application du règlement aux divisions foncières	90
1.3.5.	Définitions.....	90
1.4.	Zone urbaine générale (UG)	92
1.4.1.	Chapitre UG.1 : Occupation et utilisation des sols, destinations des constructions	94
1.4.2.	Chapitre UG.2 : Caractéristiques architecturales et urbaines des constructions, aspect extérieur	133
1.4.3.	Chapitre UG.3 : Implantation, hauteur et volumétrie des constructions.....	140
1.4.4.	Chapitre UG.4 : Espaces libres, végétalisation, abords des constructions	173
1.4.5.	Chapitre UG.5 : Conception bioclimatique et performances environnementales 194	
1.4.6.	Chapitre UG.6 : Réseaux et assainissement, déchets.....	202
1.4.7.	Chapitre UG.7 : Desserte, stationnement	206
1.4.8.	Chapitre UG.8 : Valorisation des externalités positives des projets	214
1.4.9.	Secteurs de dispositions particulières	222
1.5.	Zone urbaine de grands services urbains	245
1.5.1.	Chapitre UGSU.1. : Occupation et utilisation des sols, destinations des constructions	245
1.5.2.	Chapitre UGSU.2 : Caractéristiques architecturales et urbaines des constructions, aspect extérieur.....	248
	UGSU. 2.1 Dispositions Générales.....	248
	UGSU. 2.2 Dispositions applicables aux constructions neuves	249
	UGSU. 2.3. Dispositions applicables interventions sur les constructions existantes	249

1.5.3.	Chapitre UGSU.3. : Implantation, hauteur et volumétrie des constructions	250
	UGSU. 3.1. Implantation des constructions.....	250
	UGSU.3.2. Hauteur et volumétrie des constructions.....	251
	UGSU. 3.3. Dépassements admis par rapport à la hauteur et à la volumétrie maximales des constructions.....	253
1.5.4.	Chapitre UGSU.4. : Espaces libres, végétalisations des abords des constructions et du bâti.....	253
1.5.5.	Chapitre UGSU.5. : Conception bioclimatique et performances environnementales.....	254
1.5.6.	Chapitre UGSU.6. : Réseaux et assainissement, déchets.....	254
1.5.7.	Chapitre UGSU.7. : Desserte, stationnement.....	254
1.5.8.	Secteurs de dispositions particulières	255
1.6.	Zone urbaine verte (UV).....	256
1.6.1.	Chapitre UV.1 : Occupation et utilisation des sols, destinations des constructions.....	256
1.6.2.	Chapitre UV.2. : Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions 257	
1.6.3.	Chapitre UV.3. : Implantation et volumétrie	258
1.6.4.	Chapitre UV.4. : Espaces libres, végétalisation des abords des constructions et du bâti 259	
1.6.5.	Chapitre UV.5. : Conception bioclimatique et performances environnementales 260	
1.6.6.	Chapitre UV.6. Réseaux et assainissement, déchets	260
1.6.7.	Chapitre UV.7. Desserte et stationnement.....	260
1.6.8.	Secteurs de dispositions particulières	261
1.7.	Zone naturelle et forestière.....	262
1.7.1.	Chapitre N.1 : Occupation et utilisation des sols.....	262
1.7.2.	Chapitre N.2 : Caractéristiques des constructions	263
1.7.3.	Chapitre N.3 : Implantation et volumétrie.....	264
1.7.4.	Chapitre N.4 : Espaces libres, végétalisation, abord de constructions	268
1.7.5.	Chapitre N.5 : Conception bioclimatique et performances environnementales des constructions.....	269
1.7.6.	Chapitre N.6 : Réseaux, assainissement et déchets.....	269
1.7.7.	Chapitre N.7 : Desserte et stationnement.....	269
4.	Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de la capacité de densification de Paris	271
	Rappel des obligations juridiques.....	271
1.8.	Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers – dispositions favorisant sa limitation	271
1.9.	Analyse de la capacité de densification de Paris et de mutation des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales ...	273
1.9.1.	Paris, une ville historiquement dense qui se renouvelle sur elle-même.....	273
1.9.2.	L'évolution future des tissus urbains parisiens	278

Introduction - le contenu du rapport de présentation dans le code de l'urbanisme

L'article L.151-4 du code de l'urbanisme dispose que le rapport de présentation doit expliquer les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement. Cet article est complété par l'article R.151-2 qui précise notamment que le rapport doit comporter la justification de :

- la **cohérence** des OAP avec les orientations et objectifs du PADD ;
- la **nécessité** des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD ;
- la **complémentarité** du règlement avec les OAP ;
- la **délimitation** des zones urbaines ou à urbaniser ainsi que les zones naturelles à protéger.

Le rapport de présentation est également tenu d'exposer l'analyse des objectifs de développement du territoire, notamment l'analyse des capacités de densification des espaces bâtis et le projet de développement démographique et résidentiel.

1. Les choix retenus pour établir le PADD

La démarche de construction du PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables constitue la vision stratégique et politique du territoire parisien pour les quinze prochaines années. Il pose les jalons d'un développement vertueux de la capitale. Il s'inscrit dans la continuité du précédent PLU et de l'histoire de la planification parisienne, mais propose un cap résolument ambitieux pour faire de Paris une ville tournée vers les transitions écologique, énergétique, économique et climatique, l'amélioration du cadre de vie et de la santé des habitants, ainsi que l'inclusion de toutes et tous.

Le PADD prend sa source dans les constats et les enjeux issus du diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement. Il a pour objectif d'y répondre en proposant des ambitions, des orientations et des objectifs. Il s'inscrit également dans un environnement plus large en tenant compte des projets de territoire des établissements publics territoriaux qui l'entourent, des ambitions régionales et nationales pour l'Île-de-France dans les différents champs d'action entrant dans son périmètre de compétence.

Sur la base des objectifs fixés dans la délibération 2020 DU 104 de décembre 2020 prescrivant la révision, les services de la Ville et l'Atelier Parisien d'Urbanisme ont élaboré un diagnostic mettant en évidence les enjeux que doit relever la capitale. Celui-ci a servi de socle pour présenter au Conseil de Paris de grandes orientations politiques, réunies dans une communication de la Maire de Paris autour de 5 grands axes thématiques, débattues par les élus le 16 novembre 2021.

Les quatre principes structurant l'urbanisme bioclimatique

Le PADD a pour ambition de traduire les grands principes de l'urbanisme bioclimatique qui doivent guider la rédaction du règlement et des OAP. Le diagnostic porte le constat que Paris est une ville dense, attractive, patrimoniale et déjà largement bâtie. En conséquence, chaque projet doit contribuer à répondre simultanément à une multitude d'enjeux afin de maximiser les effets de chaque intervention au sein du tissu urbain. Ainsi l'urbanisme bioclimatique incite chaque projet à engendrer des externalités positives devant bénéficier

à son environnement proche ou global. Ce nouveau paradigme de l'urbanisme bioclimatique est exprimé dans le PADD selon quatre lignes directrices :

- **Penser Paris comme membre d'une métropole majeure.** La prise en compte des enjeux métropolitains est essentielle car cette échelle est associée de plus en plus étroitement dans la définition des politiques publiques. Par ailleurs, le statut de ville-centre de Paris lui confère une responsabilité particulière d'exemplarité vis-à-vis de des évolutions futures de la métropole.
- **Concevoir une ville résiliente face aux défis environnementaux.** Il est essentiel d'adapter Paris aux conséquences actuelles et futures du dérèglement climatique. Le diagnostic identifie les vulnérabilités de Paris face à ces conséquences, que le PADD intègre dans ses principes structurants.
- **Accompagner les mutations de la société au sein du patrimoine parisien.** La densité de Paris et sa richesse patrimoniale contraignent significativement les nécessaires évolutions de la capitale. Ainsi, pour préserver la richesse patrimoniale de Paris tout en permettant son évolution dans le respect des enjeux environnementaux, le PADD propose les principes d'un urbanisme de la transformation.
- **Concevoir la ville avec ses habitants et ses usagers.** L'implication des publics dans la fabrique de la ville permet de faire évoluer cette dernière de façon pertinente et pérenne. L'intégration des intérêts de toutes et tous dès la conception des projets permet de les calibrer au plus près de leurs futurs usages.

Ces quatre lignes directrices ont donc guidé la rédaction du PADD et se retrouvent tout au long du document.

En s'appuyant sur les éléments du débat au Conseil de Paris et de la concertation dédiée à ce volet, et guidé par ces quatre lignes directrices, le projet de PADD a été finalisé en vue de l'arrêt du PLU autour de 3 grands axes, qui déclinent 41 orientations principales et permettent d'aborder les composantes de la soutenabilité urbaine :

- Axe 1 - une ville en transition vertueuse et résiliente : cet axe traite principalement de la ville comme écosystème et des enjeux de la nature en ville, de la réduction de l'empreinte carbone et de la santé environnementale.
- Axe 2 - une ville inclusive, productive et solidaire : cet axe met en lumière les enjeux sociaux et économiques, au travers des questions de logement, d'emplois et d'activités, de rayonnement de la capitale et de proximité autour des sujets liés à l'offre de services, de commerces et d'équipements.
- Axe 3 - une ville qui considère et valorise ses identités urbaines : cet axe aborde les thématiques plus spécifiques de l'urbanisme, autour des enjeux de paysage, de patrimoine et de transformation du tissu urbain pour répondre aux enjeux mis en avant dans les deux premiers axes.

Par ailleurs, plusieurs encarts spécifiques à des types de territoire particuliers développent des enjeux et des orientations propres, notamment parce que s'y déclinent des politiques publiques prioritaires pour la Ville de Paris. Il s'agit :

- des bois, composants de la trame verte et bleue régionale et objets essentiels de l'axe 1
- du fleuve et des canaux, autres composants de la trame verte et bleue régionale et éléments centraux de l'axe 1
- des toits et de leurs potentiels pour contribuer à l'adaptation de Paris au dérèglement climatique et à la sobriété énergétique, dans le cadre de l'axe 1
- des quartiers politiques de la ville (QPV) où sont menés des projets de territoire spécifiques combinant développement social, capacitation citoyenne, actions en

faveur de l'emploi et du développement économique, rénovation de l'habitat et renforcement de l'offre de service public, enjeux majeurs de l'axe 2

- des quartiers centraux où se manifestent les dynamiques d'exclusion générées par les marchés immobiliers du logement et du bureau et l'essor des meublés touristiques
- des espaces situés de part et d'autre du boulevard périphérique, en lien avec les enjeux métropolitains et les relations avec les communes limitrophes de Paris, espaces régis par les règles propres à la ceinture verte et des contraintes exercées par l'infrastructure autoroutière du boulevard périphérique lui-même.

L'ensemble de ces orientations a été conforté après l'arrêt du PLU à l'issue de la phase de consultation des personnes publiques associées et de l'enquête publique, le PADD n'ayant pas évolué entre l'arrêt et l'approbation, sinon pour corriger la liste des quartiers retenus au titre de la Politique de la ville comme quartier prioritaire (QPV).

Axe 1 : Une ville en transition vertueuse et résiliente

1.1. La nature en ville : atout majeur du cadre de vie et de l'adaptation au changement climatique

Le constat du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement

Le diagnostic territorial du PLU bioclimatique constate que la nature est à la fois **peu présente et très sollicitée** à Paris. La quantité d'espaces verts accessibles au public est relativement faible comparée à d'autres grandes métropoles et inégalement répartie sur le territoire. Les 638 parcs et jardins ouverts au public à Paris sont pour la plupart d'une taille modeste et se trouvent souvent saturés.

Le changement climatique va rendre **plus fréquents et plus intenses les phénomènes caniculaires**. De plus, Paris est particulièrement exposé au phénomène **d'îlot de chaleur urbain** à cause de sa minéralité et de la forme de la ville.

Le changement climatique affecte également la biodiversité en tarissant les ressources et en réduisant les espaces de vie des espèces.

Enfin le diagnostic rappelle que **la nature remplit une multitude de rôles dans la ville** : elle génère du lien social, favorise le bien-être, est constitutive du patrimoine parisien. Elle constitue enfin une composante essentielle de l'habitabilité et de l'adaptation du territoire au changement climatique.

Les chiffres clés du diagnostic

- Le taux d'espace vert par habitant est faible : 8,6 m²/hab avec les deux bois
- 600 000 arbres dont 110 000 sur l'espace public
- Seuls 5 % des sols d'espace public et 20 % des sols de parcelles sont perméables

La réponse du projet d'aménagement et de développement durables

Ces constats se traduisent en enjeux exprimés dans la partie I du PADD : Paris doit s'adapter au changement climatique et améliorer sa résilience face aux crises écologiques comme aux transformations de long terme de l'écosystème urbain. Pour ce faire, elle doit repenser la place de la nature et de la biodiversité afin d'en faire des éléments centraux de son développement.

1.1.1. Donner sa place à la nature en ville

Orientation 1 : La nature, des apports bénéfiques multiples au fonctionnement de la cité

Dans la lignée du Plan Biodiversité, du SRCE et du SDAGE, le PADD s'attache à définir les rôles et bénéfices que la nature apporte à la ville afin de lui donner une place primordiale dans la conception et la transformation de la ville de demain. La place de la nature est aujourd'hui limitée du fait de l'histoire de l'urbanisation de Paris. Pourtant, ses apports sont essentiels aussi bien pour la qualité de vie des habitants et des usagers de la ville que pour son rôle dans l'atténuation et l'adaptation au changement climatique. Elle permet de limiter localement les températures en cas de forte chaleur et participe plus globalement à une régulation de l'îlot de chaleur urbain. Sa contribution à la biodiversité est également essentielle. L'orientation 1 pose donc les bases d'un rapport renouvelé à la nature et à la biodiversité dans le PLU, qui n'est plus une préoccupation de second rang après la satisfaction des besoins de développement, mais une préoccupation de premier rang, au même titre que le logement, l'emploi, l'accès aux services, etc. Cette évolution se déploie prioritairement dans le fait de considérer, valoriser et développer la nature et la biodiversité en ville.

Orientation 2 : La biodiversité et l'essor des vies végétale et animale

Afin de protéger la biodiversité et pour se conformer aux objectifs du Plan Biodiversité, le PADD oriente le PLU bioclimatique vers une meilleure prise en compte et une meilleure protection des trames et des espaces majeurs de nature (les bois, la Petite Ceinture, la Seine, les parcs). Cette orientation vise également à mieux prendre en compte la biodiversité dans les projets urbains et à intégrer la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC). Celle-ci est inscrite dans le code de l'environnement comme une approche nécessaire à tout projet d'aménagement soumis à évaluation environnementale. En amont d'un projet, elle vise à interroger sa nécessité (éviter si cela est possible), réduire les impacts du projet sur l'environnement et en dernier ressort les compenser par des actions d'ingénierie environnementale permettant de retrouver les qualités auxquelles le projet porte atteinte.

Encadré territorial 1 : Les Bois

Dans la lignée de l'orientation 2 visant à mieux prendre en compte et protéger les trames et espaces majeurs de nature, le PADD présente un encadré territorial spécifique sur les Bois de Boulogne et Vincennes. En cohérence avec le PCAEM qui identifie les bois comme des points de départ de corridors de la sous-trame arborée, le PADD oriente le PLU bioclimatique vers une mise en valeur de leur rôle écosystémique et de leur place dans le maillage d'espaces verts métropolitain. D'une manière générale, le PADD incite à renforcer la protection des bois et à en favoriser l'accès afin de faire bénéficier au plus grand nombre des fonctionnalités écologiques des bois, selon les principes développés dans le Plan Biodiversité, le SRCE et le SDAGE.

1.1.2. Faire du sol, du végétal et de l'eau des éléments structurants du cadre urbain

Orientation 3 : La valorisation du sol urbain, support de la biodiversité et outil d'adaptation au changement climatique

Dans l'esprit de lutte contre l'artificialisation des sols porté par la loi Climat et Résilience et pour répondre aux enjeux relatifs à la pleine terre, soulignés par le diagnostic, le PADD définit des orientations visant à valoriser le sol urbain pour ses apports en matière de biodiversité et d'adaptation au changement climatique. Le PADD incite à valoriser les espaces de pleine terre, à désartificialiser les sols et à intégrer des espaces renaturés dans les continuités écologiques existantes. Il vise, conformément au PCAET, à atteindre 40% d'espaces non imperméabilisés d'ici 2050, contre 26% aujourd'hui (le taux est de 5% dans l'espace public et de 20% dans les parcelles). Cela nécessite la désimperméabilisation de plus de 1300 hectares. Outre l'évolution du PLU bioclimatique pour augmenter les espaces libres et de pleine terre dans les projets, le principal effort à réaliser est porté sur la végétalisation de l'espace public, qui représente un potentiel important.

Orientation 4 : Développer les parcs et jardins, la végétalisation et la présence de l'arbre

Pour répondre aux besoins de végétalisation exprimés à travers le diagnostic et dans le prolongement du Plan Arbre, le PADD oriente le PLU bioclimatique vers des objectifs de préservation et de valorisation des arbres existants ainsi que la promotion d'une végétalisation ambitieuse et raisonnée dans les projets concernant le bâti neuf ou existant, les projets urbains et les espaces verts publics. L'extension de la végétalisation à travers la ville répond à une double logique d'amplification des continuités écologiques et de lutte contre l'îlot de chaleur urbain selon les principes du Plan Biodiversité et du PCAET. Il s'agit de viser à la protection d'un maximum d'arbres aussi bien dans les rues que dans les parcelles privées. Parce qu'ils revêtent une dimension patrimoniale particulière en plus de leur valeur écologique, la préservation des arbres d'alignements est mentionnée au PADD. La Ville se conforme aux exigences du code de l'environnement mais entend en outre, en se fondant sur le droit de l'urbanisme, préserver des arbres d'alignement en raison de leur dimension patrimoniale particulière dans le paysage parisien. Il s'agit enfin de poursuivre l'objectif de plantations nouvelles dans le cadre de « forêts urbaines » réalisées principalement sur des espaces publics aujourd'hui majoritairement minéraux, d'accompagner l'évolution du boulevard périphérique et l'avènement de la nouvelle ceinture verte et sportive, d'augmenter la densité de la canopée dans les jardins, cimetières ou équipements municipaux et enfin d'accroître la végétalisation des parcelles privées dans le cadre de projets nécessitant une autorisation liée au droit des sols.

Cette orientation est renforcée par l'instauration d'un objectif d'atteindre 10 m² d'espaces verts ouverts au public d'ici 2040. Cet objectif implique la création de 300 hectares de surfaces d'espaces verts ouverts au public. En effet, Paris compte aujourd'hui 1880 hectares de parcs et jardins accessibles au public, soit 8,6 m² par habitant. L'atteinte des 10 m² d'espaces verts ouverts au public par habitant nécessite la réalisation de 300 nouveaux hectares d'ici 2040.

Sa mise en œuvre est basée à la fois sur :

- la création de nouveaux espaces verts dans les opérations d'aménagement (Chapelle Charbon, porte de la Villette, Messageries, Héliport...) ;
- la création de nouveaux espaces verts en secteur diffus (à l'image du jardin Truillot réalisé en 2018 dans le tissu dense du 11^{ème} arrondissement) pour certains inscrits en ER ou en PLOC ;
- l'ouverture au public d'espaces verts existants (certains jardins de propriétaires privés et grands propriétaires publics, notamment bailleurs, hôpitaux, SNCF pour des portions de la Petite Ceinture en particulier, etc.) ;
- l'ouverture et l'aménagement d'équipements publics comme par exemple l'intégration de certains cimetières dans le système des parcs de la ville, une plus grande ouverture au renouvellement des concessions des trois hippodromes, l'ouverture de jardins des équipements culturels à l'image du jardin du musée du quai Branly, certaines cours d'écoles devenant cours oasis ouvertes le weekend et pendant les congés scolaires et certains parcs sportifs ;
- et enfin la création et le renforcement des promenades jardins sur l'espace public (à l'image des quais hauts et bas des bords de Seine, les bords du canal, et plus localement des rues végétalisées du type rues jardins, rues aux écoles).

Cet ensemble inclut donc notamment les espaces verts créés par emplacements réservés et périmètres de localisation (11,7 ha) et par les OAP sectorielles (43,5 ha). Le PLU, comme d'autres documents de planification, permettra la réalisation de cet objectif, qui passera également par l'ouverture au public d'espaces verts existants mais aujourd'hui fermés au public. Ce potentiel peut concerner à la fois des jardins de propriété privée et de grands propriétaires publics disposant d'ores et déjà d'une couverture végétale très intense pour certains ou à renforcer pour d'autres.

Orientation 5 : Préserver, restaurer et développer les milieux humides et favoriser les nouveaux usages de l'eau

L'importance des milieux humides pour répondre aux enjeux environnementaux issus du diagnostic amène le PADD à dicter des orientations qui visent à donner à l'eau une place plus importante dans la ville de demain. Ainsi, et conformément au SDAGE, le PADD présente des orientations visant globalement à préserver et amplifier la place de l'eau et à en élargir les usages au bénéfice de la population et de la biodiversité. Paris est un espace presque totalement urbanisé à l'exception des deux grands bois, et dans lequel il n'y a que très peu de zones humides telles qu'on les considère généralement (terrains habituellement inondés ou gorgés d'eau de façon permanente ou temporaire). Ainsi la place de l'eau est principalement centrée sur le réseau hydrographique existant (la Seine, les canaux, la Bièvre), la renaturation des berges ou le développement des mares ou des espaces humides de petite échelle. Il s'agit également de développer de nouveaux dispositifs de gestion des eaux en limitant les rejets d'eaux propres (pluie) dans les réseaux d'assainissement et en permettant une infiltration sur la parcelle et par des espaces de pleine terre.

Orientation 6 : Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

En application du deuxième alinéa de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le PADD fixe un objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. La définition de cet objectif s'inscrit dans la démarche de lutte contre l'artificialisation des sols issue de la loi « Climat et Résilience » (n°2021-1104 du 22 août 2021) qui doit aboutir au « zéro artificialisation nette » en 2050. La trajectoire de lutte contre l'artificialisation des sols inscrite dans le PADD se veut une anticipation des exigences découlant de cette loi, qui intéresse en premier les documents de rang supérieur dans un ordre descendant.

Aussi, le PADD fixe dans son orientation 6 un objectif nul de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Ces espaces sont situés dans les deux bois parisiens ; l'atteinte de cet objectif est ainsi liée aux règles définissant la constructibilité de ces espaces. Or cette constructibilité dépend du classement des bois de Vincennes (hors Fort Neuf) et de Boulogne (hors partie située au sud de l'avenue de la Porte d'Auteuil) en zone naturelle et forestière, comme dans le PLU précédent. Dans cette zone, les constructions ne sont admises que dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), sur le fondement de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, et de manière résiduelle hors desdits secteurs, sur le fondement de l'article L.151-11 du même code.

Les dispositions réglementaires applicables dans les STECAL, plus restrictives que les dispositions du PLU précédent, permettent d'atteindre l'objectif de consommation nulle d'ENAF. En effet :

- D'une part, le PLU n'autorise plus, par principe, d'augmentation de l'emprise au sol et de l'emprise géométrique des constructions existantes au 1^{er} janvier 2025 dans les STECAL (premier alinéa de la sous-section N.3.1.2)
- D'autre part, si des extensions de l'emprise géométrique sont, par exception, admises dans les STECAL mentionnés dans le règlement écrit et aux conditions qu'il définit (deuxième alinéa de la même sous-section), des mesures de compensation seront mises en place, avec la désartificialisation de surfaces existantes. Cela se fera notamment au moyen de la débitumation de voiries existantes en zone naturelle et forestière du PLU.

Les autres constructions autorisées de manière restrictive sur le fondement de l'art. L.151-11 du code de l'urbanisme (constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages), motivées au point 4.5.1 ci-dessous, conduiront aux

mêmes mesures compensatoires de désartificialisation des sols. Il s'agit d'une poursuite de la démarche présentée dans le tableau reproduit au point 5.1 ci-dessous, au titre de l'analyse de la consommation d'ENAF entre 2006 et 2020 que doit comporter le rapport de présentation du PLU en application du quatrième alinéa de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme

Par ailleurs, au sein même des zones U du PLU, Paris favorise la désimperméabilisation brute des sols, avec l'objectif d'atteindre 40 % d'espaces non imperméabilisés d'ici 2050

Deux grandes pistes sont poursuivies pour atteindre cet objectif :

- La désimperméabilisation dans les parcelles à l'occasion de projets privés : elle passe par la mutation très progressive du tissu urbain (pour rappel, 0,5 % des parcelles parisiennes font l'objet chaque année d'une demande d'autorisation d'urbanisme) mais aussi par des actions volontaires de la part des copropriétés ou de grands propriétaires fonciers comme les bailleurs afin de végétaliser les cœurs d'îlot ;
- La désimperméabilisation de l'espace public, notamment la voirie. Ce volet est davantage maîtrisable par la collectivité, qui s'emploie sur tous les projets d'aménagement de voirie à optimiser la désimperméabilisation et la végétalisation, en fonction des contraintes de réseau et d'usages de la voirie elle-même.

Encadré territorial : La Seine, les canaux, la Bièvre

Le PADD consacre un encadré territorial aux principales voies d'eau qui sillonnent Paris : la Seine, les canaux et la Bièvre. Ces éléments sont fondamentaux pour Paris à divers égards, à la mesure des multiples rôles qu'ils remplissent tant d'un point de vue écologique, patrimonial, économique que dans la vie quotidienne des Parisiennes et des Parisiens. La Seine et les canaux revêtent également une dimension métropolitaine en ce qu'ils constituent des liens entre Paris et les communes traversées par ces cours d'eau. Ces constats sont exprimés dans le diagnostic qui décrit la Seine comme un « bien commun » et les canaux comme des grands équipements métropolitains. Le PADD vise donc à mieux protéger et amplifier les fonctions écologiques des cours d'eau, à les rendre plus accessibles et plurifonctionnels, notamment pour les mobilités et la logistique durables, et à valoriser leur aspect patrimonial. Ces orientations s'inscrivent dans la droite ligne des documents-cadres tels que le Livre Blanc d'évolution du site de la Seine discuté au Conseil de Paris en 2019, le SRCE et le SDAGE.

1.2. La réduction de l'empreinte carbone de la ville

Le constat du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement

Paris a adopté son Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) en 2018 qui prévoit que la ville atteigne la **neutralité carbone en 2050**. Sur le plan énergétique, le PCAET fixe l'objectif de 45 % d'énergies renouvelables en 2030 (dont 10 % produites localement). Son renouvellement a été engagé en parallèle de la révision du PLU et le PCAET 2024-2030 doit être approuvé en même temps.

Le diagnostic territorial du PLU bioclimatique établit que **le bâti représente 88 % de la consommation énergétique finale de Paris**. Cette consommation a baissé de 20 % entre 2004 et 2019. Les bâtiments les plus énergivores, construits durant les Trente Glorieuses, représentent 17 % du bâti. Le bâti et plus particulièrement le bâti moderne représentent donc un levier majeur de diminution de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre.

Paris présente un potentiel significatif de production d'énergies renouvelables : solaire, biogaz, géothermie, réseau de chaleur et de froid, énergies fatales (chaleur des eaux usées, des tunnels de métro, des *data centers*, etc.). Les services urbains (énergies, déchets, eau et assainissement, logistique, etc.) jouent un rôle clé dans l'intégration des énergies renouvelables et doivent s'adapter en ce sens.

Enfin le transport intramuros représente 5,3 % des émissions parisiennes. L'impact carbone de la mobilité diminue depuis plusieurs années déjà, grâce notamment à l'amélioration des

véhicules, la baisse du taux de motorisation et l'essor d'alternatives non carbonées. Alors que les véhicules diesel et essence seront interdits d'ici 2030 dans le cadre de la Zone à Faibles Émissions métropolitaine, Paris doit accompagner l'évolution des mobilités. C'est d'autant plus important qu'elles évoluent, avec l'essor des besoins de logistique urbaine et de livraison *intramuros* mais aussi les perspectives de réalisation du Réseau Grand Paris Express qui va progressivement modifier le fonctionnement de la métropole à partir de 2024-2025.

Les chiffres clés du diagnostic

- Le bâti représente 88 % de la consommation énergétique finale de Paris
- 21,1 % d'énergie renouvelable ou de récupération consommée en 2020

La réponse du projet d'aménagement et de développement durables

Face à ces constats, le PLU bioclimatique se doit d'accompagner et d'encourager les transformations nécessaires, en particulier sur deux volets décisifs que sont le bâti et la mobilité. Le PADD définit donc des orientations qui doivent permettre au PLU bioclimatique de jouer son rôle dans la transition écologique en cohérence avec les autres grands objectifs que sont notamment l'inclusion, le bien-être et le respect du patrimoine.

1.2.1. Les bâtiments comme supports privilégiés de la lutte contre le changement climatique

Orientation 7 : Transformer vertueusement les bâtiments existants

Le PADD fixe des orientations ambitieuses pour mettre en œuvre les objectifs du PCAET relatifs à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et à la sobriété énergétique du bâti. Ces orientations s'inscrivent dans la suite des Accords de Paris de la COP21, de la Stratégie Nationale Bas Carbone et les lois successives relatives à la transition énergétique dont la dernière en date est la loi Énergie-Climat du 8 novembre 2019. Il présente plusieurs leviers permettant de réduire l'impact carbone du bâti : éco-rénovation, diminution de la consommation énergétique et intégration d'énergies décarbonées, raccordement aux réseaux de froid et de chaleur urbains.

Le PADD oriente également le PLU bioclimatique dans la prise en compte des enjeux patrimoniaux et de bien-être des habitants dans le cadre des interventions sur le bâti. En effet, si les orientations ambitieuses de rénovation du bâti sont essentielles en vue d'atteindre les objectifs de lutte contre le changement climatique, ces dernières ne doivent pas nuire à la richesse patrimoniale de Paris ni au confort des habitantes et des habitants. Au contraire, les orientations du PADD visent à encourager l'accompagnement des rénovations énergétiques et thermiques d'une amélioration du cadre de vie offert par le bâti via la végétalisation et le confort d'été.

Orientation 8 : Promouvoir la conception bioclimatique des constructions neuves

Intégrant les enjeux du diagnostic qui met en valeur l'importance du bâti dans la transition énergétique, le PADD développe deux voies par lesquelles les futures constructions devront respecter les enjeux de l'urbanisme bioclimatique : la consommation énergétique et les matériaux. Ces deux axes expriment les exigences du PCAET et reprennent les enjeux du Pacte pour la construction parisienne signé en 2021.

Concernant la consommation énergétique, le PADD fixe des orientations visant à limiter la consommation énergétique, décarboner l'énergie utilisée et concevoir des bâtiments efficaces et sobres d'un point de vue du confort thermique. Pour les matériaux, les orientations du PADD incitent à limiter la quantité de ressources employées ; utiliser des matériaux naturels, renouvelables, biosourcés ou géosourcés ; limiter l'emploi de béton.

Ces orientations revêtent une importance particulière pour le PLU qui ambitionne de promouvoir un urbanisme bioclimatique exemplaire. À cet égard, les constructions neuves, si elles sont amenées à devenir de moins en moins fréquentes à Paris (notamment du fait de l'action du PLU bioclimatique), doivent néanmoins être particulièrement exigeantes sur les aspects environnementaux et seront les vitrines des nouveaux modes de conception et de construction de l'urbanisme bioclimatique.

Encadré territorial : Les toits parisiens

Le PADD consacre un encadré territorial aux toits parisiens. Les toits sont à la fois un élément patrimonial essentiels aux grands paysages parisiens et un espace possible d'intervention pour améliorer les qualités environnementales du bâti, comme l'a identifié le diagnostic. Le PADD encourage donc à l'utilisation vertueuse des toits parisiens au bénéfice de l'environnement, dans la droite ligne des objectifs précisés par le PCAET. Pour autant le PADD précise que ces interventions doivent se faire dans le respect des caractéristiques patrimoniales des toits.

1.2.2. Promouvoir une mobilité faiblement émettrice de carbone

Orientation 9 : Créer les conditions du développement de modes motorisés décarbonés

Le diagnostic du PLU constate que 28 % de la structure urbaine de Paris est occupée par les espaces publics de voirie. Dans le même temps, le taux de motorisation baisse depuis de nombreuses années et atteint 0,39 véhicule par ménage. Par ailleurs les mobilités actives prennent une place de plus en plus importante, même si les transports représentent globalement toujours 24 % des émissions de gaz à effet de serre dans Paris.

Ces constats amènent le PADD à décliner des orientations permettant de favoriser les modes motorisés propres et à accélérer le déploiement de bornes de recharge de véhicules électriques et de stations d'avitaillement en énergies alternatives (gaz vert, hydrogène). Ces orientations permettent d'augmenter l'offre d'énergie alternative aux produits pétroliers pour les véhicules individuels, à la fois dans le cadre d'une offre commerciale organisée dans les stations-services existantes mais aussi de développer l'offre au sein des infrastructures de stationnement existantes (parcs publics, parkings privés dans les immeubles). L'orientation vise également à promouvoir les transports en commun, le covoiturage et l'autopartage afin de diminuer l'impact carbone des déplacements individuels. Ces orientations se déploient en cohérence avec le PCAET, le Schéma Directeur Énergétique Métropolitain (SDEM) du Grand Paris ainsi que le Livre Blanc Mobilités signé en 2018.

Encadré territorial : Le boulevard périphérique et ses abords, vecteurs d'inclusion métropolitaine

Le boulevard périphérique est une infrastructure majeure d'ampleur métropolitaine à la croisée de nombreux enjeux déclinés dans le diagnostic : le périphérique est à la fois un nœud de logistique et de communication essentiel, une source de nuisances environnementales majeure, et une coupure urbaine entre Paris et la Métropole trop longtemps délaissée qui offre une qualité de vie dégradée aux habitants et aux habitantes qui la bordent.

Ces problématiques complexes et contradictoires nécessitent une réponse spécifique consacrée dans le PADD par cet encadré territorial. Ainsi et en cohérence avec le PCAET et le Livre Blanc du Boulevard Périphérique présenté en 2022, le PADD fixe des orientations favorisant la renaturation du boulevard périphérique, la multiplication des liens entre ses deux rives et le développement de proximité au bénéfice des habitants et habitantes et des usagers à ses abords. Ces orientations doivent permettre de réduire les nuisances tout en améliorant les fonctionnalités métropolitaines du boulevard périphérique et en améliorant la qualité de vie à ses abords. Ces améliorations sont notamment consacrées par le concept de ceinture verte et sportive.

Orientation 10 : Limiter le stationnement sur voirie pour une réappropriation de l'espace public par les piétons et les cyclistes

La diminution de la part de la voiture permet une reconquête de l'espace public au profit d'usages variés comme la renaturation, les mobilités douces, le mobilier urbain ou encore

des services. Le diagnostic indique que le taux de motorisation des Parisiens et des Parisiennes a chuté de plus de 20 % depuis 20 ans et est de 0,39 voiture par ménage, la circulation automobile ayant quant à elle baissé de presque 50 % depuis 2002. Cette diminution est donc encouragée par le PLU bioclimatique tant pour réduire la part de l'espace public accordé à la voiture que pour diminuer l'impact environnemental des mobilités carbonées. Ainsi et en cohérence avec le Livre Blanc du Forum Métropolitain du Grand Paris signé en 2018, le PADD oriente le PLU vers la diminution de l'emprise dédiée au stationnement sur l'espace public ainsi qu'une meilleure utilisation des parkings souterrains ou en ouvrage souvent sous-utilisés, afin de permettre la diversification de leur usage voire leur reconversion lorsque c'est pertinent. De plus le PADD incite à diminuer la création de places de stationnement automobile dans les constructions neuves.

Orientation 11 : Promouvoir les modes actifs et accentuer l'incitation à la pratique de la marche

En compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), le PADD guide le PLU bioclimatique vers la promotion des modes actifs en encourageant le déploiement de stationnements sécurisés pour vélo tant dans l'espace public que dans les constructions neuves et réhabilitations. Le PADD décline également des orientations visant à encourager et faciliter la pratique de la marche. Ces orientations visent d'une manière générale à apaiser l'espace public pour le rendre plus accessible aux habitantes et habitants, à limiter les nuisances liées aux mobilités carbonées et à inciter à la pratique d'activités physiques dans une logique de santé environnementale.

Orientation 12 : Faciliter une logistique urbaine durable et efficace

La logistique revêt une importance particulière que le PADD considère en déclinant des orientations pour promouvoir une logistique bas carbone et favoriser le développement des modes de transports alternatifs. Alors que les modes de vie et de consommation évoluent et tendent à l'essor des livraisons à domicile, l'organisation de la chaîne logistique pour desservir la métropole et, en son cœur, Paris et ses 2,2 millions d'habitants est cruciale, pour optimiser les déplacements qu'elle génère et donc limiter les flux, regrouper les livraisons et disposer d'un réseau mutualisé de centres logistiques secondaires et de points de départ des livraisons. Paris entend poursuivre les efforts engagés avec les acteurs de la logistique (transporteurs, distributeurs) pour localiser au mieux les infrastructures logistiques à proximité des lieux de livraison et de distribution. Enfin le PADD entend lutter contre les magasins et cuisines dédiés à la vente en ligne (qui ont proliféré à Paris, comme le constate le diagnostic) qui nuisent au bon partage de l'espace public ainsi qu'à la vitalité des commerces de proximité. Les magasins dédiés à la vente en ligne sont des locaux affectés à une activité commerciale recourant principalement à la vente livrée immédiate, comportant ou non un espace de retrait des commandes ouvert au public. Ils relèvent de la sous-destination « Entrepôt ». Les cuisines dédiées à la vente en ligne sont les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique, dont les commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

1.3. La santé environnementale, enjeu majeur de la résilience

Le constat du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement

Loin d'être une problématique individuelle, **la santé est un enjeu collectif et transversal** qui se décline dans l'urbanisme. **La santé est intimement liée aux enjeux d'inégalités sociales et aux enjeux environnementaux.** Par exemple, les secteurs les plus exposés à la pollution de l'air et la pollution sonore aux abords du boulevard périphérique accueillent également une part importante de logements sociaux. Ces mêmes quartiers sont souvent moins dotés en espaces verts et services de santé que les quartiers de l'ouest parisien.

Le diagnostic territorial du PLU bioclimatique constate donc que la santé environnementale est **un enjeu transversal qui touche inégalement les Parisiens**, même si toute la capitale est, dans une certaine mesure, concernée : près de la moitié des parisiens

est potentiellement exposée à la pollution au dioxyde d'azote liée à la circulation automobile.

Enfin le diagnostic met en exergue un certain nombre de **risques naturels et anthropiques** qui pèsent sur la capitale. Le risque principal concerne une crue majeure qui menacerait 250 000 habitants. La nature des sols, parfois pollués ou perclus de carrières, peut également représenter un risque.

La réponse du projet d'aménagement et de développement durables

Le PADD intègre ces constats en considérant l'amélioration de la santé environnementale comme un des bénéfices de l'évolution de Paris comme ville vertueuse et résiliente. Depuis l'adoption du Plan Santé Environnementale en 2015, la santé doit être prise en compte dans l'évolution de la ville. Le PADD vient traduire ce plan en matière d'urbanisme. À cet égard, la végétalisation, la qualité du bâti ou encore la décarbonation des mobilités sont autant d'actions bénéfiques pour la santé environnementale. De la même façon, le développement de la polycentralité et une juste répartition des équipements et services dans la ville permettront de réduire les inégalités relatives à la santé.

1.3.1. Vers une ville pensée pour la santé et le bien-être de ses habitants, adaptée à l'évolution des modes de vie

Orientation 13 : Intégrer les enjeux de santé dans la ville à toutes les échelles

Face aux enjeux de santé environnementale soulevés par le diagnostic et l'état initial de l'environnement, le PADD oriente le PLU bioclimatique dans une nouvelle approche globale de l'urbanisme visant à prendre en compte la santé pour tous les habitants, les usagers de la ville et les différents types de population. Cette orientation renvoie à plusieurs thématiques du PADD comme la nature en ville, la construction bioclimatique, la répartition des équipements dans la ville, l'alimentation durable, les mobilités et les espaces publics. Elle implique une démarche transversale qui tient compte de l'ensemble des facteurs pouvant contribuer à la santé des Parisiennes et Parisiens, depuis l'exposition aux facteurs de risque (pollution, bruit, matériaux de construction...) jusqu'aux déterminants favorisant les pratiques de prévention (exercice physique, interactions sociales, etc.)

1.3.2. Une démarche de prévention des risques et d'atténuation des pollutions pour favoriser l'amélioration de la qualité de vie

Orientation 14 : Améliorer la qualité de l'air et éviter ou limiter l'exposition à la pollution atmosphérique

Concomitamment à la mise en place de la Zone à Faibles Émissions Métropolitaine, le PLU bioclimatique se doit d'encourager la réduction de la pollution de l'air à Paris, et notamment dans les logements. Cette orientation repose à la fois sur la limitation de l'exposition des populations à des facteurs aggravants pour la santé en intervenant sur les caractéristiques des infrastructures de transport pour en réduire les effets nocifs (éloignement des infrastructures lorsque cela est possible) ainsi que sur la capacité des bâtiments à assurer une meilleure protection pour leurs occupants, avec une conception adaptée en termes d'exposition que de procédés et de matériaux constructifs, dans la limite de la réglementation de l'urbanisme.

Orientation 15 : lutter contre toutes les nuisances sonores

Face à l'impact des nuisances sonores sur la santé psychologique des Parisiennes et Parisiens et dans la continuité du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) et du Plan d'Amélioration de l'Environnement Sonore (PAES), le PADD oriente le PLU bioclimatique vers la diminution de l'exposition au bruit des personnes vivant près de certaines infrastructures. Ces mêmes infrastructures, notamment le boulevard périphérique, ont vocation à être apaisées. Le PADD vise également à encourager les travaux de réduction du bruit et la conception de bâtiments et d'opérations prenant en compte l'enjeu de la pollution sonore.

Orientation 16 : Appréhender le risque d'inondation dans sa globalité

Face au risque d'une crue majeure et en conformité avec le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI), le PADD rappelle la nécessité d'adapter les modalités d'occupation des rez-de-chaussée et sous-sols dans les secteurs sensibles. De même, les orientations relatives à la désimperméabilisation et l'augmentation des surfaces de pleine terre concourent à atténuer le risque d'inondation.

Axe 2 : Une ville inclusive, productive et solidaire

1.4. Le logement, premier moteur de l'inclusion

Le constat du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement

L'analyse des dynamiques à l'œuvre sur le territoire parisien lors de la phase de diagnostic a permis d'établir plusieurs constats importants. Ainsi, il est fait état d'une **crise d'accès au logement en accession ou en locatif** pour une grande partie de la population, notamment les classes les plus populaires et les jeunes ménages avec enfant(s). Ces difficultés sont liées à une conjugaison de facteurs qui ont concouru depuis une quinzaine d'années à une forte hausse des prix immobiliers, posant des difficultés d'accès à une offre limitée en comparaison de l'attractivité du territoire et de l'ampleur de la demande. Sont principalement mis en avant :

- le développement des résidences secondaires ;
- l'accentuation de la rétention immobilière ;
- le développement des meublés touristiques.

À cette série de phénomènes s'ajoutent les **difficultés de production de logements adaptés aux besoins des habitants** notamment en raison des coûts élevés d'acquisition du foncier. De nombreux quartiers souffrent d'un **déséquilibre** entre les activités économiques et l'habitat et pour certains d'un fort déficit dans le développement du logement locatif social, accentué par l'évolution de la législation à ce sujet (article 55 de la loi relative Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2020 modifié par la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové le 24 mars 2014). Pourtant, ce dernier outil permet de répondre en partie à la demande pour une large part de la population, depuis les plus fragiles jusqu'à la majorité des classes moyennes.

Chiffres clés du diagnostic

- Un parc social passé de 13 à 22 % des résidences principales entre 2001 et 2020
- 7 arrondissements en dessous des 10 % de logements sociaux
- Une augmentation de 90 % des prix du logement depuis 2006
- 18 % de logements inoccupés au moins une partie de l'année pour un parc de logement de 1 389 000 logements qui a cru de 54 600 logements depuis 2006

La réponse du projet d'aménagement et de développement durables

Le PADD intègre les hypothèses de projections démographiques du diagnostic qui envisagent une stabilisation de la population autour de 2,2 millions d'habitants en 2050. Cet objectif est cohérent avec les évolutions démographiques (vieillesse, baisse de la population parisienne) et les objectifs de production de logement (notamment sociaux) et de rééquilibrage métropolitain. Ainsi le PLU bioclimatique ne prévoit pas de baisse de la population mais n'envisage pas non plus une hausse significative par rapport à aujourd'hui

étant donné les limites de la constructibilité et les tendances démographiques générales. Au regard du niveau d'équipements du territoire et des dynamiques économiques fortes qui l'animent, la stabilisation de la population constitue un objectif raisonnable mais également ambitieux, pour répondre aux tendances démographiques des dix dernières années, accentuées par les effets socio-économiques de la crise sanitaire de 2020-2022, qui a accentué les aspirations des Parisiens et des Parisiennes à disposer de logements plus grands, avec plus d'espaces extérieurs.

Pour satisfaire cet objectif démographique, la qualité et le caractère abordable de l'offre de logements sont donc un enjeu déterminant. Pour faire face aux enjeux propres au logement des Parisiens et des Parisiennes et aux difficultés identifiées dans le diagnostic, le PADD propose une série d'orientations s'appuyant sur le logement comme moteur de l'inclusion. Il ambitionne d'offrir des logements décents, accessibles et abordables, répondant aux besoins de chaque Parisienne et Parisien. Pour cela il s'appuie sur des objectifs ambitieux en matière de développement du logement abordable, notamment du logement social, de lutte contre la gentrification et la structuration de dispositifs pour le maintien des ménages les plus modestes et des familles dans le périmètre de la capitale, mais aussi dans des logiques de renforcement des liens avec les territoires voisins.

1.4.1. Offrir à tous les publics un accès à l'hébergement et à un logement digne, abordable et adapté

Orientation 17 : Proposer une offre de logements adaptée à tous les âges et à tous les modes de vie

Paris est confrontée à un processus de gentrification lié à l'augmentation des coûts du logement à l'acquisition et à la location en parallèle de la concentration d'activités à très forte valeur ajoutée. La capitale observe donc un déplacement, voire un départ des populations les plus modestes et des jeunes ménages vers sa périphérie. En accord avec le programme local de l'habitat (PLH), le plan Seniors et le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) et avec la volonté d'endiguer cette conjugaison de facteurs excluants, la Ville de Paris à travers le PADD souhaite faciliter le maintien des populations résidentes, notamment des jeunes ménages et des ménages modestes. Le PADD porte la volonté de fluidifier et accompagner les parcours résidentiels de ces ménages et développer différentes typologies de logements qui permettront à chacun de trouver une réponse adaptée à ses besoins. D'une manière générale et pour accompagner la stabilisation de la population à horizon 2050 projetée dans le diagnostic, le PADD oriente le PLU vers une augmentation de la production de logements.

Orientation 18 : Protéger les plus fragiles par une politique de l'hébergement et du logement volontariste

Dans la lignée de la précédente orientation, le PADD souhaite donner corps aux politiques sociales inscrites dans le PLH, SRHH, le plan d'accueil des réfugiés et le pacte contre la grande exclusion. Pour cela, outre le travail important qui a été mené contre le mal logement dans la capitale, la collectivité poursuit avec le PLU bioclimatique l'objectif d'accompagner le déploiement de structures d'accueil, d'hébergement et de logement adaptés aux personnes les plus fragiles, notamment les femmes seules avec enfants, les personnes réfugiées et les personnes sans-abris.

Orientation 19 : Adapter les logements pour une inclusion plus forte des populations en situation de handicap ou de perte d'autonomie

Pour structurer une politique complète en faveur du logement pour toutes et tous, dans la continuité des deux orientations précédentes, le PADD insiste sur le déploiement de mesures ambitieuses en faveur de la production de logements inclusifs pour les personnes en situation de handicap et les personnes âgées. Paris est en effet confrontée à un vieillissement de sa population avec une diminution modérée de la part des moins de 20 ans, qui interroge sur les parcours résidentiels sur le long terme des personnes âgées (adaptation du logement à la perte d'autonomie, réduction de la surface en lien avec la réduction de la taille du ménage, cohabitation pour favoriser le lien social, etc.). Cette orientation vise donc, en accord avec le Plan Seniors, le PLH, le SRHH et la Stratégie

Handicap, à adapter les logements, augmenter le nombre de place en établissements pour personnes âgées et proposer de nouveaux parcours résidentiels en adéquation avec les besoins de ces publics.

1.4.2. Développer un parc de logements qualitatif et non excluant

Orientation 20 : Poursuivre des objectifs ambitieux en matière de logement social et abordable

Au-delà des impératifs chiffrés issus de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), qui oblige les communes de plus de 3 500 habitants à atteindre un taux de 25 % de logements sociaux dans le parc de résidences principales d'ici 2030, le logement locatif social est considéré par la Ville de Paris comme un outil majeur pour lutter contre l'exclusion par le logement. Il constitue à la fois un facteur de régulation des prix et une possibilité pour les populations les moins aisées de se loger à Paris, concourant ainsi au maintien de la mixité sociale. Pour répondre aux problématiques de gentrification et à la hausse des prix de l'immobilier identifiées dans le diagnostic territorial, le PADD propose d'atteindre un objectif de 30 % de logements sociaux dans le parc de résidences principales à l'horizon 2035 comme inscrit dans le SDRIF et le SRHH en cours de révision. En complément, le PADD inscrit l'objectif de 10 % de logements abordables, portant l'objectif global à 40 % de logements publics en 2035. Cet objectif est lié à l'ambition de rééquilibrage du logement locatif social sur le territoire en ciblant les quartiers les plus déficitaires, ainsi que les quartiers dominés par la présence de bureaux, afin d'y produire plus et accueillir des populations plus modestes.

Encart territorial : Les quartiers politiques de la ville

Paris dénombre 21 quartiers relevant de la politique de la ville depuis la mise à jour de la géographie prioritaire début 2024. Ces quartiers rassemblent majoritairement des populations modestes et fragiles et nécessitent des interventions spécifiques et coordonnées relevant de différentes politiques publiques. Le PADD se calque sur de nombreux éléments issus du Contrat de Ville signé par l'État et la Ville de Paris afin de mener à bien ces différentes politiques. Le Contrat de Ville présente et articule les différents objectifs relevant d'une occupation de l'espace afin d'apporter une vision complète des ambitions en matière de logement, de réhabilitation et de lutte contre le mal logement, d'urbanisme et d'espace public, de développement économique, de mobilité, ainsi que d'équipements et de services.

Orientation 21 : Endiguer les dynamiques d'exclusion et de spéculation immobilière

Historiquement, l'est et le nord parisiens sont les territoires accueillant les populations aux revenus les plus modestes et l'ouest et le centre, les populations plus aisées. La Ville de Paris entend endiguer les dynamiques d'exclusion et de gentrification à l'œuvre sur certaines parties de son territoire, et ainsi résorber les inégalités territoriales. C'est notamment le cas en accompagnant les arrondissements déficitaires dans la production de plus de logements abordables pour les populations les plus modestes. Cet objectif est cohérent avec celui du SDRIF de viser les 30 % de logements locatifs sociaux pour accroître l'offre de logements abordables et la mixité sociale. Cette lutte contre l'exclusion passe également par l'objectif de réduire la vacance et de s'opposer aux résidences secondaires et meublés touristiques, ces deux derniers phénomènes contribuant particulièrement aux tensions sur le marché et à exclure bon nombre de Parisiennes et Parisiens de l'accès au logement. Les meublés touristiques sont un sujet particulièrement préoccupant par leur forte dynamique de développement et l'ampleur du phénomène : le diagnostic constate qu'en 2020, 65 000 logements étaient proposés en location sur la seule principale plateforme en ligne. Au-delà de leur effet délétère sur le parc de logement, les meublés touristiques nuisent au cadre de vie des quartiers : troubles de voisinage, modification ou diminution de l'offre commerciale causée par la fluctuation de la population, perte de vie de quartier. Jusqu'à présent, ce phénomène s'est principalement manifesté dans les arrondissements centraux de la capitale, mais concerne également de manière plus localisée d'autres quartiers des arrondissements périphériques. Dans ce domaine, le PLU a vocation d'intervenir en complémentarité des dispositifs d'autorisation et d'enregistrement prévu par le code de la

construction et de l'habitat, que la Ville de Paris met en œuvre de manière déterminée, pour empêcher le développement de l'offre de meublés touristiques au détriment de l'offre de logements. Il s'agit notamment de limiter également la transformation de bureaux en meublés touristiques. Enfin, les évolutions sociétales récentes, liées à la digitalisation de l'économie et au développement du télétravail à la suite de la crise sanitaire du Covid-19, amènent à repenser la place du bureau dans l'organisation du travail. A Paris, le PADD entend donc que le rééquilibrage de la répartition des surfaces dédiées au tertiaire à l'échelle de la métropole s'accompagne d'une diminution à terme de la surface de bureaux dans la capitale, au profit de l'offre de logements.

Orientation 22 : Améliorer les parcs privé et public existants

Dans la continuité de la démarche déjà entreprise entre 2002 et 2018 qui a permis de traiter 2 200 logements, la Ville de Paris souhaite poursuivre son effort de résorption de l'habitat indigne. Cette entreprise est aussi un facteur d'égalité et d'équilibre sur le territoire parisien et vient servir les orientations précédentes. En effet, la grande majorité des immeubles répertoriés est concentrée dans le quart nord-est de la capitale. En outre, cette orientation s'articule avec le Pacte contre la grande exclusion et son objectif 73 : réaliser un diagnostic à 360° du sans-abrisme au mal logement du territoire parisien, ainsi qu'avec le PLH et son axe 4 : poursuivre la requalification du parc de logement et l'adapter aux objectifs du PCAET et aux exigences de l'environnement. En ce sens, le PADD propose, en lien avec l'axe 1 – B.1 *Les bâtiments comme supports privilégiés de la lutte contre le changement climatique* de se saisir de l'opportunité des opérations de lutte contre l'habitat indigne et d'amélioration de l'habitat pour accélérer la transition énergétique et écologique.

1.5. La centralité de Paris au service de ses habitants et de la métropole

Le constat du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement

Cette grande orientation s'inscrit dans la continuité du PLU précédent et à plus large échelle dans la démarche d'élaboration du **Schéma de Cohérence Territoriale de la Métropole du Grand Paris** suite à la création de l'entité administrative en janvier 2016 résultant des lois modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM – janvier 2014) et nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe – août 2015). En sus, il se réfère au **Schéma Directeur Régional d'Île-de-France** dans un rapport de compatibilité.

Le diagnostic territorial du PLU bioclimatique constate qu'au cœur du système métropolitain **Paris demeure la locomotive touristique, économique, éducative et culturelle du territoire**, et ce malgré le déplacement de certaines fonctions métropolitaines. La capitale accueille le quartier central des affaires et étend son influence économique au-delà même des limites régionales, impliquant des déplacements pendulaires, notamment en direction de l'ouest parisien (QCA, La Défense, Issy-les-Moulineaux/Boulogne/Balard, etc.). En outre, **elle regroupe une multitude d'équipements, de services et de commerces au rayonnement pouvant aller de l'échelle du quartier à l'échelle mondiale** comme ses musées, ses monuments ou encore ses grands axes commerçants. Paris est **l'épicentre du système de transport** urbain métropolitain et du système ferroviaire national. Cette position stratégique implique une coopération impérieuse avec le reste du territoire d'Île-de-France pour structurer les projets, limiter la saturation et favoriser la fluidification des transports en commun et décarbonés. La « ville lumière » est aussi le reflet de la métropole en matière de **déséquilibres sociaux entre l'est et l'ouest**, et intègre des dynamiques d'exclusion et de gentrification à l'échelle de certains quartiers.

Chiffres clés du diagnostic

- 2 146 000 habitants, soit 31 % des habitants de la Métropole du Grand Paris
- 3 600 000 personnes sont présentes chaque jour sur la capitale
- 79 000 touristes quotidiens
- 1 103 400 actifs viennent sur Paris chaque jour, dont 57 % viennent de la MGP, 32 % de l'Île-de-France et 11 % du reste du territoire national

La

réponse du projet d'aménagement et de développement durables

La Ville de Paris souhaite **mettre la centralité parisienne au service de ses habitants et de la métropole**. Pour cela, elle porte la volonté de développer l'économie de la connaissance en promouvant le maintien et le renforcement des activités de recherche et d'enseignement supérieur et en s'inscrivant dans la logique de transition numérique.

L'émergence de ces enjeux notamment en matière d'inclusion des populations métropolitaines, y compris les plus modestes, de mobilité et de connexion aux zones d'emploi de la capitale, de développement du rayonnement implique une réponse importante au sein du PADD. C'est en ce sens qu'a été rédigée l'orientation II – B. *La centralité parisienne au service de ses habitants et de la métropole*.

1.5.1. Paris au défi de l'économie de la connaissance**Orientation 23 : Poursuivre le développement de l'enseignement supérieur et l'accueil des étudiants et chercheurs**

Paris constitue encore aujourd'hui le centre névralgique de l'enseignement supérieur français. La place prise par la capitale dans ce secteur est un atout à l'échelle nationale et internationale et la consolidation de cette force relève d'un intérêt général d'ampleur nationale. En ce sens, le PADD souhaite accompagner les établissements d'enseignement supérieur en donnant les moyens de les préserver, les conforter et les développer. En parallèle, la collectivité juge indispensable de permettre aux étudiants, aux enseignants et aux chercheurs de se loger sur le territoire, aussi pour garantir l'attractivité des établissements parisiens. Paris Centre est d'ailleurs ciblé par le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) comme site de recherche et d'innovation à conforter.

Orientation 24 : Continuer de faire de Paris un acteur majeur de la transition numérique responsable

Cette orientation du PADD s'attache à prendre en considération les évolutions sociétales amplifiées par la crise sanitaire de 2020. Le développement du numérique constitue un enjeu majeur y compris pour limiter les mobilités liées au travail qu'elles soient carbonées ou non. En ce sens, il est un vecteur d'inclusion sociale et d'évolution des modes de vie permettant à nombre de gens de limiter leur temps de trajet ainsi que le coût de leurs déplacements, tout en favorisant un délestage du réseau. Cette transition numérique implique une vision démocratique de son accès et un accompagnement dans l'adaptation des lieux de travail et d'habitat pour en permettre le déploiement et l'usage. Cet objectif répond notamment à l'ambition du schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation (SRDEII) d'Île-de-France qui vise à faire de la région la première « smart région » d'Europe.

1.5.2. Partager au service de tous les richesses engendrées par une « ville-monde »**Orientation 25 : Rééquilibrer les dynamiques économiques et l'emploi sur le territoire parisien**

Le diagnostic met en avant deux constats primordiaux en matière d'équilibre territorial à l'échelle de Paris et de la métropole. Le premier est l'analyse d'une segmentation est/ouest dans le niveau de revenu des populations à ces deux échelles. Le second correspond à la concentration de l'emploi métropolitain à l'ouest (QCA, La Défense, Issy-les-Moulineaux, Boulogne-Billancourt, Balard). Pour répondre à ces deux enjeux, il apparaît indispensable de préserver et de développer la mixité des fonctions et des activités. C'est notamment le cas à travers le renforcement de la protection des activités productives existantes dans certains secteurs, le rééquilibrage de l'offre de logements notamment locatifs sociaux dans les quartiers déficitaires et la transformation des surfaces tertiaires en logement, en commerce de proximité ou en équipement dans les quartiers du centre et de l'ouest parisien. Cette logique répond aux ambitions du SDRIF visant à améliorer l'équilibre habitat/emploi au sein des bassins de vie, notamment en équilibrant les dynamiques économiques territoriales.

Orientation 26 : La capitale de toutes les cultures

En tant que ville culturelle mondiale, Paris concentre de nombreux équipements culturels d'ampleur mais aussi de nombreuses aménités au rayonnement local. À cet égard, les commerces culturels remplissent un rôle essentiel dans la diffusion de la culture et dans l'animation des quartiers au quotidien. Le PADD introduit donc une orientation visant à protéger spécifiquement les commerces culturels. Par ailleurs, du fait de son rôle de centralité au cœur de la métropole, la capitale doit permettre à toutes et tous un accès équitable à la culture du quotidien en favorisant l'accès aux équipements en transports en commun pour les métropolitains, en les rendant accessibles aux personnes en situation de handicap, en les localisant correctement, en en produisant de nouveaux là où l'offre viendrait à manquer.

Orientation 27 : Préserver les grands équipements et les services urbains

Paris concentre un nombre important de fonctions politiques et administratives. En outre, elle regroupe de nombreux équipements de rayonnement métropolitain, national ou mondial, c'est notamment le cas des équipements sportifs (Parc des Princes, Roland-Garros, etc.), des hôpitaux (Pitié Salpêtrière, Necker – Enfants Malade, Georges Pompidou, etc.), des gares majeures (Gare du Nord, Gare Montparnasse-Vaugirard, Gare Saint-Lazare, Gare de Lyon, etc.). Ces équipements accentuent le rôle de centralité de la capitale et favorisent son rayonnement. Il convient de préserver les fonctionnalités de ces équipements, mais aussi de permettre leur développement et leur adaptation aux évolutions liées aux transitions (prévision de l'augmentation du trafic des gares, possibilité de restructuration des CHU en fonction des innovations technologiques, etc.). Cette démarche vise à consolider la place de Paris comme moteur métropolitain, national et international.

1.6. Maintenir et faire revenir les activités de fabrication en ville

Le constat du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement

Le développement de l'activité économique au cœur de Paris est majoritairement porté par la croissance du nombre de mètres carrés alloués au secteur tertiaire et aux bureaux au détriment de la fonction logement, mais aussi des activités productives et du commerce. Concomitamment et malgré les politiques volontaristes de la Ville, depuis plus de 50 ans, les activités productives ont tendance à quitter la capitale faute de locaux adaptés ou de capacité à répondre au coût des loyers, délaissant les tissus faubouriens de l'est et du nord de la capitale. Ces dynamiques favorisent une uniformisation du tissu économique, une décorrélation entre l'offre d'emploi et les besoins réels et un éloignement de certaines catégories d'emploi.

Les nouveaux paradigmes de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme comme la transition écologique invitent cependant à envisager autrement la structuration du tissu

économique de la capitale. **L'enjeu du PLU bioclimatique est de répondre à ces phénomènes en favorisant le développement de la proximité entre logements, zones d'emploi, lieux de production et de consommation** à l'aune des transitions écologique, climatique et économique. La crise sanitaire a également rebattu les cartes en invitant à la relocalisation des productions et en favorisant le développement de la proximité, y compris en matière de réponse aux besoins alimentaires.

La réponse du projet d'aménagement et de développement durables

Afin de répondre à cet équilibre des fonctions au sein de la capitale et de préserver l'identité productive de certains quartiers, le PADD encourage l'activation d'un certain nombre de leviers et de réponses innovantes. Ainsi, il propose de développer l'économie sociale et solidaire ainsi que celle du réemploi, ces deux solutions permettant à la fois de créer de l'emploi productif et de l'emploi de commerce tout en accompagnant les transitions. La Ville de Paris souhaite aller plus loin que la seule préservation, enjeu déjà important, des activités présentes sur le territoire en s'appuyant sur le plan Économie Circulaire et le Plan Compost Déchets pour permettre le développement de nouvelles formes d'activités économiques qui accompagneront les différentes transitions. En outre, la collectivité souhaite protéger les activités artisanales, notamment celles à forte valeur culturelle et identitaire (ameublement vers le faubourg Saint-Antoine – Passage du Chantier, le quai de Jemmapes, etc.).

Chiffres clés du diagnostic

- 519 000 établissements économiques implantés sur Paris, soit 39 % des établissements d'Île-de-France
- Une majorité de très petites structures, 94 % d'entre-elles comptabilisant moins de 9 salariés
- 2 millions d'emplois
- 20 millions de m² pour l'immobilier tertiaire, 11 millions pour le commerce

1.6.1. L'économie de l'innovation au service de l'emploi et la société

Orientation 28 : Accompagner le développement d'activités économiques bénéfiques pour le territoire

L'accompagnement de la capitale vers les transitions écologique, énergétique et climatique passe aussi par la transformation des activités économiques et le déploiement du numérique. La Ville de Paris souhaite s'appuyer sur l'essor permanent depuis plus de 20 ans des acteurs de l'innovation pour développer plus rapidement ces transitions. Ce tissu économique organique et en perpétuelle mutation possède l'avantage d'une forte résilience en cas de crise. La volonté est aussi d'accentuer le rôle de Paris dans cette transition au sein de la métropole en confortant sa place de locomotive dans l'économie sociale et solidaire. La commune représente actuellement 50 % des entreprises du secteur en Île-de-France. Cette démarche correspond notamment à l'axe porté par le SDRIF pour surmonter les crises par la diversification de l'économie et de l'innovation.

1.6.2. Les activités de production, patrimoine et socle de l'emploi de demain

Orientation 29 : Protéger les activités de production et permettre leur développement

Paris conserve encore aujourd'hui 55 000 emplois liés à l'industrie et aux activités de fabrication, soit 3 % des emplois parisiens. Le tissu est composé de petits artisans dans le diffus et dans des hôtels industriels. Ces derniers sont au nombre de 40 aujourd'hui et représentent 12 000 emplois. Fort de ce constat, le PADD, dans la continuité du PLU précédent, souhaite favoriser la préservation et le développement de ces activités dans une logique de transition écologique et climatique. Actuellement, l'activité industrielle représente en Île-de-France 10 % des émissions de gaz à effet de serre. Celles-ci sont en nette diminution ces dernières années. La mise à proximité des activités productives

urbaines permet également de limiter les déplacements et donc les émissions via les transports, ainsi qu'une création d'emplois indirects induits, généralement deux à trois emplois pour un emploi industriel créé. Cette orientation répond aussi à l'enjeu du SDRIF de maintien de l'industrie et de son savoir-faire, notamment dans des secteurs comme l'automobile dans la zone dense, dans le cadre de la conversion écologique et sociale de l'économie.

1.6.3. Réduire et valoriser les déchets : l'économie circulaire

Orientation 30 : Encourager des pratiques vertueuses en matière de production et de gestion des déchets

Paris est engagée depuis des années dans une limitation et une valorisation de la production de déchets, notamment par leur reconversion en énergie via le réseau de chaleur de la commune. En outre, la collectivité développe un tri sélectif amélioré permettant de plus en plus de valoriser les déchets organiques. L'essor de l'économie circulaire et des nouveaux modes de valorisation des déchets s'installe également avec le déploiement de ressourceries, d'ateliers de réemploi, etc. Dans une logique de soutenabilité du développement et dans l'optique d'aller vers le zéro déchet, la municipalité souhaite donc s'appuyer sur ce secteur afin d'abord de limiter la production de déchets et ensuite de les valoriser. Cette orientation s'appuie sur le principe du SDRIF de permettre d'appliquer les principes de l'économie circulaire et de réduire les déchets et les pollutions. Elle s'inscrit aussi dans la mise en œuvre du plan régional de prévention et de gestion des déchets d'Île-de-France qui vise à assurer la transition vers l'économie circulaire, y compris dans les chantiers de construction et à relever le défi du tri et du recyclage des matières organiques. Même si la réglementation de l'urbanisme limite la capacité du PLU à agir sur ce sujet, il peut néanmoins concourir à faciliter la collecte sélective et donc la qualité de la valorisation des déchets par le dimensionnement des installations destinées au traitement des déchets.

1.6.4. Vers une agriculture urbaine durable

Orientation 31 : Accélérer le déploiement de l'agriculture urbaine et permettre l'accès à une alimentation durable

L'agriculture urbaine représente plusieurs enjeux à l'échelle de la capitale, et de l'Île-de-France. Paris détient seulement 1 000 établissements agricoles sur son territoire soit moins de 1 % des structures économiques de la capitale. Cette part réduite correspond au caractère très urbanisé de la commune et à la très faible représentation de terres support d'activités agricoles. Cependant, ces dernières années se structure un mouvement de développement de l'agriculture urbaine qui a permis de transformer 30 hectares de superficie en toits terrasses ou en pleine terre à des fins d'agriculture urbaine. L'enjeu à Paris n'est pas de d'atteindre l'autonomie alimentaire, mais bien de contribuer au développement des circuits courts et de réduire l'empreinte carbone de l'approvisionnement alimentaire de la capitale, notamment en y localisant des activités de transformation. L'agriculture urbaine représente plusieurs vertus dans l'optique des transitions énergétique, écologique, énergétique et climatique de la capitale. Le PLU souhaite donc valoriser son développement et ses apports. Outre le fait de permettre une production alimentaire de proximité, qui reposera essentiellement sur les liens de la capitale avec le reste de la région Île-de-France et les régions limitrophes, le développement de l'agriculture urbaine doit permettre de favoriser la séquestration du carbone, limiter les impacts des pollutions, apporter de l'aération et de la fraîcheur dans la capitale, recréer des écosystèmes et des continuités écologiques pour les espèces animales et végétales, accompagner la mutation bioclimatique des bâtiments, etc. en lien avec l'axe I du PADD – *Une ville en transition vertueuse et résiliente*. Cette orientation souhaite accompagner les transitions et répondre aux attentes du schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) d'Île-de-France, notamment afin de développer des filières agricoles et alimentaires de proximité ; ainsi que du SDRIF qui demande d'anticiper les mutations des productions agricoles et de développer l'agriculture maraîchère dans l'optique de favoriser les circuits courts.

1.7. Le « quartier du quart d'heure », un nouvel horizon pour l'aménagement urbain

Le constat du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement

Paris est exceptionnelle par sa densité d'équipements, de commerces et de services. La densité d'habitat et d'emploi génère une forte concentration d'aménités qui font la richesse de la vie parisienne et l'attractivité de la capitale. En plus des centres de quartiers qui symbolisent la vie quotidienne des Parisiennes et des Parisiens, la capitale comporte aussi des secteurs « globalisés » à l'échelle métropolitaine, nationale et mondiale, qui font se rencontrer de larges publics très divers qui cohabitent sur un temps court. Enfin une multitude de lieux « hybrides » voient cohabiter les publics de visiteurs et d'habitants.

Les évolutions sociétales, notamment depuis la pandémie de 2020, accentuent le sentiment d'appartenance des habitants à leur quartier et participent à l'intensification des échanges et des activités au sein des quartiers. L'ensemble de ces relations peuvent se résumer sous le concept de « quartier du quart d'heure », qui considère toutes les aménités dont peuvent bénéficier les habitants dans un rayon d'un quart d'heure à pied de leur logement.

Grâce à la densité de Paris, de nombreux quartiers remplissent déjà les caractéristiques du « quartier du quart d'heure ». Toutefois, il persiste d'importantes inégalités dans la capitale. Certains arrondissements ou quartiers sont déficitaires sur certains types d'équipements ou d'aménités : espaces verts, équipements sportifs, services publics, commerces, etc. Certains quartiers sont encore isolés du reste de la ville du fait de coupures urbaines comme des infrastructures de transport ou des grands équipements. Enfin la répartition inégale de l'habitat et de l'emploi représente aujourd'hui le principal levier de progression pour développer le « quartier du quart d'heure » à Paris. En effet la plupart des Parisiennes et des Parisiens doivent quitter leur quartier ou leur arrondissement, voire même quitter la ville pour aller travailler.

La réponse du projet d'aménagement et de développement durables

L'ambition générale est de faciliter la vie des populations en réduisant les temps de trajet et les besoins en déplacement via des modes carbonés, afin de **créer une ville des proximités, correspondant au « quartier du quart d'heure »** et d'accompagner les transitions. La réalisation de ce souhait politique passe par le rééquilibrage économique et l'accessibilité aux fonctions structurantes de la ville centre (culture, établissements d'enseignement supérieur, etc.), ainsi que **le maintien et la réimplantation des activités de fabrication au sein de la ville**. Cette dernière démarche consiste à la fois à préserver les activités productives urbaines existantes dans certains secteurs depuis de nombreuses années comme l'artisanat, mais aussi de contribuer à développer l'activité économique de demain notamment en favorisant l'agriculture urbaine, l'implantation des établissements d'économie sociale et solidaire ou d'économie circulaire.

1.7.1. Une ville pour toutes et tous : les enjeux de genre, d'âge et de handicap dans la ville et l'espace public

Orientation 32 : Inclure tous les publics dans la fabrique de la ville

La densité de Paris implique une utilisation intensive de l'espace public, des équipements et des services. Alors que la démographie française et parisienne évolue, la ville ne se trouve plus toujours adaptée à tous les publics, notamment les plus jeunes, les plus âgés et les plus vulnérables. Par ailleurs les incivilités et actes sexistes sont malheureusement un quotidien pour nombre de Parisiennes et pour les personnes LGBTQIA+. Pour lutter contre ces phénomènes, le PADD rappelle qu'il est nécessaire de prendre en compte la variété des publics et usages de la ville ainsi que d'associer les publics les plus larges possibles aux évolutions de la Ville, et notamment les femmes, afin de prendre en compte les spécificités de leur ressenti et de leur vécu de la ville.

1.7.2. Les équipements publics, socles de la vie de quartier

Orientation 33 : Renforcer les équipements publics et leurs rôles multiples

Les équipements sont un élément essentiel de la vitalité de Paris et ils jouent un rôle crucial pour le « quartier du quart d'heure ». Aujourd'hui certains arrondissements et quartiers sont sensiblement moins bien pourvus que d'autres sur certains types d'équipements, notamment les espaces verts et les équipements sportifs et de santé. Par ailleurs, des équipements ne sont pas exploités autant qu'ils pourraient l'être. C'est pour répondre à ces constats issus du diagnostic que le PADD oriente le PLU bioclimatique vers une nouvelle approche des équipements publics afin de favoriser la mutualisation des équipements scolaires et en faire de véritables « capitales de quartier » pour profiter à tous les publics toute l'année. Dans cette même logique, le PADD propose de concevoir autrement les équipements dans une logique de multifonctionnalité afin d'optimiser leur fonctionnement. De la même façon, les espaces publics doivent pouvoir accueillir de nouvelles aménités qui profiteront à un large public. Enfin le PADD suggère de mieux accompagner le vieillissement de la population en complétant l'offre de soin dans les quartiers déficitaires.

1.7.3. Protéger et intégrer les commerces de proximité

Orientation 34 : Valoriser les commerces de proximité au sein des différents tissus urbains

Le tissu commercial très dense et diversifié est emblématique de Paris et participe à la qualité de vie et à l'attractivité de la capitale pour ses visiteurs. Le commerce et la consommation ont connu des évolutions importantes ces dernières années, et une partie du tissu commercial historique de Paris est aujourd'hui menacé. Dans le même temps et dans la logique du « quartier du quart d'heure », il est important que le maillage commercial reste équilibré et adapté aux besoins de toutes les populations de Paris. Pour répondre à ces enjeux, le PADD présente des orientations visant à mieux protéger les commerces existants et à lutter contre la vacance, les meublés touristiques et le développement des magasins et cuisines dédiés à la vente en ligne qui dévitalisent les linéaires commerciaux. Pour préserver les identités de quartier, le PADD suggère également d'encadrer l'intégration urbaine des commerces, notamment sur l'espace public. Le PADD propose de promouvoir les commerces responsables et de maintenir les marchés existants tout en promouvant le développement de halles alimentaires afin d'encourager les commerces les plus bénéfiques pour la population.

Axe 3 : Une ville qui considère et valorise ses identités urbaines

1.8. Valoriser le grand paysage et l'identité de quartier

Le constat du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement

Le grand paysage parisien est un marqueur fort de l'identité de Paris et de la Métropole.

Ce paysage est façonné tant par la topographie et l'hydrographie que par l'urbanisme parisien qui s'est constitué au fil des siècles, au gré des règlements d'urbanisme mis en place depuis le XVIII^{ème} siècle. Cela a dessiné un paysage unique, marqué par des gabarits, des hauteurs et des architectures (organisation des bâtiments, matériaux) qui lui confèrent une identité reconnaissable par tous.

À grande échelle, Paris est marquée par une certaine homogénéité qui façonne son paysage, avec de grandes compositions de part et d'autre du fleuve, et une structure urbaine composée autour d'espaces publics assez semblables et d'îlots de tailles et de formes de typologies proches. Cependant le tissu urbain parisien apparaît plus hétérogène à mesure que l'échelle se restreint, faisant apparaître les diversités des bâtis haussmanniens, faubouriens, modernes, composites, etc. Avec le bâti, ce sont aussi les espaces publics et la végétation qui façonnent l'esthétique parisienne : les espaces verts, les arbres d'alignement, les cours et cœurs d'îlots, etc.

La réponse du projet d'aménagement et de développement durables

Le bâti parisien est riche et divers. Sa grande capacité d'adaptation, vérifiée à travers le temps, en fait un support tout à fait susceptible d'y mettre en œuvre les transformations nécessaires à l'adaptation aux différentes transitions (sociales, numériques, écologiques...) : végétalisation, décarbonation, inclusion, transformation et réutilisation sont les axes de mutation du bâti. Mais ces transformations doivent se faire dans le respect de l'identité patrimoniale parisienne. Le PADD décline donc des orientations visant à protéger à la fois le grand paysage parisien et les multiples identités de quartier à Paris tout en permettant de répondre aux enjeux urbains contemporains.

1.8.1. Le grand paysage parisien, vecteur d'une identité exceptionnelle

Orientation 35 : protéger le grand paysage parisien

Pour protéger le grand paysage parisien et les éléments qui le constituent, le PADD fixe comme orientations la protection des points de vue vers les lointains et les perspectives ainsi que la préservation et la valorisation des perspectives qui constituent les compositions urbaines emblématiques de Paris. Il s'agit évidemment des grands axes historiques, dessinés par des volontés politiques fortes depuis la fin du XVI^{ème} siècle jusqu'au XIX^{ème} siècle, mais aussi des caractéristiques dues à sa topographie, buttes comme Montmartre ou Montparnasse, vallées comme celle de la Bièvre, plaines de bord de fleuve. Mais d'autres aspects de la formation de la capitale doivent également être pris en compte dans cette orientation comme la constitution de la ceinture HBM, structurée entre les boulevards des Maréchaux et le boulevard périphérique, ou encore les vues que dessinent au loin les voies ferrées.

1.8.2. Préserver les multiples identités de Paris et valoriser son patrimoine urbain

Orientation 36 : Prendre en compte la diversité des tissus urbains pour mieux les protéger Afin de protéger la diversité des tissus parisiens, le PADD identifie des secteurs atypiques qui font l'objet d'une attention particulière dans le règlement, afin d'en conserver les particularités, auxquels les Parisiens et les Parisiennes sont très attachés : Montmartre, les secteurs de maisons et villas (Campagne à Paris, Butte Bergère, abords de la place de l'Abbé Georges Hénocque dans le 13^{ème} arrondissement, certains secteurs des 14^{ème} et 20^{ème} arrondissements). Le PADD oriente également le PLU bioclimatique vers la préservation des éléments bâtis remarquables et s'inscrit ainsi dans l'esprit de l'encadrement des mutations urbaines en vigueur depuis le Plan d'Occupation des Sols de 1977. Ce plan avait rompu avec la transformation brutale du Paris historique à l'aune des préceptes issus du mouvement moderne pour intégrer la diversité de son historicité et la qualité paysagère et urbaine des secteurs de faubourgs. Mais il s'agit également aujourd'hui de prendre acte de réalisations menées depuis les années 1960, qui présentent également des qualités spécifiques, de par l'implantation en plan libre, des orientations favorables au bioclimatisme, sous réserve d'une amélioration du bâti lui-même.

Encadré territorial : Les quartiers centraux

Les quartiers centraux désignent les quatre premiers arrondissements ainsi que le nord des 5^e, 6^e et 7^e arrondissements. Les caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales exceptionnelles de ces quartiers nécessitent une attention particulière à laquelle est consacré cet encadré territorial du PADD. Le diagnostic du PLU a identifié un certain nombre d'enjeux spécifiques à ces quartiers : prolifération des hébergements touristiques au détriment du logement, une offre commerciale détournée des besoins quotidiens, la forte présence de la voiture et le manque d'espaces verts. Pour répondre à ces problématiques et améliorer le cadre de vie des habitants et des habitantes de ces quartiers, le PADD encourage donc à la préservation du parc de logement et des commerces de proximité, à la réduction de la place de la voiture, à la végétalisation et

l'amélioration des espaces publics et à la protection spécifique du patrimoine, notamment dans le cas de transformations.

1.8.3. Penser la nature comme un patrimoine intégré dans le paysage parisien

Orientation 37 : Intégrer la nature dans une logique de protection patrimoniale

Afin de protéger et valoriser le patrimoine naturel, le PADD considère la nature comme une composante essentielle de l'esthétique urbaine parisienne. De même que les éléments patrimoniaux sont protégés pour leur valeur intrinsèque, le PLU se doit d'adopter des protections fortes pour éviter toute atteinte aux éléments naturels présents dans la ville. Cette orientation rejoint les préconisations du « Manifeste pour la beauté de Paris », un document qui propose des bonnes pratiques en matière d'aménagement de l'espace public et dont la Ville a publié les quatre premiers tomes depuis 2022. Le PADD oriente également le PLU bioclimatique dans la promotion des démarches de bioclimatisme et encourage l'introduction dans les projets de lieux peu ou pas aménagés. Il s'agit ici de penser les transformations de la ville, que ce soit dans le cadre de constructions neuves ou de réhabilitations, à l'aune de ce que l'environnement peut apporter aux bâtiments en termes d'éclairage et d'exposition à la lumière, de protection contre les intempéries ou d'optimisation de la ventilation, de limitation de l'énergie consommée tout autant lors de la construction que dans la gestion ultérieure des bâtiments. Il s'agit enfin de rendre à la nature, ponctuellement, certains lieux en y limitant la présence humaine pour favoriser la biodiversité.

1.9. La transformation du tissu urbain pour concilier préservation patrimoniale, transition écologique et inclusion sociale

Le constat du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement

La majeure partie du tissu urbain parisien est constituée d'un bâti très robuste, à même de durer et d'évoluer dans le temps, comme il le fait depuis deux ou trois siècles. Le bâti parisien est particulièrement souple en termes d'usages et a pu aisément accueillir différentes fonctions au cours du temps.

Aujourd'hui l'ensemble des tissus parisiens connaît des transformations, mais ces transformations restent très peu nombreuses eu égard à la quantité totale de bâtiments (moins de 0,5 % des parcelles font chaque année l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme). La création de mètres carrés supplémentaires est essentiellement le fait de grandes opérations, qui représentent une part très minoritaire du total des autorisations d'urbanisme.

Par ailleurs si le bâti parisien est capable d'évoluer, ses évolutions contribuent peu à la végétalisation de Paris, les règles actuelles étant peu incitatives ni contraignantes sur ce point.

Le diagnostic fait également apparaître qu'une partie des constructions existantes ne respecte ni les normes récentes notamment environnementales, ni les règles d'urbanisme du PLU de 2006, ce qui rend leur mutation difficile et nécessiterait des interventions spécifiques pour évoluer. Ces bâtiments sont essentiellement des immeubles des années 1960-1970. D'une manière générale, les rénovations thermiques restent quantitativement insuffisantes pour répondre aux enjeux de la crise climatique, et elles sont principalement le résultat d'une politique active des bailleurs sociaux pour rénover leur parc, l'effort à faire dans les copropriétés privées demeurant très important.

De même, les éléments fondateurs de l'architecture bioclimatique (orientation solaire, épaisseur des bâtiments pour des logements traversants, matériaux, etc.) sont peu mis en œuvre dans les constructions parisiennes même si le bâti ancien peut présenter une bonne inertie thermique (pierre massive).

Chiffres clés du diagnostic

- 159 493 autorisations d'urbanisme traitées depuis l'adoption du PLU en 2006
- Depuis 2006, 0,56 % des parcelles sont concernées chaque année par des transformations significatives
- Depuis 2006, les surfaces de plancher ont augmenté de 3,86 millions de m²

La réponse du projet d'aménagement et de développement durables

Alors que les dernières grandes emprises foncières disponibles sont pour la plupart en cours de transformation, Paris doit réinventer sa façon d'évoluer pour continuer à produire des logements tout en se verdissant massivement. Si la capitale s'est toujours transformée sur elle-même, elle doit désormais intégrer les enjeux de l'urbanisme bioclimatique tout en continuant à préserver son patrimoine unique, et même en élargissant le spectre des protections.

Ces enjeux nécessitent de nouvelles approches qui constituent les orientations données au PLU bioclimatique par le PADD.

1.9.1. Transformer et adapter plutôt que démolir et reconstruire**Orientation 38 : Privilégier la transformation du bâti**

Le PADD présente des orientations visant à rechercher la préservation du bâti au maximum et l'amélioration des bâtiments existants en proposant une architecture bioclimatique. Ces orientations s'inscrivent en cohérence avec le Pacte pour la Construction Parisienne signé en 2021. En particulier, privilégier la préservation et l'amélioration de l'existant limite l'impact environnemental des interventions tout en permettant au bâti d'évoluer pour se conformer aux nouvelles exigences environnementales. Ces nouvelles exigences laissent ainsi la possibilité à la ville de continuer d'évoluer et ne s'opposent donc pas aux ambitions du PLU en matière de création de logement par exemple. De plus, et pour respecter la diversité des tissus parisiens, le PADD précise que l'évolution du bâti doit être différenciée et adaptée selon les caractéristiques de son tissu d'implantation, afin d'en respecter le caractère. La surélévation permet en particulier de participer à cet objectif. Enfin, lorsque la transformation du bâti est impossible, le PADD incite à promouvoir une architecture contemporaine, bioclimatique et bas carbone pour limiter l'impact environnemental du nouveau bâti sur l'ensemble de son cycle de vie et garantir une cohérence architecturale.

Orientation 39 : Faire évoluer les îlots par une approche bioclimatique

L'îlot est une composante majeure de l'urbanisme parisien, comme le souligne le diagnostic qui constate que les cœurs d'îlots représentent 14 % de la surface totale de Paris. L'îlot fait donc l'objet d'une attention particulière dans le PADD. Ce dernier vise à mutualiser les espaces et les fonctions par des projets collectifs à l'échelle de l'îlot et à encourager l'ouverture des îlots sur la ville. Les cœurs d'îlots sont également des supports essentiels de végétalisation, la préservation des vides (cours, jardins) étant un enjeu important de la mutation des îlots. Le PADD consacre donc les cœurs d'îlots comme des supports d'évolution de la ville et des potentiels de déploiement des grandes orientations du PLU bioclimatique : renaturation, développement des espaces publics, multifonctionnalité, équilibre habitat/emploi.

1.9.2. Faire évoluer les projets urbains et leur conception dans une approche bioclimatique**Orientation 40 : Faire des projets urbains les exemples de l'urbanisme bioclimatique**

Même s'il reste peu d'emprises libres susceptibles d'accueillir des projets urbains d'envergure, le PADD prévoit des orientations pour les futurs projets, dont certains pourraient se dessiner sur de nouveaux types de foncier (délaiés ferroviaires, quartiers de gare, abords du périphérique...). Ces opérations se devront d'être exemplaires et innovantes,

notamment sur les plans environnementaux et programmatiques : transformation de bâtiments industriels et grands équipements, intégration de solutions de mobilités actives et durables, urbanisme transitoire, co-construction avec les citoyens. Sur le plan environnemental, le PCAET identifie les opérations d'aménagements comme les supports privilégiés des innovations environnementales dans la fabrique de la ville. Plus généralement, les opérations d'aménagement sont le cadre d'intervention idéal pour mettre en œuvre les grandes ambitions du PLU bioclimatique. La mise en œuvre de ces orientations se décline en particulier dans les OAP sectorielles, qui recouvrent notamment des zones d'aménagement concertées dont la forme et la programmation ont d'ores et déjà évolué pour se conformer à des exigences plus strictes en matière environnementale ou fonctionnelle.

Pour appuyer cette orientation et élargir les ambitions du PLU, le PADD consacre un encadré territorial spécifique aux secteurs d'aménagement qui décline et précise les leviers de l'orientation 40 pour ces secteurs en particulier.

1.9.3. Promouvoir une approche transversale et globale de l'espace public

Orientation 41 : Accompagner les évolutions de l'espace public en accord avec les principes de l'urbanisme bioclimatique

En tant que premier monument de Paris, l'espace public est l'élément essentiel de l'urbanisme d'aujourd'hui et de demain. Depuis plusieurs années, l'espace public est encombré et dégradé et ne remplit plus aussi bien ses nombreuses fonctions sociales, esthétiques et environnementales. Toutefois son devenir doit être envisagé dans une perspective de diminution progressive de la place de la voiture et de reconquête au profit des piétons et mobilités douces, comme le souligne le diagnostic. Ainsi le PADD intègre ces évolutions et oriente le PLU vers une meilleure préservation des invariants patrimoniaux de l'espace public et une remise en cohérence du design urbain dans la ville, afin d'assurer la cohérence des espaces publics et en faire profiter le plus grand nombre. L'espace public de demain devra également être végétalisé et désencombré, promouvoir la multifonctionnalité du mobilier et favoriser de nouveaux usages comme l'urbanisme transitoire ou tactique. Ces orientations s'inscrivent en cohérence avec les préconisations du « Manifeste pour la beauté de Paris ».

2. Les choix retenus pour établir les OAP

La justification des choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doit expliciter la cohérence de celles-ci avec le PADD ainsi que leur complémentarité avec le règlement. Nous proposons ici de présenter chaque OAP et d'indiquer son articulation avec les orientations du PADD. La complémentarité avec le règlement est présentée dans le chapitre suivant justifiant des choix faits pour celui-ci.

Le contenu des OAP est défini par les articles L.151-6 à L.151-7-2 du code de l'urbanisme qui disposent notamment que « *les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements [...]* » (article L.151-6), qu'elles « *définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques* » (art. L.151-6-2).

En outre, elles « *peuvent notamment 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ; [...] 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ; 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics* » (article L.151-7) et « *dans les zones d'aménagement concerté [...] 1° Définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ; 2° Définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts* » (article L.151-7-1).

La partie réglementaire du code de l'urbanisme précise par son article R.151-6 que les OAP « *par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R.151-10* » et « *peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique [...]* » (article R.151-7).

Le PLU précédent disposait d'une OAP thématique « *en faveur de la cohérence écologique* » et de 25 OAP sectorielles. Le présent PLU entend s'appuyer sur cet outil juridique pour étendre le champ des thématiques engageant les porteurs de projets dans la satisfaction d'objectifs qualitatifs d'aménagement et de programmation. Il est également l'occasion de mettre à jour les OAP sectorielles pour tenir compte de l'avancement des projets d'aménagement et de l'évolution des secteurs initialement concernés ainsi que d'y introduire de nouveaux secteurs.

En ce qui concerne les OAP thématiques, l'ambition de la municipalité est de déterminer un certain nombre d'orientations qualitatives, permettant de décliner le PADD en des dispositions opposables aux autorisations d'urbanisme, pour répondre à l'ampleur des grands enjeux écologiques, sociaux, économiques et urbains de la capitale. Aussi, il a été décidé d'élargir le nombre des OAP à sept pour circonvenir ces enjeux et couvrir de manière la plus pertinente l'ensemble des aspects de la transformation de la ville, dans la limite du cadre d'opposabilité juridique de cet outil et du champ couvert par le code de l'urbanisme.

Ces sept OAP couvrent les domaines thématiques suivants. Elles sont complémentaires du règlement en établissant un cadre méthodologique et des orientations pour la traduction des objectifs du PADD.

- **La biodiversité et l'adaptation au changement climatique** : répondant à l'enjeu environnemental essentiel du PLU bioclimatique, cette OAP vise à guider les projets dans la prise en compte systémique des questions de nature en ville, de mitigation et d'adaptation au réchauffement climatique, en application de l'article L.151-6-2 du code de l'urbanisme.
- **L'héritage urbain et la transformation / réhabilitation du bâti parisien** : dans une ville à forte valeur patrimoniale, marquée par une forte stabilité du bâti, la capacité d'entretenir, d'améliorer et d'adapter les logements, les lieux d'activités ou de services est fondamentale. Des lignes directrices sont proposées pour concilier transformation et préservation en application de l'alinéa 1^o de l'article L.151-7 et de l'article R.151-6 du code de l'urbanisme.
- **La construction neuve** : la construction neuve, déjà principalement limitée aux opérations d'urbanisme, a vocation à s'atténuer dans les prochaines années. Elle n'en reste pas moins un enjeu d'exemplarité que cette OAP relève en abordant à la fois les qualités intrinsèques attendues du bâti, mais aussi les enjeux d'insertion paysagère, urbaine et architecturale comme suggérés aux articles L.151-6 et L.151-7¹ du code de l'urbanisme.
- **Le quartier du quart d'heure et la proximité des services de la vie quotidienne** : la densité et l'histoire de Paris en font une ville de la proximité, avec néanmoins des inégalités spatiales. Cette OAP fixe des orientations pour les réduire, renforcer la dimension de la vie de quartier et poursuivre l'amélioration de l'offre de services de proximité comme l'y invite l'article R.151-7 du code de l'urbanisme.
- **L'espace public** : soumis à de plus en plus d'usages et donc à une forte pression sociale, l'espace public doit lui aussi évoluer, en parallèle des démarches engagées dans le cadre du « Manifeste pour la beauté de Paris ». Cette OAP inscrit dans le PLU des orientations en matière d'aménagement de l'espace public et de son évolution pour répondre à l'ensemble des attentes et intégrer les enjeux du changement climatique. Elle répond en cela aux possibilités exprimées à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme.
- **Les liens métropolitains et la relation des quartiers parisiens avec les communes limitrophes** : Paris est au cœur de la métropole, et ses interfaces avec ses autres territoires sont nombreuses, et relèvent d'enjeux de gestion et d'aménagement importants (bois, bordure du boulevard périphérique, ceinture verte...). Cette OAP vise à encourager la réalisation d'aménagements porteurs d'échanges réciproques entre les territoires, de requalification urbaine, de porosités et de proximités, tout contribuant à renforcer les complémentarités territoriales à plus grande échelle au titre de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme.
- **La santé publique et environnementale** : les enjeux de santé sont de plus en plus prégnants avec la perspective du vieillissement de la population et du dérèglement climatique. Cette OAP vise donc à intégrer ces enjeux dans la fabrique de la ville. Pour ce faire, cette OAP, d'une part compile les orientations relatives à la santé issues des autres OAP et d'autres part prévoit des orientations complémentaires applicables dans le secteur de la ceinture verte et sportive qui est un secteur situé à proximité du boulevard périphérique et spécifiquement exposé à des nuisances relatives à la qualité de l'air, au bruit et aux îlots de chaleur urbains.

Un examen systématique de ces OAP a été réalisé pour s'assurer de la pertinence des 25 OAP sectorielles figurant dans le PLU précédent et de leur éventuelle révision, de même que les nouveaux sites à enjeu apparus depuis la dernière modification ont été analysés. Les OAP sectorielles sont désormais au nombre de 13. Elles sont présentées plus loin au chapitre 2.2.

1.1. Les OAP thématiques

1.1.1. OAP Biodiversité et adaptation au changement climatique

RÔLE ET CONTENU DE L'OAP

L'OAP Biodiversité et adaptation au changement climatique fixe des orientations visant à la traduction, dans chaque projet d'aménagement ou de construction, des orientations du PADD en matière de renforcement de la biodiversité, de renforcement de la place de la nature et en particulier des arbres, et du fonctionnement des écosystèmes dans la perspective d'une ville plus résiliente et mieux adaptée aux effets du changement climatique. Elle s'inscrit particulièrement dans la continuité du principe 2 « Concevoir une ville résiliente face aux défis environnementaux ». Les dispositions de l'OAP répondent à la fois aux enjeux de maîtrise des impacts du changement climatique, mais aussi à la nécessité d'accentuer la place de la nature en ville pour offrir un meilleur confort de vie aux populations parisiennes.

Elle demande aux porteurs de projet de s'inscrire dans cette démarche de résilience et d'accentuation de la place de la nature en ville à travers des orientations générales et particulières qui se déclinent opérationnellement à l'échelle de chaque opération. Elles s'adressent dans un premier temps aux constructions neuves et, lorsque leurs caractéristiques le permettent, aux interventions sur les constructions existantes. Cette OAP, en raison des thématiques qu'elle aborde (qualité des espaces publics et des constructions, santé environnementale, etc.), est complémentaire aux autres OAP thématiques. Elle s'articule autour d'orientations générales et, pour certains secteurs d'orientations spécifiques, est adaptée au contexte.

De manière plus précise, l'OAP Biodiversité et adaptation au changement climatique détermine les orientations suivantes :

1 – Orientations générales

1.1. La perméabilité des sols

- Chercher à limiter la minéralisation des sols
- Lorsque les fonctionnalités recherchées semblent imposer la minéralisation, privilégier les aménagements permettant l'infiltration des eaux
- Lorsque le recours à des aménagements imperméables ne peut être évité, aménager les espaces libres de façon à permettre l'écoulement gravitaire de l'eau vers des espaces de rétention paysagers

1.2. Les espaces végétalisés et plantations

- Chercher à adapter l'implantation des constructions neuves aux caractéristiques du site existant
- Maintenir et renforcer, dans le cadre de l'aménagement des abords, la continuité des espaces libres existants et notamment des espaces végétalisés et des couronnes arborées
- Lorsque l'aménagement d'espaces végétalisés d'un seul tenant, homogènes et en pleine terre n'est pas possible, chercher à investir les espaces résiduels et à développer la micro-végétalisation
- Doubler les clôtures en limites séparatives par des haies arbustives composées de plusieurs espèces

1.3. La végétalisation des constructions

- Prendre en compte les apports potentiels de la végétalisation pour l'isolation thermique et le rafraîchissement des constructions
- Rechercher une complémentarité et une continuité végétale entre les espaces végétalisés au sol et les espaces végétalisés du bâti
- Concevoir les murs et façades végétalisés en privilégiant les dispositifs simples demandant peu d'entretien et d'arrosage
- Assurer la qualité environnementale des toitures terrasses et des espaces sur dalle et limiter la fragmentation des surfaces bâties végétalisées

- Favoriser le développement de plusieurs strates végétales
- Privilégier l'intégration des arbres de petit développement aux plantations sur toitures terrasses et dalles végétalisées
- En cas de toiture biosolaire, adapter l'aménagement végétal aux conditions microclimatiques créées par les panneaux solaires (nature et hauteur de substrat, palette végétale, taille des végétaux...) et adapter les modalités d'installation des panneaux afin de permettre la cohabitation efficace des deux fonctions

1.4. La faune

- Favoriser l'accueil et la circulation de la faune

1.5. La gestion des déchets organiques

- Prévoir des espaces permettant l'installation de composteurs

1.6. La trame nocturne

Les orientations relatives à la trame nocturne sont développées dans l'OAP Espace public.

1.7. L'adaptation de l'espace public au changement climatique

Les orientations relatives à l'adaptation de l'espace public au changement climatique sont développées dans l'OAP Espace public

1.8 Les espaces de compensation potentiels

- Cartographie des espaces pouvant être mobilisés pour mettre en place des mesures de compensation exigées au titre d'autres réglementations extérieures au code de l'urbanisme.
- Différents types d'espaces (espaces verts, délaissés routiers, cœurs d'îlots, cours d'écoles, places et rues) peuvent être mobilisés en fonction de la nature des atteintes environnementales à compenser : coupes d'arbres d'alignements, atteintes aux milieux naturels et aux espèces, défrichement, artificialisation des sols. Lorsqu'ils permettent l'infiltration des eaux dans les sols, ces espaces peuvent également contribuer à la compensation des projets d'aménagement comportant des surfaces nouvellement imperméabilisées ne pouvant être évitées.

2 – Orientations particulières à certains secteurs

2.1. Préserver et renforcer la nature dans la ville

- 2.1.1 La trame verte
 - 2.1.1.a / Les bois
 - Déminéraliser dans chaque projet : augmenter les surfaces non minéralisées ou compenser par déminéralisation d'une surface supérieure
 - Préserver et restaurer les corridors arborés majeurs
 - Minimiser les coupures que représentent les principales avenues en réduisant la place de la voiture et en proposant des aménagements adaptés
 - 2.1.1.b / Les réservoirs urbains de biodiversité
 - Préserver au mieux la végétation, les sols naturels, les arbres et les écosystèmes existants
 - Planter majoritairement des espèces forestières régionales et adaptées au dérèglement climatique
 - Privilégier les aménagements d'origine naturelle ou biodégradables
 - Installer des points d'eau et fontaines
 - Limiter les surfaces présentant un effet miroir ou de transparence
 - Considérer le potentiel d'agrandissement des réservoirs urbains de biodiversité existants

- 2.1.1.c / Les espaces verts relais
 - Préserver au mieux les sols, la végétation et les écosystèmes existants
 - Limiter l'accroissement de la part des sols non minéralisés
 - Densifier la végétation et les canopées arborées
 - Privilégier les aménagements d'origine naturelle ou biodégradables
 - Limiter les surfaces présentant un effet miroir ou de transparence
- 2.1.1.d / Les corridors urbains de biodiversité
 - Renforcer la continuité et la densité des alignements d'arbres
 - Diversifier au mieux les strates et les espèces végétales composant les alignements.
 - Améliorer la fonctionnalité écologique des aménagements et constructions mitoyens des corridors urbains de biodiversité
- 2.1.1.e / La ceinture verte et sportive et les abords des infrastructures linéaires de transport
 - Planter les talus et les abords des infrastructures
 - Pérenniser la continuité des milieux ouverts et préserver le caractère semi-naturel de ces espaces
- 2.1.2 La trame bleue
 - 2.1.2.a / La Seine
 - Préserver et développer le caractère des dernières berges naturelles de la Seine et de leurs abords
 - Chercher à réduire les surfaces minéralisées dans tout projet d'aménagement des berges
 - Renforcer la végétalisation des berges et la mise en réseau des parcs et espaces verts proches de la Seine
 - Préserver ou créer des espaces calmes pour la faune
Renaturer la voie d'eau par des solutions de génie écologique
 - 2.1.2.b / Les canaux
 - Renforcer la végétalisation des berges
 - Favoriser la mise en réseau des parcs et espaces verts proches des canaux
 - Renaturer les canaux le long des berges
 - 2.1.2.c / La Bièvre
 - Aménager des sections où le cours d'eau de la Bièvre est à l'air libre
 - Contribuer à faire de ce cours d'eau un exemple de la place et de la gestion de l'eau en ville.

2.2. Adapter le territoire au changement climatique

- 2.2.1 Les secteurs plus particulièrement exposés à l'effet d'îlots de chaleur urbains
 - Privilégier les plantations groupées et denses pour maximiser l'effet de climatisation
 - Privilégier les toitures végétalisées dans la conception des constructions neuves
 - Agir sur les toitures existantes pour abaisser leur température
 - Chercher à renforcer ou développer les espaces de fraîcheur
- 2.2.2 Les secteurs carencés en espaces verts ouverts au public
 - Poursuivre la transformation progressive en « cours oasis » des cours de récréation des écoles et collèges
 - Aménager des « rues jardins »

- Étudier les potentiels de création de nouveaux espaces verts publics ou ouverts au public, et l'agrandissement de ceux existants
- 2.2.3 Les espaces publics particulièrement vulnérables aux épisodes de fortes chaleurs
 - Aménager des parcours ombragés les plus continus possibles
 - Aménager ponctuellement des espaces de repos ombragés
 - Renforcer l'effort de déminéralisation des sols
 - Renforcer la place de l'eau dans les aménagements
 - Lorsque la minéralisation ne peut être évitée, privilégier les revêtements de sols absorbant moins la chaleur

DÉCLINAISON DES ORIENTATIONS DU PADD

L'OAP Biodiversité et adaptation au changement climatique s'inscrit dans la continuité du PLU précédent et dans la volonté portée par la Ville de Paris de faire du PLU bioclimatique un levier fondamental pour « *concevoir une ville au service de la transition écologique* ». Cette ambition qui irrigue l'ensemble de la révision du plan local d'urbanisme est affichée dès les premières lignes du PADD et se retranscrit ensuite plus largement dans le **chapitre I** du PADD, « Une ville en transition, vertueuse et résiliente ». Les orientations de l'OAP répondent particulièrement à l'**axe A** « La nature en ville : atout majeur du cadre de vie et de l'adaptation au changement climatique » et à ces **deux sous-axes 1** « Donner sa place à la nature dans la ville » et **2** « Faire du sol, du végétal et de l'eau des éléments structurants du cadre urbain ». Cependant, elle s'adresse aussi à des orientations du PADD intégrée dans les autres chapitres notamment les orientations **13, 16, 30, 33, 39, 40, et 41**.

- **L'axe A du premier chapitre du PADD** vise à donner une place plus importante à la nature en ville notamment à travers la préservation des espaces de nature existants, la renaturation, la désimperméabilisation, la végétalisation et l'accentuation de la présence de l'arbre. Il ambitionne aussi de contribuer à l'essor de la biodiversité en s'appuyant sur l'ensemble des leviers cités précédemment. L'OAP traduit ces ambitions en localisant des secteurs à enjeux et leur donnant des orientations opposables en termes de compatibilité, spécifiques en répondant aux **encadrés territoriaux** du PADD sur les cours d'eau (Seine, Bièvre et canaux) et les bois (Boulogne et Vincennes). Elle les transpose aussi par des orientations opposables en terme de compatibilité s'adressant à l'ensemble des territoires en matière de renaturation, de désimperméabilisation et de végétalisation. Elle répond donc aux **orientations 1** « La nature, des apports bénéfiques multiples au fonctionnement de la cité », **2** « La biodiversité et l'essor des vies végétale et animale », **3** « La valorisation du sol urbain, support de la biodiversité et outil d'adaptation au changement climatique » et **4** « Développer les parcs et jardins, la végétalisation et la présence de l'arbre ».
- L'OAP s'attache aussi à donner des orientations ou indiquer des recommandations pour améliorer la gestion de l'eau à la parcelle et limiter les risques de ruissellement en lien avec les **orientations 5** « Préserver, restaurer et développer les milieux humides et favoriser les nouveaux usages de l'eau » et plus indirectement **16** « Appréhender le risque d'inondation dans sa globalité ».
- **L'orientation 13** « Intégrer les enjeux de santé dans la ville à toutes les échelles » considère notamment la présence du végétal et de la nature en ville comme un levier nécessaire à l'amélioration des conditions de vie et de santé des populations. L'OAP, en promouvant l'essor de ces espaces apaisés et plus à même de faciliter l'aération de la ville participe à cet objectif.
- **L'orientation 30** « Encourager des pratiques vertueuses en matière de production et de gestion des déchets » cible notamment la réduction des déchets et la valorisation des déchets organiques. L'OAP y répond en incitant l'installation de composteurs aux abords des nouvelles constructions.

- **L'orientation 33** « Renforcer les équipements publics et leurs rôles multiples » encourage l'essor des « cours oasis ». L'OAP traduit cette orientation en promouvant leur déploiement notamment dans les secteurs en carence d'espaces verts ouverts au public.
- **L'orientation 37** « Intégrer la nature dans une logique de protection patrimoniale » place la nature en ville comme une composante essentielle de la fabrication du paysage parisien et promeut les démarches de bioclimatisme. L'OAP dans son intégralité répond à cette ambition en visant notamment l'augmentation de la végétalisation au sein des nouvelles constructions et lorsque cela est possible sur le bâti existant, en préservant les espaces caractéristiques du paysage comme les bois et les cours d'eau, etc.
- En outre l'OAP par la création d'orientations opposables en termes de compatibilité favorables à la végétalisation, la gestion de l'eau à la parcelle, la désimpermeabilisation s'insère dans une optique de résilience et de bioclimatisme répondant à l'évolution des modèles de production de la fabrique urbaine prônée dans les **orientations 39** « Faire évoluer les îlots par une approche bioclimatique », **40** « Faire des projets urbains les exemples de l'urbanisme bioclimatique » et **41** « Accompagner les évolutions de l'espace public en accord avec les principes du bioclimatisme ».

Orientations de l'OAP	Orientations du PADD déclinées
1.1. La perméabilité des sols	1, 2, 3, 39
1.2. Les espaces végétalisés et plantations	1, 2, 4, 13, 33, 39, 40, 41
1.3. La végétalisation des constructions	1, 37, 39, 40, 41
1.4. La faune	2
1.5. La gestion des déchets organiques	30
1.6. La trame nocturne	Orientations déclinées dans l'OAP Espace Public
1.7. L'adaptation de l'espace public au changement climatique	Orientations déclinées dans l'OAP Espace Public
1.8. Les espaces de compensation potentiels	1, 2, 3, 4, 13, 33, 39, 40, 41
2.1. Préserver et renforcer la nature dans la ville	
2.1.1 La trame verte	1, 2, 4, 13, 33, 39, 40, 41
2.1.2 La trame bleue	1, 5, 16
2.2. Adapter le territoire au changement climatique	1, 2, 3, 4, 13, 37, 39, 40, 41

Tableau récapitulatif des liens entre les orientations de l'OAP et le PADD

COMPLÉMENTARITÉ DE L'OAP AVEC LE RÈGLEMENT

1 – Orientations générales

L'OAP Biodiversité et adaptation au changement climatique comporte des orientations générales opposables en termes de compatibilité réparties en 4 chapitres, complémentaires au règlement du PLU bioclimatique.

1.1. La perméabilité des sols

Les orientations figurant dans ce chapitre de l'OAP sont complémentaires des articles UG.4.1, UGSU.4.1, UV.4.1 et N.4.1 du règlement.

L'OAP oriente ainsi les porteurs de projet, notamment au moyen de schémas illustrant les modalités attendues d'aménagement des espaces libres, les règles quantitatives

déterminant les surfaces libres de construction (UG.4.1.1) et les caractéristiques exigées de ces mêmes espaces à l'article UG.4.1.2 en termes d'unité et de géométrie, de rapport au sol existant, de pleine terre et de végétalisation ou de revêtement alternatifs à la végétalisation. Elle oriente vers les alternatives envisageables pour limiter l'imperméabilisation des sols lorsque la minéralisation ou des aménagements imperméables ne peuvent être évités.

Pour la zone UGSU, la définition quantitative des surfaces d'espaces libres n'étant pas réglementée au regard des caractéristiques de la zone qui accueille de grands équipements pouvant nécessiter des emprises au sol importantes, les caractéristiques fixées pour ces espaces étant adaptées aux destinations de grands services urbains qui y sont autorisées, l'OAP a des incidences moindres, même si ses orientations qualitatives s'appliquent évidemment aux projets de végétalisation et d'aménagement.

Pour la zone UV, principalement destinée à des vocations de loisirs peu bâties, les orientations de l'OAP restent applicables, d'autant que la réglementation des espaces libres y est simplifiée, sans règle de surface minimum imposée.

Enfin, pour la zone N, les dispositions relatives aux espaces libres concernant les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées sont fortement contraignantes. L'OAP, principalement centrée sur l'aménagement des espaces libres au sein des espaces bâtis, a vocation à s'y appliquer pour des cas très limités.

1.2. Les espaces végétalisés et plantations

Les orientations figurant dans ce chapitre de l'OAP sont complémentaires des articles UG.4.1, UGSU.4.1, UV.4.1 et N.4.1 du règlement.

L'OAP complète les caractéristiques définies pour les espaces végétalisés et des plantations à l'article UG.4.1.3 et UGSU 4.1.3 (identique au précédent) en matière de strates végétales, de distance entre les plantations et de densité de plantation selon le développement des arbres. Au moyen de schémas, l'OAP précise les attentes pour maintenir et renforcer la continuité des espaces végétalisés, concevoir les constructions pour permettre aux végétaux existants de continuer leur développement et choisir les végétaux à planter adaptés au biotope parisien et au site de projet.

Dans la zone UV et la zone N, les règles définissant l'aménagement des espaces végétalisés sont exprimées par la formulation des attentes en matière de stratification végétale tendant compte du caractère des lieux, de la fonction des espaces concernés et des données techniques liées à l'écologie du milieu (UV4.1 et N.4.1). L'OAP complète utilement cette règle pour orienter la végétalisation des espaces libres, sachant que dans la zone N, les espaces libres doivent en outre recevoir un traitement végétal en accord avec le milieu naturel, le site, ses paysages naturels ou ses compositions paysagères.

1.3. La végétalisation des constructions

Les orientations figurant dans ce chapitre de l'OAP sont complémentaires des articles UG.4.2, UGSU.4.2, UV.4.2 et N.4.2 du règlement.

L'OAP comporte plusieurs schémas illustrant de manière qualitative les attendus en matière de végétalisation des façades en privilégiant les plantes grimpantes, en investissant les espaces résiduels et développant la « micro-végétalisation », en évitant la fragmentation des espaces en toiture et recherchant la variété de l'épaisseur du substrat pour permettre le développement d'une végétation semi-naturelle. Elle fixe des orientations pour végétaliser le bâti pour contribuer au rafraîchissement et assurer la qualité environnementale des toitures-terrasses et des espaces sur dalle.

L'OAP complète ainsi les prescriptions quantitatives figurant aux articles UG.4.2, UGSU.4.2., UV.4.2 et N.4.2 qui définissent un indice de végétalisation du bâti assortis de coefficients différenciés selon le type d'aménagement végétal réalisé et fixent les normes applicables selon la nature des travaux à réaliser (construction neuve/extension ou restructuration lourdes/surélévations). Elle est également complémentaire de l'article UG.4.2.2 relatif à l'épaisseur de substrat exigée selon la nature des travaux réalisés sur les toitures, les terrasses et les espaces sur dalle.

1.4. La faune

Les orientations figurant dans ce chapitre de l'OAP sont complémentaires des articles UG.2.1, UGSU.2.1, UV.2.1 et N.2.1. du règlement.

1.5. La gestion des déchets organiques

Au sein des orientations générales de l'OAP, celle-ci exige de prévoir des espaces permettant l'installation de composteurs facilement accessibles à l'ensemble des usagers de la construction.

Cette orientation complète les dispositions relatives au traitement des déchets contenus dans les articles UG.6.2, UGSU.6, UV.6.2 et N.6.2. L'ensemble de ces règles privilégie l'intégration des locaux de stockage des déchets au sein des constructions, principalement pour les déchets ménagers. L'OAP complète des articles en visant spécifiquement le sujet des composteurs, dont la localisation au sein des espaces libres, à proximité des espaces végétalisés, est souhaitable.

1.6. La trame nocturne et la trame brune. 1.7 L'adaptation de l'espace public au changement climatique

Les orientations 1.6. et 1.7. relatives à la trame nocturne et à l'adaptation de l'espace public au changement climatique sont développées dans l'OAP Espace Public.

1.8. Les espaces de compensation potentiels (carte n°1)

Cette orientation indique et cartographie les espaces de compensation potentiels situés sur le territoire parisien et associe les différents types d'espaces pouvant être mobilisés en fonction de la nature des atteintes environnementales à compenser. La carte n°1 de l'OAP identifie les espaces de compensation identifiés sur le territoire communal parisien et sur lesquels ces mesures pourraient être déployées :

- les nouveaux espaces verts : emplacements réservés, périmètres de localisation, « pastilles » dans les OAP sectorielles ;
- les délaissés routiers : talus peu ou pas naturels du boulevard périphérique ;
- les cœurs d'îlots minéraux ;
- les cours d'écoles minérales ;
- les places et rues parisiennes.

La carte représente également le contexte écologique du territoire parisien en y figurant la trame régionale, la Seine, les canaux ainsi que les réservoirs urbains de biodiversité et les corridors urbains de biodiversité.

2 – Orientations particulières à certains secteurs

L'OAP comporte deux cartes de secteurs à enjeux, au sein desquels des précisions sont apportées pour faciliter la mise en œuvre des objectifs du PADD et renforcer les dispositions réglementaires inscrites pour renforcer la nature en ville et adapter le territoire au changement climatique.

2.1. Préserver et renforcer la nature dans la ville

La trame verte

La carte n°2 de l'OAP est le support d'orientations destinées à mieux protéger la trame verte dans les bois et au sein d'espaces particuliers qu'elle définit : réservoirs urbains de biodiversité, espaces verts relais et corridors urbains de biodiversité, localisés dans les zones UV et N.

La réglementation applicable à 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 ; et à maintenir 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 compatibles avec la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La zone UV regroupe de son côté des espaces dont la densité bâtie est en général faible et dont la fonction écologique, la qualité paysagère ou la vocation récréative, sportive ou culturelle doivent être préservées et mises en valeur pour assurer la qualité de vie et les besoins de détente des citoyens. La réglementation vise notamment à y préserver ou améliorer les équilibres écologiques, le caractère et la qualité des espaces verts publics.

L'OAP complète ces règles générales visant à limiter très strictement la construction dans les secteurs à forte présence naturelle et à y préserver les plantations existantes en déterminant des prescriptions en matière :

- dans les bois : de désimperméabilisation à l'occasion de tout projet d'aménagement ou de construction, de préservation des corridors arborés majeurs, de minimisation des coupures que représentent les principales avenues traversant les bois ;
- dans les réservoirs urbains de biodiversité, de définition des modalités d'aménagement en privilégiant des matériaux d'origine naturel ou biodégradables, d'installation de clôtures permettant le passage de la faune, d'évitement de matériaux de façade réfléchissant qui augmentent les risques de collision pour la faune ;
- dans les espaces verts relais, de densification de la végétation et de la canopée ;
- dans les corridors urbains de biodiversité, d'amélioration de la fonctionnalité écologique des aménagements et constructions

L'ensemble des orientations est enrichi de schémas illustrant des modalités de compensation des surfaces imperméabilisées au plus près, d'aménagement de poches végétales et de refuges près des intersections de voies, de conception de clôtures perméables à la faune, de densification végétale ou de plantation sur les talus et abords des infrastructures.

La trame bleue :

La même carte n°2 vise également la trame bleue avec la Seine, le canal Saint-Martin et canal de l'Ourcq et la Bièvre. Ces cours d'eau situés en zone UV ou N ne font pas l'objet de dispositions réglementaires particulières, sinon au titre des règles générales de ces zones. L'OAP vient donc ajouter des orientations relatives au caractère naturel, aux connexions entre espaces verts situés le long des cours d'eau ou à la création d'espaces de calme favorables à la faune.

2.2. Adapter le territoire au changement climatique

La carte n°3 de l'OAP identifie trois types de secteurs dont certains peuvent se superposer : ceux particulièrement exposés à l'effet d'îlot de chaleur urbain, ceux carencés en espaces verts ouverts au public et ceux dont les espaces publics sont particulièrement vulnérables aux épisodes de chaleur. Ceux-ci ont été cartographiés à partir d'études météorologiques, d'un modèle numérique du bâti et de simulations numériques du changement climatique. Chaque secteur se voit associer des orientations relatives à leur aménagement, combinant les actions à mener sur l'espace public et dans les parcelles publiques ou privées pour mieux lutter contre l'îlot de chaleur urbain (regroupement de la végétalisation, action sur les toitures existantes, développement d'espaces de fraîcheur), pour renforcer la présence d'espaces verts ouverts au public (aménagement de cours d'école en « cours oasis », de « rues jardins », étude du potentiel de création de nouveaux espaces verts) ou pour intervenir sur les espaces publics particulièrement vulnérables aux épisodes de forte chaleur (aménagement de parcours ombragés, déminéralisation des sols, renforcement de la présence de l'eau, aménagement poreux ou à fort albedo).

L'ensemble de ces orientations, qui visent des actions à mener aussi bien dans l'espace public que dans les parcelles cadastrées complète les règles des quatre zones favorisant

l'adaptation au changement climatiques : règles relatives au traitement des espaces libres (sections 4.1 de l'ensemble des zones), à leur végétalisation (sections 4.2), à la conception bioclimatique des constructions neuves ou existantes, notamment pour le confort d'été (chapitres 5), à la gestion des eaux pluviales (au sein des chapitres 6).

1.1.2. OAP Héritage et transformation

RÔLE ET CONTENU DE L'OAP

L'OAP Héritage et transformation fixe des orientations visant à la traduction, dans chaque projet d'aménagement ou de construction, des orientations du PADD en matière d'intervention sur le bâti existant, de réhabilitation et de transformation des constructions, en particulier le principe introductif 3, « Accompagner les mutations de la société au sein du patrimoine parisien ». L'ensemble de ces dispositions répond à la fois aux enjeux de la préservation et de valorisation du patrimoine bâti parisien dans une logique de sobriété des ressources pour limiter la démolition-reconstruction et de son adaptation aux contraintes du changement climatique, pour viser à la réalisation de logements moins gourmands en énergie et plus confortables et agréables à vivre, en toute saison.

Elle invite chaque porteur de projet à s'inscrire dans ces enjeux, à travers des orientations déclinées en principes opérationnels applicables aux projets de construction et d'aménagement, autour de cinq chapitres :

- Le chapitre 1 qui comporte des orientations relatives à la prise en compte et à la mise en valeur des constructions existantes, première ressource de la transformation de la ville.
- Le chapitre 2 qui comporte des orientations visant à mettre en valeur les qualités bioclimatiques, urbaines et architecturales des constructions existantes.
- Le chapitre 3 qui comporte des orientations relatives aux interventions sur les constructions existantes, dans une démarche de sobriété et de pérennité.
- Le chapitre 4 qui concerne l'amélioration de la qualité d'usage
- Le chapitre 5 qui vise à concourir à la biodiversité

De manière plus précise, l'OAP Héritage et transformation détermine les orientations suivantes, en les assortissant de préconisations ou de solutions envisageables pour les mettre en œuvre :

1- S'appuyer sur l'existant en priorité

- Toujours chercher à privilégier la rénovation ou la transformation des constructions existantes plutôt que leur démolition, par des interventions adaptées à chaque projet ;
- Limiter la pression sur les ressources non renouvelables et les émissions de gaz à effet de serre induites par les interventions sur les constructions existantes

2- Mettre en valeur les qualités bioclimatiques, urbaines et architecturales des constructions existantes

- Préserver et mettre en valeur les qualités bioclimatiques des constructions existantes ;
- Préserver et mettre en valeur les qualités d'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions existantes
- Préserver et mettre en valeur les qualités de composition des façades existantes,

3- Réaliser les transformations sobres et pérennes

3.1. Sobriété et confort thermique

- Étudier l'intégration de travaux de rénovation énergétique à toute intervention sur une construction existante, en adaptant les modalités d'intervention aux caractéristiques de celle-ci.
- En cas de travaux importants, notamment sur les façades, ou de travaux de ravalement, chercher à améliorer le confort d'été et d'hiver
- Améliorer spécifiquement le confort thermique des derniers étages, en particulier en cas de toiture en zinc ou autre matériau sensible à la chaleur
- Équiper les locaux en pieds d'immeuble de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire (brise-soleil, stores...) afin de limiter le besoin de recours à la climatisation

3.2. Qualité et pérennité des constructions et des façades

- Assurer la qualité architecturale et environnementale des extensions et surélévations
- Assurer la qualité et la pérennité des interventions sur les façades
- Dans le cadre des réhabilitations significatives et des restructurations lourdes, chercher à améliorer les propriétés et les usages liés aux toitures des constructions existantes

3.3. Systèmes énergétiques

- Favoriser le recours aux dispositifs de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'énergie
- Intégrer harmonieusement les systèmes de production d'énergie, de chaleur ou de froid

4- Améliorer les qualités d'usage

- Préserver ou améliorer les qualités d'habitabilité des constructions existantes, en particulier des logements
- Optimiser la ventilation naturelle et l'éclairage de l'ensemble de la construction
- Améliorer ou accroître les espaces extérieurs accessibles
- Maintenir ou améliorer le confort acoustique

5- Concourir à la biodiversité

- Intégrer aux interventions sur les façades (isolation, ravalement, réhabilitation...), lorsque cela est possible, des dispositifs favorables à la biodiversité tels que des plantes grimpantes, nichoirs...
- Limiter les surfaces de façades présentant un effet miroir ou de transparence

DÉCLINAISON DES ORIENTATIONS DU PADD

Le PADD rappelle dans son introduction que « *Paris est une ville du « déjà-là » : les emprises foncières non bâties sont rares et ont principalement vocation à devenir des espaces verts tandis que le bâti existant a dans sa grande majorité vocation à demeurer* ». Ce postulat est central dans le PLU bioclimatique qui fait de l'adaptation aux exigences de la transition écologique du tissu urbain parisien fortement patrimonialisé un principe fondamental de l'évolution à venir de la ville. L'ensemble des orientations énoncées dans l'OAP Héritage et transformation vise à préciser la déclinaison opérationnelle de **l'orientation 7** du I.B.1 « Transformer vertueusement les bâtiments existants » et des **orientations 35, 36, 37 et 38** réunies dans le chapitre III du PADD, « Une ville qui considère et valorise ses identités urbaines », où le diptyque réhabilitation/amélioration doit se substituer à celui de démolition/reconstruction.

- **L'orientation 7** traduit les engagements du Plan climat parisien en matière d'écorénovation des logements, de diminution de la consommation énergétique du parc social, d'intégration des énergies renouvelables ou de récupération et de raccordement aux réseaux de chaleur et de froid. L'OAP Héritage et transformation concourt par ses orientations à la réalisation des objectifs quantitatifs fixés dans le PADD et répond de manière pratique aux ambitions affirmées pour articuler performance environnementale et dimension patrimoniale.
- **L'orientation 35** vise à protéger le grand paysage parisien, avec ses nombreux points de vue vers le lointain et ses perspectives depuis l'espace public, composé de ses avenues, boulevards, parcs et jardins mais aussi de perspectives plus singulières à plus petite échelle. C'est ce à quoi engagent principalement les deux premiers chapitres de l'OAP avec les orientations visant à « Préserver et mettre en valeur les qualités d'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions existantes » ainsi qu'à « Préserver et mettre en valeur les qualités de composition des façades existantes ».
- **L'orientation 36** invite à « prendre en compte la diversité des tissus urbains pour mieux les protéger ». Si de nombreuses dispositions réglementaires traduisent cette orientation, l'OAP Héritage et transformation répond notamment à « la préservation des éléments bâtis remarquables, en y intégrant également des bâtiments de faubourgs, industriels et d'architecture moderne et contemporaine » ainsi qu'à « l'harmonisation du traitement des façades et des enseignes, notamment commerciales ».
- **L'orientation 37** cherche l'intégration de la nature dans une logique de protection patrimoniale. L'OAP, en particulier son chapitre 5, s'y relie principalement dans la promotion de « démarches de bioclimatisme intégrant une réflexion globale sur les intrants de matière et les fonctionnalités écologiques des espaces urbains, bâtis ou non, pour des solutions frugales et durables ».
- La principale orientation que décline l'OAP Héritage et transformation est **l'orientation 38** : « privilégier la transformation du bâti » qui vise à la « recherche de la préservation du bâti existant », à « l'amélioration des bâtiments existants en proposant une architecture bioclimatique » dont elle constitue un développement à l'usage des maîtres d'ouvrage pour « mettre en valeur les qualités bioclimatiques et d'usage des bâtiments existants » (ensemble du chapitre 2) et « réaliser des transformations sobres et pérennes » (ensemble du chapitre 3).

Orientations de l'OAP	Orientations du PADD déclinées
1. S'appuyer sur l'existant en priorité	7, 38
2. Mettre en valeur les qualités bioclimatiques, urbaines et architecturales des constructions existantes	7, 35, 36, 38
3. Réaliser des transformations sobres et pérennes	7, 38
4. Améliorer les qualités d'usage	7
5. Concourir à la biodiversité	7, 37

Tableau récapitulatif des liens entre les orientations de l'OAP et le PADD

COMPLÉMENTARITÉ DE L'OAP AVEC LE RÈGLEMENT

L'OAP Héritage et transformation est complémentaire des chapitres UG.2., UGSU.2., UV.2 et N.2 relatifs aux caractéristiques urbaines et architecturales des constructions, en particulier des sections relatives aux constructions existantes (UG.2.3, UGSU.2.2, UV.2.2, la zone N ne comportant pas de section spécifique à ce propos).

Ces chapitres visent à formuler les règles applicables aux constructions existantes, dans l'esprit du PADD qui encourage la réhabilitation plutôt que la démolition-reconstruction. La section UG.2.3 comporte ainsi 4 sous-sections qui formulent les obligations des pétitionnaires pour le traitement architectural des soubassements et des façades (2.3.1), des opérations de ravalement et d'isolation (2.3.2), du couronnement et de la couverture (2.3.3) et des extensions et surélévations (2.3.4), dans une logique globale de mise en valeur des constructions existantes, respectant des principes de cohérence d'ensemble, de respect des qualités spécifiques des bâtiments (modénatures, menuiseries, balcons...), de l'amélioration de l'habitabilité des logements au moyen d'ajouts contemporains bien intégrés et de dispositifs d'amélioration du confort, notamment thermique. Les extensions et surélévations doivent répondre à des exigences de bonne insertion urbaine et paysagère, objectif qui ne s'oppose pas à des réalisations se distinguant des parties d'origine des constructions existantes en exprimant une création architecturale singulière dès lors qu'elles contribuent à la mise en valeur de l'existant et ne porte pas atteinte à l'aspect des lieux avoisinants.

Dans les zones UGSU et UV, les mêmes exigences sont énoncées de façon adaptée à la nature des interventions possibles sur le bâti de ces zones dont les destinations sont moins variées et plus spécialisées.

L'OAP vient en complément de ces règles en définissant des orientations pour accompagner les maîtres d'ouvrage dans la réalisation de travaux bénéficiant d'une approche d'ensemble des enjeux patrimoniaux de leur projet (1. S'appuyer sur l'existant en priorité), soucieuse de qualité et de sobriété (3. Réaliser les transformations sobres et pérennes), à même de mettre en valeur les qualités bioclimatiques, écosystémiques et d'usage des constructions existantes (2. Mettre en valeur les qualités bioclimatiques, urbaines et architecturales des constructions existantes).

L'OAP vise ainsi à améliorer la qualité de la construction en termes architectural et de composition, de pérennité des interventions et d'intégration et de qualité environnementale des extensions et surélévations. Elle préconise la priorisation des facteurs de limitation de la pression sur les ressources non renouvelables et les émissions induites de gaz à effet de serre, en conservant au maximum les éléments constructifs existants, en évitant la création de locaux en sous-sols, en réemployant les matériaux présents sur site, en concevant les interventions dans une logique d'économie des matériaux et le cas échéant, en ayant recours de préférence à des matériaux concourant à la sobriété de la construction (filières locales, évolutivité du bâtiment, réemploi, biosourçage...).

Elle précise également les modalités de préservation et de mise en valeur des qualités architecturales et bioclimatiques des constructions et des configurations existantes telles que leur morphologie, le rapport au végétal, l'aspect des constructions, leur caractère patrimonial, l'évaluation des atouts et faiblesses des matériaux et des configurations architecturales pour faciliter l'inertie thermique ou le développement des énergies renouvelables. L'OAP rappelle également la part de la construction dans le bilan carbone des constructions sur l'ensemble de leur cycle de vie et l'importance d'éviter la démolition d'une construction ou de ces éléments sauf en dernier recours.

Elle porte en outre sur les qualités thermiques de l'enveloppe de construction, en complément de la section UG.5.2 relative à la conception bioclimatique et aux performances énergétiques des travaux sur les constructions existantes, en indiquant qu'en cas de travaux de rénovation énergétique portant sur l'ensemble de l'enveloppe, il convient de viser 50 % d'économie d'énergie en adaptant cet objectif à la performance initiale de la construction. Elle apporte des précisions sur l'amélioration spécifique du confort thermique des derniers étages, particulièrement sensibles à Paris du fait de la forte présence de couvertures en zinc, mais aussi sur les rez-de-chaussée, afin de les protéger contre le rayonnement solaire. Elle dispose un principe d'intégration harmonieuse des éventuels systèmes de production de chaleur et de froid à leur contexte urbain.

L'OAP apporte enfin des orientations complémentaires :

- en matière de qualité d'usage et d'habilité des constructions, intégrant les aspects de maintien ou d'augmentation des surfaces utiles et habitables, des volumes et hauteurs sous plafond, d'ajout d'espaces extérieurs privatifs ou communs, de protection contre les nuisances sonores ;
- en matière de confort, en visant à optimiser l'éclairage et la ventilation naturelle, au moyen de baies bien orientées et de percements nouveaux, en améliorant le confort d'été et d'hiver par une adaptation des surfaces vitrées aux orientations du bâtiment, la maximisation de l'éclairage, la création d'espaces tampons, etc. Dans le même registre du confort, elle vise à améliorer le confort acoustique par la mise en œuvre de matériaux adaptés ou l'amélioration des protections contre le bruit, notamment à l'occasion des projets de rénovation thermique ;
- en matière de qualité écosystémique des constructions, elle vise à concourir à la biodiversité en intégrant aux interventions sur les façades (isolation, ravalement, réhabilitation...), quand cela est possible, des dispositifs favorables à la biodiversité tels que des plantes grimpantes, installation de nichoirs à oiseaux

1.1.3. OAP Construction neuve

RÔLE ET CONTENU DE L'OAP

L'OAP Construction neuve fixe des orientations visant à la traduction, dans chaque projet d'aménagement ou de construction, des orientations du PADD en matière de qualité des constructions neuves, en particulier de lutte contre le changement climatique et d'adaptation des constructions aux effets du changement climatique, de réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'économie des ressources fossiles et de qualités d'usage et de confort des constructions pour leurs occupants. En ce sens, elle constitue une OAP transversale et charnière s'adressant aux trois chapitres du PADD, en lien avec le grand principe 2 « Concevoir une ville résiliente face aux défis environnementaux ».

Les dispositions de l'OAP s'adressent à la fois aux constructions neuves et aux opérations de démolitions-reconstructions, d'extensions et de surélévations. Elle demande aux porteurs de projet de s'inscrire dans une démarche de sobriété et de bioclimatisme contribuant à atténuer les effets du changement climatique, à améliorer les conditions de vie des populations et à répondre aux différents besoins de construction (logements, bureaux, équipements, etc.).

De manière plus précise, l'OAP Construction neuve détermine les orientations suivantes en les assortissant de préconisations ou de solutions envisageables pour les mettre en œuvre :

1 – Développer une architecture bioclimatique et contextuelle

- Prendre en considération les caractéristiques et les qualités liées à l'insertion de la construction dans son environnement
- Intégrer les principes de l'architecture bioclimatique dans l'implantation et la conception des constructions de façon à limiter les déperditions thermiques, à favoriser les apports solaires en hiver et à limiter la chaleur en été
- Tenir compte de l'ensemble des facteurs affectant la performance thermique de l'enveloppe de la construction
- Favoriser la ventilation naturelle de l'ensemble de la construction
- Maîtriser les apports thermiques et le stockage de la chaleur en été et en hiver
- Intégrer des systèmes de rafraîchissement passifs

2 – Réaliser des constructions sobres, pérennes et réversibles

- Limiter la pression sur les ressources non renouvelables et les émissions de gaz à effet de serre induites par le processus de construction.
- Tenir compte du nivellement du terrain lors de la conception des projets pour limiter l'impact des projets sur les sols et réduire les volumes de déblais-remblais
- Assurer la qualité et la pérennité des façades
- Anticiper et rendre possible la réversibilité des constructions
- Intégrer harmonieusement les systèmes de production d'énergie, de chaleur ou de froid

3 – Promouvoir une haute qualité d'usage

- Aménager des espaces extérieurs généreux, en particulier pour les logements
- Favoriser le confort visuel des usagers et l'éclairage naturel des locaux
- Développer les propriétés et les usages liés aux toitures
- Favoriser le confort acoustique
- Proposer des logements adaptés aux besoins de toutes et tous

4 – Concourir à la biodiversité et à la santé

- Concourir à la biodiversité par une réflexion sur une végétalisation de la construction adaptée à son contexte architectural, paysager et écologique
- Limiter les surfaces de façades présentant un effet miroir ou de transparence
- Intégrer à la conception des façades des dispositifs favorables à la biodiversité tels que des plantes grimpantes, des nichoirs...
- Veiller à la prise en compte des secteurs d'informations sur les sols annexés au PLU

DÉCLINAISON DES ORIENTATIONS DU PADD

L'OAP Construction neuve s'inscrit en complément de l'OAP Héritage et transformation et cela dans une logique réaffirmée par la Ville de Paris de transformer et d'adapter plutôt que de démolir et reconstruire. Elle reste cependant indispensable dans une ville de plus de 2 000 000 d'habitants qui ne saurait répondre à ces objectifs de production de logements, d'équipements ou encore de services uniquement par la reconfiguration de l'existant. En complément du règlement, elle est donc créée pour orienter la construction neuve et les projets urbains vers une plus grande sobriété et vers une conception bioclimatique capable de répondre davantage aux enjeux de transition climatique, écologique et énergétique. Cette OAP répond aux orientations inscrites dans les trois chapitres du PADD, et particulièrement au **chapitre I** « Une ville en transitions, vertueuse et résiliente » et son **axe B** « La réduction de l'empreinte carbone de la ville ». L'OAP plus spécifiquement à l'**orientation 8** du PADD et de manière plus indirecte aux orientations **13, 14, 15, 17, 19, 25, 29, 30, 38** et **40**.

- **L'orientation 8** « Promouvoir la conception bioclimatique des constructions neuves » vise à favoriser le développement de constructions exemplaires en matière de limitation de la consommation d'énergie, de bioclimatisme, d'intégration des effets du changement climatique dans la conception des projets, émission de carbone lors du chantier et dans l'exploitation du bâtiment, etc. En la matière, elle est complétée par l'**orientation 13** « Intégrer les enjeux de santé dans la ville à toutes les échelles » qui vise notamment à concevoir des projets urbains à l'aune des enjeux du changement climatique, ainsi que les **orientations 38** « Privilégier la transformation du bâti », **40** « Faire des projets urbains les exemples de l'urbanisme bioclimatique » et l'**encadré territorial** « Les secteurs d'aménagement, pourvoyeurs d'une nouvelle façon de faire la ville » qui visent notamment à développer des projets innovants, promouvant une architecture bioclimatique et bas carbone. L'OAP répond à ces orientations en proposant un ensemble de solutions techniques et architecturales pour limiter la consommation

d'énergie, promouvoir l'usage des énergies renouvelables ou encore améliorer la qualité thermique des bâtiments.

- **L'orientation 8** propose aussi de promouvoir une conception qui réduise l'impact environnemental des constructions, notamment en favorisant l'usage de matériaux adaptés, produits à proximité et limitant le développement de déchets. Elle est complétée par l'**orientation 30** « Encourager des pratiques vertueuses en matière de production et de gestion des déchets » qui se donne pour objectif d'atteindre sur les chantiers le « zéro déchets enfouis » en 2050. L'OAP décline ces orientations en fournissant une démarche ayant vocation à réemployer au maximum les matériaux du « déjà-là » et par la recherche de matériaux ayant des bilans écologiques et carbone restreints.
- **Les orientations 14** « Améliorer la qualité de l'air et éviter ou limiter l'exposition à la pollution atmosphérique » et **15** « Lutter contre toutes les nuisances sonores » trouvent aussi une traduction dans cette OAP. Ces deux orientations promeuvent notamment des conceptions de bâtiment favorisant la qualité de l'air et la réduction des expositions aux bruits. Pour y répondre, l'OAP propose de déployer des projets urbains favorisant la ventilation naturelle et limitant l'exposition au bruit et aux phénomènes vibratoires liés à la proximité des infrastructures de transports par le choix de l'implantation, de l'architecture et de l'usage de matériaux spécifiques.
- **Les orientations 17** « Proposer une offre de logements adaptée à tous les âges et à tous les modes de vie », **19** « Adapter les logements pour une inclusion plus forte des populations en situation de handicap ou de perte d'autonomie », **25** « Rééquilibrer les dynamiques économiques et l'emploi sur le territoire parisien » et **29** « Protéger les activités de production et permettre leur développement » sont également retranscrites dans l'OAP. Elles visent toutes les quatre à favoriser la création de locaux adaptés et modulables, en fonction de leur destination initiale, mais aussi plus hypothétiquement d'une transformation de cette destination à long terme. L'OAP oriente donc les futurs projets vers plus de souplesse dans leur conception interne et externe en privilégiant la modularité des espaces, la réversibilité des usages et des configurations, notamment par l'emploi de matériaux réutilisables ou de systèmes d'ossature.

Orientations de l'OAP	Orientations du PADD déclinées
1. Développer une architecture bioclimatique et réversible	8
2. Réaliser des constructions sobres, pérennes et réversibles	8, 17, 19, 25, 29
3. Promouvoir une haute qualité d'usage	8, 14, 15
4. Concourir à la biodiversité	8

Tableau récapitulatif des liens entre les orientations de l'OAP et le PADD

COMPLÉMENTARITÉ DE L'OAP AVEC LE RÈGLEMENT

L'OAP Construction neuve comporte quatre parties qui traitent des différents aspects de la construction :

- la conception d'ensemble et l'architecture des projets (1. Développer une architecture bioclimatique et contextuelle) ;
- la sobriété et la pérennité par le choix des matériaux et le traitement de l'enveloppe, pour de meilleures performances énergétiques (2. Réaliser des constructions sobres, pérennes et réversibles) ;
- la qualité d'usage et de gestion dans le temps (3. Promouvoir une haute qualité d'usage) ;
- la contribution de la construction neuve à l'effort de protection et de développement de la biodiversité et à santé (4. Concourir à la biodiversité et à la santé).

L'ensemble de ces orientations appelle l'attention des concepteurs et des maîtres d'ouvrage à travers des prescriptions qui ont trait aux démarches et processus de conception des bâtiments, ciblant des aspects techniques importants à prendre en compte. En ce sens, l'OAP complète le règlement au-delà des exigences formulées dans les chapitres 2, 3 et 5 des différentes zones du PLU bioclimatique.

La première partie de l'OAP traite de la conception architecturale des bâtiments en demandant d'intégrer les principes de l'architecture bioclimatique en matière d'implantation et d'orientation pour favoriser les apports solaires en hiver et à limiter les inconforts en été et en matière de réversibilité. Elle précise ainsi la section UG.5.1 comportant les dispositions applicables aux constructions neuves et détaille notamment la sous-section UG.5.1.1 qui impose l'intégration des principes de l'architecture bioclimatique ainsi que les dispositions relatives à l'implantation des constructions de la section UG.3.1 qui fixent les principes d'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives et sur une même parcelle selon des principes d'alignement ou de retrait selon les caractéristiques des terrains et des parcelles et constructions avoisinantes. L'OAP ajoute ainsi la prise en compte d'une préoccupation environnementale globale portée par la démarche d'architecture bioclimatique, qui vise à optimiser l'implantation et l'exposition d'un bâtiment à des fins d'efficacité énergétique et de confort, à des règles qui définissent la morphologie des constructions issues principalement des spécificités de l'urbanisme parisien à travers le temps. Le principe de réversibilité participe d'une plus grande adaptation des bâtiments dans le temps, et vient enrichir la conception de ceux-ci. Le règlement, qui repose sur une application des articles L151-8 à L151-42-1 du code de l'urbanisme, n'y fait pas référence.

Le premier volet relatif aux matériaux de construction de la deuxième partie de l'OAP complète les chapitres 2 des différentes zones, en particulier les sous-sections UG.2.1 et UGSU.2.1.1 sur les principes d'insertion urbaine et paysagère et UG.2.2.2 sur les matériaux, couleurs et reliefs dans les dispositions applicables aux constructions neuves. Ce volet indique ainsi un certain nombre de principes à appliquer pour limiter l'impact carbone et sur les ressources des constructions, incitant à la conservation des éléments constructifs existants, au réemploi des matériaux, à des techniques sèches facilitant des chantiers à faible nuisance et moins consommateurs d'énergie grise et de matériaux. Ces choix doivent également se faire dans l'objectif d'assurer la qualité et la pérennité des façades, énoncé dans la section UG.2.1.1, et précisé dans l'OAP pour illustrer les enjeux techniques à prendre en compte.

La deuxième partie de l'OAP comporte également des orientations complémentaires des chapitres 5 du règlement des zones du PLU, relatifs à la conception bioclimatique et aux performances environnementales de constructions. L'OAP apporte des précisions sur les facteurs affectant la performance thermique dont il doit être tenu compte et sur l'intégration des systèmes de production de chaleur et de froid. Alors que le règlement (sections UG.5.1, UGSU.5.1, UV.5.1 et N.5.1) détermine les performances à atteindre en matière énergétique, de confort d'été, d'énergies renouvelables et d'émission carbone, l'OAP indique des solutions techniques à étudier pour atteindre ces performances.

La troisième partie de l'OAP illustre les solutions possibles pour garantir la qualité d'usage et le confort des constructions. Il s'agit principalement de recommandations architecturales :

- pour améliorer la vie quotidienne des usagers par des prolongements extérieurs privatifs ou collectifs,
- pour favoriser l'éclairage et la ventilation naturels, pour rechercher le confort thermique en été et en hiver, en particulier en intégrant les besoins de rafraîchissement en période caniculaire,
- pour limiter les nuisances acoustiques.

La dernière partie de l'OAP complète les éléments des articles UG.4 et UGSU.4 sur les modalités de végétalisation des espaces libres de construction et du bâti, en précisant des principes d'intégration de la faune (insectes, oiseaux, etc.) en plus de l'approche sur le végétal. Elle porte également sur la santé des usagers en encourageant à rendre plus visibles les espaces végétalisés.

L'ensemble de ces orientations répond à l'enjeu que représente aujourd'hui la construction de bâtiments neufs au regard des objectifs de performance environnementale et des évolutions des modes de vie : il s'agit d'améliorer la qualité des constructions, quels que soient leurs usages, pour continuer de rendre attractive la vie en ville, en complément de règles d'insertion urbaine, de morphologie et de performance environnementale figurant dans le règlement dont le strict respect ne saurait suffire à garantir des projets de qualité au service de leurs usagers.

1.1.4. OAP Quartier du quart d'heure

RÔLE ET CONTENU DE L'OAP

L'OAP Quartier du quart d'heure traduit les orientations du PADD visant à promouvoir une nouvelle manière de concevoir la ville visant à améliorer le cadre de vie des habitantes et habitants, en offrant un socle de services, d'équipements, de commerces de proximité, tout en répondant aux besoins d'un développement productif local et en limitant les déplacements polluants. La « ville du quart d'heure » permet ainsi de trouver l'essentiel à quinze minutes de chez soi, à pied ou à vélo. Il s'agit d'une « ville des proximités », où le quartier est l'échelle de référence.

De manière plus précise, l'OAP Quartier du quart d'heure détermine les orientations suivantes :

1 – Une ville des proximités intégrant les enjeux de santé de ses habitants et usagers

1.1. Une offre de services de prévention et de soins accessible et équitablement répartie sur le territoire parisien

- Chercher à préserver les offres de soins existantes
- Renforcer en priorité l'offre de soins au sein des quartiers populaires et le long du boulevard périphérique, et privilégier dans ces secteurs une offre de services accessible
- Favoriser l'implantation d'équipements de santé et médico-sociaux dans les projets de construction et les opérations d'aménagement
- Inciter à la création de structures de santé en exercice regroupé ou coordonné, pluriprofessionnel, en intégrant les enjeux d'adaptation au changement climatique et développement durable dans la conception de ces bâtiments
- Favoriser l'implantation d'équipements et de services associatifs de proximité à destination des personnes âgées pour favoriser la mixité intergénérationnelle et en faveur de l'inclusion des publics fragiles

1.2. Multiplier les espaces de respiration au sein de la ville dense

- Requalifier certaines voies publiques existantes en « rues jardins » offrant des aménités et une qualité végétale analogues à celles d'un parc
- Renforcer l'ouverture au public des espaces de respiration existants
- Créer de nouveaux parcs, notamment dans les opérations d'aménagement
- Intégrer aux réflexions portant sur la localisation des futurs espaces verts des opérations d'aménagement, les carences éventuelles existantes des secteurs situés à proximité

1.3. L'agriculture urbaine et l'alimentation durable

- Développer l'agriculture urbaine comme une activité multifonctionnelle, productive, économique, sociale, récréative

- Favoriser, notamment dans le cadre des opérations d'aménagement, la réalisation ou la mutualisation de locaux pouvant accueillir des activités liées à la chaîne alimentaire locale et durable
- Intégrer le potentiel d'implantation d'unités de transformation alimentaire dans les réflexions sur la programmation des opérations d'aménagement
- Étudier la collecte des déchets alimentaires dans les marchés de proximité (transformés en terreau pour l'agriculture urbaine ou en biogaz) ainsi que le développement d'un réseau de points d'apport volontaires et de stockage pour les déchets alimentaires

2 – Des quartiers pourvus des centralités et aménités nécessaires à la vie quotidienne

2.1. Un « socle » d'équipements et de services de proximité

- Chercher à compléter l'offre de proximité par une offre adaptée à chaque quartier
- Renforcer en priorité l'offre d'équipements de proximité dans les quartiers populaires
- Assurer l'accessibilité des équipements de proximité à toutes et tous, sans restriction d'âge, de genre ni de situation de handicap
- Intégrer, dans les programmes des opérations d'aménagement, des équipements ou services et promouvoir, durant la durée des chantiers, les initiatives d'urbanisme tactique et transitoire
- Chercher à développer des rez-de-chaussée actifs, attractifs pour une diversité de publics
- Développer la mutabilité et la réversibilité des espaces

2.2. Le renforcement, la requalification et la diversification du commerce de proximité

- Protéger l'offre de proximité et revitaliser les secteurs où les commerces de proximité sont en difficulté
- Promouvoir au sein des opérations d'aménagement une offre diversifiée et évolutive

2.3. L'accès à la culture

- Favoriser l'offre en équipements culturels de proximité (bibliothèques, cinémas d'art, centres d'animation, maisons des pratiques artistiques amateurs, sites de conservatoires municipaux, etc.)
- Prioriser le renforcement de cette offre dans les quartiers populaires et les secteurs de la ceinture verte et sportive
- Favoriser la mutualisation des équipements.
- Favoriser la création d'espaces dédiés à la convivialité, à la création, à l'évènementiel.

2.4. L'accès au sport

- Favoriser l'offre en équipements sportifs de proximité
- Prioriser le renforcement de cette offre dans les quartiers populaires et les secteurs de la ceinture verte et sportive
- Favoriser la mutualisation des équipements
- Favoriser l'inclusivité des aménagements sportifs (âge, genre, handicap)

2.5. La lutte contre les effets du surtourisme

- Favoriser la diversité de l'offre commerciale et de services dans les quartiers soumis à une forte pression touristique.
- Limiter la concentration des hébergements hôteliers dans les quartiers les plus dotés

3 – Une ville productive et décarbonée

3.1. L'économie de l'innovation et les activités productives

- Inciter à la création, dans les constructions neuves et les restructurations lourdes qui s'y prêtent, de surfaces destinées aux activités productives et innovantes

- Étudier les possibilités de réinvestir les locaux inoccupés ou sous-occupés, notamment au sein des équipements, pour offrir des lieux dédiés à l'économie de l'innovation
- Créer, dans les opérations d'aménagement, des espaces dédiés notamment aux activités urbaines dites productives et innovantes, aux activités de création, aux activités artisanales et à l'économie sociale et solidaire
- Favoriser la mixité fonctionnelle, à l'échelle du quartier, de la rue, de l'immeuble
- Intégrer l'évolution des modes de travail dans la conception des constructions
- Occuper, dans les opérations d'aménagement lorsque cela est possible, les sites de manière temporaire

3.2. Une organisation fluide et durable de la logistique urbaine

- Conforter le maillage du territoire en espaces de logistique urbaine
- Développer des plateformes de mobilité pour véhicules utilitaires électriques ou pour les vélos des espaces dédiés aux livraisons sans occasionner de gêne pour l'espace public
- Veiller à la bonne intégration des espaces de logistique urbaine et à leur bonne cohabitation avec les autres fonctions urbaines situées à proximité

3.3. Le développement de l'économie circulaire

- Prévoir des espaces et locaux adaptés aux besoins de l'économie circulaire
- Promouvoir dans chaque quartier l'installation de recycleries, ressourceries, lieux écocitoyens, en lien avec une économie durable, sociale et solidaire S'inscrire dans une perspective de maillage du territoire par des lieux permettant la valorisation des déchets issus des chantiers et des déchets alimentaires

DÉCLINAISON DES ORIENTATIONS DU PADD

L'OAP Quartier du quart d'heure aborde de nombreux aspects de la composition urbaine et croise les interventions pour permettre d'améliorer les facteurs de santé de la population, assurer une proximité et une vitalité des aménités urbaines et naturelles pour chaque habitant, notamment en s'appuyant sur le commerce, les équipements, les services et les activités économiques. L'OAP s'adresse particulièrement au **chapitre II** « Une ville inclusive, productive et solidaire » et son **axe D** « Le « quartier du quart d'heure », un nouvel horizon pour l'aménagement urbain » et ses trois orientations **32, 33** et **34**. En outre, elle répond aussi aux orientations **13, 21, 26, 27, 29, 30** et **31**, ainsi qu'aux **encadrés territoriaux** relatifs aux Quartiers Politique de la Ville et aux quartiers centraux.

- **Les orientations 33** « Renforcer les équipements publics et leurs rôles multiples » et **34** « Valoriser les commerces de proximité au sein des différents tissus urbains » visent directement à assurer une ville des proximités aux habitants de la capitale à la fois en souhaitant renforcer les espaces d'aération, en proposant de compléter le maillage des équipements de santé ou encore en souhaitant développer le commerce de proximité. L'OAP prolonge ces ambitions en accompagnant le renforcement des centralités et des aménités au sein de sa seconde partie et en intégrant les enjeux de santé dans sa première partie.
- **Les orientations 21** « Endiguer les dynamiques d'exclusion et de spéculation immobilière » et **34** abordent toutes deux la question du tourisme, respectivement par le prisme de la protection du logement et du commerce de proximité. L'OAP intègre ces ambitions dans sa première partie en consacrant une sous-partie à la lutte contre les effets du surtourisme.
- Cette première partie permet aussi de répondre aux ambitions portées par les **orientations 13** « Intégrer les enjeux de santé dans la ville à toutes les échelles » et **19** « Adapter les logements pour une inclusion plus forte des populations en situation de handicap ou de perte d'autonomie », particulièrement sur le développement de la polycentralité, la répartition équilibrée des services, aménités et équipements et l'accessibilité de ces derniers pour l'ensemble des publics. L'OAP répond aussi à l'ambition de développement de l'agriculture urbaine inscrite dans cette

orientation 13 et dans la **31** « Accélérer le déploiement de l'agriculture urbaine » qui vise à déployer davantage de halles alimentaires, des fermes urbaines et pédagogiques et favoriser le développement de l'agriculture urbaine sur les sites propices à cela.

- La partie 3 de l'OAP fait directement écho aux **orientations 25** « Rééquilibrer les dynamiques économiques et l'emploi sur le territoire parisien », **28** « Accompagner le développement d'activités économiques bénéfiques pour le territoire » et **29** « Protéger les activités de production et permettre leur développement ». Ces trois orientations ont pour objectif d'assurer l'équilibre, le maintien ainsi que le développement des activités économiques et productives sur le territoire en renforçant la proximité habitat/emploi tout en limitant les nuisances. L'OAP intègre également la nécessité de développer les nouvelles formes d'économie sur le territoire en ciblant l'économie de l'innovation ainsi que l'économie circulaire.
- Dans la continuité de ces orientations, l'OAP intègre des mesures sur la logistique urbaine issues de l'**orientation 12** « Faciliter une logistique urbaine durable et efficace ». Elle cherche à développer un maillage fin d'infrastructures de logistique urbaine au sein des arrondissements de Paris dans le but d'assurer une plus grande proximité d'approvisionnement et une réduction des déplacements carbonés. L'OAP consacre une sous-partie à cette thématique de manière à ce que l'ensemble des projets puissent l'intégrer dans leur réflexion.
- **L'orientation 26** « La capitale de toutes les cultures » qui porte la volonté d'un déploiement des équipements culturels dans tous les quartiers de Paris est retranscrite par des mesures opérationnelles dans l'OAP dans une partie « Accès à la culture ». Cette dernière encourage le déploiement des équipements culturels de proximité partout, et particulièrement dans les quartiers populaires.
- **L'orientation 30** « Encourager des pratiques vertueuses en matière de production et de gestion des déchets » cible la réduction de la production de déchets à la source, notamment par une meilleure gestion des chantiers et la réduction des déchets ménagers, mais aussi par la valorisation des déchets (recycleries, ressourceries, économie circulaire). Elle est déclinée dans l'OAP dans la partie 3.3.
- Pour la culture comme pour les autres mesures permettant de développer cette proximité, l'OAP cible aussi les Quartiers Politique de la Ville, en résonance avec l'encadré territorial qui leur est consacré dans le PADD.

Orientations de l'OAP	Orientations du PADD déclinées
1.1. Une offre de services de prévention et de soins accessible et équitablement répartie sur le territoire parisien	13, 19
1.2. Multiplier les espaces de respiration au sein de la ville	1, 4
1.3. L'agriculture urbaine et l'alimentation durable	32
2.1. Un « socle » d'équipements et de services de proximité	34
2.2. Le renforcement, la requalification et la diversification du commerce de proximité	35
2.3. L'accès à la culture	26, 33
2.4. L'accès au sport	33
2.5. La lutte contre les effets du surtourisme	21, 34
3.1. L'économie de l'innovation et les activités productives	25, 28, 29
3.2. Une organisation fluide et durable de la logistique urbaine	12
3.3. Le développement de l'économie circulaire	27, 30

Tableau récapitulatif des liens entre les orientations de l'OAP et le PADD

COMPLÉMENTARITÉ DE L'OAP AVEC LE RÈGLEMENT

Cette OAP couvre un nombre important de domaines, autour des enjeux de santé (partie 1), de centralité et d'aménités nécessaires à la vie quotidienne (partie 2) et de la proximité des activités productives dans une ville des courtes distances (partie 3). Chacune vient décliner le PADD pour renforcer de manière systémique l'objectif du « quartier du quart d'heure », en complément de dispositions qui figurent au règlement pour préserver les destinations ou activités existantes qui participent de cet objectif et peuvent être menacées.

La première partie, « Une ville des proximités intégrant les enjeux de santé de ses habitants et usagers », vise d'abord au développement d'une offre d'accès aux soins accessible et équitablement répartie sur le territoire parisien. Les orientations définies pour le rééquilibrage de l'offre d'équipements de santé, notamment dans les quartiers populaires et pour créer des équipements de santé et médico-sociaux dans les constructions neuves sont complémentaires de la constitution de la zone UGSU destinée à sanctuariser notamment les implantations hospitalières en limitant les possibilités de changement de destinations de ces équipements publics. Elles incitent au développement de l'offre, ce qui est complémentaire du mécanisme de protection de l'offre existante qui figure dans la section UG.1.4.2 relative à la protection du commerce et de l'artisanat : la transformation des surfaces des activités médicales et paramédicales situées à rez-de-chaussée sur les voies comportant une protection du commerce en une autre sous-destination que celles listées est en effet interdite. Sur ces axes, en cas de construction ou de restructuration lourde, les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue doivent en outre être affectés aux sous-destinations Commerce de détail, Artisanat avec surface de vente, Restauration, Commerce de gros ou aux activités médicales et paramédicales de proximité.

Cette première partie comporte également une orientation visant à multiplier les espaces de respiration au sein de la ville dense, dans une logique de prévention et d'amélioration de conditions de vie pour favoriser la santé. Cela complète l'OAP Biodiversité et adaptation au changement climatique, au sujet de laquelle la complémentarité avec les règles des

chapitres UG.4, UGSU.4, UV.4 et N.4 relatives à l'aménagement des espaces libres et à la végétalisation de la ville sont présentées au chapitre 2.1.1. Enfin, la première partie de l'OAP Quartier du quart d'heure porte aussi sur le développement de l'agriculture urbaine et de l'alimentation durable. Elle prescrit l'intégration de cette activité en cohabitation avec des activités de loisirs dans les espaces verts ainsi que dans les différents types d'espaces existants (espaces libres, emprises inconstructibles, toitures-terrasses, sous-sol, etc.) et dans des opérations d'aménagement, celles-ci pouvant également intégrer des unités de transformation alimentaire. Ces orientations s'inscrivent en complément des règles :

- de protection de destination de la section UG.1.4 qui impose que dans les sites de protection de l'agriculture urbaine professionnelle repérés aux documents graphiques, en cas de construction neuve ou de restructuration lourde, les toitures terrasses existantes développant une activité d'agriculture urbaine professionnelle doivent être conservées ou reconstituées dans une proportion finale supérieure ou égale à la proportion initiale.
- d'exception à la règle d'horizontale du gabarit-enveloppe de la sous-section UG.3.2.5, qui autorise son dépassement pour les locaux et les serres affectés à l'agriculture urbaine professionnelle, à la condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
- de valorisation des externalités positives des projets (UG.8) qui fait figurer l'agriculture urbaine professionnelle parmi les fonctions urbaines permettant d'atteindre le seuil de performance du critère 5 « Diversité des fonctions urbaines ».

La seconde partie de l'OAP vise la présence dans les quartiers des centralités et aménités nécessaires à la vie quotidienne. Les orientations définissent un socle d'équipements et de service de proximité à partir de la cartographie de l'offre existante et pose les objectifs de rééquilibrage territorial, de priorisation des quartiers populaires et de complément de l'offre d'équipements de proximité par l'étude de leur intégration dans les programmes de construction neuve ou de restructuration lourde, dans les opérations d'aménagement et par une polyvalence accrue des équipements existants ou à créer pour optimiser leur usage. Ces orientations viennent en complément de la création d'emplacements réservés pour la création d'équipements et aux périmètres de localisation, définis à la section UG.1.6.

Cette seconde partie porte en outre sur le renforcement, la requalification et la diversification du commerce de proximité, en ciblant la programmation des opérations d'aménagement ainsi que le renforcement du dynamisme des « rues marchés » et des centralités de quartier, la protection des marchés de plein air et l'implantation de commerces favorisant la vie de quartier. Ces dernières orientations destinées à inciter au développement de l'offre commerciale sont complémentaires d'une approche plus protectrice, au moyen des dispositions de protection des destinations commerciales et artisanales de la sous-section UG.1.4.2. Celles-ci déterminent des protections sur les voies comportant du commerce, la transformation des surfaces de Commerce de détail, Artisanat avec surface de vente, Restauration, Commerce de gros situées à rez-de-chaussée sur les voies comportant une protection du commerce en une autre sous-destination que celles-ci est interdite.

Enfin l'accès à la culture est également l'objet d'orientations pour développer l'offre en équipements culturels de proximité (bibliothèques, cinémas d'art, centres d'animation, maisons des pratiques artistiques amateurs, sites de conservatoires municipaux), renforcer leur présence dans les quartiers populaires et mutualiser les équipements. Cela vient en complément des dispositions du règlement qui permettent, selon le même principe que pour l'agriculture urbaine ou le commerce et l'artisanat, la protection de certains commerces de biens culturels, la transformation des surfaces à rez-de-chaussée sur rue affectées à un commerce culturel en une activité autre qu'un commerce culturel est interdite sur les voies comportant une protection du commerce. En outre, la création d'emplacements réservés pour la création d'équipements et aux périmètres de localisation, définis à la section UG.1.6., cible des emplacements particuliers à cette fin.

Dernière partie de l'OAP, les orientations portant sur la ville productive et décarbonée promeuvent la création, dans les constructions neuves et les restructurations lourdes qui s'y prêtent, de surfaces destinées aux activités productives et innovantes, les opérations d'aménagement étant particulièrement ciblées pour le développement de lieux hybrides et tiers-lieux avec entreprenariat (*living lab*, ateliers collectifs...) et d'espaces dédiés aux travailleurs indépendants, aux activités de création (mode, arts visuels, cinéma, fablab, radio) et aux activités artisanales et à l'économie sociale et solidaire. L'adaptabilité des locaux d'activité comme l'occupation transitoire des sites en mutation sont également visées pour maintenir et encourager des formes nouvelles d'activités. L'ensemble de ces orientations vient en complément des dispositions du règlement qui protègent les activités existantes, par une limitation des possibilités de changement de destination à la sous-section UG.1.4.2 : sites de protection des activités productives urbaines, sites de protection des incubateurs, pépinières d'entreprises et hôtels d'activités et sites de protection des activités relevant de l'économie sociale et solidaire procèdent de la même façon pour interdire les changements de sous-destinations et d'activités définies dans le lexique du PLU et obliger à reconstituer au moins la surface équivalente en cas de construction neuve ou de restructuration lourde.

Cette partie de l'OAP concerne également la logistique urbaine, afin de conforter le maillage du territoire en espaces de logistique urbaine et développer des plateformes de mobilité pour véhicules utilitaires électriques ou pour les vélos des espaces dédiés aux livraisons. La fonction logistique est portée dans le règlement par plusieurs dispositions qui complètent donc ces orientations :

- la zone UGSU regroupe notamment les terrains affectés aux transports (réseaux ferrés de transport de voyageurs et marchandises...) et aux activités de logistique urbaine, afin de faciliter leur maintien dans la ville en empêchant leur mutation vers d'autres destinations que celles affectées aux services publics (UGSU.1) ;
- des périmètres de localisation (PLOC) créés pour des espaces de logistique urbaine (ELU) définis en application de la sous-section UG.1.6.2. Ces périmètres sont des outils prescriptifs destinés à assurer un maillage équilibré du territoire en matière logistique et à affecter à cette activité les locaux les plus adaptés. En outre, afin d'améliorer ce dispositif et d'améliorer l'intégration des ELU au sein du tissu urbain, à la suite de l'enquête publique, il a été introduit la possibilité d'installer de tels équipements sur des terrains comportant de l'habitation à condition que le surface de plancher soit inférieure à 800 m² et de transformer un local donnant sur rue en équipement de logistique urbaine ;
- de valorisation des externalités positives des projets (UG.8) qui fait figurer les équipements de logistique urbaine liés à la mise en œuvre d'un périmètre de localisation d'équipement parmi les fonctions urbaines permettant d'atteindre le seuil de performance du critère 5 « Diversité des fonctions urbaines ».

1.1.5. OAP Espace public

RÔLE ET CONTENU DE L'OAP

L'OAP Espace public traduit les objectifs du PADD en matière d'aménagement de l'espace public. Elle comporte des orientations pour guider la conception et l'évolution de l'espace public parisien, en vue d'accélérer son adaptation au changement climatique et aux nouveaux usages et de garantir son caractère accueillant, confortable et accessible à toutes et tous, dans un cadre esthétique maîtrisé. Cette OAP est complétée par l'OAP Biodiversité et adaptation au changement climatique qui s'attache à accompagner la transformation de nombreux espaces publics en favorisant leur végétalisation, leur désimperméabilisation ou encore en les préservant. Les parcs et jardins entrent donc dans le champ d'intervention de la seconde OAP.

Les dispositions de l'OAP s'appliquent aux aménagements de l'espace public, celui-ci étant entendu ici comme les voies, trottoirs, places et parvis ouverts à la circulation publique.

L'OAP s'applique également aux futurs espaces publics conçus dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de lotissement. Elle demande à la collectivité et aux porteurs de projets de développer des espaces publics davantage résilients et inclusifs, capables de favoriser une diversité des usages et d'évoluer dans une logique « chronotopique », c'est-à-dire qui tienne compte des temporalités et du quotidien des acteurs de la ville.

De manière plus précise, l'OAP Espace public détermine les orientations suivantes :

1 – Intégrer les enjeux du dérèglement climatique et de l'érosion de la biodiversité dans l'aménagement de l'espace public

1.1. La place du végétal dans l'espace public

- Augmenter le nombre et la qualité des plantations dans les espaces publics existants, en cohérence avec leurs usages et avec leurs qualités paysagères et patrimoniales
- Renforcer dans les espaces publics nouveaux ou réaménagés, dès lors que la configuration des lieux le permet, la place de l'arbre dans l'espace public en cohérence avec les usages de celui-ci et avec ses qualités paysagères et patrimoniales
- Diversifier, lorsque c'est possible, les strates végétales pour créer des paysages de rue singuliers, enrichis et adaptés à chaque contexte ainsi qu'aux usages
- Prendre en compte les contraintes inhérentes à la plantation en contexte urbain dense
- Exploiter le potentiel de végétalisation des interfaces entre l'espace public et les constructions

1.2. La réduction de l'effet de chaleur produit par les sols

- Limiter l'imperméabilisation des nouveaux aménagements
- Rechercher la désimperméabilisation des sols existants et leur végétalisation
- Concilier infiltration de l'eau et circulation du public en recourant en priorité à des revêtements poreux ou semi-perméables
- Privilégier les revêtements de sols qui stockent moins la chaleur du soleil

1.3. La mise en place de dispositifs de rafraîchissement

- Rafraîchir l'espace public, en cohérence avec les usages de celui-ci

1.4. La réduction de l'impact carbone des aménagements

- Réduire l'impact carbone des aménagements

2 – Rendre l'espace public accessible à toutes et tous

2.1. Un espace public accueillant

- Renforcer les services et aménités rendus par l'espace public
- Prendre en compte les facteurs associés au genre dans la conception des aménagements
- Aménager des espaces répondant aux besoins des personnes précaires
- Limiter le bruit réfracté par les espaces publics

2.2. Un partage modal favorisant la marche, les mobilités actives et les transports collectifs

- Promouvoir la marchabilité, sans restriction d'âge, de genre ni de handicap
- Accroître ou améliorer la part de l'espace public dédiée aux mobilités actives, telles que le vélo
- Faire évoluer l'offre de stationnement au profit des mobilités décarbonées et actives
- Rechercher une amélioration de la circulation des bus

3 - Valoriser la dimension patrimoniale de l'espace public parisien

- Préserver le mobilier urbain historique et les éléments patrimoniaux présents sur l'espace public

- Rechercher une cohérence entre le mobilier urbain nouveau et le mobilier parisien historique
- Protéger les œuvres d'art dans les espaces publics existants et promouvoir la création de nouvelles œuvres

4 – Faire cohabiter les différents usages de l'espace public

4.1. Permettre une diversité d'activités et de fonctions

- Aménager les espaces publics, lorsque ceux-ci peuvent s'y prêter compte tenu de leur configuration ou de leur situation, de sorte à pouvoir accueillir des manifestations ou pratiques artistiques et culturelles
- Aménager l'espace public pour encourager les pratiques sportives et récréatives notamment pour les enfants, et les concilier avec d'autres usages (promenades, mobilités...)
- Adapter l'éclairage aux pratiques nocturnes, en cohérence avec la trame nocturne

4.2. Prendre en compte les pratiques saisonnières, temporaires et mobiles

- Prévoir des espaces permettant des constructions ou installations temporaires pour animer la vie citoyenne dans l'espace public
- Intégrer les fonctions économiques liées à des usages saisonniers, temporaires ou de préfiguration

4.3. Intégrer dès la conception les enjeux d'entretien, de nettoyage et d'arrosage

- Aménager, si besoin, des systèmes d'arrosage ou de nettoyage alimentés par de l'eau non potable, notamment l'eau de pluie
- Privilégier, lorsque cela est possible, les surfaces planes et dégagées permettant le cheminement aisé des engins de nettoyage et facilitant la collecte des déchets ménagers et assimilés
- Choisir des revêtements de sols présentant une bonne tenue dans le temps

DÉCLINAISON DES ORIENTATIONS DU PADD

L'OAP Espace public revêt un caractère transversal puisqu'elle touche aux espaces faisant l'articulation entre l'ensemble des fonctions urbaines et s'intègre dans le déploiement des mobilités, mais aussi dans le développement des espaces de nature. Si elle s'adresse avant tout au **chapitre III du PADD** « Une ville qui considère et valorise ses identités urbaines » et particulièrement le sous-axe 3 « Promouvoir une approche transversale et globale de l'espace public » et son **orientation 41** « Accompagner les évolutions de l'espace public en accord avec les principes de l'urbanisme bioclimatique », elle complète également la réponse opérationnelle faite aux orientations **2, 4, 5, 10, 11, 32, et 33** ainsi que pour les **encadrés territoriaux** relatifs aux bois, aux cours d'eau, aux Quartiers Politique de la Ville, aux quartiers centraux et aux secteurs d'aménagement.

- **L'orientation 41** « Accompagner les évolutions de l'espace public en accord avec les principes de l'urbanisme bioclimatique » décline la vision présente et à venir pour l'espace public parisien tant en matière de préservation du patrimoine, de cohérence du design urbain, de végétalisation de l'espace public ou encore d'évolution des mobilités. L'OAP traduit cette orientation en consacrant une partie à la diversité des activités et des fonctions, au développement du végétal dans l'espace public, à l'intégration de nouveaux usages ou encore en visant à préserver la dimension patrimoniale de l'espace public.
- En matière de développement du bioclimatisme et de développement de la nature en ville, l'OAP répond aussi aux **orientations 4** « Développer les parcs et jardins, la végétalisation et la présence de l'arbre » et indirectement **2** « La biodiversité et l'essor des vies végétale et animale ». Ainsi, en consacrant une partie à la végétalisation de l'espace public elle répond à l'ambition d'essor de la biodiversité et à celle d'une meilleure prise en compte des trames verte, bleue, brune et nocturne. Elle favorise aussi une approche permettant la valorisation et l'essor de la place de l'arbre.

- Elle répond à l'**orientation 5** « Préserver, restaurer et développer les milieux humides et favoriser les nouveaux usages de l'eau », notamment en proposant dans une partie visant à réduire l'effet d'îlots de chaleur urbains des mesures de lutte contre l'imperméabilisation des sols et de gestion de l'eau.
- Les **orientations 10** « Limiter le stationnement sur voirie pour une réappropriation de l'espace public par les piétons et les cyclistes » et **11** « Promouvoir les modes actifs et accentuer l'incitation à la pratique de la marche » souhaitent transformer les mobilités et l'immobilité pour limiter les déplacements carbonés et modifier les usages sur l'espace public. L'OAP Espace public se fait écho de ces demandes en proposant un espace public « marchable » et un nouveau partage de l'espace public au profit des mobilités douces et actives.
- L'**orientation 32** « Inclure tous les publics dans la fabrique de la ville » ambitionne de développer une ville plus inclusive et adaptée aux différents publics, en intégrant les besoins et aspirations exprimés par les populations. L'OAP apporte une partie de la réponse à cette ambition en promouvant un espace public accessible, adapté à tous les publics notamment les enfants, les personnes en situation de handicap ou les personnes précaires.
- L'**orientation 33** « Renforcer les équipements publics et leurs rôles multiples » cherche notamment à développer les cours oasis et à mettre à profit l'espace public pour développer de nouvelles aménités. L'OAP dans sa deuxième partie souhaite élargir la diversité des usages de l'espace public en s'assurant de la bonne cohésion entre eux. Elle propose aussi de prendre en compte les usages nouveaux et saisonniers dans les aménagements menés.
- Enfin, le PADD cible trois secteurs dans lequel l'aménagement de l'espace public revêt un caractère primordial. Ils sont tous les trois intégrés dans des **encadrés territoriaux relatifs aux Quartiers Politique de la Ville, aux quartiers centraux et aux secteurs d'aménagement**. L'OAP y répond en proposant des solutions pour accroître la végétalisation ou encore améliorer les circulations des promeneurs.

Orientations de l'OAP	Orientations du PADD déclinées
1.1. La place du végétal dans l'espace public	4, 2, 41
1.2. La réduction de l'effet de chaleur produit par les sols	3, 5, 41
1.3. La mise en place de dispositifs de rafraîchissement	41
1.4. La réduction de l'impact carbone des aménagements	9, 10, 11
2.1. Un espace public accueillant	32
2.2. Un partage modal favorisant la marche, les mobilités actives et les transports collectifs	10, 11, 41
3. Valoriser la dimension patrimoniale de l'espace public	41
4.1. Permettre une diversité d'activités et de fonctions	33
4.2. Prendre en compte les pratiques saisonnières, temporaires et mobiles	11, 41
4.3. Intégrer dès la conception les enjeux d'entretien, de nettoyage et d'arrosage	41

Tableau récapitulatif des liens entre les orientations de l'OAP et le PADD

COMPLÉMENTARITÉ DE L'OAP AVEC LE RÈGLEMENT

L'OAP Espace public revêt un caractère particulier, car elle concerne exclusivement l'aménagement des espaces publics ouverts à la circulation publique, en général non cadastrés, alors que le règlement encadre principalement les évolutions des emprises cadastrées, support des fonctions d'habitation, de travail, de services dont les services écologiques ou de loisirs. La majeure partie de l'OAP n'a donc pas de lien direct avec le règlement et comporte des orientations à mettre en œuvre à l'occasion de création de nouveaux espaces publics ou de travaux d'aménagement portant sur l'espace public existant. Elle contribue néanmoins aux mêmes objectifs de végétalisation et de réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain, et vient donc en complémentarité des règles des chapitres 3 et 4 des différentes zones qui renforcent par rapport au PLU précédent les obligations de pleine-terre, la végétalisation de la ville et d'homogénéité, d'unité et de cohérence des espaces verts au sein des terrains construits.

Cependant, l'ensemble des voies, excepté celles qui sont couvertes par la zone N, est rattaché à la zone UG. Des constructions peuvent y être admises en sous-sol, en conformité avec les sections UG.1.1 et UG.1.2 déterminant les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières. De la même façon, le règlement précise les possibilités de construction en surplomb ou en élévation du domaine public. Les aménagements de l'espace public réalisés en application des orientations de l'OAP devront donc être conformes à ces dispositions du règlement qui concernent également l'espace public.

1.1.6. OAP Liens métropolitains

RÔLE ET CONTENU DE L'OAP

L'OAP Liens métropolitains traduit les orientations du PADD en matière de renforcement des continuités territoriales entre Paris et les territoires voisins. L'OAP encourage la réalisation d'aménagements porteurs d'échanges réciproques entre les territoires, de requalification urbaine, de porosités et de proximités, tout en contribuant à renforcer les complémentarités territoriales à plus grande échelle. Elle définit des orientations en faveur du développement d'un « urbanisme de liaison », intégrant les enjeux liés à la santé environnementale, la nature en ville, les mobilités et les usages.

Pour ce faire, elle cible particulièrement les éléments géographiques qui unissent ou séparent la capitale des territoires de la métropole. Chacun d'entre eux possède une valeur stratégique importante et est soumis à des enjeux collectifs en matière d'aménagement. Les cours d'eau (Seine, Bièvre et canaux de Saint-Denis et de l'Ourcq) et les bois (Vincennes et Boulogne) constituent ainsi des liens à valoriser, le boulevard périphérique une rupture urbaine à atténuer et à dépasser pour améliorer les coopérations.

Les dispositions de la présente OAP sont complémentaires avec celles des autres OAP thématiques et sectorielles, ainsi qu'avec les dispositions du règlement du PLU bioclimatique. Certains thèmes transversaux tels que la conception des espaces publics, la santé environnementale, la végétalisation, la diversité des fonctions urbaines sont également abordés dans d'autres OAP.

De manière plus précise, l'OAP Liens métropolitains détermine les orientations suivantes :

- **Pour tous les secteurs concernés par l'OAP :**
- Atténuer les frontières physiques entre Paris et la métropole
- Agir sur la santé environnementale au travers de la transformation des grandes infrastructures routières et de leurs abords
- Assurer la qualité, la continuité et la lisibilité des parcours, en s'appuyant sur les continuités paysagères d'échelle métropolitaine
- Renforcer les porosités à proximité des limites communales

- Renforcer les fonctions urbaines et diversifier les usages dans les secteurs situés près des limites communales

1 – Le boulevard périphérique et ses abords

- Transformer progressivement le boulevard périphérique, par la réduction progressive du nombre de voies dédiées à la voiture individuelle et par l'aménagement d'une voie réservée aux bus, taxis et covoiturage, et concevoir des aménagements qui soient vecteurs de liens de part et d'autre du boulevard périphérique
- Déployer la ceinture verte et sportive
- Renforcer les aménités urbaines et la diversité des fonctions dans les quartiers

2 – La Seine et ses berges

- Embellir le site de la Seine
- Renforcer la place de la Seine et de ses berges comme des « biens communs » facilement accessibles à toutes et tous
- Faire cohabiter les différents usages

3 – Les bois et leurs lisières

- Améliorer l'accessibilité des Bois depuis leurs lisières
- Favoriser les continuités et les liaisons intercommunales en requalifiant les itinéraires pour les mobilités actives
- Améliorer les qualités paysagères des Bois
- Mettre en valeur les usages, les espaces singuliers et le patrimoine bâti des Bois

4 – Les canaux et leurs berges

- Conforter la fonction des canaux comme des espaces de respiration en ville
- Renforcer les continuités et les parcours le long des canaux
- Encourager la mixité et la cohabitation des usages liés à la présence de l'eau

5 – La vallée de la Bièvre

- Renforcer la continuité et la qualité des parcours le long du tracé historique de la Bièvre
- Aménager des sections où le cours d'eau de la Bièvre est à l'air libre
- Valoriser le patrimoine de la Vallée de la Bièvre

DÉCLINAISON DES ORIENTATIONS DU PADD

Dans son approche l'OAP Liens métropolitains retranscrit particulièrement les ambitions portées par le **chapitre I** du PADD « Une ville en transition, vertueuse et résiliente », ainsi que **les encadrés territoriaux** sur les bois, les cours d'eau et le boulevard périphérique. En outre, l'OAP propose des mesures opérationnelles pour traduire les orientations **1, 2, 5, 9, 13, 14, 15, 16, 21, 22, 33, 34** et **35** du PADD.

- Dans son ensemble, l'OAP répond à différentes orientations en matière de développement de la nature. Elle accompagne notamment la retranscription des **orientations 1** « La nature, des apports bénéfiques multiples au fonctionnement de la cité » et **2** « La biodiversité et l'essor des vies végétale et animale ». En effet, à la fois en fixant des mesures générales et en s'adressant aux corridors et aux réservoirs écologiques de la Seine, la Bièvre, des canaux et des Bois de Boulogne et Vincennes, l'OAP participe d'une spatialisation des ambitions portées pour la compatibilité au SRCE et au SDAGE, pour l'amélioration du cycle de l'eau et pour la constitution des trames verte, bleue, brune et nocturne. Ce faisant l'OAP par son intervention sur la préservation de ces grandes entités paysagères contribue à répondre à l'**orientation 35** « Protéger le grand paysage parisien ».
- Cette réponse de l'OAP aux deux premières orientations du PADD est complétée par l'intégration des **encadrés territoriaux relatifs aux bois de Vincennes et de**

Boulogne, ainsi qu'à la Seine, les canaux et la Bièvre. L'OAP propose des mesures spécifiques pour chacun de ces secteurs en proposant des solutions adaptées en lien avec les territoires métropolitains voisins. Les orientations de l'OAP sur le secteur stratégique des bois et de leurs lisières permettent le maintien de leur fonctionnalité écologique (réservoir d'intérêt régional et site d'intérêt en contexte urbain), les OAP thématiques dans leur ensemble participant à leur renforcement. Celles sur le secteur stratégique de la Seine et de ses berges contribuent au maintien du corridor/réservoir "Seine", notamment l'orientation portant sur la valorisation des berges naturelles de Seine. L'OAP "liens métropolitains" s'articule avec l'OAP thématique "Biodiversité et adaptation", qui traite de la qualité écologique des espaces publics, notamment des berges de la Seine.

- Conséquemment, l'OAP répond à l'**orientation 5** « Préserver, restaurer et développer les milieux humides et favoriser les nouveaux usages de l'eau » en s'attachant à proposer des mesures pour la renaturation des berges de Seine, l'amélioration de la qualité de l'eau ou encore le développement des usages en lien avec les cours d'eau et sans porter atteinte aux dispositifs de prévention des inondations et de protection contre les crues. Par ce biais elle contribue à apporter une réponse à l'**orientation 16** « Appréhender le risque d'inondation dans sa globalité », notamment en visant la renaturation qui doit permettre de mieux gérer les phénomènes de crue.
- Enfin, l'OAP intègre l'**encart territorial relatif au boulevard périphérique et à ses abords** notamment en favorisant les connexions entre Paris et les communes limitrophes ou en participant à la transformation de l'infrastructure et à sa végétalisation. Par l'intégration de cet encart elle participe également à la réponse aux **orientations 13** « Intégrer les enjeux de santé dans la ville à toutes les échelles », **14** « Améliorer la qualité de l'air et éviter ou limiter l'exposition à la pollution atmosphérique » et **15** « Lutter contre toutes les nuisances sonores » en contribuant à l'apaisement du boulevard périphérique et à la réduction des nuisances qu'il peut engendrer, notamment en limitant l'exposition des populations riveraines. L'OAP prévoit notamment de "déployer une ceinture verte et sportive" sur ce secteur stratégique en végétalisant et préservant les talus et terre-plein centraux, en végétalisant les franchissements et des portes (notamment celles qui sont au croisement d'autres continuités paysagères ou écologiques), en créant de nouveaux parcs et en mettant en réseau les parcs existants et futurs. Elle participe à résorber la coupure que constitue le périphérique dans les continuités écologiques radiales entrant dans Paris repérées par le SRCE Paris – Petite Couronne.
- Indirectement, l'OAP en traitant les portes d'accès à Paris via l'intervention sur le boulevard périphérique répond en partie aux objectifs de proximité et de lutte contre l'exclusion portés par les orientations **21** « Endiguer les dynamiques d'exclusion », **22** « Améliorer les parcs privé et public existants », **33** « Renforcer les équipements publics et leurs rôles multiples » et **35** « Valoriser les commerces de proximité au sein des différents tissus urbains ».

Orientations de l'OAP	Orientations du PADD déclinées
1 – Le boulevard périphérique et ses abords	1, 2, 9, 13, 14, 15, 21, 22, 33, 34, 35
2 – La Seine et ses berges	1, 5, 16, 35
3 – Les bois et leurs lisières	1, 2, 22, 35
4 – Les canaux et leurs berges	1, 5, 35
5 – La vallée de la Bièvre	1, 5, 35

Tableau récapitulatif des liens entre les orientations de l'OAP et le PADD

COMPLÉMENTARITÉ DE L'OAP AVEC LE RÈGLEMENT

L'OAP Liens métropolitains aborde la thématique des continuités des politiques urbaines d'aménagement entre Paris et les territoires voisins en déterminant cinq secteurs stratégiques dont les orientations complètent certaines OAP sectorielles (Bartolomé-Brancion, Bercy-Charenton, Joseph-Bédier, Paris Nord-Est, Paris Rive-Gauche, Paul Bourget, Portes Est et Suzanne Lenglen) situées au sein de ces secteurs stratégiques. Par la nature des orientations transversales qu'elle porte (agir sur la santé environnementale au travers de la transformation des grandes infrastructures routières ; assurer la qualité, la continuité et la lisibilité des parcours, en s'appuyant sur les continuités paysagères d'échelle métropolitaine ; renforcer les porosités à proximité des limites communales et faciliter les franchissements ; renforcer les fonctions urbaines et diversifier les usages dans les secteurs situés près des limites communales), elle a vocation à cibler principalement les opérations d'aménagement et les travaux de requalification de l'espace public. Néanmoins, l'application du règlement du PLU bioclimatique, qui porte de nombreuses améliorations en termes de renforcement des exigences de qualité et de performance environnementale, participe bien entendu à une complémentarité entre cette OAP et ce dernier.

Cette complémentarité porte principalement sur :

- L'application du chapitre UG.8 de valorisation des externalités positives des constructions, dont les critères portant sur la végétalisation (1 et 2), la diversité des fonctions urbaines et à l'animation des rez-de-chaussée (5 et 6) contribuent aux orientations relatives au boulevard périphérique et à ses abords, pour déployer un projet de « nouvelle ceinture verte » et pour renforcer les aménités urbaines et la diversité des fonctions dans les quartiers de la ceinture verte et sportive. Les règles des chapitres 3 et 4 des différentes zones qui renforcent par rapport au PLU précédant les obligations de pleine-terre, la végétalisation de la ville et d'homogénéité, d'unité et de cohérence des espaces verts au sein des terrains construits participent également du même objectif en faveur d'une ceinture verte et sportive.
- Le zonage N des Bois vise à la protection des espaces boisés en limitant très fortement les possibilités de construction au sein des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). La réglementation applicable à ces espaces 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, et à maintenir 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 compatibles avec la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'OAP Liens métropolitains ajoute des orientations d'aménagement et de programmation visant à améliorer l'accessibilité des Bois depuis leurs lisières, à favoriser les continuités et les liaisons intercommunales en requalifiant les itinéraires pour les mobilités actives et à renforcer les usages récréatifs et sportifs dans les Bois.

Les orientations concernant les berges de Seine, les canaux et la Bièvre ont des visées d'aménagement de l'espace public, et portent sur des objets complémentaires au règlement du PLU qui encadre les constructions.

1.1.7. OAP Santé environnementale

RÔLE ET CONTENU DE L'OAP

L'OAP Santé publique et environnementale fixe des orientations visant à la traduction, dans chaque projet d'aménagement ou de construction, des orientations du PADD en matière de protection de la santé et du bien-être des habitants, de prévention des risques et d'amélioration de la qualité de vie dans le contexte du dérèglement climatique et de l'augmentation des risques associés (sécheresses, inondations, pollens, pandémies, espaces à enjeux sanitaires ...). Elle s'inscrit plus particulièrement dans la continuité du principe 2 « Concevoir une ville résiliente face aux défis environnementaux ».

Les dispositions de l'OAP reprennent et complètent les principales thématiques relatives à la santé abordées dans les autres OAP thématiques du PLU. D'autres dispositifs du PLU abordent des thématiques ayant trait à la santé mais ne sont pas reprises par l'OAP (règles en faveur de la mixité fonctionnelle et sociale, emplacements réservés pour équipements ou espaces verts, etc.).

Le choix de regrouper les thématiques relatives à la santé des autres OAP dans une nouvelle OAP spécifique s'explique par la volonté de mettre en lumière ce sujet fondamental et dont l'importance va s'accroître avec les conséquences du dérèglement climatique.

Ainsi l'OAP Santé publique et environnementale incite les porteurs de projets à intégrer les enjeux de santé dans leurs projets à travers des orientations déclinées en principes opérationnels applicables aux projets de construction et d'aménagement. Ces orientations ont trait à l'accès à l'offre de prévention et de soin, la végétalisation et le rafraîchissement de la ville, la promotion de l'alimentation durable, la conception des constructions neuves et des interventions sur l'existant, les mobilités et l'espace public. L'OAP contient également des orientations spécifiques à certains secteurs, en particulier dans le secteur de la ceinture verte et sportive.

De manière plus précise, l'OAP détermine les orientations suivantes :

1 – Rappel des orientations des autres OAP thématiques en relation à la santé

1.1. Renforcer l'accès à l'offre de prévention et de soins

*Les orientations suivantes sont prévues par l'OAP **Quartier du quart d'heure** :*

- Une offre de services de prévention et de soins accessible et équitablement répartie sur le territoire parisien :
 - Chercher à préserver les offres de soins existantes
 - Renforcer en priorité l'offre de soins au sein des quartiers populaires et de la ceinture verte et sportive, et privilégier dans ces secteurs une offre de services accessible
 - Favoriser l'implantation d'équipements de santé médico-sociaux dans les projets de construction et les opérations d'aménagement
 - Inciter à la création de structures de santé, en particulier les centres de santé municipaux, en exercice regroupé ou coordonné, pluriprofessionnel, en intégrant les enjeux d'adaptation au changement climatique et de développement durable dans la conception de ces bâtiments
 - Favoriser l'implantation d'équipements et de services associatifs de proximité à destination des personnes âgées pour favoriser la mixité intergénérationnelle et en faveur de l'inclusion des publics fragiles
- Un « socle » d'équipements et de services de proximité :
 - Chercher à compléter l'offre de proximité par une offre adaptée à chaque quartier
 - Renforcer en priorité l'offre d'équipements de proximité dans les quartiers populaires
 - Assurer l'accessibilité des équipements de proximité à toutes et tous, sans restriction d'âge, de genre ni de situation de handicap
 - Intégrer, dans les programmes des opérations d'aménagement, des équipements ou services nécessaires aux futurs habitants de la zone aménagée mais aussi aux habitants des quartiers situés à proximité, et promouvoir, pendant la durée des chantiers, les initiatives d'urbanisme tactique et transitoire
 - Chercher à développer des rez-de-chaussée actifs, attractifs pour une diversité de publics
 - Développer la mutabilité et la réversibilité des espaces

1.2. Renforcer la végétalisation et rafraîchir la ville :

*Les orientations suivantes sont prévues par l'OAP **Espace Public** :*

- La place du végétal dans l'espace public :
 - Augmenter le nombre et la qualité des plantations dans les espaces publics existants, en cohérence avec leurs usages
 - Renforcer dans les espaces publics nouveaux ou réaménagés, dès lors que la configuration des lieux le permet, la place de l'arbre dans l'espace public en cohérence avec les usages de celui-ci
- La réduction de l'effet d'îlot de chaleur produit par les sols :
 - Limiter l'imperméabilisation des nouveaux aménagements
 - Rechercher la désimperméabilisation des sols existants et leur végétalisation
 - Concilier infiltration de l'eau et circulation du public en recourant en priorité à des revêtements poreux ou semi-perméables
 - Privilégier les revêtements de sols qui stockent moins la chaleur du soleil
- La mise en place des dispositifs de rafraîchissement :
 - Rafraîchir l'espace public, en cohérence avec les usages de celui

*Les orientations suivantes sont prévues par l'OAP **Quartier du quart d'heure** :*

- Multiplier les espaces de respiration au sein de la ville dense :
 - Requalifier certaines voies publiques existantes en « rues jardins » offrant des aménités et une qualité végétale analogues à celles d'un parc
 - Renforcer l'ouverture au public des espaces de respiration existants
 - Créer de nouveaux parcs
 - Intégrer aux réflexions portant sur la localisation des futurs espaces verts des opérations d'aménagement, les carences éventuelles des secteurs existants situés à proximité

*Les orientations suivantes sont prévues par l'OAP **Biodiversité et adaptation au changement climatique** s'agissant de certains secteurs spécifiques :*

- Dans les secteurs plus particulièrement exposés à l'effet d'îlots de chaleur urbains :
 - Privilégier les plantations groupées et denses pour maximiser l'effet de climatisation
 - Privilégier les toitures végétalisées dans la conception des constructions neuves
 - Agir sur les toitures existantes pour abaisser leur température, à l'occasion des interventions sur les constructions existantes qui le permettent
 - Chercher à renforcer ou développer les espaces de fraîcheur
- Dans les espaces publics particulièrement vulnérables aux épisodes de fortes chaleurs :
 - Aménager des parcours ombragés les plus continus possibles
 - Aménager ponctuellement des espaces de repos ombragés
 - Renforcer l'effort de déminéralisation des sols
 - Renforcer la place de l'eau dans les aménagements
 - Lorsque la minéralisation ne peut être évitée, privilégier les revêtements de sols absorbant moins la chaleur

1.3. Promouvoir une alimentation durable

*Les orientations suivantes sont prévues par l'OAP **Quartier du quart d'heure** :*

- L'agriculture urbaine et l'alimentation durable :
 - Développer l'agriculture urbaine comme activité multifonctionnelle, productive, économique, sociale, récréative

- Favoriser, notamment dans le cadre des opérations d'aménagement, la réalisation ou la mutualisation de locaux pouvant accueillir des activités liées à la chaîne alimentaire locale et durable

1.4. Concevoir des constructions neuves et des interventions sur les constructions existantes confortables, favorables à la santé de leurs habitants et adaptées au changement climatique

*Les orientations suivantes sont prévues par l'OAP **Construction neuve** :*

- Favoriser la ventilation naturelle de l'ensemble de la construction
- Maîtriser les apports thermiques et le stockage de la chaleur en été et en hiver
- Intégrer des systèmes de rafraîchissement passifs ;
- Favoriser le confort visuel des usagers et l'éclairage naturel des locaux
- Favoriser le confort acoustique
- Proposer des logements adaptés aux besoins de toutes et tous
- Veiller à la prise en compte des secteurs d'informations sur les sols annexés au PLU

*Les orientations suivantes sont prévues par l'OAP **Héritage et transformation** :*

- En cas de travaux importants, notamment sur les façades, ou de travaux de ravalement, chercher à améliorer le confort d'été et d'hiver
- Améliorer spécifiquement le confort thermique des derniers étages, en particulier en cas de toiture en zinc ou autre matériau sensible à la chaleur
- Préserver ou améliorer les qualités d'habitabilité, en particulier des logements
- Optimiser la ventilation naturelle et l'éclairage de l'ensemble de la construction
- Maintenir ou améliorer le confort acoustique

1.5. Faire évoluer les mobilités et l'espace public pour réduire les pollutions et favoriser l'activité physique

*Les orientations suivantes sont prévues par l'OAP **Espace Public** :*

- Un partage modal favorisant la marche et les mobilités actives :
 - Promouvoir la marchabilité, sans restriction d'âge, de genre ni de handicap
 - Accroître ou améliorer la part de l'espace public dédiée aux mobilités actives, telles que le vélo
 - Faire évoluer l'offre de stationnement au profit des mobilités propres et actives
- Permettre une diversité d'activités et de fonctions :
 - Aménager l'espace public pour encourager les pratiques sportives et récréatives notamment pour les enfants, et les concilier avec d'autres usages (promenades, mobilités...)

*Les orientations suivantes sont prévues par l'OAP **Quartier du quart d'heure** :*

- L'accès au sport
 - Favoriser l'offre en équipements sportifs de proximité
 - Prioriser le renforcement de cette offre dans les quartiers populaires et les secteurs de la ceinture verte et sportive
 - Favoriser la mutualisation des équipements
 - Favoriser l'inclusivité des aménagements sportifs (âge, genre, handicap)
- Une organisation fluide et durable de la logistique urbaine :
 - Conforter le maillage du territoire en espaces de logistique urbaine
 - Développer des plateformes de mobilité pour véhicules utilitaires électriques ou pour les vélos des espaces dédiés aux livraisons sans occasionner de gêne pour l'espace public

1.6. Orientations relatives à des secteurs spécifiques

Les orientations suivantes sont prévues par l'OAP **Liens Métropolitains**, en relation avec des secteurs à enjeux spécifiques :

- La Seine et ses berges :
 - Faire cohabiter les différents usages, notamment par :
 - L'aménagement de parcours les plus continus et ombragés possibles, notamment en faveur des piétons et cyclistes ;
 - La création de nouveaux sites dédiés à la logistique et aux mobilités fluviales (stockage, transports de marchandises, de personnes) ;
 - L'aménagement de quais urbains partagés, plus largement accessibles au public aux horaires compatibles avec l'ensemble des usages en présence;
 - La réduction des surfaces minéralisées dans tout projet, sauf contrainte liée au fonctionnement portuaire.
- Les bois et leurs lisières :
 - Favoriser les continuités et les liaisons intercommunales en requalifiant les itinéraires pour les mobilités actives
- Les canaux et leurs berges :
 - Conforter la fonction des canaux comme des espaces de respiration en ville
 - Renforcer les continuités et les parcours le long et sur les canaux
- Les grandes infrastructures et le boulevard périphérique

L'OAP **Liens Métropolitains** définit l'orientation générale suivante :

Agir sur la santé environnementale au travers de la transformation des grandes infrastructures routières et de leurs abords

Plus spécifiquement, les orientations suivantes sont prévues par l'OAP **Liens Métropolitains** s'agissant du Boulevard périphérique et de ses abords :

- Transformer progressivement le boulevard périphérique, par la réduction progressive du nombre de voies dédiées à la voiture individuelle et par l'aménagement d'une voie réservée aux bus, taxis et covoiturage, et concevoir des aménagements qui soient vecteurs de liens de part et d'autre du boulevard périphérique
- Déployer un projet de ceinture verte et sportive
- Renforcer les aménités urbaines et la diversité des fonctions dans les quartiers

2 – Orientations complémentaires applicables dans le secteur de la ceinture verte et sportive

Les grandes infrastructures routières sont des secteurs particulièrement exposés aux nuisances relatives à la qualité de l'air, au bruit et aux îlots de chaleur urbains. Il est donc particulièrement important de prendre en compte les enjeux de santé à l'occasion des transformations de ces secteurs. À cet égard, l'OAP Santé publique et environnementale développe des orientations complémentaires spécifiques.

Les orientations suivantes sont applicables dans le secteur de la ceinture verte et sportive délimité aux documents graphiques du règlement, situé entre le boulevard des maréchaux et la limite communale :

- Préserver et renforcer la végétalisation, notamment au sein du nouveau secteur des abords du périphérique et de ses bretelles

- Accélérer l'adaptation au changement climatique des espaces publics et des espaces sportifs et de loisirs
- Adapter la conception des projets de construction. Prévoir des dispositifs de nature à éviter les atteintes portées à la santé des futurs occupants et des riverains liées à leur situation ou à leur implantation à proximité du boulevard Périphérique
- Adapter la programmation des projets d'aménagement et de construction

DÉCLINAISONS DES ORIENTATIONS DU PADD

La santé environnementale est une dimension transversale de l'urbanisme bioclimatique et à ce titre elle se retrouve directement ou indirectement dans de nombreux chapitres du PADD. Toutefois le PADD consacre une partie spécifique à la santé dans le **Chapitre I** « Une ville en transition vertueuse et résiliente » : **l'Axe C** « La santé environnementale, enjeu majeur de la résilience ». L'OAP répond donc prioritairement aux **orientations 13, 14, 15 et 16** de cet axe :

- **L'orientation 13** invite à « intégrer les enjeux de santé dans la ville à toutes les échelles » et décline les leviers par lesquels les aménagements peuvent intégrer ces enjeux : conception des projets urbains et transformation du bâti et des infrastructures, végétalisation, répartition équilibrée des services, aménités et équipements contribuant à la santé, développement de la polycentralité et de la proximité, alimentation durable, renforcement des modes actifs, aménagement des espaces publics. L'OAP, par la transversalité inhérente à la façon dont elle est construite (en regroupant les enjeux de santé contenus dans les autres OAP), intègre la diversité de ces enjeux et permet de mettre en œuvre les leviers décrits dans le PADD.
- **L'orientation 14** vise à « Améliorer la qualité de l'air et éviter ou limiter l'exposition à la pollution atmosphérique » en poursuivant la transformation des grandes infrastructures routières et de leurs abords et notamment le boulevard périphérique, en promouvant la conception de bâtiments propices au renouvellement et à l'amélioration de la qualité de l'air et en s'inscrivant dans l'anticipation des enjeux sanitaires de demain. Cette orientation est pleinement reprise par l'OAP qui décline les mesures relatives à la ceinture verte et sportive, décrit des leviers pour adapter le bâti et les futurs projets aux enjeux de santé d'aujourd'hui et de demain.
- **L'orientation 15** « lutter contre toutes les nuisances sonores » décline les leviers suivants : diminuer l'exposition aux nuisances sonores les plus importantes, apaiser les infrastructures de transport, encourager les travaux de réduction des émissions sonores, concevoir des bâtiments et des formes urbaines, ainsi que des opérations de transformation de l'existant visant la réduction ou la suppression des nuisances sonores et intégrer, dans les projets de ravalement et de traitement thermique des immeubles, une approche de réduction de l'exposition aux bruits. L'OAP présente des orientations relatives aux nuisances sonores qui visent à favoriser le confort acoustique des constructions neuves et des transformations.
- **L'orientation 16** vise à « appréhender le risque d'inondation dans sa globalité » en adaptant les modalités d'occupation des rez-de-chaussée et des sous-sols ainsi que de l'espace public dans les zones les plus exposées, et en accroissant la désimperméabilisation, l'augmentation des surfaces de pleine terre et en développant les systèmes de gestion des eaux pluviales. L'OAP met en œuvre la lutte contre les risques d'inondations en promouvant la pleine terre et la désimperméabilisation.

Orientations de l'OAP	Orientations du PADD déclinées
1.1 – Renforcer l'accès à l'offre de prévention et de soins	13
1.2 – Renforcer la végétalisation et rafraîchir la ville	13, 16
1.3 – Promouvoir une alimentation durable	13
1.4 – Concevoir des constructions neuves et des interventions sur les constructions existantes confortables, favorables à la santé de leurs habitants et adaptées au changement climatique	13, 14, 15, 16
1.5 – Faire évoluer les mobilités et l'espace public pour réduire les pollutions et favoriser l'activité physique	13, 14, 15
1.6 – Orientations relatives à des secteurs spécifiques	13, 14, 15, 16
2 – Orientations complémentaires applicables dans le secteur de la ceinture verte et sportive	13, 14, 15, 16

Tableau récapitulatif des liens entre les orientations de l'OAP et le PADD

COMPLÉMENTARITÉ DE L'OAP AVEC LE RÈGLEMENT

1 – Rappel des orientations relatives à la santé des autres OAP thématiques

Dans cette première partie de l'OAP Santé publique et environnementale, les orientations déclinées sont reprises des autres OAP thématiques et par conséquent leur complémentarité avec le règlement a pu être démontrée à l'occasion de la justification des choix propres à chacune de ces OAP.

2 – Orientations complémentaires applicables dans le secteur de la ceinture verte et sportive

La carte n°1 de l'OAP délimite le secteur de la ceinture verte et sportive dans lequel ces orientations complémentaires sont applicables : chercher à préserver et renforcer la végétalisation, accélérer l'adaptation au changement climatique des espaces publics et des espaces sportifs et de loisirs, adapter la conception des projets de constructions en prévoyant des dispositifs de nature à éviter les atteintes portées à la santé des futurs occupants et des riverains liées à leur situation ou à leur implantation à proximité du boulevard périphérique, adapter la programmation des projets d'aménagement et de construction.

Ces orientations sont complémentaires du chapitre 4 des règlements de zones relatif aux espaces libres et à la végétalisation des abords des constructions et du bâti. Le règlement graphique figure un plan de la ceinture verte et sportive qui indique le secteur défini aux abords de la nouvelle ceinture verte et sportive pour l'application des dispositions du chapitre 4 des règlements de zones.

1.2. Les OAP sectorielles

1.2.1. OAP sectorielles : principes généraux

La mise en place d'OAP sectorielles est permise par les articles R. 151-6 et R. 151-7 du code de l'urbanisme qui disposent « Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur *définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en*

compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone ».

Le champ d'action des OAP s'étend à « la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ».

1.2.2. Le contenu des OAP sectorielles

Chaque OAP est constituée à la fois de dispositions écrites qui décrivent l'OAP et définissent ses objectifs ainsi que d'un schéma d'aménagement qui en délimite le périmètre et spatialise les conditions d'aménagement propres à l'OAP. Ces objectifs sont applicables à l'échelle de l'OAP ou du secteur de projet concerné.

Les dispositions écrites sont généralement structurées comme suit :

- **un paragraphe introductif** décrit le périmètre de l'OAP et ses abords. Il met en lumière l'intérêt de l'implantation d'une OAP à cet endroit ainsi que la justification de son périmètre ;
- si l'OAP correspond à une **Zone d'Aménagement Concertée (ZAC)**, un paragraphe rappelle la délibération correspondante ainsi que les objectifs fixés par cette dernière ;
- **les objectifs thématiques** sont ensuite définis et leur mise en œuvre est explicitée

Le schéma d'aménagement de l'OAP est susceptible de contenir les informations suivantes :



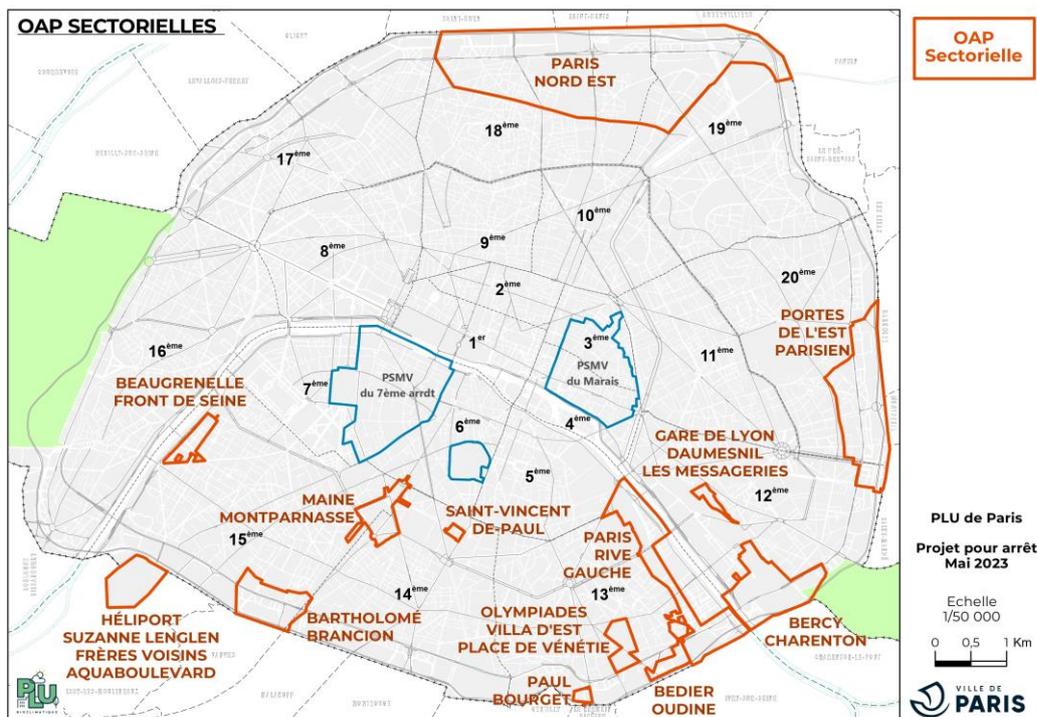
1.2.3. Liste des OAP sectorielles

Les OAP sectorielles du PLU sont au nombre de 13. Leur localisation et leur délimitation sont précisées dans un plan figuré aux documents graphiques.

Les OAP sectorielles concernent les secteurs suivants :

- Bercy-Charenton (XII^e)
- Gare de Lyon-Daumesnil – Les Messageries (XII^e)
- Portes de l'Est parisien (XII^e – XX^e)
- Paul Bourget (XIII^e)
- Olympiades / Villa d'Este-Place de Vénétie (XIII^e)

- Paris Rive Gauche (XIII^e)
- Bédier-Oudiné (XIII^e)
- Saint-Vincent de Paul (XIV^e)
- Maine-Montparnasse (VI^e, XIV^e, XV^e)
- Bartholomé-Brancion (XV^e)
- Beaugrenelle / Front de Seine (XV^e)
- Héliport, Suzanne Lenglen, Frères Voisins, Aquaboulevard (XV^e)
- Paris Nord Est (XVIII^e - XIX^e)



1.2.4. La cohérence des OAP sectorielles avec le PADD

D'une manière générale, les OAP sectorielles mettent en œuvre **l'orientation 40** du PADD : « Faire des projets urbains les exemples de l'urbanisme bioclimatique » ainsi que l'encadré territorial « Les secteurs d'aménagement, pourvoyeurs d'une nouvelle façon de faire la ville ». Ces deux parties du PADD visent à orienter les principales dimensions des projets urbains et opérations d'aménagement que sont notamment : les espaces publics, la végétalisation, la biodiversité, la résilience, les mobilités, la mixité fonctionnelle et sociale, l'insertion urbaine et patrimoniale, l'inclusion des publics dans l'élaboration des projets.

OAP sectorielle n°1 : Bercy-Charenton (XII^e arrondissement)

L'OAP Bercy-Charenton s'insère dans un contexte urbain très contraint au sud-est du XII^e arrondissement. Situé entre la Seine et le Bois de Vincennes, le site est aujourd'hui majoritairement occupé par des emprises ferroviaires, logistiques et d'activités. Ces occupations sont sources de nuisances et rendent le site peu accueillant. Toutefois la proximité immédiate de la Seine et du Bois de Vincennes en font un secteur particulièrement intéressant à développer et à ouvrir sur la ville et ses habitants.

Cette OAP recouvre le périmètre d'une ZAC pour laquelle le Conseil de Paris a délibéré de nouveaux objectifs en juillet 2022 :

- En conformité avec le premier principe structurant le PADD « Penser Paris comme membre d'une métropole majeure », l'OAP a pour objectif de désenclaver le territoire et de l'inscrire dans une logique métropolitaine, en lien notamment avec Charenton-le-Pont.

- Le deuxième objectif porte sur l'amélioration de la fonctionnalité écologique du territoire, notamment par la création d'un parc en pleine terre, de corridors écologiques ainsi que par la création d'espaces publics végétalisés et perméables pour lutter contre l'îlot de chaleur urbain (ICU). Ces objectifs correspondent aux **orientations 1, 2, 3 et 4** du PADD.
- L'OAP porte la volonté de développer la mixité fonctionnelle dans une logique de quartier du quart d'heure. Ce faisant elle décline les orientations de la partie II. D. du PADD.
- Un des objectifs de l'OAP concerne les enjeux de patrimoine, de durabilité et de résilience pour le futur quartier. L'OAP vise par ailleurs la sobriété carbone, énergétique et foncière. Ces objectifs correspondent aux **orientations 8, 14, 15, 37, 38, et 41**.
- Concernant les mobilités, l'OAP vise à développer des continuités et à favoriser les modes actifs, en cohérence avec **l'orientation 11** du PADD.

OAP sectorielle n°2 : Gare de Lyon-Daumesnil – Les Messageries (XII^e arrondissement)

L'OAP Gare de Lyon-Daumesnil – Les Messageries se situe contre les faisceaux ferroviaires de la gare de Lyon. Ce secteur est aujourd'hui marqué par les emprises ferroviaires et les activités logistiques qui y sont liées. Dans le cadre de la restructuration de certaines activités et du changement global du quartier, l'OAP vise à diversifier les fonctions dans le secteur.

Pour ce faire, l'OAP décline les objectifs suivants :

- Le premier objectif de l'OAP est de désenclaver le site et de le connecter au nouveau quartier Charolais, notamment grâce aux mobilités. Cet objectif s'inscrit dans l'esprit des **orientations 10 et 40** ainsi que l'encadré territorial relatif aux opérations d'aménagement.
- L'OAP prévoit la création d'un espace public vert et de voies de circulation végétalisées favorisant les mobilités douces, conformément aux **orientations 1, 2, 3, 4 et 11** du PADD.
- La mixité fonctionnelle est un objectif central de cette OAP, qui souhaite intégrer le logement (notamment social), l'emploi, les activités économiques (notamment logistiques) et les équipements publics. Ces objectifs permettent de mettre en œuvre les **orientations 17, 20, 25, 27, 28, 29 et 33** du PADD.

OAP n°3 : Portes de l'Est parisien (XII^e – XX^e arrondissement)

L'OAP Portes de l'Est parisien couvre un large secteur qui s'étend de la porte de Bagnolet à la porte de Vincennes. Elle se déploie sur quatre secteurs : Porte de Vincennes, Porte de Montreuil, Python-Duvernois, Saint Blaise. Ces secteurs sont tous marqués par des enjeux de santé environnementale en lien avec les grandes infrastructures de transport que sont le boulevard des maréchaux, le périphérique et certaines grandes avenues. Le manque d'espaces publics qualitatifs et d'animation de ces espaces est également un enjeu commun aux quatre secteurs, tout comme la nécessité de rénover massivement les logements sociaux dont la densité est très importante dans le périmètre de l'OAP.

Pour faire face à ces enjeux, l'OAP s'est fixée les objectifs suivants :

- D'une manière générale, l'OAP s'inscrit dans les orientations développées dans l'encadré territorial « Le boulevard périphérique et ses abords, vecteurs d'inclusion métropolitaine » du PADD.
- Un des principaux objectifs de l'OAP est de développer un urbanisme favorable à la santé sur le secteur, en application des **orientations 13, 14 et 15** du PADD.

- En matière environnementale, l'OAP vise à amplifier les continuités paysagères, végétaliser, protéger l'existant et développer la résilience, conformément aux **orientations 1, 2, 3 et 4** du PADD.
- L'OAP aura également pour objectif d'améliorer la continuité du secteur avec les communes limitrophes selon le principe « Penser Paris comme membre d'une métropole majeure » du PADD.
- La mixité fonctionnelle fait également partie des objectifs de l'OAP, qui souhaite développer la programmation économique, en lien notamment avec l'arc de l'innovation et l'économie sociale et solidaire. Les équipements publics et l'animation des rez-de-chaussée seront également développés selon cette même logique. Cet objectif vient mettre en œuvre les **orientations 24, 25, 28, 29, 33 et 34**.
- La rénovation et la diversification du parc de logement sont des dimensions importantes de cette OAP, qui vise à favoriser la mixité sociale et offrir un logement à tous les types de population, selon les principes édictés dans les **orientations 17 et 20** ainsi que l'encadré territorial « Les Quartiers Politiques de la Ville » du PADD.

OAP n°4 : Paul Bourget (XIII^e arrondissement)

Située au sud du XIII^e arrondissement entre le parc Kellermann, la porte d'Italie et le périphérique, l'OAP Paul Bourget est inscrite en site de renouvellement urbain depuis 2011. Le secteur fait face à des difficultés sociales, d'état du bâti, de forme urbaine et de nuisances. Pour répondre à ces problématiques, une ZAC a été créée en 2011 par une délibération du Conseil de Paris. L'OAP épouse les contours de cette ZAC et en intègre les objectifs également issus de la délibération de 2011 :

- Concernant l'habitat, des constructions neuves seront réalisées. Ces dernières devront être conçues de façon à ne pas subir les nuisances sonores du périphérique proche. Cet objectif met en œuvre les **orientations 15, 17 et 20** du PADD.
- Le second objectif a trait au désenclavement du quartier et aux espaces publics de voirie. Cet objectif sera mis en œuvre par divers projets de voirie permettant de connecter le secteur à ses environs. Des espaces publics de voirie qualitatifs seront créés à cette occasion. Cet objectif permettra de mettre en œuvre les **orientations 10, 11 et 41** du PADD.
- L'OAP fixe ensuite des objectifs en matière d'équipements et d'activités économiques : mixité fonctionnelle (activités, commerce, logement), diversité des types de logement, équipement public. Ces objectifs expriment **les orientations 17, 23, 25, 26, 28, 29, 33 et 34**.
- L'OAP prévoit d'élargir et de rendre accessible à la population un espace vert en son cœur. Cet espace sera ensuite connecté au parc Kellermann. L'OAP prévoit également la création de percées végétales. Ces objectifs mettent en œuvre les **orientations 1, 2, 3 et 4** du PADD.

OAP n°5 : Olympiades/Villa d'Este-Place de Vénétie (XIII^e arrondissement)

L'OAP Olympiades/Villa d'Este-Place de Vénétie se déploie de part et d'autre de l'avenue d'Ivry dans un contexte urbain très dense marqué par les grands ensembles caractéristiques de ce quartier. Les principaux enjeux de ce secteur ont trait à la requalification des espaces publics et privés. Pour ce faire, l'OAP déploie les objectifs suivants :

- D'une façon transversale, les objectifs de l'OAP se situent dans le champ de l'encadré territorial du PADD relatif aux quartiers Politiques de la Ville.
- Le premier objectif porte sur la requalification des voiries et accès piétons et véhicules afin de rendre le site plus accessible et plus agréable à circuler. Cet objectif correspond aux **orientations 11 et 41**.

- L'OAP vise à requalifier les espaces verts et de pleine terre existants et à en développer de nouveaux, conformément aux **orientations 1, 2, 3 et 4** du PADD.
- Concernant les logements, l'OAP se fixe comme objectif la requalification et la mise aux normes des immeubles de grande hauteur. Cet objectif met en œuvre les **orientations 7, 19, 22 et 38** du PADD.
- L'OAP comporte une dimension patrimoniale en ce qu'elle souhaite valoriser l'identité du site, notamment des points de vue urbains, architecturaux et paysagers, en cohérence avec les **orientations 36 et 37** du PADD.
- Le dernier objectif de l'OAP concerne la redynamisation des activités sur le site, en particulier les activités commerciales, conformément à **l'orientation 33** du PADD.

OAP n°6 : Paris Rive Gauche (XIII^e arrondissement)

Cette OAP s'étend le long de l'avenue de France, du Jardin des Plantes au boulevard périphérique. Ce périmètre recouvre en grande partie celui d'une ZAC dont les trois quarts du programme ont été réalisés. Les secteurs achevés de la ZAC (Tolbiac Nord et Masséna Nord) ne font pas partie de l'OAP. Ce secteur dense et intense fait cohabiter de multiples fonctions : logements, activités économiques, commerces, services publics, équipements, enseignement supérieur, infrastructures de transport. Dans ce contexte, l'OAP vise les objectifs suivants, issus du dossier de réalisation de la ZAC, modifié par les délibérations de septembre 2003 et de juin 2012 en Conseil de Paris :

- La mise en valeur des berges est un premier objectif qui concerne les mobilités douces, la Seine et la Bièvre ainsi que les activités fluviales. Cet objectif correspond aux **orientations 5, 11** et l'encadré territorial « la Seine, les canaux, la Bièvre ».
- L'intégration des activités d'enseignement supérieur et de recherche au sein du quartier est un autre objectif de l'OAP, qui applique **l'orientation 23** du PADD.
- Parmi les grands services urbains présents sur site, la gare d'Austerlitz et l'hôpital de la Pitié Salpêtrière sont particulièrement structurants par leur taille et leur importance dans le fonctionnement de la ville. L'OAP vise donc la requalification de la gare et l'ouverture de l'hôpital sur la ville, selon **l'orientation 27** du PADD.
- La cohérence urbaine et paysagère ainsi que la bonne cohabitation des fonctions sont des objectifs importants de l'OAP. Ces objectifs doivent concourir à créer des quartiers vivants et un cadre de vie qualitatif, en lien notamment avec les enjeux de santé environnementale. La qualité des espaces publics et le dynamisme de l'offre commerciale sont des dimensions importantes de ces objectifs, qui s'inscrivent dans l'esprit des **orientations 25, 34, 35, 36 et 41**.

OAP n°7 : Bédier-Oudiné (XIII^e arrondissement)

L'OAP Bédier-Oudiné recouvre le périmètre d'une ZAC. Elle est située entre le boulevard périphérique et la ZAC Paris Rive Gauche. A l'instar de cette autre ZAC, le secteur Bédier-Oudiné voit cohabiter diverses fonctions : logement, activités, commerces, équipements. La présence du boulevard périphérique représente à la fois une contrainte urbaine et une opportunité d'ouverture vers Ivry-sur-Seine dans une logique de coopération métropolitaine. Pour encourager l'ouverture du quartier et intensifier sa mixité fonctionnelle, l'OAP met en œuvre les objectifs suivants, issus de la délibération du Conseil de Paris de 2005 créant la ZAC Bédier-Oudiné :

- Le premier objectif concerne l'amélioration des équipements publics existants et la création de nouveaux équipements à destination de toute la population. Cet objectif correspond à **l'orientation 32** du PADD.
- La requalification des espaces publics, des voies de circulation et des espaces verts est un axe fort de cette OAP. Ces aménagements permettront de mieux connecter les diverses parties du quartier et d'ouvrir ce dernier sur la ville tout en améliorant le

cadre de vie, notamment via les mobilités actives et la végétalisation, en cohérence avec les **orientations 1, 4, 11 et 41** du PADD.

- L'OAP a également pour objectif d'amplifier la mixité sociale et fonctionnelle en développant de nouveaux logements et en favorisant l'animation des rez-de-chaussée par des commerces et activités. Ces objectifs mettent en œuvre les **orientations 17, 25, 28, 29 et 34** du PADD.

OAP n°8 : Saint-Vincent de Paul (XIV^e arrondissement)

Cette OAP concerne le site de l'ancien hôpital Saint-Vincent de Paul qui a cessé de fonctionner en 2012. La reconversion de ce site est donc régie par les objectifs de l'OAP, qui sont les suivants :

- La mixité sociale et le développement de logements (notamment sociaux) sont un objectif principal de cette OAP, conformément aux **orientations 17, 18, 20 et 21** du PADD.
- L'OAP vise la création de liaisons douces, la végétalisation ainsi que la création d'espaces verts et de pleine terre. Cet objectif environnemental correspond aux **orientations 1, 2, 3, 4 et 11** du PADD.
- L'ambition environnementale de l'OAP est également portée par la volonté de limiter l'empreinte carbone de l'opération, tant dans sa réalisation et que dans son fonctionnement. La construction, l'énergie et l'économie circulaire sont les principales dimensions de cet objectif et mettent en œuvre les **orientations 7, 8 et 30** du PADD.
- La dimension patrimoniale est particulièrement importante dans l'OAP. Elle est prise en compte par des objectifs de protection et de mise en valeur de l'existant et une attention particulière portée sur les nouvelles constructions et les aménagements du site, en cohérence avec les **orientations 36, 37 et 38** du PADD.

OAP n°9 : Maine-Montparnasse (VI^e, XIV^e, XV^e arrondissement)

Cette OAP comprend un large secteur aux abords de la gare Montparnasse. Les espaces publics, et notamment les voiries, constituent la majeure partie du périmètre de l'OAP. La gare et la Tour elles-mêmes font par ailleurs l'objet d'un vaste projet de réaménagement depuis 2017, tout comme les espaces publics à leurs abords. C'est dans ce contexte que s'insère l'OAP Maine-Montparnasse, qui déploie les objectifs suivants :

- Les mobilités sont une dimension essentielle de cette OA, qui entend notamment développer les mobilités actives en réaménageant les voiries et les espaces publics et en réduisant la place de l'automobile. Cet objectif met en œuvre les **orientations 10 et 11** du PADD.
- L'OAP fixe des objectifs de végétalisation et d'amélioration des continuités végétales sur le site, conformément aux **orientations 1, 2, 3 et 4** du PADD.
- La mixité fonctionnelle est un autre objectif porté par l'OAP, qui entend le réaliser par la restructuration du centre commercial Maine Montparnasse, la redynamisation des commerces et le développement de nouveaux commerces, logements et équipements, en cohérence avec les **orientations 17, 25, 33 et 34** du PADD.

OAP n°10 : Bartholomé-Brancion (XV^e arrondissement)

Cette OAP est située au sud du XIV^e arrondissement, entre le parc Georges Brassens et le boulevard périphérique. Elle correspond à un secteur de logements dense et peu qualifié, malgré la présence d'espaces verts sur de grandes surfaces.

Pour améliorer le cadre de vie des habitants sur ce secteur, l'OAP Bartholomé-Brancion développe les objectifs suivants :

- Les espaces publics aujourd'hui largement dédiés à l'automobile seront requalifiés et apaisés au profit des mobilités douces. Concernant les mobilités, l'OAP vise à développer les continuités entre les différents secteurs du site, notamment vers le XIV^e arrondissement et au-delà du périphérique vers Vanves. Ces objectifs viennent réaliser les **orientations 11, 41** et l'encadré territorial relatif au boulevard périphérique.
- Sur le volet environnemental, l'OAP fixe l'objectif de requalifier et amplifier les espaces verts et de pleine terre ainsi que développer les continuités écologiques, conformément aux **orientations 1, 2, 3 et 4** du PADD.
- La mixité fonctionnelle et sociale est un objectif majeur de cette OAP qui vise à diversifier et améliorer les logements, requalifier les équipements publics et développer les activités et les commerces pour animer le quartier, en cohérence avec les **orientations 17, 22, 25, 28, 33 et 34** du PADD.

OAP n°11 : Beaugrenelle/Front de Seine (XV^e arrondissement)

Située à l'ouest du XV^e arrondissement, l'OAP Beaugrenelle/Front de Seine se déploie le long de la Seine au niveau d'un quartier très dense construit sur dalle à partir des années 1960. Si la présence de la Seine et de nombreux équipements sont un atout pour le site, il souffre du vieillissement et d'une inadéquation entre sa forme et les usages pratiqués au quotidien. Pour répondre à ces problématiques, l'OAP met en œuvre les objectifs suivants :

- La végétalisation et le développement des espaces libres sont des objectifs principaux de l'OAP pour améliorer le cadre de vie, notamment sur la dalle. Cet objectif traduit les **orientations 1, 2, 3 et 4** du PADD.
- Afin d'ouvrir le site sur les quartiers alentours et améliorer les circulations en son sein, l'OAP vise à améliorer les espaces publics et la voirie, tant sur dalle qu'au niveau de la rue. Un travail paysager et urbanistique doit également permettre de fluidifier et de sécuriser les espaces publics tout en mettant en valeur les atouts du secteur. Ces objectifs mettent en œuvre les **orientations 11, 33, 35, 36 et 41** du PADD.
- Dans une logique de mixité fonctionnelle et pour améliorer le cadre de vie des habitants, l'OAP vise à permettre la réhabilitation des immeubles de grande hauteur, la redynamisation des commerces et activités ainsi que le développement et la requalification des équipements publics. Ces objectifs permettent de réaliser les **orientations 19, 25, 28, 29, 33 et 34** du PADD.

OAP n°12 : Héliport, Suzanne Lenglen, Frères Voisins, Aquaboulevard (XV^e arrondissement)

Le site de cette OAP est atypique par sa localisation à l'extérieur du boulevard périphérique et par les activités qu'il accueille, avec notamment des équipements sportifs et de loisirs publics et privés, des espaces verts, des logements, l'héliport, une emprise du Réseau de Transport d'Électricité. Ce secteur de destination à l'échelle métropolitaine est donc aussi un quartier du quotidien pour de nombreux habitantes et habitants. Pour réaménager ce site complexe, l'OAP fixe les objectifs suivants :

- Protéger et étendre l'espace vert principal du site et augmenter sa densité de plantation, notamment pour développer la biodiversité. Les équipements sportifs de destination et de proximité doivent aussi être renforcés, selon les principes développés dans les **orientations 1, 2, 3, 4, 13 et 33** du PADD.
- L'OAP vise également à connecter le site aux quartiers environnants, notamment via les modes actifs, et améliorer sa circulation interne. La restructuration de l'Aquaboulevard, de l'ensemble résidentiel des Frères Voisins et du poste RTE doivent permettre également d'améliorer les connexions entre les secteurs du parc ainsi que diminuer les nuisances. Ces objectifs mettent en œuvre les **orientations 11, 15 et 41** du PADD.

OAP n°13 : Paris Nord-Est (XVIII^e – XIX^e arrondissements)

Cette OAP couvre un vaste espace aux abords du périphérique entre la porte de Saint-Ouen et la porte de la Villette. Il englobe également une partie du nord des XVIII^e et XIX^e arrondissements. Ce vaste secteur comprend donc une multitude de formes et de fonctions urbaines : logements (avec une forte proportion de logement sociaux), grandes infrastructures de mobilités (périphérique, faisceaux ferroviaires, tram T3, gare Rosa Parks), grandes opérations d'aménagement (10 secteurs sur le périmètre de l'OAP). Il s'agit donc d'un secteur porteur de grandes transformations qui englobent une multitude de dimensions de la vie urbaine.

Pour répondre à ces enjeux, l'OAP fixe les objectifs généraux suivants, qui s'appliquent sur l'ensemble du périmètre de l'OAP :

- Le premier objectif a trait à la structuration des espaces publics et des circulations afin d'intégrer les grandes infrastructures et leurs abords et fluidifier le secteur, notamment pour l'ouvrir aux communes limitrophes. De plus, l'OAP porte une attention particulière à l'intégration et la valorisation des éléments patrimoniaux existants. Ces objectifs mettent en œuvre les orientations du PADD **11, 36, 38, 41**, l'encadré territorial sur le périphérique et le principe de « Penser Paris comme membre d'une métropole majeure ».
- Pour améliorer le cadre de vie, l'OAP fixe des objectifs en matière de désimperméabilisation, de végétalisation, d'accès aux espaces publics (notamment les espaces verts), et de réversibilité des constructions neuves. Ces objectifs s'inscrivent dans les **orientations 1, 2, 3, 4, 8, 37 et 41** du PADD.
- Concernant la mixité fonctionnelle, l'OAP développe des objectifs de renforcement des activités. En particulier, les activités d'innovation, de fabrication, de logistique et d'agriculture urbaine seront recherchées. L'animation des rez-de-chaussée par le commerce de proximité est un autre objectif de l'OAP sur ce thème, tout comme le renforcement du maillage en équipements publics, équipements culturels et de santé. Ce faisant, l'OAP poursuit les **orientations 12, 13, 25, 26, 28, 29, 31, 34 et 34** du PADD.
- Un autre objectif se rapporte à la diversification du parc de logements et d'hébergements pour tous les publics ainsi qu'à l'inclusion des publics dans les évolutions futures du secteur. Ces objectifs correspondent aux **orientations 17, 18, 19, 20, 21 et 32** du PADD.
- Enfin l'OAP s'attache à développer des réseaux énergétiques vertueux, lutter contre les nuisances et les îlots de chaleur, en application des **orientations 1, 8, 13, 14, 15 et 27** du PADD.

3. Les choix retenus pour établir les dispositions réglementaires

Le rapport de présentation est tenu, selon l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, d'expliquer « *les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement* ». Le même code précise à son article R.151-2 qu'il « *comporte les justifications de :*

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ».

Le présent chapitre s'attache ainsi à décrire l'articulation entre le règlement écrit et graphique du PLU bioclimatique et les orientations du PADD et comment celles-ci ont fait l'objet d'une traduction juridique destinée à leur mise en œuvre. Les OAP thématiques et sectorielles ont été présentées au chapitre précédent dans ce même lien avec le PADD et leur complémentarité avec le règlement explicité.

1.3.Modalités d'application du règlement et dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire parisien

Le Tome 1 du règlement écrit du PLU bioclimatique comprend deux premières parties relatives l'une aux modalités d'application du règlement et l'autre aux dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire. La partie générale indique notamment le champ d'application territorial du PLU bioclimatique ; elle renvoie aux articles du code de l'urbanisme qui encadrent l'écriture d'un PLU et liste les principaux textes législatifs et réglementaires applicables ; elle expose les effets du règlement ainsi qu'un certain nombre de dérogations et adaptations mineures encadrées par la loi et présente le contenu du règlement. Ces différentes informations n'appellent pas de justification particulière et forment un cadre de lecture du dossier dans son ensemble et du règlement en particulier.

En revanche, ces deux premières parties du règlement comportent cinq chapitres importants qui nécessitent de justifier les choix qui ont été faits à l'aune de leur fondement juridique et des orientations du PADD :

- La division du PLU en zones en fonction de la nature de l'occupation des sols et des formes urbaines, attendu au titre de l'article L.151-9 du code de l'urbanisme (Partie 1G.)
- Le statut réglementaire des voies, dont la définition détermine l'application de certaines règles morphologiques (Partie 2.I)
- Les spécificités des interventions et travaux sur les constructions existantes, aspect structurant du règlement du PLU bioclimatique (partie 2.II).
- L'application de la règle aux lotissements, qui prévoit les principaux cas de dérogation aux dispositions de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme (Partie 2.III) ;
- Les définitions (partie 2.IV).

1.3.1. Division du territoire en zones et secteurs

Le diagnostic du PLU bioclimatique met en évidence la diversité des formes urbaines parisiennes, mais aussi les grands types de tissus qui constituent la capitale, hérités d'une histoire vieille de plusieurs siècles mais toujours vivante et en constante évolution. La division en zones urbaines, au titre de l'article L.151-9 du code de l'urbanisme doit prendre en compte les caractéristiques communes de ces grandes unités pour encadrer leur transformation, mais aussi tenir compte des différences structurelles, liés à la typologie du bâti, à la diversité des usages et des destinations des sols, qui modifient la façon dont les constructions et les espaces libres doivent être réglementés. Comme dans le PLU précédent, ce sont d'abord les caractéristiques communes relatives aux destinations dominantes qui ont présidé au choix des zones, tandis que la diversité des formes urbaines et les enjeux de mixité sociale et fonctionnelle ont amené à définir des secteurs particuliers.

Ces derniers ne sont pas des zones au titre du code de l'urbanisme, mais déterminent néanmoins au sein de ces zones des secteurs où s'appliquent des règles particulières, complémentaires ou spécifiques, nécessaires à la réalisation des orientations fixées dans le PADD. Chacun de ces types de secteurs est lié à l'une des 4 grandes zones du PLU. Leur présentation et la justification de leur institution dans le règlement est donc attachée à celle des zones dans les chapitres suivants. Ces secteurs sont de trois ordres :

- des secteurs permettant l'application de règles particulières portant sur les destinations interdites ou autorisées, visant les enjeux de mixité sociale et fonctionnelle, principalement afin de favoriser la production de logements sociaux, de limiter le développement des hébergements touristiques sous forme de locations meublées de courte durée) ou d'encadrer la transformation du commerce de gros en bureau. Il s'agit du secteur de développement de l'habitation, des zones non déficitaires en logement social, déficitaire en logement social et hyper déficitaire en logement social, du secteur d'encadrement des hébergements touristiques et du secteur d'encadrement du commerce de gros. Ils sont expliqués et justifiés ci-après avec les règles de la section UG.1.
- des secteurs permettant l'application de règles particulières liées à l'aménagement des espaces libres, aux plantations et à la végétalisation du bâti, pour répondre aux enjeux de nature en ville. Il s'agit principalement de favoriser la pleine terre et la végétalisation ainsi que de préserver et renforcer les continuités écologiques existantes. Il s'agit du secteur de renforcement du végétal, du secteur des abords du boulevard périphérique et du secteur de la ceinture verte et sportive. Ils sont expliqués et justifiés ci-après avec les règles des sections UG.4, UGSU.4 et UV.4.
- des secteurs plus localisés destinés à répondre à des particularités locales, morphologiques, patrimoniales, au sein desquels les règles de la zone doivent être adaptées. Il s'agit ici de tenir compte de quartiers ou d'équipements très spécifiques comme le stade Roland-Garros ou le Parc des expositions de la Porte de Versailles, mais aussi d'apporter une réponse adaptée à des types du tissu urbain hérités de l'histoire parisienne, depuis les lotissements et villas du 19^{ème} siècle et du début 20^{ème} jusqu'aux réalisations du Mouvement moderne, très présentes à Paris entre les années 1950 et 1970. Il s'agit du secteur de Montmartre, des secteurs de Maisons et Villas (SMV), du secteur des Bâtiments et ensembles modernes, et des secteurs opérationnels d'aménagement (ZAC...). Ils sont présentés et justifiés ci-après lorsqu'il s'agit de secteurs généraux où s'appliquent des règles spécifiques dans plusieurs quartiers ou sites. En revanche, ces secteurs sont présentés et justifiés dans les chapitres consacrés aux zones correspondantes lorsqu'il s'agit de sites particuliers, de nature ponctuelle et localisée.

Il est par ailleurs précisé ici que trois secteurs du territoire parisien ne sont pas couverts par le règlement du PLU :

- Les deux secteurs de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Marais et du 7^{ème} arrondissement, dédiés à la préservation et à la mise en valeur de ces quartiers,

élaborés conjointement par l'État et la Ville de Paris, au titre des articles L.161-3 et 5 du code du patrimoine et L. 313-1 du code de l'urbanisme. Le PSMV du Marais, créé en 1964, couvre 126 ha des 3^{ème} et 4^{ème} arrondissements, tandis que celui du 7^{ème} arrondissement, approuvé en 1991, concerne 194 ha et englobe toute la partie est du 7^e arrondissement et s'étend vers l'ouest au-delà du boulevard des Invalides pour s'appliquer aux Invalides (hors esplanade), ainsi qu'aux îlots formant la façade ouest du boulevard des Invalides, de la rue de Sèvres à l'église Saint François-Xavier. Dans ces secteurs, un règlement et des documents graphiques spécifiques s'appliquent, hors PLU.

- Le territoire du Sénat, dans le 6^{ème} arrondissement, y compris le Jardin du Luxembourg, en application de l'article 76 de la Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat.

La définition de la délimitation de zones au sein des PLU par le code de l'urbanisme

L'article L.151-9 dispose que « *le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.* » L'article R.151-17 précise que ces zones sont délimitées « *sur le ou les documents graphiques* » tandis que les articles suivants en définissent les usages possibles :

L'article R.151-8 indique que « *les zones urbaines sont dites « zones U » » et que « peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »*

L'article R.151-24 porte sur « *les zones naturelles et forestières [...] dites « zones N » » et précise que « peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- 1° *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° *Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° *Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° *Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »*

1) Une grande zone urbaine dite « zone urbaine générale » (UG)

a) *Caractéristiques générales*

La plus grande partie du territoire parisien (68,2 % soit 6 952 ha) est couverte par une zone au sein de laquelle prévaut la mixité des fonctions urbaines, et où les destinations résidentielles, économiques, commerciales, de services et d'équipements ou de fabrication coexistent historiquement au sein des mêmes quartiers voire des mêmes immeubles. Cette zone vise à préserver cette mixité fonctionnelle caractéristique de la vie urbaine. Elle est également caractérisée par une variété de formes urbaines, au sein de grandes structures morphologiques qui sont présentés dans le diagnostic : tissus continus réguliers ou composites, tissus discontinus à composition libre ou de nature industrielle ou édifices remarquables.

Les tissus continus, majoritaires, relèvent d'un corpus de règles morphologiques qui forment le socle de la zone UG. Ils couvrent à la fois :

- le centre de Paris (SPR à PSMV), à caractère historique, qui doit être protégé et conservé dans sa typologie et ses dispositions architecturales et dont l'évolution ne peut être que limitée et encadrée par des règles assez strictes. Il s'agit de tissus urbains majoritairement continus et réguliers, qui correspondent aux différentes sédimentations de la ville au sein du périmètre d'avant l'extension de 1860, depuis les traces médiévales jusqu'aux tracés haussmanniens ;
- les quartiers des arrondissements périphériques, plus diversifiés dans leurs formes et leurs fonctions. Une analyse fine des différents quartiers met en évidence l'intérêt qui réside dans leur spécificité et dans leur variété. Le tracé des rues témoigne d'occupations très anciennes, d'une adaptation au relief pour l'exploitation agricole ou maraîchère, d'urbanisations plus récentes sous la forme de lotissements ou encore de percées volontaires fortement structurées datant de la fin du 19^{ème} et du début du 20^{ème} siècle. La complexité de ce secteur est prise en compte à travers des règles qui répondent à plusieurs objectifs : la protection de certains paysages peu denses à travers des traitements morphologiques particuliers, le renouvellement du bâti dans le respect d'une bonne cohérence, le respect des caractères particuliers locaux.

b) Secteur de Montmartre

Le secteur de Montmartre fait l'objet de dispositions graphiques spécifiques rassemblées dans les « planches d'îlots du secteur de Montmartre » figurant dans l'atlas des plans de détail des documents graphiques du règlement. Des règles morphologiques spécifiques, reprises du PLU précédent, s'y appliquent. Afin de préserver la fonction principalement résidentielle de ce secteur, et en cohérence avec **l'orientation 36** du PADD, le PLU y identifie également des voies sur lesquelles sont interdites certaines sous-destinations à caractère commercial ou de services

c) Secteurs de maisons et villas

Au sein des tissus continus de la zone urbaine générale (UG) figurent des secteurs particuliers, formant des ensembles bâtis constitués qui se distinguent du reste du tissu urbain par leur petite échelle, une certaine homogénéité morphologique, une structure foncière particulière, et tantôt par une relative variété architecturale, correspondant pour la plupart à d'anciens lotissements, les secteurs de maisons et villas (SMV). Ce territoire comprend 129 secteurs dont 119 étaient issus du territoire couvert par la zone des anciens lotissements du POS (zone UL) et 10 avaient été intégrés dans le cadre du PLU de 2006.

Ces secteurs ont fait l'objet d'études fines de façon à adapter les dispositions réglementaires de la zone urbaine générale (UG) notamment en matière de :

- protection de la fonction résidentielle ;
- préservation des espaces libres (espaces libres protégés à végétaliser, espaces verts protégés...) ;
- mise en valeur des formes urbaines (implantation, volumétrie...).

Dans le cadre de la présente révision, certaines protections et dispositions réglementaires en vigueur depuis le PLU de 2006 ont été renforcées, modifiées ou supprimées comme précisé ci-dessous, afin de mieux répondre aux **orientations 36 et 37** du PADD, en matière de préservation du patrimoine bâti, de l'identité des tissus urbains et de la biodiversité.

Afin d'assurer la préservation de la fonction résidentielle des secteurs Maisons et Villas, et en cohérence avec **l'orientation 36** du PADD, les constructions relevant de la destination Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire sont interdites. Toutefois, certains secteurs accueillant traditionnellement des activités artisanales autorisent les

constructions affectées aux activités productives urbaines telles que définies dans le lexique du PLU (*SMV.10.01 (Rues Sainte-Marthe, Jean Moinon), SMV.20-17 (Villa des Vignoles) et SMV.20-18 (Vignoles Est)*).

En matière de préservation des espaces libres et de mise en valeur des formes urbaines, les dispositions réglementaires qui régissent les terrains des secteurs de Maisons et villas sont essentiellement traduites par des prescriptions localisées sur l'atlas au 1/1000, qui sont notamment fondées par les dispositions des articles R.151-39, R.151-41 et R.151-43 du code de l'urbanisme (Emprise constructible maximale, Espace libre protégé à végétaliser, etc.). Ces dispositifs visent en effet à protéger les formes urbaines originales de ces secteurs, ainsi que les éléments de paysage qui les caractérisent.

Dans un objectif de simplification du règlement, et face au constat d'un dispositif peu efficace depuis 2006, la grande majorité de ces Espaces à libérer (EAL) ont été supprimés, à l'exception de quelques-uns dans la villa Bosquet et dans la villa de Montmorency. Il s'agit de plus de 360 parcelles dans le secteur Maisons et Villas, qui, selon l'article L.151-10 du code de l'Urbanisme, permettaient de « *délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée* ». Par conséquent, les EAL bâtis ont été remplacés par des Emprise Constructible Maximale (ECM) avec une hauteur maximale généralement limitée à 3 mètres ou 4 mètres, ce qui permet d'encadrer de façon précise et de limiter à la fois l'implantation et l'emprise des zones constructibles, et les EAL libérés ont été remplacés par des Espaces Libres Protégés à Végétaliser (ELPV). Ceux-ci comprennent également dans le cadre de la même simplification évoquée ci-dessus les anciens Espaces Libres à Végétaliser, qui constituaient des emprises à dominante minérale ou déjà végétalisées, protégées pour préserver ou améliorer la qualité du paysage urbain. Afin de renforcer la protection des espaces libres et de la forme urbaine, dans certains SMV, des parties d'ECM non bâties ont été transformées en ELPV. Une nouvelle règle pour les parcelles totalement couvertes par une ECM (UG.3.1.4) a également été instituée afin d'augmenter les espaces libres et d'améliorer la qualité des logements.

En outre, certains Espaces Libres à Végétaliser (ELV) suffisamment végétalisés et plantés, principalement situés en cœur d'îlot, ont été transformés en Espaces Verts Protégés (EVP) au regard de leur nature et de leur importance dans le rôle de préservation et de renforcement de la biodiversité.

Enfin, afin de renforcer la protection du patrimoine bâti, certains secteurs de Maisons et villas font l'objet de dispositions réglementaires spécifiques avec l'ajout notamment de :

- Filets de couleur marron afin de préserver la diversité des volumétries, en préservant la hauteur de la façade sur rue tout en conservant une certaine liberté dans l'aménagement des toitures et des couronnements (le principe des filets est expliqué ci-dessous à la sous-section UG.3.2.4. intégrée au chapitre UG.3. du règlement).
- Volumétrie Existante à Conserver (VEC), dès lors qu'il s'agit de préserver la volumétrie de certains ensembles de bâtiments particulièrement homogènes (le principe de la VEC est expliqué ci-dessous à la sous-section UG.2.4.2, intégrée au chapitre UG.2. du règlement)
- Protection Ville de Paris (PVP) (protections patrimoniales), dès lors qu'il s'agit de protéger de manière forte certains bâtiments ou ensembles bâtis remarquables (le principe des PVP est expliqué ci-dessous à la sous-section UG.2.4.1. intégrée au chapitre UG.2. du règlement).

Parallèlement, suite à la révision de tous les filets de couleur, certains ont été modifiés dans certains secteurs de Maisons et villas.

d) Bâtiments et ensembles modernes

Les tissus discontinus recouvrent en grande partie des secteurs issus des principes de construction du Mouvement moderne qui ont prédominé à Paris entre les années 1950 et 1970. Il s'agit de bâtiments et d'ensembles immobiliers construits à l'après-guerre, principalement dans les décennies 1960-1970, dans le cadre du réaménagement des îlots insalubres et du Plan d'urbanisme Directeur (PUD) de 1967, appliqué par anticipation dès 1962.

Ils reposent sur des règles de conception en rupture avec celles des autres îlots bâtis parisiens et sont généralement identifiables par :

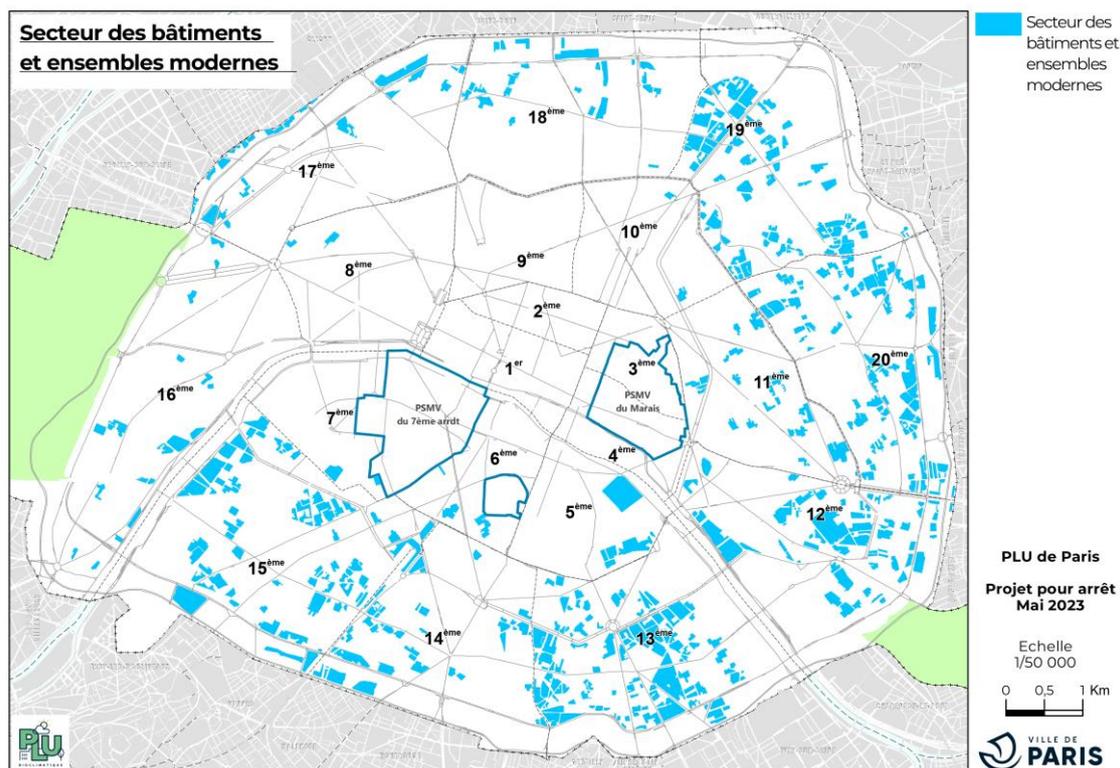
- Une logique de plan libre avec des retraits d'implantation des constructions qui rompent avec l'alignement sur rue et créent des percées visuelles vers les cœurs d'îlot ;
- Une composition d'ensemble générée par des règles de distance entre bâtiments héritées du PUD ;
- Des formes architecturales de tour ou de barre avec des hauteurs importantes dépassant souvent les hauteurs plafonds fixées par le Plan général des hauteurs et les gabarits-enveloppes du PLU précédent et des règles générales du PLU bioclimatique ;
- Des surfaces généreuses d'espaces libres offrant des vues dégagées, des espaces verts mais aussi des espaces parfois pauvres en usage ou en qualité paysagère ;
- Une forte présence du minéral sous forme de nappe au sol, de dalles partielles ou de dalles couvrant la totalité des terrains.

Il en résulte un grand nombre de bâtiments et ensembles modernes pour lesquels les règles du PLU précédent ne permettaient pas la transformation car davantage écrites pour le tissu urbain continu, et donc non adaptées à la forme urbaine caractéristique de ces tissus modernes, les plaçant de fait en situation de non-conformité.

Par ailleurs, ces bâtiments et ensembles présentent généralement :

- De faibles qualités énergétiques et des besoins importants de rénovation sur ce plan (« passoires thermiques ») ;
- De fortes capacités de transformation (surélévation, épaissement) grâce à leur ossature, souvent en béton armé. Ils prennent la forme soit de bâtiments implantés en plan libre, dans des compositions d'ensemble laissant des espaces ouverts importants, soit de bâtiments isolés au sein du tissu continu, en recul de l'alignement et souvent plus hauts. Certains de ces bâtiments, non conformes au PLU précédent, avaient des possibilités d'évolution limitées, notamment d'adaptation au changement climatique. Afin de permettre leur transformation, l'amélioration de leur habitabilité et faciliter leur réhabilitation, un type de secteur particulier est institué, intitulé « Tissus et ensembles modernes » qui tient compte de leurs caractéristiques.
- Une insertion paysagère à fort potentiel, notamment dans le cas des grandes résidences situées sur des parcelles de grande taille, avec une emprise au sol limitée, des espaces libres voire plantés importants, présentant une capacité de désimperméabilisation, de végétalisation et de paysagement nouvelle intéressante.

La délimitation de ces secteurs a été réalisée à partir du recensement des bâtiments discontinus ou d'une hauteur supérieure au plafond déterminé dans le précédent PLU ou situés en retrait d'au moins 5 mètres de la voirie, construits entre 1959 et 1985 ou selon la réglementation du Plan d'Urbanisme Directeur de 1967, recensement duquel ont été retirés les bâtiments isolés, insérés dans un tissu urbain continu. Le territoire couvert par ces secteurs comprend 586 périmètres, représentant 701 ha, soit 7% de la superficie totale de Paris ou 10% de la zone UG.



Carte du secteur des bâtiments et ensembles modernes

e) Secteur des abords du boulevard périphérique

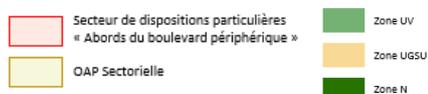
Au cours de l'élaboration du PLU bioclimatique, la concertation, le débat sur le PADD et les échanges au sein du Conseil de Paris ont conforté l'enjeu de la nature en ville et de la santé environnementale comme thématique majeure du document, pour contribuer à améliorer la qualité de vie des Parisiens et des Parisiennes et pour adapter au mieux la ville aux effets du changement climatique. Parmi les enjeux de mutation du territoire parisien à l'aune de la transition écologique, le boulevard périphérique est à l'évidence un symbole : infrastructure routière majeure qui constitue une coupure entre Paris et le reste de la métropole et une source de nuisances importante, elle représente un objet typique des Trente Glorieuses et d'un modèle de développement et d'aménagement de la ville révolu. La Ville de Paris a donc engagé des réflexions prospectives sur sa transformation, en lien avec les collectivités concernées et les services de l'Etat. Le Livre blanc sur la nouvelle ceinture verte et les évolutions du boulevard périphérique publié en 2022 propose ainsi un cadre de travail et des grandes orientations sur les évolutions du boulevard et de ses abords.

Dans ce contexte, la Ville de Paris porte l'ambition de transformation du boulevard périphérique en infrastructure apaisée et source de moins de nuisances grâce à une réduction des flux automobiles, participant au développement des mobilités actives, et concourant à la transition écologique métropolitaine. Le PADD comporte ainsi un encadré territorial spécifique consacré au boulevard périphérique et à ses abords, qui décline des orientations afin de définir les principes d'une transformation de cette infrastructure pour en faire un véritable vecteur d'inclusion métropolitaine. Le diagnostic et l'état initial de l'environnement mettent en avant les enjeux d'insertion urbaine et de santé publique des abords du boulevard périphérique. Le PADD y répond en déterminant notamment l'objectif de faire du périphérique et de ses abords une ceinture verte et sportive. Une première étape de transformation du périphérique s'engagera dès 2024 avec le projet de pérennisation post-Jeux Olympiques et Paralympiques de la voie dédiée mise en place pour le transport des athlètes pendant les jeux olympiques. La Ville de Paris souhaite que cette voie, qui constituera un héritage des Jeux à Paris, soit dédiée aux transports collectifs et au covoiturage.

L'orientation 14 du PADD insiste également dans la perspective d'améliorer la qualité de l'air sur la poursuite de l'aménagement d'une ceinture verte et sportive entre le boulevard des maréchaux et le boulevard périphérique afin d'en limiter les nuisances et d'y développer la nature en ville, en cohérence avec les orientations générales de l'axe I.A.

À cette fin, 12 périmètres couvrant 127 hectares des abords du boulevard périphérique ont été identifiés et font l'objet de dispositions particulières afin d'y développer des espaces végétalisés et d'y limiter strictement les possibilités de construction. Il s'agit de tronçons présentant un profil en tranchée offrant des talus en pleine terre ou permettant de disposer de suffisamment de terre végétale pour des plantations. La principale disposition réglementaire particulière à ce secteur concerne la sous-section UG.3.1.4. (ce secteur concerne également les zones UGSU et UV expliquées plus loin, selon les mêmes motifs et justifications) relative à l'emprise au sols des constructions, qui dispose, sur le fondement de l'article L.151-17 du code de l'urbanisme que « sur les terrains inclus en tout ou partie dans le secteur des abords du boulevard périphérique, aucune construction ne peut être implantée à l'intérieur dudit secteur, à l'exception des ouvrages et constructions implantées sous ou à l'aplomb des ouvrages du boulevard périphérique, qui demeurent soumis aux dispositions du statut réglementaire des voies (section I de la partie 2 du règlement), et à l'exception des ouvrages et aménagements ne comportant pas de surface de plancher ».

Dans l'attente de la transformation effective de l'infrastructure, il a ainsi été décidé de la faire contribuer autant que possible à la végétalisation de l'espace urbain, dans une optique à la fois paysagère et écologique, les plantations sur ces talus participant tout à la fois à la qualité visuelle de l'insertion de l'infrastructure, à la captation de CO2 et à la réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain. Cette démarche contribue également à limiter l'exposition de nouvelles populations aux nuisances du boulevard périphérique dans les secteurs concernés.



**Secteur de dispositions particulières applicables aux abords du boulevard
périphérique**

2) Une zone urbaine dédiée au grands services urbains (UGSU)

La zone UGSU couvre les espaces dédiés à l'accueil des grands équipements et services publics ou privés nécessaires au fonctionnement quotidien de la ville. Cette zone existait déjà dans le précédent PLU, et les principes de sa délimitation sont inchangés : elle concerne les grands équipements de santé, de mobilité, de logistique, de service environnemental qui nécessitent des aménagements adaptés afin de favoriser leur insertion et leur développement harmonieux et durable.

Les constructions tertiaires et les habitations qui y sont associées sont autorisés dans le respect du caractère de cette zone, cette rédaction introduisant un peu de souplesse là où le PLU précédent les admettait seulement s'ils répondaient aux besoins de fonctionnement des CINASPIC de la zone. Par ailleurs, selon le même principe d'association de destinations différentes mais complémentaires des destinations liées à la vocation générale de la zone, le PLU bioclimatique introduit la possibilité d'accueil de l'artisanat et du commerce, la restauration et les activités de services avec accueil de clientèle selon certaines conditions (voir justification de la zone, chapitre 3.3).

Dans cette zone se trouve également la Petite Ceinture ferroviaire qui correspond à un secteur de dispositions particulières au regard de ses spécificités, décrits dans la justification de la zone.

3) Une zone urbaine verte (UV) dédiée aux espaces verts et aux emprises publiques dont la densité bâtie est très faible.

La zone urbaine verte, elle aussi déjà existante dans le PLU précédent, comporte notamment des espaces verts dont la majeure partie s'inscrit dans le réseau des parcs et jardins publics ou dans de vastes espaces publics ouverts (comme le Champ de Mars ou l'esplanade des Invalides) et les cimetières. Cette zone regroupe également des espaces récréatifs dédiés à la détente, aux loisirs et au sport. La présente révision du PLU a permis de mieux préciser les emprises des cours, promenades et terre-pleins des grandes places parisiennes et d'ajouter certains talus végétalisés du boulevard périphérique pour en marquer la vocation d'espace vert, avec la création du secteur des abords du boulevard périphérique. Le secteur Roland-Garros y figure par ailleurs.

L'objectif de cette zone n'a pas évolué et consiste à protéger les espaces peu bâtis ou dont la fonction écologique, la qualité paysagère ou la vocation récréative, sportive ou culturelle doivent être préservées et mises en valeur pour assurer une bonne qualité de vie aux habitants.

4) Zone naturelle et forestière (zone N)

Paris dispose avec les bois de Vincennes et de Boulogne de deux espaces naturels et forestiers d'envergure majeure, singuliers par leur histoire et les fonctions qu'ils accueillent, inscrits dans la trame verte et bleue régionale. La zone naturelle et forestière du PLU précédent est reconduite à l'identique dans sa localisation et son périmètre et inclut les deux bois à l'exception, comme dans le précédent PLU, de la partie du bois de Boulogne située au sud de l'avenue de la Porte d'Auteuil, ainsi que du Fort Neuf, situé en lisière du Bois de Vincennes à côté du Château de Vincennes et objet d'un projet d'intérêt général à l'initiative de l'État au titre de l'article L.102-1 du code de l'urbanisme, qui a conduit au passage en zone UG d'une emprise lors d'une mise en compatibilité du PLU précédent.

La zone naturelle et forestière se fonde sur les articles L.151-11 à L.151-13 du code de l'urbanisme. Les motifs justifiant le classement en zone naturelle et forestière, ayant pour but la protection de certains secteurs de la commune, qu'ils soient équipés ou non, sont énumérés à l'article R.151-24 du code de l'urbanisme :

- 1^o Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2^o Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3^o Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4^o Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

L'objectif est double avec d'une part, la préservation des milieux naturels et la mise en valeur des paysages, et d'autre part le maintien de la vocation récréative, de promenade et de loisir en plein air des bois. Ce classement a ainsi pour objet d'assurer une protection forte aux deux espaces boisés majeurs de Paris, que les lois du 8 juillet 1852 et du 24 juillet 1860 ont respectivement remis à la Ville de Paris pour un usage de promenade publique, en les exonérant du régime forestier, et qui constituent des sites classés.

En outre, dans la zone N sont délimités, en application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au sein desquels certaines constructions sont admises, à titre exceptionnel.

5) Synthèse de la division du territoire en zones et en secteurs

Le territoire communal, hors espaces non couverts par le PLU (secteurs couverts par les plans de sauvegarde et de mise en valeur du Marais et du 7^{ème} arrondissement, Domaine du Sénat), est divisé en zones de la façon suivante. Comme expliqué ci-dessus, ces zones font l'objet d'une sectorisation thématique, contribuant à la mise en œuvre de dispositions permettant :

- la gestion des destinations, notamment les équilibres entre habitat et bureaux ;
- la protection du patrimoine architectural et paysager (secteur de Montmartre, secteurs de maisons et villas)
- la prise en compte des contraintes liées au boulevard périphérique ;
- la prise en compte des particularités morphologiques des bâtiments et ensembles modernes.

Les superficies des zones et des principaux secteurs sont indiquées ici :

Zone / secteur	Intitulé	Superficie en hectares	Pourcent.
UG	Zone urbaine générale	6 955	68,2%
	<i>dont secteurs de maisons et villas</i>	91	
	<i>dont secteur de développement de l'habitation</i>	3 774	
	<i>dont secteur de Montmartre</i>	78	
	<i>dont secteurs des bâtiments et ensembles modernes</i>	688	
	<i>dont secteurs des abords du bd périphérique</i>	127	

	<i>dont autre hors UG.</i> <i>1.4.1</i>	355	
UGSU	Zone urbaine de grands services urbains	381	3,8%
UV	Zone urbaine verte	1 051	10,3%
Sous-total zones urbaines		8 387	82,3%
N	Zone naturelle et forestière	1800	17,7%
Sous-total zone naturelle et forestière		1 800	18%
TOTAL GENERAL PLU		10 188	100 %
Espaces non couverts par le règlement du PLU			
	PSMV du 7 ^{ème} arrondissement	194	
	PSMV du Marais	130	
	Domaine du Sénat	26	
TOTAL GENERAL DE PARIS		10 538	

1.3.2. Statut réglementaire des voies

Les voies identifiées sur les documents graphiques sont par principe rattachées à la zone UG, à l'exception de celles situées dans la zone N, et sont à prendre en compte pour l'application des règles d'implantation prévues au chapitre UG. 3. Ce chapitre des dispositions générales du règlement détermine des possibilités de construction en surplomb ou en élévation du sol des voies qui, de manière générale, sont restrictives :

- La construction en surplomb des voies est admise dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble, pour un ouvrage ou élément de construction reliant deux constructions riveraines de ladite voie. Cela répond à des possibilités rares, dans le cadre de projets qui justifient par leur caractère exceptionnel, d'un intérêt pour réaliser des passerelles ou des portions de bâtiments reliant des bâtiments au-dessus d'une même voie. Cette disposition permet également l'adaptation de passerelles existantes, par exemple celles reliant des grands magasins dans le 9^{ème} arrondissement. En revanche, la possibilité d'ouvrages en surplomb du boulevard périphérique a été supprimée, dans la logique de création du secteur des abords du boulevard périphérique, pour limiter l'exposition de nouvelles populations aux nuisances générées par cette infrastructure. La seule exception admise concerne une petite emprise au niveau de la couverture du boulevard périphérique Porte de Brancion dans le 15^{ème} arrondissement, pour la réalisation d'un équipement ;
- La construction en élévation sur le sol des voies est admise :
 - dans les emprises de constructions basses (ECB) indiquées aux documents graphiques du règlement (sous-section UG.4.1.1) ;
 - pour les installations temporaires de chantier, de commercialisation ou d'exposition ;
 - pour toute construction autorisée dans le cadre d'une autorisation ou d'une convention d'occupation du domaine public délivrée par la Ville de Paris.

Ces dispositions sont prises en application des articles L.151-17 et 151-18 du code de l'urbanisme qui disposent que « *le règlement peut définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions* » et qu'il peut « *déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de*

contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant ».

1.3.3. Application du règlement aux constructions existantes

Le PLU bioclimatique affiche une ambition forte en matière de transformation de l'existant et de préservation du patrimoine bâti parisien, pour des raisons autant architecturales et historiques qu'environnementales, conformément aux objectifs de la révision visant notamment à encourager la transformation des bâtiments existants plutôt que leur démolition et à répondre à l'urgence climatique en favorisant la sobriété carbone et énergétique et en s'engageant dans une démarche de réduction des déchets. Ces principes sont déclinés dans le PADD par les **orientations 7** « Transformer vertueusement les bâtiments existants », **36** « Prendre en compte la diversité des tissus urbains pour mieux les protéger » et **38** « Privilégier la transformation du bâti ».

La traduction de ces objectifs amène à la mise en place de leviers pour inciter à la réutilisation du bâti existant plutôt qu'à la démolition-reconstruction. Cela passe également par des dispositions de nature à faciliter ou encourager la rénovation thermique des bâtiments, l'adaptation au changement climatique, le développement de la biodiversité, ou le développement de la mixité fonctionnelle et sociale, le tout dans une logique d'équilibre entre incitation à la transformation et présence d'exigences renforcées.

De manière générale, le principe retenu pour la rédaction du règlement consiste à adapter le niveau d'exigence de la règle, dans un principe d'égalité et de proportionnalité et en prenant en compte les contraintes opérationnelles relatives à chaque type d'intervention. Il s'est également agi de définir ces catégories d'intervention pour leur caractère vérifiable au moment de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Le renforcement et la déclinaison des dispositions relatives aux interventions sur les constructions existantes constitue donc l'une des évolutions importantes par rapport au précédent PLU. Dans cette optique le chapitre 2 des dispositions générales du règlement définit :

- 1) Des catégories d'interventions sur les constructions existantes, permettant l'application de règles différenciées et progressives selon la nature et l'ampleur des interventions projetées

Ces catégories d'intervention sur l'existant sont déterminantes pour un certain nombre de règles appliquées dans les zones urbaines en matière notamment de destinations ou de morphologie urbaine.

Les catégories retenues sont les suivantes, par ordre décroissant d'importance de l'intervention sur la construction existante :

- La **reconstruction** concerne les travaux consistant à reconstruire une partie d'une construction existante après démolition partielle. Elle est définie par deux critères cumulatifs qui sont 1) la suppression ou la remise à l'état neuf des éléments déterminant la résistance et la rigidité de la construction dans une proportion d'au moins 50 % des éléments initiaux, hors fondations, et 2) la création de planchers nouveaux dans une proportion supérieure ou égale à 50 % des planchers finaux, hors fondations. La reconstruction est assimilée par le règlement à la construction neuve.
- La **restructuration lourde** consiste en des travaux visant à rénover ou modifier une construction existante et soumis à autorisation d'urbanisme qui suppriment ou rendent à l'état neuf les éléments déterminant la résistance et la rigidité de la construction dans une proportion d'au moins 15 %, hors fondations, sous réserve des travaux qui ressortent de la reconstruction. Les interventions sur les constructions existantes mentionnées au deuxième alinéa et suivants de la section II.2 des

dispositions générales du règlement ne relèvent pas de la restructuration lourde. Il s'agit notamment des travaux portant exclusivement sur la mise aux normes en matière de sécurité et/ou d'accessibilité, la rénovation thermique...

- La **réhabilitation**, définit des travaux visant à rénover ou modifier une construction existante, sous réserve des travaux qui ressortent de la définition de la restructuration lourde et de la reconstruction. La réhabilitation inclut donc l'ensemble des interventions sur une construction existante qui suppriment ou rendent à l'état neuf les éléments déterminant la résistance et la rigidité de la construction dans une proportion inférieure à 15 %.
- L'**extension** vise l'agrandissement horizontal d'une construction existante augmentant son emprise au sol ou son emprise géométrique (telle que définie par le règlement) et présentant un lien physique et fonctionnel avec celle-ci.
- La **surélévation** consiste en un agrandissement vertical d'une construction existante, ne modifiant pas son emprise au sol, présentant un lien physique et fonctionnel avec la construction existante, quelle qu'en soit la surface de plancher.
- L'**épaissement** consiste en l'extension limitée d'une construction existante, d'une épaisseur inférieure ou égale à 2,50 mètres mesurés à partir du nu extérieur de la façade existante, visant à améliorer son habitabilité ou ses performances environnementales. Cette définition est en particulier utilisée dans les dispositions applicables au secteur des Bâtiments et ensembles modernes.
- Le **changement de destination ou de sous-destination** concerne tout passage d'une des destinations ou sous-destinations suivant les catégories fixées par le code de l'urbanisme aux articles R.151-27 et R.151-28 à une autre de ces destinations ou sous-destinations.

Ces catégories sont définies dans le lexique du règlement. Elles ont pour but de permettre de décliner finement les **orientations 7, 36 et 38** du PADD rappelés ci-dessus pour favoriser la transformation du bâti existant et adapter les règles de destination, de volumétrie, d'emprise et d'espace libre, de performance énergétique et environnementale des constructions, de végétalisation du bâti en fonction d'une approche adaptée à chaque type de situation.

Pour définir ces catégories de la manière la plus précise possible, en cohérence avec les différentes réglementations et les pratiques professionnelles, il a été procédé à un recensement et à une analyse juridique des différentes notions issues de la législation et de la jurisprudence. De nombreuses réglementations, bien connues des opérateurs immobiliers, définissent des critères visant à caractériser l'ampleur des travaux sur existant, que ce soit dans la vente d'immeuble à rénover, en matière de TVA, dans le bail à réhabilitation, dans l'éligibilité à certains financements ou encore dans le cadre de l'agrément des locaux à caractère économique en Ile-de-France. La jurisprudence recourt elle aussi de façon constante au critère de l'impact du projet sur le gros œuvre et la structure du bâtiment pour déterminer si une intervention relève d'une reconstruction ou d'une simple adaptation de l'existant.

Sur la base de ce recensement, la définition précise des seuils permettant de rattacher des travaux à telle ou telle catégorie, a été menée au moyen d'une analyse réalisée par le Service du Permis de Construire et du Paysage de la Rue de la Direction de l'urbanisme, à partir d'un échantillon d'une trentaine d'autorisations d'urbanisme délivrées ces dernières années, représentant des transformations significatives d'immeubles existants, dont les caractéristiques correspondent à celles des projets visés par la restructuration lourde et les règles qui s'y appliquent. Cette analyse a mis en évidence un taux moyen de surface de

plancher supprimée de l'ordre de 15%, assimilé à une intervention sur la structure des bâtiments concernés.

Ainsi le seuil applicable à la restructuration lourde a-t-il été fixé à 15 % d'éléments déterminant la résistance et la rigidité de la construction, supprimés ou remis à neuf. Ce critère présente le double avantage d'être connu des opérateurs immobiliers et d'être objectivement quantifiable.

Les éléments déterminant la résistance et la rigidité de la construction pris en compte sont les planchers, poteaux, poutres, murs porteurs, charpentes porteuses... Les façades sont susceptibles d'être prises en compte, selon qu'elles présentent ou non un caractère structural. Les fondations ne sont pas incluses dans les éléments pris en compte dans le calcul. Ces interventions ont été choisies car elles revêtent un caractère objectif et vérifiable au moment de l'instruction.

Le taux de 50% applicable à la reconstruction a quant à lui été établi sur le principe selon lequel, au-delà de 50% d'atteinte à la structure d'un bâtiment, la conservation des parties préexistantes n'est pas suffisamment significative pour justifier l'application de règles dérogatoires à celles applicables aux constructions neuves. En outre, le second critère inclus dans la définition de la reconstruction porte sur la proportion minimale de planchers nouveaux créés dans le cadre de l'opération, rapportée à la surface de plancher finale du projet. Il en résulte que les projets comportant des interventions sur les éléments structurels dans une proportion supérieure à 50 % mais ne comportant pas ou peu de création de planchers nouveaux, aboutissant donc à une dédensification du terrain, ne relèvent pas de la reconstruction, mais de la restructuration lourde.

2) les dispositions générales applicables aux interventions sur les constructions existantes :

Inspiré de la jurisprudence « Sekler » (Conseil d'Etat, 27 mai 1988), le PLU bioclimatique maintient les dispositions du précédent PLU relatives aux interventions sur les constructions existantes non conformes aux dispositions applicables dans la zone où elles se situent : lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard, sauf disposition contraire prévue directement dans le règlement de la zone. Pour favoriser la transformation du bâti existant et limiter les incitations à la démolition, des exceptions sont néanmoins prévues pour rendre possibles :

- les travaux visant à préserver l'état sanitaire des constructions et/ou à en assurer la mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité. Cette disposition, courante dans les PLU, a pour objet de simplifier les travaux indispensables résultant de contraintes réglementaires et dont la non réalisation créerait un risque sanitaire, sécuritaire et juridique pour les propriétés concernées. Elle permet en outre de décliner les orientations du PADD relatives à la santé environnementale (**orientations 13 à 16**) ainsi que l'**orientation 22** « Améliorer les parcs de logements privés et publics existants ».
- les travaux visant à améliorer la performance énergétique des constructions et/ou à développer la production d'énergie renouvelable. Cette disposition vise à permettre l'adaptation du bâti au changement climatique, et répond directement aux orientations du chapitre II.B. du PADD (« La réduction de l'empreinte carbone de la ville ») en particulier de l'**orientation 7** « Transformer vertueusement les bâtiments existants » afin de réaliser des travaux d'isolation et d'installation d'équipements de production d'énergies renouvelables.

- dans le secteur des Bâtiments et ensembles modernes, des travaux d'amélioration des conditions d'habitabilité des constructions existantes relevant de la destination Habitation. Cette exception s'inscrit dans la déclinaison de l'**orientation 22** « Améliorer les parcs de logements privés et publics existants » du PADD et facilite l'adaptation du bâti existant des immeubles construits entre les années 1950 et 1970 selon les préceptes du Mouvement moderne.

Dans le silence de la règle, les dispositions générales du règlement relatives aux constructions existantes s'appliquent.

Les règlements de zones sont susceptibles de contenir des exceptions ou précisions par rapport aux dispositions générales rappelées ci-avant. Par exemple, les ouvrages en saillie liés à des dispositifs de performance énergétique sont à la fois autorisés :

- sur les constructions non conformes à la sous-section UG.3.1 (implantation des constructions), au titre des dispositions générales du règlement présentées ci-avant ;
- sur les constructions non conformes à certaines règles régissant la hauteur et la volumétrie maximale des constructions, au titre de la sous-section UG.3.3.1 du règlement de la zone UG.

3) Les dispositions applicables dans le cas de reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment non conforme aux dispositions du PLU est possible si, régulièrement édifié, il a été détruit par un sinistre depuis moins de dix ans. Cette disposition permet de faciliter la reconstitution d'une propriété en cas de sinistre ayant entraîné sa ruine ou sa démolition. La durée de 10 ans a été jugée raisonnable pour prendre en compte les délais de procédure liés au sinistre et mener à bien une démarche de reconstruction. Au-delà de ces dix ans, le respect de l'ensemble des dispositions du PLU applicables à la construction considérée s'imposent, considérant que le terrain est redevenu dans le droit commun.

1.3.4. Application du règlement aux divisions foncières

En application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, « *dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.* ».

Sur ce fondement, la section 2.III des dispositions générales du règlement précise que les dispositions du règlement s'appliquent individuellement à chaque lot, à l'exception des dispositions suivantes :

- la section UG.1.5 relative à la mixité sociale, les obligations en la matière pouvant efficacement être prises en compte de façon globale afin de permettre une organisation plus efficace des programmes à l'échelle de l'unité foncière ;
- la section UG.4.1 relative aux exigences d'espace libre de construction, afin de permettre d'adapter au projet l'obligation de réalisation d'espaces libres, notamment de pleine terre, pour permettre de réaliser des espaces d'un seul tenant de plus grande taille, favorables à la recherche de qualités écologiques renforcées ;
- les chapitres UG.6 et UGSU.6 (desserte par les réseaux, déchets) qui peuvent faire l'objet de mutualisations à l'échelle de l'unité foncière.

1.3.5. Définitions

Le lexique intégré aux dispositions générales du règlement (partie 2, chapitre IV) comporte des définitions dont l'intégration au lexique peut répondre à différents objectifs. Il s'agit selon les cas :

- de termes techniques du domaine de l'urbanisme, de l'architecture, de la construction ou du paysage, dont l'explicitation peut s'avérer utile au lecteur du règlement (alignement, destination, prospect, surface de plancher...) ;
- de termes réglementaires spécifiques au PLU de Paris (gabarit-enveloppe, filet de couleur, emprise géométrique des constructions...) ;
- de termes liés à la dimension environnementale et bioclimatique du PLU révisé (architecture bioclimatique, jardin d'hiver, toiture biosolaire...)

Les définitions visant à expliciter des termes techniques ou juridiques issues de la réglementation nationale n'appellent pas de justification particulière. En ce qui concerne les termes spécifiques ou introduits dans le cadre de la révision du PLU pour répondre à des objectifs nouveaux ou réaffirmés, au travers d'outils juridiques inédits, ils sont présentés et justifiés au cours des chapitres suivants qui les expliquent. C'est en particulier le cas des activités et types d'activités définis au sein du règlement, en complément des destinations et sous-destinations des constructions définies par arrêté ministériel.

1.4. Zone urbaine générale (UG)

L'organisation des règlements de zone

Dans une logique de simplification et de clarification du document et afin d'adapter les recommandations nationales pour tenir compte des spécificités du territoire parisien et de la forte dimension environnementale du PLU bioclimatique, la structure du règlement a été aménagée.

Le précédent PLU était organisé de sorte que chaque zone contienne 15 articles chacune, selon un ordonnancement directement hérité des anciens Plans d'occupation des sols.

La nouvelle structure du règlement a été simplifiée dans l'esprit du décret relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme n° 2015-1783 du 28 décembre 2015. Afin de mieux traduire le projet d'aménagement et de développement durables en règlement, le législateur a ainsi proposé de structurer les nouveaux règlements en 3 chapitres qui répondent chacun à une question. Par exemple, l'affectation des zones et la destination des constructions (où peut-on construire ?), les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères (comment prendre en compte l'environnement ?), les équipements et les réseaux (comment s'y raccorder ?).

Cette option n'est cependant pas une obligation et, pour le PLU de Paris, il a été retenu une structure en 7 chapitres, avec un 8^{ème} pour la zone UG, afin d'intégrer un dispositif qui lui est spécifique :

- 1 - Occupation et utilisation des sols, destinations des constructions
- 2 - Caractéristiques architecturales et urbaines des constructions, aspect extérieur
- 3 - Implantation, hauteur et volumétrie des constructions
- 4 - Espaces libres, végétalisation, abords des constructions
- 5 - Conception bioclimatique et performances environnementales
- 6 - Réseaux et assainissement, déchets
- 7 - Desserte, stationnement
- 8 - Valorisation des externalités positives (exclusivement en zone UG)

Cette structure thématifiée et plus compacte améliore la cohérence du document en regroupant des thématiques autrefois divisées entre plusieurs articles.

La subdivision des articles a également été aménagée comme suit :

- Chapitre UG.X
- Section UG.X.X
- Sous-section UG.X.X.X
- Paragraphe x^o, pouvant eux-mêmes être subdivisés en sous-parties a) b) c)...

Cette structure plus détaillée améliore également la lisibilité et la cohérence interne du document.

N.B. La présentation de la justification des choix suit de manière systématique la structure du règlement, afin d'en détailler titre par titre, chapitre par chapitre, le contenu et les raisons qui ont amené à l'écriture retenue. Chaque chapitre contient de nombreuses dispositions particulières liées à la nécessité d'appliquer des règles adaptées à la diversité des circonstances locales. Cela concerne des opérations d'aménagement, des sites exceptionnels en raison de leur fonction ou de leurs caractéristiques architecturales ou patrimoniales. Par souci de cohérence et de lisibilité, ces dispositions particulières sont

justifiées dans une partie qui les regroupe par site plutôt que dans chacun des 7 ou 8 chapitres des zones.

1.4.1. Chapitre UG.1 : Occupation et utilisation des sols, destinations des constructions

Ce chapitre définit sur le fondement de l'article L.151-9 du code de l'urbanisme (« *le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées* ») les occupations des sols possibles et les destinations autorisées et interdites. Il est composé de 6 sections :

- L'occupation des sols (1.1) détermine quels types d'occupation sont interdites, de façon générale (1.1.1), dans certains secteurs (1.1.2) ou selon certaines conditions pour des raisons liées à la sécurité ou à la salubrité ou en cohérence avec le PADD (1.2).
- Les destinations, sous-destinations et types d'activités soumis à des dispositions particulières sont définies dans le chapitre 1.3, qui comprend les entrepôts (incluant notamment les magasins dédiés à la vente en ligne (également appelés couramment *dark store*) (1.3.1), l'industrie (1.3.2), les autres hébergements touristiques (1.3.3), le commerce de gros (1.3.4) ainsi que les cuisines dédiées à la vente en ligne (1.3.5).
- La mixité fonctionnelle (1.4) regroupe les règles favorisant le rééquilibrage territorial de l'habitat et de l'emploi (1.4.1), la protection du commerce et de l'artisanat (1.4.2)
- La section suivante (1.5) regroupe les règles favorisant la mixité sociale : la servitude de mixité sociale (1.5.1) et les emplacements réservés en vue de la réalisation de certains types de logements (1.5.2).
- Les règles relatives aux emplacements réservés pour équipements et périmètres de localisation (1.6) sont définies aux sous-sections 1.6.1 et 1.6.2.
- La dernière section concerne les périmètres d'attente de projet d'aménagement global (1.7)

Dans le précédent PLU, ces règles étaient réparties entre les articles UG.1 et UG.2. Pour répondre aux principes de l'ordonnance de modernisation de la réglementation des PLU du 23 septembre 2015 et du décret du 28 décembre 2015 et faciliter la lecture et l'interprétation de ces règles, ces différents aspects sont désormais regroupés dans un chapitre unique, relatif à l'occupation et l'utilisation des sols et les destinations des constructions.

Ce chapitre reprend la plupart des principes de la précédente version du PLU, en actualisant et amplifiant les exigences relatives à la protection de l'habitat et de certaines activités. En effet, les questions du logement et de l'emploi dans Paris sont des enjeux majeurs identifiés dans le diagnostic, qui fait notamment état d'un déficit en logement social et de déséquilibres territoriaux dans la répartition des logements et des emplois.

Le règlement intègre ainsi des nouveautés importantes par rapport au précédent PLU avec le renforcement des règles relatives à la mixité fonctionnelle et à la mixité sociale.

Le décret du 28 décembre 2015 (arrêté du 11 novembre 2016) complété par le décret du 31 janvier 2020 et le décret du 22 mars 2023 ont modernisé le contenu des PLU et modifié la nomenclature des destinations de constructions utilisables par les PLU. Il regroupe les 9 destinations antérieures (ancien article R.123-9 du code de l'urbanisme) en 5 destinations, elles-mêmes divisées en 23 sous-destinations. Cette évolution de la nomenclature implique des évolutions substantielles par rapport au précédent PLU, notamment :

- L'ancienne destination « artisanat » est dorénavant incluse dans la même sous-destination que le commerce de détail, « Artisanat et commerce de détail ». Cette nouvelle répartition a plusieurs conséquences :
 - l'artisanat destiné principalement à la vente de biens ou services est assimilé à une activité commerciale et de service, inclus dans la destination « commerce et activité de service » ;
 - l'artisanat assimilé à une activité productive industrielle, sans vente de détail ni d'accueil du public est inclus dans la sous-destination « industrie » qui recouvre notamment les activités de production, construction et réparation susceptibles de générer des nuisances de type industriel, à l'exclusion des petites activités artisanales du secteur de la construction générant de faibles nuisances (voir § 3.2.1 ci-après).
- L'ancienne destination « CINASPIC », largement utilisée par le précédent PLU, est supprimée au profit de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » (EICSP). En matière de commerces et d'activités économiques, cette évolution a pour conséquence une modification du régime des destinations applicables à certains types d'occupations que le précédent PLU intégrait aux CINASPIC :
 - la logistique urbaine relève dorénavant de la sous-destination « entrepôt ».
 - les locaux destinés à héberger des entreprises ou des travailleurs indépendants dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs, espaces de coworking) relèvent dorénavant des sous-destinations « industrie » ou « bureau ».
- La destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » comporte en outre désormais un nouvelle sous-destination pour les lieux de culte.
- La destination « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » comporte désormais cinq sous-destinations, dont la sous-destination « Cuisine dédiée à la vente en ligne » qui recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.
- La sous-destination « Entrepôt » recouvre désormais les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les locaux hébergeant les centres de données et les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique (assimilés aux *dark stores*).

Ces évolutions sont prises en compte dans la rédaction des règles du PLU révisé.

Sur le fondement des articles R.151-30 1^o et R.151-33 1^o du code de l'urbanisme, selon lesquels le règlement peut, respectivement, interdire certains "types d'activité" qu'il définit pour des motifs de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le PADD, et, en fonction des situations locales, soumettre à conditions particulières des « types d'activités » qu'il définit, et sur le fondement de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme qui donne au règlement du PLU la possibilité d'identifier et délimiter des voies dans lesquelles est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, la partie 1.4 du règlement de la zone UG du PLU précise les conditions particulières relatives à plusieurs types d'activités définies dans le lexique, en cohérence avec les orientations du PADD rappelées ci-dessous :

- Activités productives urbaines (R.151-30 1^o et R.151-33 1^o)
- Commerces artisanaux de proximité (L.151-16)
- Commerces culturels (L.151-16)

- Activités médicales et paramédicales de proximité (L.151-16)
- Équipements de logistique urbaine (L.151-16)
- Incubateurs, pépinières d'entreprises et hôtels d'activités (R.151-30 1^o et R.151-33 1^o)
- Activités relevant de l'économie sociale et solidaire (R.151-30 1^o et R.151-33 1^o)

Ces définitions ont été rédigées à partir des textes réglementaires en vigueur au sein des différents codes et des arrêtés ministériels intervenant dans les champs concernés, quand ils existent. Ils sont ainsi précisés dans le règlement à chaque fois que cela est possible.

Les ambitions en matière d'habitat, d'emploi, de cohésion sociale et d'accès aux services facilitant la vie quotidienne portées par le règlement constituent la traduction des orientations fixées par le PADD, en particulier :

- **L'orientation 13** qui vise à intégrer les enjeux de santé dans la ville à toutes les échelles
- **L'orientation 17** qui vise à proposer une offre de logements adaptée à tous les âges et à tous les modes de vie
- **L'orientation 18** qui vise à protéger les plus fragiles par une politique de l'hébergement et du logement volontariste
- **L'orientation 20** qui vise à poursuivre des objectifs ambitieux en matière de logement social
- **L'orientation 21** qui vise à endiguer les dynamiques d'exclusion
- **L'orientation 25** qui vise à rééquilibrer les dynamiques économiques et l'emploi sur le territoire parisien
- **L'orientation 28** qui vise à accompagner le développement d'activités économiques bénéfiques pour le territoire
- **L'orientation 29** qui vise à protéger les activités de production et permettre leur développement
- **L'orientation 33** qui vise à renforcer les équipements publics et leurs rôles multiples
- **L'orientation 34** qui vise à valoriser les commerces de proximité au sein des différents tissus urbains

Pour répondre à ces orientations, le règlement fixe les règles suivantes :

UG.1.1 Occupations et utilisations du sol interdites

En application de l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, qui dispose que « *pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire 1^o Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ; 2^o Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations* », le règlement interdit certaines occupations et utilisations du sol :

- Les dispositions générales (1.1.1) sont reprises du précédent PLU et mises à jour selon les dernières évolutions législatives, en l'occurrence la directive européenne 2012/18/UE du 4 juillet 2012, dite Seveso III.
- Les secteurs de Maisons et Villas et de Montmartre font, comme dans le précédent PLU, l'objet de dispositions particulières en matière de destinations et sous-destinations admises (1.1.2), dans l'objectif de préserver leur spécificité résidentielle au regard des qualités particulières à ce type de tissu urbain, en cohérence avec **l'orientation 36** du PADD - notamment en limitant la transformation de logements

existants en activité économique. La rédaction de cette disposition a été actualisée par rapport au précédent PLU pour tenir compte de la nomenclature des destinations du code de l'urbanisme entrée en vigueur en 2016 :

- Dans le secteur Maisons et Villas, toute construction relevant de la destination des « Autres secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » est interdite, sauf dans certains quartiers spécifiques où sont autorisées les activités productives urbaines telles que définies dans le lexique du règlement, le cas échéant dans les conditions régissant l'implantation des locaux relevant de la sous-destination Industrie fixées à la sous-section UG.1.3.2, pour les activités productives urbaines qui relèvent de cette sous-destination.
- Dans le secteur de Montmartre, dans les voies spécifiquement visées par la règle, les dispositions du précédent PLU relatives à l'interdiction des activités commerciales (destination « Commerce » du précédent PLU) sont maintenues, en adaptant la rédaction de la règle à la nomenclature des destinations du code de l'urbanisme entrée en vigueur en 2016.

UG.1.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Le règlement fixe des conditions particulières pour les constructions, installations et travaux (sauf exceptions listées) dans certains cas afin de protéger certaines contraintes particulières relatives à des installations ou interventions exceptionnelles. Elles répondent aux servitudes imposées par le PPRI et par les zones d'anciennes carrières souterraines et dans les zones comportant des poches de gypse antéludien.

En application de l'article R.151-33 du code de l'urbanisme, ces conditions sont motivées par des raisons de sécurité, notamment dans le cas de travaux nécessitant des fouilles ou comportant des ouvrages souterrains du réseau dit « des Sources du Nord ». La règle fait également référence aux conditions d'aménagement des terrains de camping et de caravanage ainsi qu'aux « constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants ».

Outre le caractère d'intérêt général lié aux motifs impératifs de sécurité, ces dispositions répondent par ailleurs à certaines orientations du PADD, en particulier le chapitre I.C « La santé environnementale, enjeu majeur de la résilience » qui décline plusieurs orientations relatives aux démarches de préventions face aux risques majeures que sont les inondations (**orientation 16**) « Appréhender le risque d'inondation dans sa globalité ».

UG.1.3 Destinations, sous-destinations et types d'activités soumis à des dispositions particulières

UG.1.3.1 Entrepôt ; UG.1.3.2 Industrie ; UG.1.3.5 Cuisine dédiée à la vente en ligne

Les dispositions limitant l'implantation de constructions relevant des sous-destinations Entrepôt, Industrie et Cuisine dédiée à la vente en ligne, sur tous les terrains comportant de l'Habitation (1.3.1, 1.3.2 et 1.3.5) ont pour objectifs de :

- Limiter les éventuelles nuisances causées par ces types d'activités pouvant gêner le voisinage : livraison, stationnement, bruit, pollution... Ces objectifs mettent en œuvre les **orientations 13 à 15** du PADD relatives à la santé environnementale.
- Préserver la vocation de la zone urbaine générale, qui se limite à accueillir des fonctions urbaines mixtes cependant compatibles avec la fonction résidentielle dominante, en accord avec les **orientations 21 et 25** du PADD relatives à la mixité fonctionnelle et à l'équilibre habitat/emploi.

- Limiter la multiplication de locaux opaques et n'accueillant pas du public, implantés à rez-de-chaussée sur rue, dont les activités sont incompatibles avec le caractère de la zone urbaine générale, notamment en matière de préservation du tissu commercial et de l'animation locale dans les quartiers. Cela répond à l'**orientation 34** du PADD qui vise à valoriser les commerces de proximité, en encourageant l'implantation de commerces responsables et en préservant l'identité des quartiers et qui vise à mieux encadrer l'intégration urbaine du commerce.

La limitation des magasins dédiés à la vente en ligne relevant de la sous-destination « Entrepôt » et des cuisines dédiées à la vente en ligne relevant de la sous-destination « Cuisine dédiée à la vente en ligne » au sein de la destination « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » découle de plusieurs constats. Basées sur des formules de distribution et de livraison ultra-rapides pour des produits de consommation courante et de restauration commandés en ligne, ces activités se matérialisent au sein de locaux à rez-de-chaussée d'immeuble, souvent opaques et fermés au public, affectant ainsi drastiquement la vie de quartier, le commerce de proximité et l'animation des rues parisiennes. Comme le précise le chapitre 4.4 du diagnostic, les effets du e-commerce affectent de plus en plus le tissu commercial parisien, à l'origine dense et ancien, qui est en outre confronté à une hausse de la vacance entre 2017 et 2020 et particulièrement sensible sous l'effet de la crise Covid-19 avec 900 locaux vacants supplémentaires et un taux global de 10,5%. Selon une étude et le recensement de l'APUR datant de 2022, une soixantaine de *dark stores* se sont installés dans Paris dont 45 illégalement dans d'anciens commerces et/ou sur des linéaires protégés au PLU, ainsi qu'une trentaine de *dark kitchen* et une soixantaine de drive piétons solo.

Le PLU bioclimatique constitue un levier effectif permettant de limiter l'implantation de ces activités sur le territoire parisien. Plusieurs impacts négatifs ont en effet été observés depuis leur apparition, notamment :

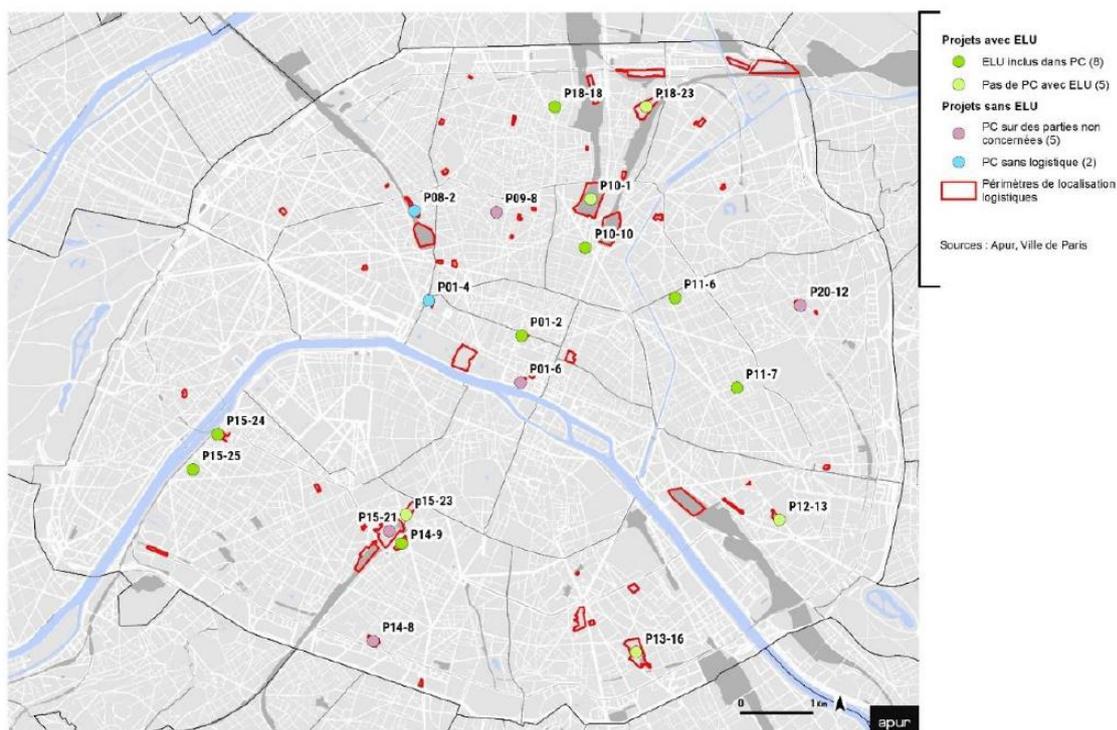
- La multiplication de locaux opaques et fermés au public, la perte d'animation et le risque de désertification des rues commerçantes ;
- Les nuisances pour le voisinage dues notamment à l'occupation de l'espace public par les livreurs en attente de colis ;
- L'assimilation de nombreux entrepôts à des commerces et leur implantation illégale en rez-de-chaussée d'immeubles d'habitation ;

En outre, ces activités se caractérisent de manière générale par les conditions de grande précarité des travailleurs livreurs auto-entrepreneurs et forment une concurrence déloyale faite aux commerces de proximité.

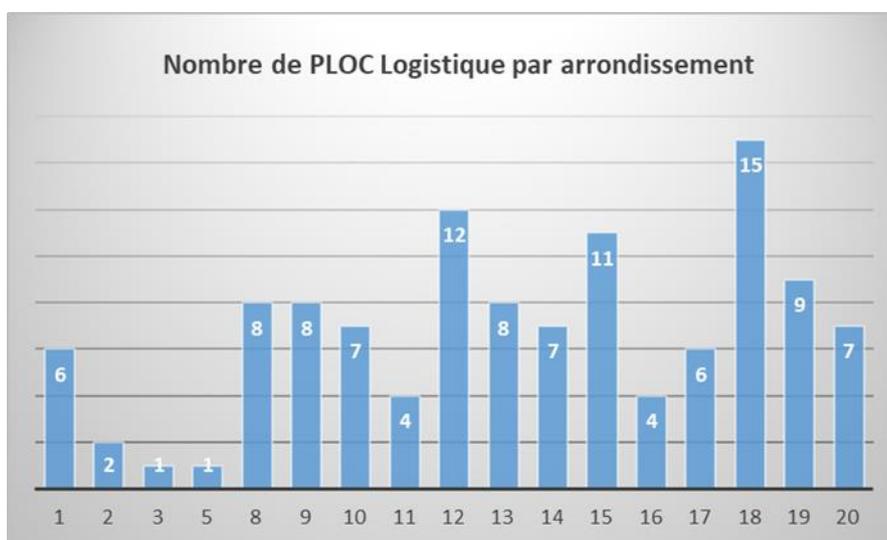
Les magasins dédiés à la vente en ligne relèvent de la sous-destination « Entrepôt » et entrent donc dans les restrictions d'installation appliquées à celle-ci à la sous-section UG.1.3.1. Les cuisines dédiées à la vente en ligne relèvent de la sous-destination « Cuisine dédiée à la vente en ligne » et voient leur implantation également restreinte selon la règle précisée à la sous-section UG.1.3.5 qui leur est dédiée.

A l'inverse des *dark store* et des *dark kitchens*, la Ville entend favoriser l'implantation d'équipements de logistique urbaine. Depuis 2016, le PLU parisien a intégré plus de 60 sites adaptés à l'accueil de 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. À juin 2021, 20 projets avaient fait l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme, dont 11 ont donné lieu à un programme logistique, identifiés dans la carte suivante.

LES PROJETS SUR PÉRIMÈTRES DE LOCALISATION LOGISTIQUES



La pression sur le marché logistique reste forte et l'explosion du e-commerce reste structurelle malgré un coup d'accélérateur conjoncturel lié à la crise sanitaire de 2020-2021. En outre, des besoins également liés à la logistique des chantiers ont été identifiés à l'occasion des réflexions menées par la Ville dans le cadre de l'élaboration de sa nouvelle stratégie logistique. Le PLU bioclimatique a donc reconduit le dispositif existant des périmètres de localisation d'équipements de logistique urbaines (PLOC ELU) et en a complété la liste. Le taux de transformation de ces sites, à raison d'environ 15% sur 5 ans – qui a concerné les sites les plus mutables -, a amené la Ville de Paris à identifier 56 sites complémentaires, dont 10 sont issues de propositions formulées dans le cadre de l'enquête publique relative au PLUb, répartis dans 15 arrondissements afin d'espérer couvrir le maillage fin attendu à l'horizon du PLU bioclimatique. Le graphique ci-dessous détaille leur nombre par arrondissement :



Pour mener à bien cette politique, les PLOC ELU sont de véritables outils prescriptifs qui visent à assurer un maillage équilibré en matière logistique et à affecter à cette activité les

locaux les plus adaptés pour accueillir ces équipements. Leur implantation sur le territoire parisien afin de créer des points de rupture de charge des livraisons du dernier kilomètre au sein de rez-de-chaussée d'immeubles est fondé sur l'article L.151-16 alinéa 2 du code de l'urbanisme qui dispose que le règlement « *peut également délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels la préservation ou le développement d'infrastructures et d'équipements logistiques est nécessaire et définir, le cas échéant, la nature de ces équipements ainsi que les prescriptions permettant d'assurer cet objectif* ».

À cette fin, au titre de l'article R.151-30 du code de l'urbanisme (« *Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire 1^o Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit [...]* »), les équipements de logistique urbaine, tels que définis dans le lexique du règlement, peuvent s'implanter en rez-de-chaussée d'immeubles d'habitation lorsque leur surface est inférieure à 800 m² de surface de plancher ou lorsqu'ils sont liés à la mise en œuvre d'un périmètre de localisation d'équipement (PLOC) ou d'une OAP sectorielle, en cohérence avec l'**orientation 12** du PADD visant à « faciliter une logistique urbaine efficace et durable ». Les plateformes d'échange, lieux de remisage et de recharge des véhicules permettent en effet de consolider les flux de petite messagerie dans la ville et d'organiser la livraison du dernier kilomètre. Bien que relevant de la sous-destination « Entrepôt », elles se distinguent de celui-ci, et plus particulièrement des magasins dédiés à la vente en ligne par une contribution accrue au fonctionnement métropolitain. Ces équipements permettent un approvisionnement plus durable en marchandises jusqu'au centre de la métropole en favorisant les mobilités durables et en réduisant les émissions de gaz à effet de serre. Dans ce sens, et par leur nature et leur fonction, les équipements de logistique urbaine poursuivent une mission d'intérêt général et doivent alors pouvoir s'insérer sur tout le territoire parisien et notamment en rez-de-chaussée d'immeuble, qu'il y ait ou non de l'habitation.

En application du même article R.151-30, il est également possible de réaliser l'intégration de la destination entrepôt dans les immeubles d'habitation pour les locaux hébergeant des centres de données (*data centers*), afin de faciliter l'implantation de ces derniers en petites unités intégrées dans la ville et d'utiliser la chaleur fatale de ces équipements comme source de chauffage pour les logements.

En outre, afin de faciliter la préservation et l'implantation des petites entreprises artisanales intervenant dans le domaine de la construction et du bâtiment (chauffagistes, peintres du bâtiment, serruriers-métalliers, charpentiers, carreleurs-mosaïstes, etc.), une précision a été apportée à la section Définitions du Règlement. Elle définit ainsi les « activités artisanales du secteur de la construction » comme « les activités de production, de construction ou de réparation du secteur de la construction relevant du code de l'artisanat générant un faible niveau de nuisances et qui relèvent de la sous-destination Artisanat et commerce de détail ». Ces activités sont essentielles à l'entretien et à l'évolution du parc immobilier parisien, mais étaient jusqu'à présent contraintes en termes d'installation par leur assimilation à l'activité industrielle, jugée incompatible avec l'habitat. Or ces activités sont soit réalisées le plus souvent sur des chantiers et non dans leurs locaux propres, dont le rôle est davantage dévolu à de l'entreposage et de la préparation, soit telles des menuiseries ou des miroiteries, sont réalisées dans leurs locaux mais avec de faibles nuisances. De manière générale, elles ne génèrent pas de nuisances du même type que celles de l'industrie et peuvent bien s'intégrer au sein d'immeubles accueillant d'autres destinations. La définition repose sur les articles L.111-1 et R.111-1 du code de l'artisanat, ce dernier dressant la liste des activités relevant du secteur des métiers de l'artisanat, dont « Activités relevant de l'artisanat du bâtiment » et « Construction de bâtiments résidentiels et non résidentiels ».

UG.1.3.3 Autres hébergements touristiques

En cohérence avec l'**orientation 21** du PADD visant notamment à « s'opposer au développement des meublés touristiques », les règles relatives à l'encadrement des

hébergements touristiques (1.3.3) ont pour objectif de contribuer à lutter contre les effets du surtourisme sur l'équilibre des fonctions urbaines et le cadre de vie (augmentation du nombre de logements inoccupés, baisse de la diversité commerciale, baisse de fréquentation des équipements publics, troubles de voisinage, difficultés de fonctionnement des copropriétés...), en particulier dans les quartiers sous forte pression touristique ». Le chapitre 2.IV. Définitions précise ainsi la sous-destination « Autres hébergements touristiques » en définissant les meublés de tourisme qui en relèvent comme « des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois ». Il y est également précisé que pour l'application du règlement sont exclus de la catégorie « meublés de tourisme » « ceux à usage d'habitation offerts à la location pour une durée annuelle inférieure à celle fixée à l'article L. 324-2-1 II. du code du tourisme qui relèvent de la sous-destination Logement ». Celle-ci est de moins de cent vingt jours au cours d'une même année civile, à la date d'arrêt du PLU mais pourrait évoluer au regard des projets de loi étudiés récemment.

Les effets du développement important des meublés de tourisme sont plus amplement décrits dans la partie 3.4 du diagnostic du rapport de présentation, qui analyse l'enjeu de la baisse de la vacance résidentielle à Paris, qui compte plus de 18% de logements inoccupés. Le développement des résidences secondaires et de logements occasionnels est fortement corrélé avec le nombre de propriétaires qui résident à l'étranger et avec la progression de la location meublée de courte durée et l'essor des plateformes de location de courte durée.

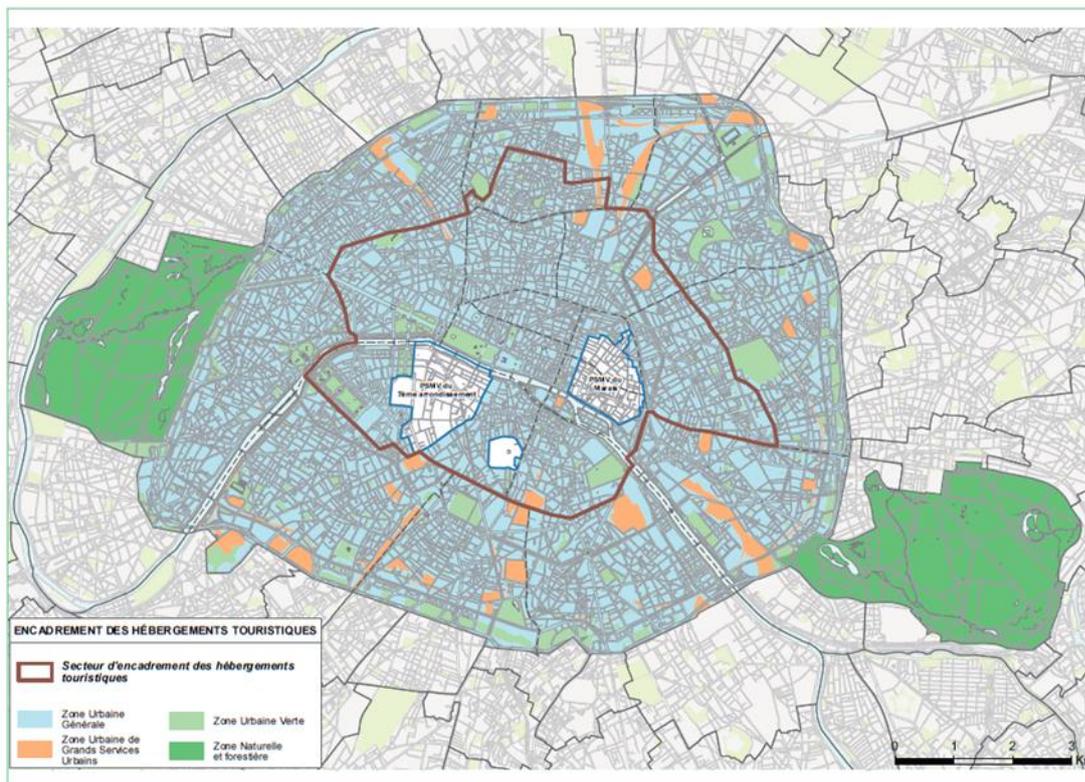
Avec plus de 65 000 annonces en 2020, avant la crise sanitaire, proposant dans 90 % des cas de louer des logements entiers, ce marché pèse fortement sur l'offre de logements familiaux disponible pour les Parisiens et les Parisiennes. Dans certains quartiers du centre de Paris, près de 20% des logements sont ainsi l'objet de location en meublé de tourisme, ce qui pèse considérablement sur le marché immobilier local, sur la possibilité de s'y loger et *in fine* sur la vie des quartiers (fermeture des commerces de proximité, pression accrue de la fréquentation touristique sur l'espace public, nuisances dans les immeubles de logement du fait du va et vient des touristes, etc.).

Face à l'émergence de ce problème à l'échelle nationale, et avec le concours de la Ville de Paris qui a fortement plaidé pour un meilleur contrôle du phénomène, le législateur a fait évoluer le cadre légal de cette activité. La location de meublés touristiques est ainsi encadrée en dehors du PLU par le code de la construction et de l'habitation, la Ville de Paris menant un suivi et un contrôle strict de l'autorisation préalable et des compensations exigées par la loi. Dans ce cadre, le Conseil de Paris a modifié le règlement municipal du changement d'usage – en dernier lieu le 15 décembre 2021 – et instauré une mesure de compensation qui exige la transformation de 3 m² de locaux en habitat pour le changement d'usage d'1 m² de logement en meublé de tourisme, dans un périmètre déterminé par la densité touristique. Cette compensation est obligatoire pour obtenir une autorisation de changement d'usage de locaux d'habitation en activités.

Néanmoins, outre la location de logements existants qui pèse sur l'offre, Paris fait également face désormais à une autre évolution, celle de la transformation de bureaux en hébergements touristiques, qui accroissent ainsi l'offre touristique et augmentent la pression du surtourisme sur la capitale. Par ailleurs, ce phénomène vient en contradiction avec les **orientations 21** et **25** du PADD visent à « rééquilibrer la répartition des surfaces dédiées au tertiaire à l'échelle de la métropole et diminuer à terme la surface globale de bureaux à Paris » et à « favoriser la transformation des surfaces tertiaires en faveur du logement, du commerce de proximité et des équipements publics dans les quartiers du centre et de l'ouest parisien où la fonction tertiaire est prédominante ».

Dans le cadre du PLU bioclimatique, pour traduire ces orientations fortes du PADD, le règlement intègre deux dispositifs :

1. Dans la zone UG, sur le fondement de l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, sur les terrains comportant de l'habitation, l'interdiction des constructions neuves, extensions et surélévations relevant de la sous-destination « Autres hébergements touristiques » et l'interdiction du changement de destination ou de sous-destination depuis le Bureau vers la sous-destination Autres hébergements touristique, en cohérence avec les **orientations 21 et 25** du PADD rappelées ci-dessus. Ces dispositions s'appliquent sur les terrains comportant de l'habitation : il s'agit en effet, d'une part de préserver leur vocation et d'interrompre le processus de transformation par « effet domino » de copropriétés résidentielles, et d'autre part d'éviter au sein de ces immeubles les impacts négatifs et nuisances engendrés par la présence des meublés touristiques. En outre, l'interdiction de transformation du bureau vers la sous-destination « Autre hébergement touristique » vise à préserver la capacité de faire évoluer les activités tertiaires vers du logement familial.
2. Par ailleurs, sur le fondement du même article R.151-30, le règlement graphique délimite un secteur d'encadrement des hébergements touristiques correspondant aux quartiers sous très forte pression touristique. La partie 3.4 du diagnostic du rapport de présentation souligne le fait que ces quartiers comportent un nombre excessif de locations meublées touristiques de courte durée existantes, au regard des effets constatés notamment sur le nombre de logements destinés à l'habitation, le tissu commercial et la fréquentation des équipements de proximité. Dans ce secteur, la création de locaux relevant de la sous-destination « Autres hébergements touristiques » est donc interdite. Le secteur a été défini en retenant les arrondissements qui incluent des IRIS comportant une densité de numéros d'enregistrements délivrés pour effectuer de la location meublée touristique (plus de 75 numéros d'enregistrement pour 1000 résidences principales au 1^{er} juillet 2021). Seule exception, le 18^e arrondissement où seul le secteur de la butte Montmartre a été ajouté. En effet, ce quartier particulièrement fréquenté et touristique présente une densité d'enregistrements particulièrement forte dans les IRIS concernés, alors que le reste de l'arrondissement – à l'image des autres arrondissements de la couronne périphérique - est beaucoup moins affecté par le phénomène.



Ces dispositions sont complémentaires de celles relatives au rééquilibrage territorial de l'habitat

et de l'emploi prévues dans la partie 1.4.1 du règlement de la zone UG, qui encadrent notamment la possibilité de développer de nouvelles surfaces d'hébergement hôtelier traditionnel. Elles complètent également la suppression de l'exception en faveur de l'hébergement hôtelier dans la règle relative à la protection des linéaires commerciaux du précédent PLU (voir partie 1.4.2) du présent rapport).

UG.1.3.4 Commerce de gros

Le règlement interdit la transformation de surfaces relevant de la sous-destination Commerce de gros en Bureau dans le secteur d'encadrement du commerce de gros (1.3.5) afin de protéger ces activités dans l'esprit de l'**orientation 25** du PADD.

Le commerce de gros, défini comme « une activité de présentation et de vente de biens pour une clientèle professionnelle » est une sous-destination prévue par le code de l'urbanisme et peut ainsi faire l'objet de règles spécifiques. Sur le fondement de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à protéger certains quartiers, îlots ou voies pour préserver ou développer la diversité commerciale et sur celui des articles R.151-30 et R.151-33, le PLU bioclimatique introduit cette nouvelle protection pour éviter la transformation des commerces de gros en bureau ou en hall d'entrée et favoriser le développement de commerces en pied d'immeuble ou bien la création de logements aux étages, suite au constat réalisé par les mairies d'arrondissement concernées par ce sujet. Le commerce de gros constitue une activité économique indispensable au fonctionnement plus général de l'activité économique et commerciale parisienne. Il a connu une forme de desserrement depuis 30 ans, notamment par des installations en périphérie de la capitale, dans des zones offrant des surfaces plus importantes et des locaux parfois plus adaptés à la manutention, en particulier dans le domaine de l'habillement. Néanmoins, une offre abondante demeure, associé à des *show rooms*, qu'il s'agit de protéger afin de préserver des activités spécifiques dans les secteurs de l'habillement, du meuble ou de la bijouterie.

Le secteur d'encadrement concerne plusieurs îlots du quartier du Sentier, dont il constitue par ailleurs un marqueur identitaire, de part et d'autre de la rue d'Aboukir, entre la rue Réaumur, le boulevard de Sébastopol et le Boulevard de Bonne Nouvelle.

UG.1.4 Mixité fonctionnelle

UG.1.4.1 Rééquilibrage territorial de l'habitat et de l'emploi

À Paris, une modulation des règles d'urbanisme en fonction des équilibres habitat-emploi apparaît nécessaire. Les taux d'emploi varient dans des proportions considérables entre certains quartiers du centre ou de l'Ouest et les secteurs de l'Est parisien. Les parties 3 et 12.4 du diagnostic du rapport de présentation indiquent que les évolutions observées depuis 2006 n'ont permis que très partiellement le rééquilibrage des fonctions dans Paris, inscrit dans le PLU dès cette date, qui reste donc un objectif important. À l'inverse, on observe plutôt une augmentation des fonctions dominantes dans chacun des deux secteurs, traduite par un renforcement de leur spécialisation tertiaire ou résidentielle. Le diagnostic met notamment en évidence depuis 2006 une progression des surfaces d'activités supérieure à celle des surfaces d'habitation, principalement alimentée par les surfaces de bureaux, en particulier dans le « secteur de protection de l'habitation » du précédent PLU. Dans le « secteur d'incitation à la mixité habitat-emploi » du précédent PLU, correspondant principalement aux quartiers du Nord et de l'Est parisien, la spécialisation résidentielle s'est accentuée et la mixité a reculé sous la pression du logement, au détriment notamment des activités artisanales et productives. Corrélativement, selon les données du recensement, de 2006 à 2018, alors que la population résidente diminue depuis 2011, on observe une augmentation de près de +100 000 emplois en solde net. Cette augmentation intervient aux trois quarts dans les arrondissements du centre et de l'Ouest de Paris.

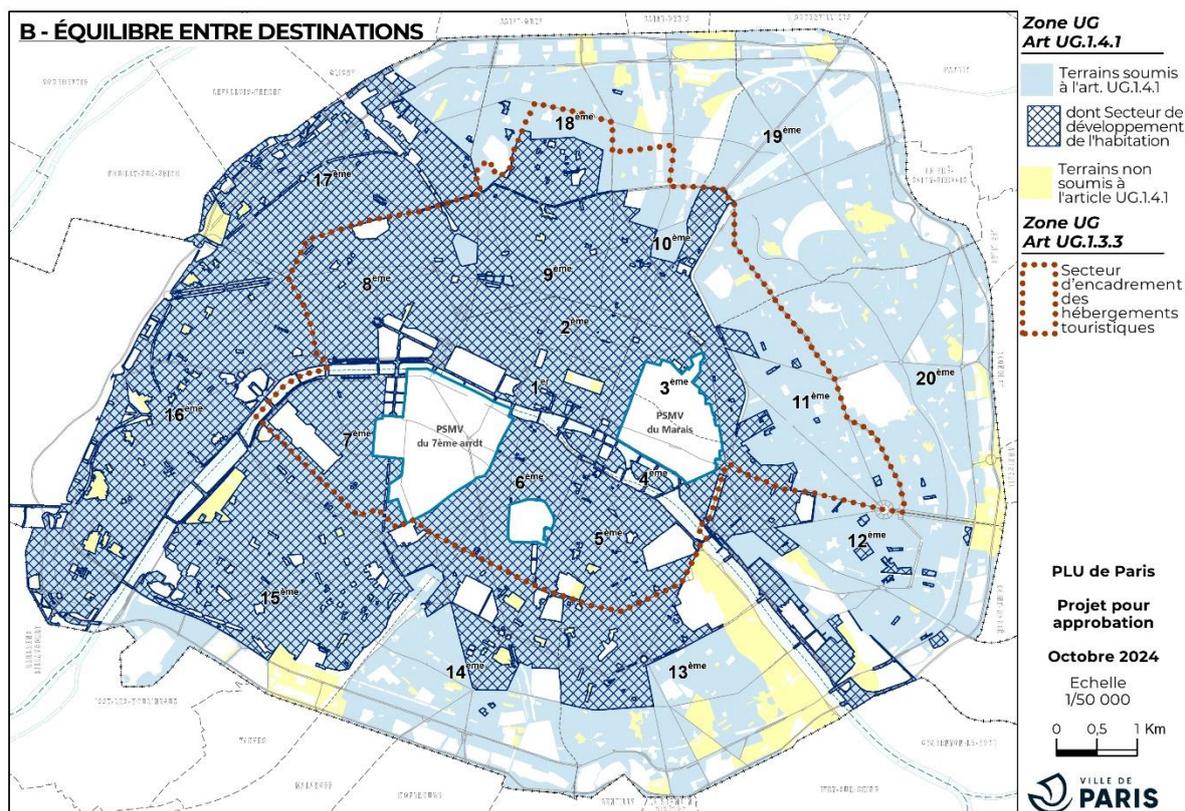
Le porter à connaissance de l'État en vue de la révision du PLU de Paris souligne par ailleurs que la recherche d'un meilleur équilibre entre les fonctions est nécessaire à l'échelle du territoire parisien mais aussi à l'échelle métropolitaine. Malgré une tendance depuis 1990 au desserrement des emplois de bureaux à l'intérieur de Paris et le renforcement de grands pôles d'emploi en dehors de Paris, les grands équilibres métropolitains en termes de mixité fonctionnelle et sociale n'ont que peu évolué au cours de ces dernières années. Le poids de Paris dans les emplois de la Métropole est resté pratiquement stable entre 2006 et 2018.

La révision du PLU parisien s'inscrit par conséquent dans un objectif de renforcement des dispositifs visant au rééquilibrage territorial de l'habitat et de l'emploi, afin de les rendre plus efficaces, en particulier dans les secteurs où la mixité est insuffisante ou menacée. Ces actions concourent à la mise en œuvre des **orientations 20, 21 et 25** du PADD visant à rééquilibrer l'offre de logements (notamment sociaux), protéger et développer le logement dans les secteurs déficitaires du centre et de l'ouest. De plus, elles favorisent la transformation des surfaces tertiaires en faveur du logement et renforcent et développent l'emploi dans les secteurs où le logement est majoritaire, notamment dans l'est parisien. L'objectif général est bien que Paris contribue plus fortement au rééquilibrage des fonctions tertiaires au sein de la métropole par une modération des surfaces de bureaux pouvant conduire à leur baisse à terme, en particulier dans les secteurs marqués par de très forts déséquilibres habitat-emplois. Par ailleurs ces dispositifs sont complémentaires des autres dispositions réglementaires visant à favoriser la reconversion d'immeubles de bureaux existants.

En cohérence avec les **orientations 20 et 21** du PADD, le règlement prévoit ainsi des dispositions en faveur du développement et de la protection de l'habitat, qui sont modulées dans les différentes parties du territoire. Elles sont fondées sur les articles R.151-30, R.151-33 et L.151-9 du code de l'urbanisme.

Pour l'application de ces orientations est institué un secteur de développement de l'habitation, à l'ouest et au centre de la capitale.

De manière générale, celui-ci ne couvre pas les opérations d'aménagement encore en cours ni les secteurs de maisons et villas, qui font l'objet d'une programmation singulière. Les secteurs non soumis à la sous-section UG.1.4.1 du règlement sont notamment listés dans l'annexe I du tome 2 du règlement. Néanmoins, certains secteurs soumis à des dispositions particulières et décrits au chapitre 3.2.9 sont bien concernés par cette règle : il s'agit d'opérations d'aménagement achevées ou de projets emblématiques qui nécessitent un certain nombre de règles spécifiques liées à leur morphologie particulière, pour lesquelles l'enjeu de mixité fonctionnelle se pose bien (Fort Neuf de Vincennes, Opéra Bastille, Didot-Marinières, Balard ou Clichy-Batignolles...).



La carte de sectorisation issue du précédent PLU a été actualisée avec les données les plus récentes, désormais disponibles à l'échelle de l'IRIS et non plus de l'îlot. La carte fait ressortir le Quartier Central des Affaires où les emplois sont sensiblement plus nombreux que les habitants (1^{er}, 2^e, 8^e, une grande partie du 9^e arr. et le nord du 16^e arrondissement.). Les emplois prédominent également Rive gauche dans le 7^e, le 6^e et une partie du 5^e arrondissement, ainsi qu'en limite sud du 15^e arrondissement dans le quartier de Balard. Rive droite les emplois sont prédominants dans le cœur historique de Paris (4^e et une partie du 3^e), dans le quartier de la Gare de Lyon (12^e) qui est le 2^e quartier d'affaires parisien et dans le quartier voisin plus récent de Paris Rive Gauche (13^e). Enfin les abords des gares concentrent plus d'emplois que d'habitants ainsi qu'une large partie du 10^e arrondissement et les quartiers périphériques du 19^e arrondissement.

Le règlement distingue, parmi différentes destinations définies par le code de l'urbanisme et parmi les activités définies par le règlement, les surfaces liées à la fonction résidentielle – notées SPH, d'une part, et celles liées à la fonction économique – notées SPE, d'autre part. Leurs définitions et les règles correspondantes ont été révisées par rapport au précédent PLU pour renforcer l'efficacité du dispositif en faveur de la protection de l'habitat et du rééquilibrage territorial de l'habitat et de l'emploi, comme présenté ci-avant, et pour intégrer les évolutions juridiques liées à la nomenclature des destinations et sous-destinations définie par les articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'urbanisme, en particulier la fin du régime des CINASPIC largement utilisé par le précédent PLU.

Les surfaces liées à la fonction résidentielle (SPH) comprennent :

- les destinations Habitation et Équipements d'intérêt collectifs et services publics (EICSP) ;
- la sous-destination Cinéma, s'agissant uniquement de ceux relevant de la petite et moyenne exploitation, tels que définis par l'article 120-1 du code du cinéma et de l'image animée.

Le rattachement de la destination EICSP à la SPH se justifie par le fait que ces fonctions d'intérêt collectif et social bénéficient directement à la population parisienne et qu'il convient de protéger au même titre que la destination Habitation pour favoriser la mixité

fonctionnelle caractéristique de la zone UG. Il en va de même pour les cinémas de petite et moyenne exploitation, qui font la spécificité de l'offre cinématographique parisienne et correspondent à une offre de proximité.

Les surfaces liées à l'activité économique (SPE) comprennent :

- les destinations :
 - o Commerce et activité de services, à l'exception de la sous-destination Cinéma, à l'exception des cinémas relevant de la petite et moyenne exploitation, tels que définis par l'article 120-1 du code du cinéma et de l'image animée.
 - o Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire ;

a) Règle de protection de l'habitation

Le dispositif de protection de l'habitat du règlement est fondé, comme dans le précédent PLU, sur une règle générale de non-réduction des surfaces d'habitation existantes, en cohérence avec les **orientations 20** et **21** du PADD. Les surfaces initialement occupées par les destinations liées à la fonction résidentielle (SPH) ne doivent pas diminuer.

b) Secteur de développement de l'habitation

Dans le secteur de développement de l'habitation, les surfaces initialement occupées par les destinations liées à la fonction économique (SPE) ne doivent pas augmenter. La règle du précédent PLU autorisant un accroissement de 10% de la SPE dans certaines situations (quand la SPH initiale était nulle et lorsque, sur le terrain, la surface de plancher totale après travaux dépassait la surface de plancher initiale) n'a pas été reconduite telle quelle, le bilan du PLU ayant démontré que la combinaison de cette règle avec la non-prise en compte dans le calcul de la SPE des surfaces à rez-de-chaussée dans la bande E et en sous-sol avait conduit, dans de nombreux cas, à un accroissement de la surface de plancher réelle des surfaces d'activités au-delà de la limite de 10%. Afin de faciliter l'intégration de logements au sein d'immeubles de bureaux, une augmentation de 10% maximum de la SPE est désormais admise uniquement à condition que l'opération intègre la création de locaux destinés à l'habitation d'une surface supérieure ou égale à la SPE créée, avec un minimum de 500 m² de SDP, sur le même terrain.

Afin d'assurer la cohérence entre les différentes réglementations municipales applicables, la règle de la SPH ne s'applique pas lorsque le projet bénéficie déjà d'une autorisation au titre du changement d'usage des locaux.

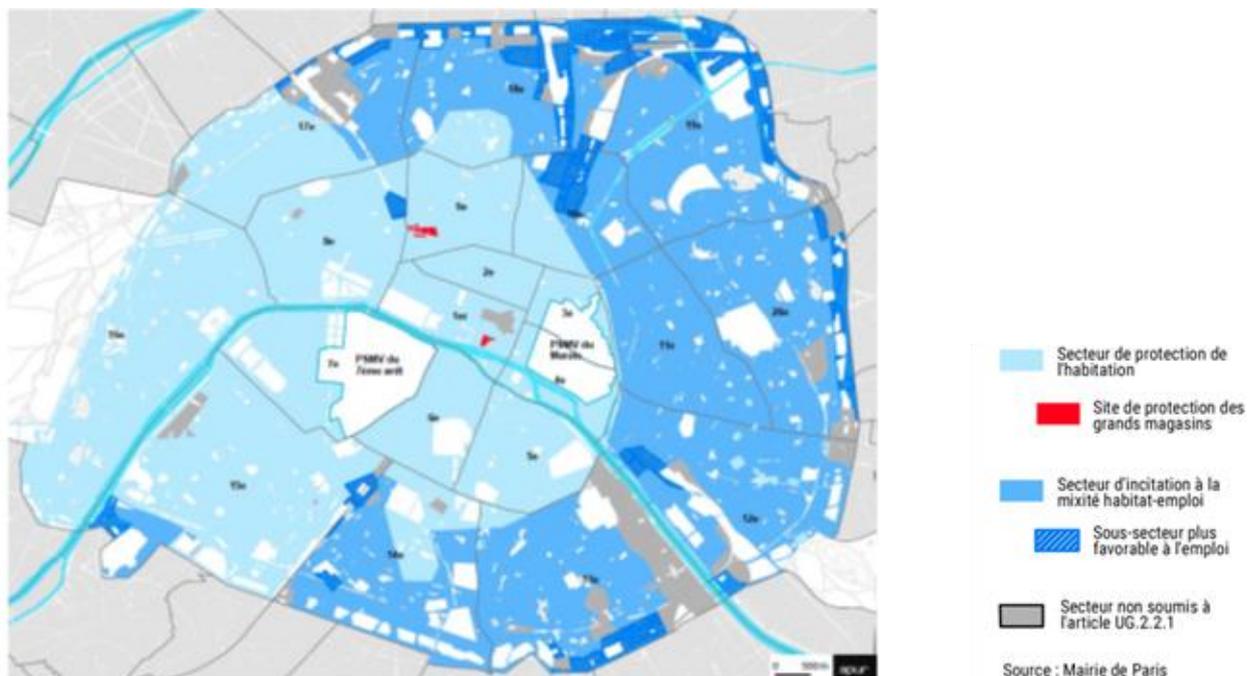
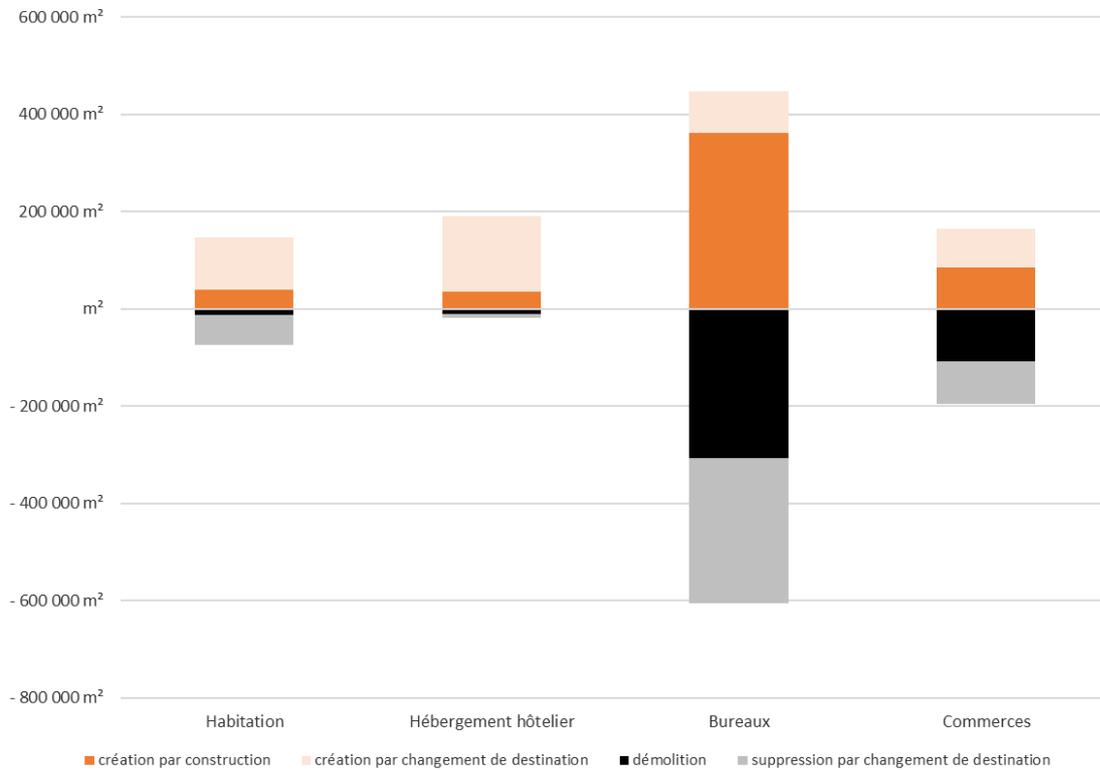
En outre, afin de remédier aux limites mises en évidence par le bilan du précédent PLU, le PLU révisé intègre des obligations renforcées en faveur du développement de l'habitation, afin de traduire les **orientations 20, 21** et **25** du PADD visant à la fois à accroître la production de logements sur le territoire, à orienter cette production dans les quartiers présentant le plus fort déséquilibre entre habitat et emploi et à favoriser la transformation de bureaux en logements, dans un contexte de raréfaction foncière et de priorité donnée à la transformation de l'existant par rapport à la démolition-reconstruction.

Le bilan du PLU de 2006 laisse en effet apparaître un rééquilibrage encore insuffisant en faveur du logement dans le centre et l'ouest parisien, notamment dans le Quartier Central des Affaires. Les données synthétisées par l'APUR révèlent dans le secteur de protection de l'habitation du PLU précédent un amorçage de rééquilibrage des destinations, puisque 497 222 m² de logements y ont été créés entre 2006 et 2020, tandis que 444 222 m² de bureaux y disparaissaient (largement compensés à l'échelle de Paris par la création de 661 405 m² de bureaux hors de ce secteur).

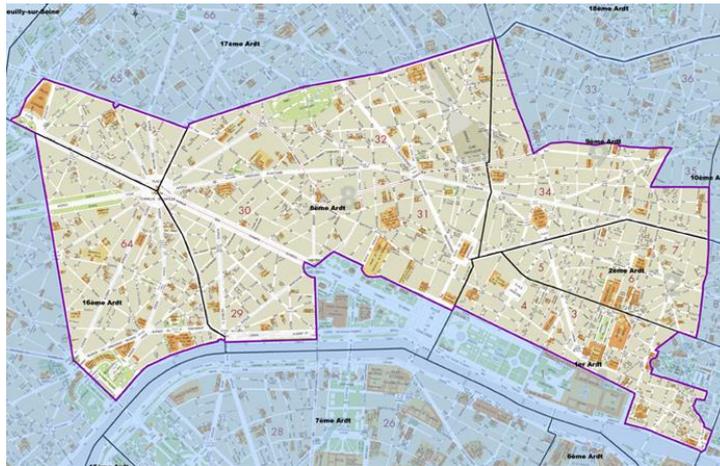
En revanche, dans le QCA, la surface d'habitation n'a augmenté que de 71 485 m² sur la même période, quand la surface de bureaux baissait de 158 000 m², l'hébergement hôtelier augmentant dans la même proportion (170 353 m²). De manière plus précise, ces chiffres montrent également une dynamique non négligeable de rénovation du parc tertiaire,

puisque près de 390 000 m² de bureaux y ont été créés par construction (dont restructuration lourde).

Evolution des surfaces de plancher dans le quartier central des affaires



Carte d'équilibre des destinations du PLU de 2006



Périmètre du Quartier Central des Affaires

La proposition d'évolution du périmètre du secteur de protection de l'habitation s'appuie en particulier sur les données de nombre et d'évolution du nombre d'habitants (Insee, recensement général de la population) et des données de nombre et d'évolution du nombre d'emplois, disponibles à l'échelle de l'IRIS (Insee, Sirene emploi salarié). À partir de ces données, un ratio rapportant le nombre d'emplois au nombre d'habitants a été calculé pour approcher la notion de taux d'emploi et observer les déséquilibres actuels et l'évolution de ce ratio au cours des 10 dernières années. Aux franges du secteur actuel, les IRIS favorables à l'emploi, mais également les IRIS sans dominante (qui correspondent à une situation parisienne moyenne, c'est-à-dire déséquilibrée en faveur de l'emploi, souvent supérieure à la moyenne métropolitaine) sont intégrés par capillarité au secteur de protection de l'habitation. Des ajustements à la marge du périmètre sont également effectués pour l'adapter aux limites des IRIS (alors que le précédent périmètre s'appuyait sur un découpage et des données à l'îlot). Cette proposition correspond à une augmentation de 15,7% de secteurs au sein desquels la destination Habitation est protégée (et 0,8% en nombre d'habitants et 12% en nombre d'emplois).

L'article R.151-37 du code de l'urbanisme autorise en effet les auteurs du PLU, afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, à prévoir dans le règlement des dispositions en vue de « *définir des règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière* ». Cette possibilité est confirmée par le Guide de modernisation du PLU édité par l'État, qui évoque la possibilité d'imposer des pourcentages de destinations ou sous-destinations de construction en application du 1^o de l'article R.151-37, dans un objectif de mixité fonctionnelle. Le règlement du PLU intègre une nouvelle règle sur ce fondement, applicable uniquement dans le secteur de développement de l'habitation. Il s'agit d'une obligation d'intégrer une part d'habitation dans les projets de construction neuve, de restructuration lourde, d'extension ou de surélévation comportant une surface de bureau significative. Cette obligation s'applique aux opérations immobilières d'au moins 4 500 m² de SPE projetée, surface à partir de laquelle les études préalables ont permis d'estimer que l'introduction d'une mixité fonctionnelle à l'immeuble était à la fois opportune et réaliste d'un point de vue opérationnel, à hauteur de 10 % de la surface totale dédiés à l'habitation, avec un minimum de 500 m², ce qui permet d'envisager le développement d'environ 6 à 8 logements familiaux ou de 15 à 20 studios.

Cette règle vise à mobiliser les transformations du parc de bureau existant au profit de la promotion de l'habitation, le bilan du PLU ayant mis en évidence la forte dynamique de transformation du bâti tertiaire existant dans les quartiers de l'ouest et du centre. Le seuil ainsi défini permet l'introduction d'une part raisonnable de logements et reste très minoritaire au sein des opérations concernées, d'autant que le champ d'application de la règle exclut les interventions sur les constructions existantes autres que les restructurations lourdes, dans une logique de faisabilité opérationnelle et de proportionnalité de la règle à l'ampleur de l'intervention entreprise. Les surfaces à rez-de-chaussée situées dans la bande

de constructibilité principale (voir chapitre 3.2.3) et en sous-sol ne sont pas prises en compte afin de ne pas interférer avec les objectifs relatifs notamment à l'animation des rez-de-chaussée et au développement des espaces de logistique urbaine.

Afin de satisfaire à ces objectifs tout en assurant une certaine souplesse d'application de ce dispositif, une exception est possible en prenant en compte « la transformation de SPE en Habitation de tout ou partie d'un autre immeuble situé à proximité, dans le secteur de développement de l'habitation, portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à la surface de plancher minimale des locaux relevant de la destination Habitation » exigée. Dans le cadre de ce mécanisme, le pétitionnaire ayant déposé une demande d'autorisation d'urbanisme pour une opération de construction neuve, de restructuration lourde, d'extension ou de surélévation comportant une surface de bureau de plus de 4 500 m² doit démontrer qu'il bénéficie bien de la possibilité de ne pas réaliser les logements au sein du projet objet de sa demande en produisant les pièces qui montrent qu'il réalise les surfaces de logement dues à proximité (l'accord conclu avec le titulaire d'un permis de construire ou la non opposition à une déclaration préalable ayant autorisé une transformation de logements en bureaux. Bien entendu, les surfaces ainsi prises en compte ne doivent pas avoir servi de compensation dans le cadre de la réglementation de changement d'usage pour une autre opération.

Par ailleurs, cette nouvelle disposition ne s'applique pas :

- aux opérations pour lesquelles la somme de la SPE finale et de la surface de plancher d'Habitation finale est inférieure à 5 000 mètres carrés ;
- aux constructions existantes dont la configuration ou la situation sont strictement incompatibles avec la création de logement, notamment au regard de la sécurité, ou de la salubrité ou la sûreté, notamment pour les immeubles des administrations publiques. Il s'agit ici de s'assurer de l'applicabilité de cette règle pour les bâtiments existants au regard de leur configuration initiale et de la compatibilité technique et d'usage entre les logements et les autres destinations du bâtiment ;
- aux terrains grevés d'un emplacement réservé en vue de la réalisation de certains types de logements, afin d'exclure en toute logique les sites identifiés par ailleurs pour la production de logements aidés dans le cadre du dispositif des emplacements réservés (voir UG.1.5.2 ci-après) ;
- aux ensembles immobiliers ayant fait l'objet d'une décision de changement d'usage, prise après compensation réelle sur le fondement du quatrième alinéa de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, obtenue depuis moins de dix ans, à concurrence de la surface des locaux ayant fait l'objet de la décision de changement d'usage.
- lorsque peut être prise en compte la transformation de SPE en Habitation, autorisée postérieurement au 1^{er} janvier 2025 et achevée, de tout ou partie d'un autre immeuble situé à proximité, dans le secteur de développement de l'habitation, portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à la surface de plancher minimale des locaux relevant de la destination Habitation prescrite ci-avant. Le pétitionnaire qui fait la demande de prise en compte produit l'accord conclu avec le titulaire du permis de construire ou la non-opposition à déclaration préalable ayant autorisé cette transformation ainsi que le permis de construire ou la déclaration préalable. Les surfaces prises en compte ne doivent pas avoir déjà été prises en compte au titre de la présente disposition, ni servir ou avoir servi de compensation dans le cadre de la réglementation de changement d'usage.

Le seuil de 4500 m² a été défini à l'issue d'études de faisabilité sur un certain nombre de sites test et à partir d'un examen des autorisations d'urbanisme délivrées sur la période 2006-2020 en vue de la création ou de la restructuration de surfaces de plancher dédiées au bureau. Il est assez sensiblement supérieur à la taille moyenne des autorisations ayant entraîné la création de surfaces de bureaux sur l'ensemble de Paris, de l'ordre de 1700 m²

(1137 opérations ont créé un total de 1 966 041 m²) et vise donc principalement les opérations de taille importante. Comme indiqué précédemment, le taux de 10% appliqué correspond également à une taille minimale acceptable pour le financement d'une opération de logements sociaux, de l'ordre de 6 à 8 unités, tout en constituant une part limitée de l'opération d'ensemble. Elle s'applique à une surface de référence, calculée comme la somme des surfaces de plancher finales des locaux relevant de la SPE créés, restructurés ou objets d'un changement de destination ou de sous-destination.

Cet exercice visait également à évaluer de manière anticipée les effets possibles de cette mesure nouvelle, afin de la calibrer le mieux possible. 23 opérations de construction neuve de plus de 4 500 m² ont été réalisées sur cette période dans le secteur de développement de l'habitation, représentant 191 426 m², ainsi qu'une opération de restructuration lourde pour 7 855 m². Au total, ces presque 200 000 m² auraient généré environ 450 logements. Cette période de référence assez longue, marquée durablement par la crise de 2008 et ses conséquences sur les marchés immobiliers, puis par une reprise sensible de l'attrait de Paris pour le tertiaire, permet d'envisager des perspectives positives pour la période couverte par le PLU. À court terme, le marché parisien est marqué à la fois par une dynamique forte à la suite de la crise Covid, avec un resserrement des transactions et des projets sur le cœur de la métropole, mais aussi par le développement important du télétravail et de l'optimisation des surfaces de bureaux par les entreprises. Le PLU bioclimatique se base ainsi sur une hypothèse de hausse des opérations de restructuration lourde, incitée notamment par le mécanisme de majoration de 10% de la SPE à condition de créer 10% de SPH supplémentaire, et sur une baisse tendancielle des surfaces de bureaux. Dans ce cadre, à partir du stock de bureaux parisiens, composé de 210 parcelles comportant des immeubles de 4 000 à 5 000 m² de bureaux, et 956 parcelles comportant plus de 5 000 m² de bureaux, il est raisonnable de prendre comme hypothèse la création de 210 000 m² de surface supplémentaire de logements, équivalent à environ 4 200 logements nouveaux.

UG.1.4.2 Protection du commerce et de l'artisanat

L'alinéa 1^o de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme donne au règlement du PLU la possibilité d'identifier et délimiter des voies dans lesquelles est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité et de définir les prescriptions de nature à assurer cet objectif. Cette souplesse permet au règlement du PLU bioclimatique de prévoir des règles spécifiques en faveur d'autres commerces de proximité, tels que les commerces artisanaux de proximité, les commerces culturels ou bien les services médicaux ou paramédicaux, contribuant à atteindre l'objectif visé de diversité commerciale.

En outre, l'alinéa 1^o de l'article R.151-33 du code de l'urbanisme donne au règlement du PLU la possibilité de soumettre à conditions particulières les types d'activités qu'il définit en fonction des situations locales, tandis que l'alinéa 3 de l'article R.151-37 permet d'élaborer des règles différenciées entre les RDC et les étages supérieurs pour des motifs de mixité fonctionnelle. Le PLU bioclimatique, sur ce fondement, prévoit des règles spécifiques pour certaines activités qu'il souhaite protéger sur son territoire en vertu de la préservation d'une certaine mixité fonctionnelle dans le diffus et notamment les activités productives urbaines, considérées comme de l'artisanat sans surface de vente, les incubateurs, pépinières d'entreprises et hôtels d'activités ainsi que les activités relevant de l'économie sociale et solidaire.

L'ensemble de cette section s'appuie donc sur ces règles pour fonder les dispositions permettant la protection du commerce et de l'artisanat.

En cohérence avec les **orientations 25, 26, 29 et 34** du PADD, les dispositions réglementaires en matière de commerce et d'artisanat visent à favoriser une diversité des fonctions urbaines ainsi qu'à préserver et développer une vie urbaine animée et dynamique. Il s'agit notamment de :

- développer la ville du quart d'heure en préservant et favorisant l'implantation de commerces dynamiques, qualitatifs et diversifiés ;
- protéger les tissus mixtes existants et favoriser une plus grande mixité des fonctions à l'échelle du quartier et du bâtiment ;
- préserver l'artisanat et les activités industrielles existantes et encourager leur implantation notamment dans l'est parisien dans le secteur d'incitation à la mixité habitat-emploi.

Dans ce cadre et sur ces fondements législatifs et réglementaires, le règlement prévoit plusieurs dispositifs de protection en faveur du commerce, de l'artisanat et de l'industrie.

1. Protection des linéaires commerciaux et artisanaux

Le PADD, via les **orientations 25, 26, 29 et 34**, fixe les objectifs visés en matière de protection et de développement du commerce. Il s'agit notamment :

- de valoriser les commerces de proximité, par un encouragement de l'implantation de commerces responsables, une préservation de l'identité des quartiers et un meilleur encadrement de l'intégration urbaine du commerce ;
- d'approfondir les mécanismes de protection existants pour mieux protéger certains commerces menacés notamment les commerces culturels, les commerces artisanaux de proximité et les commerces de bouche, et pour favoriser l'accessibilité de certains services de santé, notamment les activités médicales et paramédicales de proximité ;
- de préserver l'identité des quartiers en veillant à une implantation cohérente de nouveaux commerces ;
- de combattre la vacance et la déprise commerciale de certains secteurs, accompagner et mieux encadrer l'intégration urbaine du commerce, en particulier sur l'espace public (extension des terrasses, vente sur l'espace public, publicité) ;
- de limiter la multiplication des entrepôts, des *dark store* (magasins dédiés à la vente en ligne) et des *dark kitchen* (cuisines dédiées à la vente en ligne), implantés à rez-de-chaussée sur rue, dont les activités d'entreposage sont incompatibles avec le caractère de la zone urbaine générale, notamment en matière de préservation du tissu commercial et de l'animation locale dans les quartiers.

Pour répondre à ces objectifs, le PLU bioclimatique introduit trois types de protections qui s'appliquent le long de certains axes délimités au règlement graphique :

- Voies concernées par une protection du commerce et de l'artisanat ;
- Voies concernées par une protection particulière du commerce artisanal de proximité ;
- Voies concernées par une protection particulière du commerce culturel.

Ces protections inscrites le long des grands axes et des rues-marchés visent à protéger un maillage de proximité, une diversité commerciale ainsi que la vie et l'animation des quartiers. Le PLU bioclimatique simplifie la règle existante du PLU précédent en ne conservant que le seul niveau de protection « renforcée », désormais standard. Ainsi, au-delà de la simple protection de l'existant, il s'agit également dans certains cas d'imposer la réalisation des locaux commerciaux ou artisanaux à rez-de-chaussée le long de voies présentant un caractère remarquable ou pour lesquelles se manifeste une volonté de réaffirmation de la fonction commerciale des rez-de-chaussée.

En outre, comme précisé ci-avant, face au développement du e-commerce, il s'agit d'éviter une déstructuration du tissu commercial entraînée par des projets qui viendraient interrompre, par des rez-de-chaussée « fermés et opaques », la continuité commerciale.

Ainsi, le PLU bioclimatique interdit de fait sur les trois linéaires de protection l'implantation de locaux relevant des sous-destinations « Entrepôt » et « Cuisine dédiée à la vente en ligne » incluant les magasins dédiés à la vente en ligne (*dark store*) et les cuisines dédiées à la vente en ligne (*dark kitchen*) qui ne contribuent pas à la diversité commerciale ni à l'animation des rues.

Enfin, pour des raisons soit techniques soit d'intérêt général, les dispositions relatives aux protections des linéaires commerciaux et artisanaux ne s'appliquent pas :

- aux surfaces nécessaires à l'accès des immeubles ;
- aux surfaces nécessaires aux locaux de stockage des déchets ménagers et assimilés ;
- aux locaux des administrations publiques, lorsque des enjeux de sécurité ou de sûreté le justifient ;
- aux surfaces relevant de la destination Équipements d'intérêt collectifs et services publics et des sous-destinations Cinéma et Exploitation agricole ;
- aux surfaces affectées aux équipements de logistique urbaine liés à la mise en œuvre d'un périmètre de localisation d'équipement ou mentionnés par une OAP sectorielle.

L'exception introduite pour les équipements de logistique urbaine tels que définis dans le lexique du règlement permet leur implantation à rez-de-chaussée sur rue, en cohérence avec l'**orientation 12** du PADD visant à « faciliter une logistique urbaine efficace et durable » et sur le fondement de l'alinéa 2^o de l'article L.151-16 autorisant la logistique urbaine dans certains secteurs. Cette exception s'applique uniquement aux équipements de logistique urbaine faisant l'objet d'un périmètre de localisation pour équipement de logistique urbaine (PLOC ELU) introduit par le PLU de 2006 ainsi que, comme précisé ci-avant (voir UG.1.3.1), pour les équipements de moins de 800 m² de surface de plancher.

Ces plateformes d'échange, lieux de remisage et de recharges des véhicules permettent en effet de consolider les flux de petite messagerie dans la ville et d'organiser la livraison du dernier kilomètre. Bien que relevant de la sous-destination « entrepôt », elles se distinguent de celui-ci par une contribution accrue au fonctionnement métropolitain. Ces équipements permettent un approvisionnement plus durable en marchandises jusqu'au centre de la métropole en favorisant les mobilités durables et en réduisant les émissions de gaz à effet de serre. Dans ce sens, et de par leur nature et leur fonction, les équipements de logistique urbaine poursuivent une mission d'intérêt général et doivent alors pouvoir s'insérer sur tout le territoire parisien et notamment en rez-de-chaussée d'immeuble, qu'il y ait ou non de l'habitation.

a) Voies concernées par une protection du commerce et de l'artisanat

Sur les voies comportant une protection du commerce et de l'artisanat, le règlement impose que les locaux en rez-de-chaussée relèvent des sous-destinations Artisanat et commerce de détail, Restauration et Commerce de gros ou soient affectés à une activité médicale et paramédicale de proximité, aussi bien dans le cas d'un projet de construction neuve et de restructuration lourde qu'en cas de transformation de locaux existants.

En s'appuyant sur l'alinéa 1^o de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, relatif à la protection et au développement de la diversité commerciale, cette mesure a pour objectif de pérenniser le maillage de proximité, la diversité commerciale ainsi que la vie et l'animation des quartiers, en ciblant notamment les activités médicales et paramédicales de proximité (professions médicales ou professions d'auxiliaire médical). La liste de professions incluse dans la définition donnée par le règlement est fondée sur l'arrêté interministériel du 23 septembre 2022, en vigueur à la date d'arrêt du PLU. Cette liste est donc susceptible d'être modifiée en fonction de l'évolution de la réglementation.

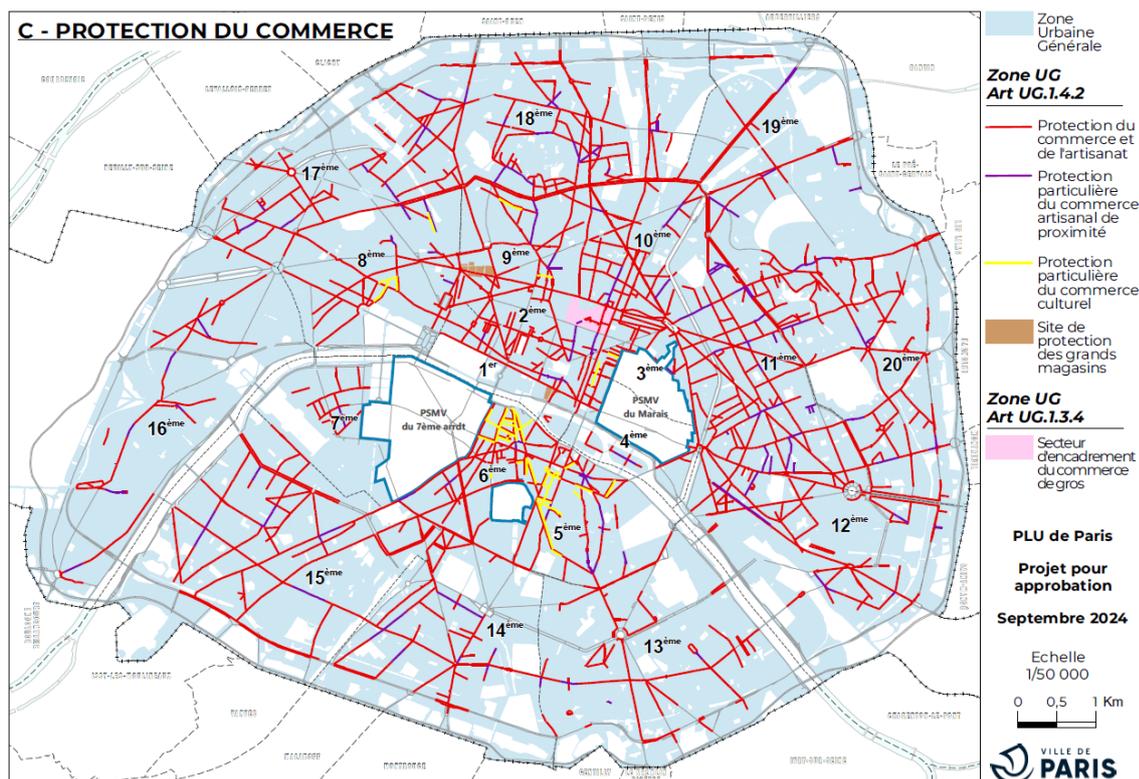
Comme déjà indiqué, ce dispositif reprend en le simplifiant le principe énoncé dans la règle UG.2.2.2 du PLU précédent, qui comportait deux mécanismes proches : une « protection du commerce et de l'artisanat » définissant des linéaires de rue le long desquels le changement de destination des locaux commerciaux ou artisanaux à rez-de-chaussée sur rue était interdit et une « protection renforcée du commerce et de l'artisanat » par lequel le PLU imposait en plus que les locaux en rez-de-chaussée, à l'exception des locaux d'accès aux immeubles, soient destinés au commerce ou à l'artisanat. Le PLU bioclimatique fusionne les deux mécanismes en retenant le principe le plus ambitieux.

L'identification des voies concernées a été réalisée à partir de la base de données commerces de l'APUR (BD Com), qui a mesuré la densité commerciale des rues parisiennes, en nombre de cellules pour 100 mètres linéaires. Un examen systématique des tronçons comportant plus de 8 commerces pour 100m a été mené, selon le principe fixé dans le PLU précédent à partir de la modification générale de 2009, afin d'évaluer l'intérêt de la protection selon la diversité et la dynamique constatée *in situ*. Ces observations de terrain et la prise en compte de la variété des situations selon les quartiers a pu amener à protéger des tronçons moins denses en commerce, en raison de l'environnement commercial du quartier, par exemple dans les arrondissements périphériques sur des voies où le commerce a été jugé plus fragile ou dans les quartiers prioritaires de la Politique de la ville au sein desquels le commerce joue encore davantage un rôle de lien social et d'animation.

Par ailleurs, tout en conservant le principe de diversité commerciale souhaité sur ces voies protégées, l'implantation d'activités médicales et paramédicales de proximité à rez-de-chaussée permet de répondre à l'**orientation 33** du PADD relatif aux besoins des Parisiennes et des Parisiens en matière de santé en favorisant le développement d'une offre de soins de proximité directement visible et accessible depuis la rue et plus adaptée aux personnes à mobilité réduite. Par ailleurs, cette disposition permet dans certains cas de libérer des étages d'immeubles au profit de logements et de répondre aux objectifs de la Ville en matière d'habitat.

Au fil des années, depuis 2006, le nombre de voies et le linéaire concerné ont évolué au gré des modifications successives, passant pour les deux mécanismes de 259 Km de voies en 2006 à 305 Km en 2020, concernant à cette date environ 27 480 commerces, services commerciaux, bars et restaurants (hors hôtels, commerces en centres commerciaux et cours d'immeuble), soit un peu moins d'un commerce sur deux (44,6%) des 61 541 locaux commerciaux parisiens à fin 2022. Dans ce cadre, la protection renforcée du commerce et de l'artisanat s'appliquait sur 29 Km de voies représentant quelques 25 grands axes parisiens (Grands Boulevards, rue de Rivoli, boulevard Saint Michel, rue de Rennes, avenue des Champs-Élysées, d'Italie, du Général Leclerc, de Flandre, cours de Vincennes...), toujours combinée avec la protection simple.

A ce dispositif existant, le PLU bioclimatique ajoute environ 5210 nouveaux commerces, soit près de 19 % de plus, pour atteindre 32 690 commerces concernés la protection du commerce et de l'artisanat, représentant 53 % des commerces et activités de services parisiens. Ces nouvelles protections concernent à part égale les arrondissements périphériques et les arrondissements centraux, les 3 arrondissements du 12^{ème}, le 15^{ème} et le 18^{ème}, qui ont connu un développement résidentiel important depuis 2006 comptant à eux trois pour plus d'un tiers des nouvelles protections (1073).



b) Voies concernées par une protection particulière du commerce artisanal de proximité

Sur les voies comportant une protection de l'artisanat, le PLU bioclimatique impose que les locaux en rez-de-chaussée relèvent des sous-destinations Artisanat et commerce de détail, Restauration ou Commerce de gros, aussi bien dans le cas d'un projet de construction neuve et de restructuration lourde qu'en cas de transformation de locaux existants.

En outre, cette protection interdit la transformation de surfaces à rez-de-chaussée affectées au commerce artisanal de proximité en une activité autre que le commerce artisanal de proximité.

Cette protection a pour objectif général de pérenniser le maillage de proximité, la diversité commerciale ainsi que la vie et l'animation des quartiers, en ciblant notamment l'Artisanat et le commerce de détail ainsi que la Restauration.

Par ailleurs, elle vise plus particulièrement à préserver certains types d'artisans et les commerces de bouche situés dans les rues « marchés » parisiennes, selon les **orientations 25, 29 et 34** du PADD. Ils relèvent plus spécifiquement de l'artisanat de l'alimentation pratiquant principalement la vente de biens (commerces de bouche tels que boulangeries, boucheries, poissonneries, fromageries, pâtisseries, chocolateries, etc.) et de l'artisanat de réparation, de fabrication, de création, de transformation ou de service comportant la vente de biens ou de services (fleuriste, bijoutier, graveur, luthier, couturier, cordonnier, coiffeur, etc.).

Cette disposition, qui vient en complément de la protection du commerce et de l'artisanat, permet de limiter le développement et la multiplication de certaines franchises commerciales et notamment alimentaires pouvant impacter la diversité commerciale par une concurrence déloyale et une homogénéisation des produits de consommation. Elle permet en outre de conserver des activités artisanales plus « traditionnelles » et « locales » tels que les luthiers, les cordonniers, les encadreurs...

Dans le PLU précédent, cette protection déjà existante s'appliquait en 2021 sur 25 Km de voies où il y a une forte proportion de commerces artisanaux. Cette protection concernait environ 4 390 commerces, services commerciaux, bars et restaurants sur quelques 70 rues "marchés" ou tronçons de rues au cœur de presque tous les quartiers de Paris, soit environ 8,6% des commerces artisanaux de la capitale. Les plus connues sont les rues Montorgueil (2^e), Mouffetard (5^e), des Martyrs (9^e), d'Aligre (12^e), Daguerre (14^e), de Levis (17^e) ou Lepic (18^e).

Le PLU bioclimatique reprend ce linéaire auquel s'ajoutent environ 151 commerces supplémentaires, soit moins de 3,5% en plus, localisés dans 6 arrondissements, sur 9 tronçons de voie.

c) Voies concernées par une protection particulière du commerce culturel

Sur les voies comportant une protection du commerce culturel, le PLU bioclimatique impose que les locaux en rez-de-chaussée relèvent de la sous-destination Artisanat et commerce de détail, Restauration ou Commerce de gros en cas de transformation. En outre, cette protection interdit la transformation des surfaces à rez-de-chaussée sur rue affectées à un commerce culturel en activité autre qu'un commerce culturel.

Dans le cadre de **l'orientation 26 du PADD**, cette protection vise notamment à maintenir l'offre de commerces destinés principalement à la vente de biens culturels, en particulier les librairies, les antiquaires, les galeries d'arts, la vente de livres anciens et autographes, la vente de disques, de cassettes, CD, DVD et la vente d'instruments de musique. Ces commerces ont été ciblés car :

- ils participent à la diversité commerciale, à l'animation de la vie locale dans les quartiers parisiens, et pour certains contribuent même à former leur identité (par exemple les 5^e et 6^e arrondissements sont reconnus pour leurs librairies et leurs magasins de livres anciens) ;
- ils sont voués à disparaître au profit d'autres commerces, or il s'agit de préserver la diversité commerciale et de protéger les commerces « locaux » et « traditionnels » inscrits dans le tissu commercial parisien.

Ils ont fait l'objet d'un repérage systématique pour identifier les voies à protéger, qui peuvent s'ajouter aux autres protections expliquées ci-dessus, en faveur du commerce et de l'artisanat. En plus d'un repérage de terrain, le travail avec les mairies d'arrondissement a permis d'affiner les données recueillies et de préciser les linéaires les plus pertinents.

Au total, les voies concernées par une protection particulière du commerce culturel représentent 9 Km de linéaire, pour 426 commerces culturels répartis de la façon suivante :

	3e	4e	5e	6e	7e	8e	9e	Paris
Antiquités			2	21	6	9	2	40
Librairies		2	47	18		4	1	72
Galeries d'art	16	8	2	170	3	46	8	253
Vente de livres anciens			4	11				15
Vente/réparation instruments de musique						23	20	43
Vente de disques			2	1				3
Paris	16	10	57	221	9	82	31	426

Ces linéaires sont associés avec la protection du commerce et de l'artisanat pour 4,1 km (577 commerces dont 287 sont des commerces culturels) et avec la protection particulière de

l'artisanat pour 284 mètres dans le 8^e arrondissement (rue de Rome) avec 4 commerces dont 26 sont culturels.

2- Sites de protection des grands magasins

Cette disposition permet de répondre à l'**orientation 34** du PADD relative à la protection de la diversité commerciale de Paris. Elle s'appuie sur l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, relatifs à la protection et au développement de la diversité commerciale, et concerne la protection des grands magasins situés dans le 9^e arrondissement de Paris, dans le secteur du Boulevard Haussmann (3,9 hectares couverts par cette protection qui concerne le Printemps et les Galeries Lafayette) ainsi que de la rue de Rivoli.

Ainsi sur les parcelles figurées aux documents graphiques en secteur de protection des grands magasins, le PLU bioclimatique impose que la proportion des surfaces existantes relevant des sous-destinations Artisanat et commerce de détail et Restauration ne soient pas diminuées à l'occasion des projets.

Cette disposition est reprise du PLU précédent. Ces magasins au caractère historique participent par ailleurs du rayonnement de la capitale et jouent un rôle essentiel dans l'animation et la dynamique économique et commerciale du quartier des Grands Boulevards.

UG.1.4.3. Sites de protection des activités productives urbaines

Le PADD fixe les objectifs visés en matière de protection de l'artisanat, de l'industrie et des activités productives urbaines, notamment dans les **orientations 25, 28 et 29**. Il s'agit notamment de :

- Protéger les tissus mixtes existants et favoriser une plus grande mixité des fonctions à l'échelle du quartier et du bâtiment
- Protéger les activités productives urbaines telles que définies dans le lexique, situées notamment dans les tissus urbains constitués à l'est du territoire parisien.

Le PLU bioclimatique reconduit le dispositif existant du PLU précédent dit de la « clé à molette » en protégeant les surfaces de plancher des constructions existantes affectées aux activités productives urbaines. Sur le fondement de l'alinéa 1^o de l'article R.151-33 du code de l'urbanisme qui donne au règlement du PLU la possibilité de soumettre à conditions des destinations et des types d'activités qu'il définit en fonction des situations locales, le PLU bioclimatique définit dans son lexique les activités productives urbaines comme des « activités ayant pour objet principal une production matérielle, la fabrication, le prototypage, la transformation, la réparation, le surcyclage, le reconditionnement ou la création de produits, au sein d'unités productives insérées dans le tissu urbain. Ces activités peuvent être accompagnées d'activités commerciales, tertiaires ou de services accessoires de l'activité principale. [Elles] peuvent relever des sous-destinations Artisanat et commerce de détail, Industrie ou Bureau ».

Les critères pour procéder à l'identification de ces constructions sont fondés notamment sur les superficies d'activités productives urbaines, la configuration des locaux et des terrains et leurs caractéristiques d'accessibilité. Le diagnostic établit que 72 parcelles ont été impactées par ce dispositif depuis 2016 et ont ainsi vu leur usage économique protégé. Les sites concernés par cette protection correspondaient majoritairement à des ensembles immobiliers caractéristiques des tissus de faubourg où cohabitent la fonction résidentielle et des petites activités de production. Le dispositif vise en effet à protéger les cités artisanales et cours industrielles caractéristiques de l'Est du territoire parisien.

Cette protection permet de maintenir une activité productive ne générant pas de nuisances pour le voisinage au sein d'un tissu mixte où la pression foncière peut être importante. Ainsi les sites concernés par cette protection correspondent majoritairement à

des ensembles immobiliers caractéristiques des tissus de faubourg où cohabitent la fonction résidentielle et des petites activités de production et d'artisanat. Le dispositif vise également à protéger les cités artisanales et cours industrielles caractéristiques de l'Est du territoire parisien.

Cette protection permet en outre de soutenir l'objectif de rééquilibrage habitat-emploi sur le territoire parisien, de conserver une diversité économique et d'offrir une plus grande variété d'emplois dans le secteur secondaire.

Ainsi, le PLU bioclimatique rend obligatoire dans les sites de protection des activités productives urbaines repérés aux documents graphiques du règlement, le maintien de l'affectation des surfaces de planchées aux activités productives urbaines. Et en cas de construction neuve ou de restructuration lourde, le PLU exige que la proportion finale de la surface de plancher affectée aux activités productives urbaines dans la surface de plancher totale après travaux soit égale ou supérieure à la proportion initiale.

En plus des 72 « clés à molette » déjà existantes, le PLU bioclimatique ajoute 56 nouveaux sites protégés à ce titre dans 7 arrondissements différents, dont 10 sont issus de propositions formulées dans le cadre de l'enquête publique relative au PLU^b. La très grande majorité se situe dans le 11^{ème} arrondissement (32 adresses) et poursuit la protection des cités industrielles et locaux d'activités situés dans les nombreuses impasses et petites rues faubouriennes de cet arrondissement, engagée dès les années 1990 dans le cadre des POS de quartiers.

UG.1.4.4. Sites de protection des incubateurs, pépinières d'entreprises et hôtels d'activités

Le PADD fixe les objectifs visés en matière de protection des incubateurs, pépinières d'entreprises et hôtels d'activités et de transition numérique dans les **orientations 24, 25** et **28**. Il s'agit notamment de :

- Protéger les locaux destinés à héberger des activités exercées par des entreprises ou des travailleurs indépendants au sein d'ateliers et de locaux aménagés à cette fin dans le cadre d'une politique publique de soutien à l'emploi et à l'économie.
- Accompagner les entreprises dans la numérisation de l'économie
- Accueillir les entreprises qui portent l'innovation au sein de structures et de locaux adaptés

En cohérence avec ces orientations et sur le fondement de l'article R.151-33 du code de l'urbanisme, qui permet d'autoriser certains types d'activités sous conditions, cette disposition vise à protéger les incubateurs, pépinières d'entreprises et hôtels d'activités, dans les locaux, structures et ateliers qui sont insérés dans le tissu urbain mixte de la zone urbaine générale. Il s'agit également de protéger un type d'immobilier productif adapté aux activités, types d'emplois et modes de travail caractéristiques des incubateurs, pépinières d'entreprises et hôtels d'activités. Ces activités jouent en effet un rôle essentiel pour préserver et développer l'activité productive en ville, mais sont soumises à la pression immobilière et à la relative fragilité de leur modèle économique, qui nécessite des loyers maîtrisés, dans un contexte plus général de hausse des valeurs immobilières.

Ainsi, sur les parcelles repérées aux documents graphiques en sites de protection des incubateurs, pépinières d'entreprises et hôtels d'activités, le PLU bioclimatique impose que les surfaces existantes affectées à ce type d'activités soient conservées et qu'en cas de construction neuve, d'extension de surélévation ou de restructuration lourde, la surface de plancher finale affectée aux incubateurs, pépinières d'entreprises et hôtels d'activités doit être supérieure ou égale à la surface de plancher initiale.

Les critères pour procéder à l'identification de ces constructions sont fondés notamment sur les superficies affectées aux fonctions des incubateurs, pépinières d'entreprises, hôtels, la configuration des locaux et des terrains et leurs caractéristiques d'accessibilité. 49 sites ont ainsi été identifiés dans 10 arrondissements différents. 24 d'entre eux sont propriétés de bailleurs sociaux, d'autres sont rattachés à un établissement d'enseignement supérieur (ESPCI) ou à des sociétés foncières privées.

UG.1.4.5. Sites de protection des activités relevant de l'économie sociale et solidaire

Le PADD fixe des objectifs en matière de promotion des activités économiques bénéfiques pour le territoire, en particulier les activités relevant de l'économie sociale et solidaire. Ainsi **l'orientation 28 du PADD** encourage-t-elle au développement de ces activités sur le territoire parisien.

En cohérence avec cette orientation et en application de l'article R.151-33 du code de l'urbanisme, le PLU bioclimatique met en place une protection spécifique relative aux activités relevant de l'économie sociale et solidaire, telle que définie à l'article 1 de la loi n° 02014-856 du 31 juillet relative à l'économie sociale et solidaire.

Ainsi, sur les parcelles repérées aux documents graphiques en sites de protection des activités relevant de l'économie sociale et solidaire, le PLU bioclimatique impose que les surfaces existantes affectées à ce type d'activités soient conservées et qu'en cas de construction neuve, d'extension, de surélévation ou de restructuration lourde, la surface de plancher finale affectée aux activités relevant de l'économie sociale et solidaire doit être supérieure ou égale à la surface de plancher initiale.

Les critères pour procéder à l'identification de ces constructions sont fondés notamment sur les superficies affectées aux fonctions des activités d'économie sociale et solidaire, la configuration des locaux et des terrains et leurs caractéristiques d'accessibilité. Au total, 47 sites ont été identifiés dans 12 arrondissements différents, dont plus de 75% dans les arrondissements périphériques, du 12^{ème} au 20^{ème} arrondissement. 11 d'entre eux sont issus de propositions formulées au cours de l'enquête publique relative au PLU**b**. Il s'agit majoritairement de locaux commerciaux à rez-de-chaussée, et pour 28 d'entre deux, de propriétés de bailleurs sociaux ou de la Ville de Paris.

Par ailleurs, 4 sites supplémentaires s'apparentent à des sites mixtes, accueillant également des activités relevant de la protection au titre des incubateurs, pépinières d'entreprises et hôtels d'activité.

UG.1.4.6. Sites de protection de l'agriculture urbaine

Par son **orientation 31**, le PADD encourage le déploiement de l'agriculture urbaine sur le territoire parisien. Celle-ci contribue en effet à développer une offre alimentaire complémentaire, à proposer de nouvelles activités et de nouveaux emplois aux Parisiens et aux Parisiennes, et à démontrer de manière pédagogique la capacité à produire en milieu urbain dense des denrées consommables sur place comme de renforcer l'accès à une alimentation durable. Elle recouvre notamment des potagers urbains, au sol ou en toiture, l'apiculture, la myciculture (notamment en sous-sol), des fermes pédagogiques, etc.

En cohérence avec cette orientation et en application des articles L.151-23 et R.151-33 du code de l'urbanisme, le PLU bioclimatique met en place une protection spécifique relative à l'agriculture urbaine. Ainsi, sur les parcelles repérées aux documents graphiques en sites de protection de l'agriculture urbaine, le PLU bioclimatique impose que les surfaces affectées à l'agriculture urbaine en plein air, en toiture ou dans les locaux relevant de la sous-destination Exploitation agricole soient conservées ou reconstituées avec une surface après travaux égale ou supérieure à la surface initiale. Le développement de cette activité, outre son intérêt économique et pédagogique au service d'une alimentation de proximité, plus

saine et à l'impact carbone réduit, participe d'une démarche d'écologie urbaine globale, favorable à la résilience du territoire.

23 sites, dont 4 ont fait l'objet de propositions dans le cadre de l'enquête publique relative au PLU, sont concernés par cette protection qui permet de protéger les activités d'agriculture urbaine le plus souvent développées sur les toitures des constructions. Ils ont été identifiés dans le cadre du suivi que réalise la Ville de Paris du développement de cette activité, encouragée notamment au travers des appels à projets Parisculteurs menés depuis 2016 et qui ont permis l'émergence d'une cinquantaine de projets très diversifiés tant du point de vue des objectifs (productifs, récréatifs, participatifs) que des méthodes (hors-sol, sous serre, pleine terre, en sous-sol...). Le dispositif de protection s'étend sur tout le territoire parisien en fonction des situations locales, notamment, dans les 2^e, 4^e, 6^e, 11^e, 12^e, 13^e, 15^e, 16^e, 18^e, 19, et 20^e arrondissements.

UG.1.5 Mixité sociale

UG.1.5.1 Règle de mixité sociale

Le PADD, à travers ses **orientations 17 à 22**, définit des orientations visant à « poursuivre des objectifs en matière de logement social », à travers notamment la poursuite de l'effort de production de logements dits publics de 40% à l'horizon 2035 dont 30% de logements sociaux, et sa répartition territoriale afin de contribuer au rééquilibrage de l'offre sur l'ensemble de la capitale. Il vise par ailleurs à « endiguer les dynamiques d'exclusion » à travers la promotion d'une offre de logement adaptée aux ressources des populations résidentes et la limitation de la hausse des loyers et des coûts d'acquisition des logements. Pour mémoire, le taux de logements sociaux au titre de la loi SRU était de 22,4% au 1^{er} janvier 2021. Pour atteindre le taux de 30% en 2035, en tenant compte de l'évolution totale du parc de logement prévisible au vu des évolutions du PLU bioclimatique (voir Chapitre 4.2 du présent document), l'accroissement du parc de logements sociaux devrait être d'environ 3900 nouvelles unités par an (à rapprocher des 6300 logements sociaux financés sur la période 2006-2020). Cet objectif doit être réalisé dans un contexte de raréfaction des opérations d'aménagement, au sein desquels l'effort est d'ores et déjà important, et de basculement vers un PLU qui privilégie la transformation plutôt que la démolition-reconstruction. Ainsi, si les opérations d'aménagement ont permis la réalisation de 15 331 logements sociaux entre 2006 et 2020 (sur un total de 21 014 logements), la programmation actuellement identifiée dans les opérations en cours ou à venir serait en tout d'environ 14 500 logements sur une vingtaine d'opérations, dont un peu plus de 85% seraient prévus en logements sociaux, soit environ 12 500.

L'utilisation de l'outil juridique de l'emplacement réservé n'est pas suffisante pour atteindre les objectifs du PADD rappelés ci-dessus en matière d'équilibre territorial de l'offre de logement sur l'ensemble de la capitale. Ainsi, le PLU précédent comportait 416 emplacements réservés avec différents types d'obligation en faveur du logement et du logement social. Entre 2006 et 2020, 130 emplacements réservés ont été mobilisés, soit 25% des emplacements existants, permettant la production de 10 850 logements dont 8 300 logements sociaux, (soit 8% des 94 500 logements financés entre 2006 et 2020). L'ambition renforcée de mixité sociale ne peut ainsi être satisfaite par un nombre limité de programmes, même de grande taille, de logements sociaux ou intermédiaires, qu'il s'agisse de réalisations au titre des servitudes d'emplacements réservés ou à la suite d'acquisitions de la Ville ou de bailleurs sociaux selon différents modes (acquisition amiable, préemption, expropriation). Elle doit au contraire consister en une présence répartie aussi largement que possible des logements sociaux dans les différents quartiers, en cohérence avec les orientations du PADD.

En cohérence avec ces orientations et en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, le règlement graphique du PLU délimite donc des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est

affecté à des catégories de logements définis par le règlement, dans un objectif de mixité sociale.

Les règles applicables à ces secteurs sont exposées dans la sous-section UG.1.5.1 du règlement. Le lexique du règlement du PLU (partie 2, chapitre IV du règlement) précise la définition des catégories de logements utilisées dans un objectif de mixité sociale : logement locatif social, logement locatif intermédiaire, logement en bail réel solidaire. Ces précisions concernent notamment la durée du conventionnement, afin d'assurer la cohérence dans le temps des programmes réalisés avec les objectifs de rééquilibrage poursuivis par les **orientations 20** et **21** du PADD.

Ce dispositif développe et renforce les dispositions qui existaient déjà dans le précédent PLU, avec plusieurs évolutions principales :

- Une progression des taux de logements sociaux à réaliser par rapport au précédent PLU, en cohérence avec l'accroissement du taux communal objectif à l'horizon 2035, porté à 30% par le PADD ;
- Une sectorisation plus fine, permettant de moduler davantage la règle en fonction du diagnostic réalisé à l'échelle de l'IRIS. Le règlement graphique délimite désormais trois secteurs au lieu de deux précédemment : la zone non déficitaire en logement social (plus de 30% de logements sociaux), la zone de déficit en logement social (de 10 à 30% de logements sociaux) et la zone d'hyper déficit en logement social (moins de 10% de logements sociaux) ;
- L'introduction du logement en Bail Réel Solidaire (**orientation 21** du PADD) dans les règles applicables à la zone non déficitaire, en cohérence avec les orientations du PADD relatives au développement du logement pour les classes moyennes sur l'ensemble du territoire communal. Cet outil introduit par la loi ALUR en 2014, repose sur la dissociation de propriété de l'assiette foncière des immeubles et de la construction proprement dite pour permettre d'abaisser le coût du foncier dans le prix de revient du logement. Il offre un droit réel cessible et rechargeable sur des logements acquis par des ménages dont les revenus sont inférieurs au plafond du PLS, avec des conditions de revente strictes qui empêchent la spéculation. Son développement est un enjeu important pour proposer un habitat abordable non spéculatif.
- Un abaissement du seuil de déclenchement de la règle à 500 m² SDP au lieu de 800 m² SDP dans le précédent PLU, afin de permettre la création a minima de 2 ou 3 logements sociaux familiaux ou de 5 à 7 studios ou deux-pièces, dans un objectif de mixité sociale renforcée à l'échelle de l'immeuble, en cohérence avec les objectifs rappelés ci-avant. Cet abaissement du seuil est justifié par la raréfaction des gisements fonciers de grande taille, et par le fait que les ER sont majoritairement localisés dans les arrondissements déficitaires qui se trouvent être aussi les plus densément bâtis, et donc comprenant le moins de grandes emprises susceptibles d'accueillir des ER.

Ces évolutions résultent du bilan du dispositif existant entre 2006 et 2020, qui a donné lieu à la production de 6 500 logements dont 4 000 sociaux au sein de la zone de déficit en logement social, au travers de 161 opérations. Cela représentait 4,2% des logements sociaux financés sur la période.

Les nouvelles dispositions relatives à ce dispositif doivent permettre de compenser pour partie la diminution de la constructibilité liée aux évolutions des règles morphologiques et de poursuivre sa contribution à l'augmentation de l'offre (voir chapitre 3.2.3. et 4.2 du présent document). Même s'il est difficile de prédire le nombre d'opérations qui pourraient être concernées durant les 15 années à venir, le dispositif vise à assurer au moins un maintien quantitatif d'ici à l'échéance du PLU bioclimatique. En incluant l'obligation de logements en bail réel solidaire dans toute opération libre hors de la zone de déficit en

logement social, l'ensemble des opérations dans le diffus contribueront à la production de logements abordables.

Un important travail d'approfondissement de cet outil a été mené pour conduire aux évolutions précisées ci-dessus :

- La cartographie délimitant les 3 secteurs a été établie en fonction de la carte de diagnostic de la répartition de logements sociaux à l'IRIS. Une étude a été menée afin d'identifier le rapport entre le nombre de logements sociaux et le nombre de résidences principales sur chaque îlot IRIS. La zone de déficit correspond aux quartiers de Paris ayant moins de 30% de logements sociaux. Précisément, sont exclus de la zone de déficit les IRIS dont le pourcentage de logements sociaux est supérieur à 30% et les IRIS constituant une zone de transition, c'est-à-dire dont le pourcentage de logements sociaux est inférieur à 30% mais situés au contact d'IRIS avec un pourcentage supérieur à 30% et situés dans les quartiers administratifs dont le pourcentage de logements sociaux est supérieur à 30%. Le secteur d'hyper déficit a été établi de la même façon, en recensant au sein des arrondissements présentant un taux de logements sociaux inférieur à 10% les IRIS au sein desquels le taux de logements sociaux est inférieur à 10%.

En 2006, la zone de déficit en logement social correspondait à la partie du territoire parisien dans laquelle le pourcentage de logements sociaux au sein des résidences principales est inférieur à 20%. Son périmètre a évolué au cours du temps. Le renforcement en 2012 de la loi SRU, fixant à 25% la part de logements sociaux à atteindre d'ici 2025 et la révision du PLH de Paris en 2016 ont conduit à une actualisation du périmètre de la zone de déficit et une modification de la règle. Le périmètre de déficit a été élargi aux IRIS dont le taux de logements sociaux était inférieur à 25% (et non plus 20%), faisant passer la zone de 3 834 hectares à 4 314 hectares, tandis que la règle est passée de 25% à 30% de surfaces de logements sociaux requises pour toute opération d'habitation de plus de 800 m² dans la zone. Désormais, avec le seuil minimal de 30%, le périmètre du secteur de déficit en logement social représente 4 423 ha, soit 64% de la superficie de la zone UG. Ce périmètre regroupe 3 029 ha pour la zone déficitaire et 1 394 ha pour la zone hyper-déficitaire.

- Le niveau des obligations a été recalé pour correspondre à l'augmentation de l'objectif de logements publics dont sociaux :
 - dans la zone non déficitaire en logement social : 30 % minimum en bail réel solidaire ;
 - dans la zone de déficit en logement social : 35 % minimum en logement locatif social ;
 - dans la zone d'hyper-déficit en logement social : 50 % minimum en logement locatif social.
- La règle s'applique :
 - aux constructions neuves et aux interventions suivantes sur les constructions existantes : restructurations lourdes, extensions, surélévations, changements de destination. En revanche, les réhabilitations ou les interventions plus limitées sur des immeubles existants n'entrent pas dans le champ de ce dispositif (par exemple les réalisations d'ascenseurs ou travaux dans les parties communes, ravalements, extensions de moins de 500 m² SDP, etc.) ;
 - uniquement en cas de réalisation de surfaces destinées à l'habitation, conformément à l'article L.151-15 du code de l'urbanisme. Le dispositif n'apporte donc aucune contrainte à la réalisation d'équipements ou à l'aménagement de surfaces commerciales ou artisanales à rez-de-chaussée.

- aux surfaces issues de la mise en œuvre de la règle de mixité fonctionnelle telle que détaillée à la sous-section UG.1.4.1. Dans ce cas, la règle autorise par exception la réalisation des logements en bail réel solidaire. Le dispositif apporte donc une souplesse dans la mise en œuvre de la règle dans ces secteurs déjà concernés par d'autres dispositions réglementaires relatives au logement.
- Par souci de cohérence avec l'objet de la règle, elle ne s'applique en revanche pas aux constructions neuves relevant de la sous-destination Hébergement affectée en totalité à des logements locatifs sociaux, qui sont produites sous la forme de résidences gérées en monopropriété par des opérateurs spécialisés. Une exception est également introduite en faveur des opérations de restructuration lourde, de surélévation ou d'extension des ensembles immobiliers existants comportant exclusivement des logements locatifs sociaux, situés dans la zone non déficitaire en logement social, dont les modes de conventionnement et de financement ne sont pas compatibles avec une transformation partielle en BRS, ce qui risquerait de bloquer la transformation de ce parc de logement à fort potentiel de rénovation et de transformation. De la même façon, afin d'éviter la production de logements sociaux ou en BRS entraînant des coûts de gestion et des charges trop élevés au regard des niveaux de revenus des populations ciblées, les Immeubles de Grande Hauteur de plus de 50 mètres ont été exclus de ce dispositif.

UG.1.5.2 Emplacements réservés en vue de la réalisation de certains types de logements

En application des articles L.151-41, L.152-2 et R.151-38 du code de l'urbanisme, des emplacements réservés (ER) en vue de la réalisation de programmes de logements peuvent être inscrits dans les PLU dans les zones urbaines ou à urbaniser, dans un objectif de mixité sociale. Ces emplacements réservés doivent être repérés sur les documents graphiques du règlement qui précise la nature de ces programmes. Toute construction ou aménagement doit alors affecter une part de sa surface de plancher à la destination Habitation, dont une partie doit être allouée au logement locatif social ou au logement en bail réel solidaire.

Ces emplacements réservés traduisent notamment les **orientations 18, 20 et 21** du PADD en matière d'effort de production de logement, notamment de logements locatifs sociaux, locatifs intermédiaires ou en bail réel solidaire, dans un contexte de renforcement des objectifs en matière de la mixité sociale et de raréfaction des disponibilités foncières.

C'est pourquoi le règlement identifie des terrains sur lesquels, du fait de leur emplacement, un autre projet de construction ou une utilisation du sol différente pourrait compromettre la mise en œuvre des orientations du PADD.

L'emprise et la destination de l'emplacement réservé s'appliquent dans un rapport de stricte conformité à toute demande d'autorisation d'occupation du sol. En contrepartie de cette prérogative de la collectivité motivée par l'intérêt général, les propriétaires des terrains concernés bénéficient d'un droit de délaissement fixé par l'article L.152-2 du code de l'urbanisme (droit de demander au bénéficiaire de l'emplacement réservé de procéder à l'acquisition de leur terrain), dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants du même code.

Sur les terrains concernés par un emplacement réservé, les projets doivent ainsi destiner une part de la surface de plancher à l'habitation. Cette part est définie en fonction de l'indication portée au règlement graphique dans la référence de chaque emplacement réservé. En outre, cette part de la surface du projet doit comporter une proportion de logement locatif social ou de logement en bail réel solidaire.

La lecture de la référence d'un emplacement réservé figurant sur les planches au 1/2000 de l'atlas général du règlement, ainsi que les dispositions qui s'appliquent à ces emplacements réservés, sont détaillées à la sous-section UG.1.5.2 du règlement.

Comme indiqué plus haut, le PLU précédent comportait en effet 422 emplacements réservés avec différents types d'obligation en faveur du logement et du logement social.

Entre 2006 et 2020, 116 emplacements réservés ont été mobilisés, soit 27%, pour la production de 10 850 logements dont 8 300 logements sociaux.

Dans le cadre de la révision, la liste des emplacements réservés en vue de la réalisation de logements a été définie au moyen d'une analyse multicritères réalisée sur l'ensemble des 73 000 parcelles parisiennes, qui a permis de dresser une première liste de 3 000 parcelles potentielles, et de retenir à l'issue des travaux préalables à l'arrêt du PLU environ 600 nouveaux emplacements, soit 0,8% des parcelles parisiennes. Cette analyse a reposé sur les critères suivants, qui ont constitué un faisceau d'indices permettant d'évaluer la faisabilité de la transformation en logement :

- Trois critères cumulatifs, qui concernent l'ensemble des parcelles retenues :
 - Une superficie de terrain au moins égale à 100 m² ;
 - Une capacité de réalisation sur la parcelle d'au moins 500 m² de surface de plancher à destination du logement. Cela suppose pour les immeubles existants qui ne présentent pas de potentiel de constructibilité résiduelle, qu'ils ont été jugés adaptés à la transformation en logement.
 - Un statut de propriété en monopropriété ou petite copropriété (jusqu'à 5 propriétaires maximum mais en réalité 2 dans la majorité des cas). Il est précisé que la nature ou l'identité du propriétaire n'a pas été prise en compte, sauf pour les quelques propriétaires institutionnels avec lesquels la Ville travaille de longue date sur des grands projets (RATP, SNCF, État...) déjà identifiés
- Des critères non cumulatifs, qui concernent chacun uniquement une partie des parcelles retenues :
 - Une destination actuelle majoritaire en garages, bureaux et activités avec un minimum de 900 m² de SDP d'activités existant ;
 - Une proportion importante de logements vacants identifiés au moyen de la base de données occupation de l'APUR ;
 - Un potentiel de constructibilité résiduelle, notamment (mais pas exclusivement) pour des immeubles déjà occupés par du logement mais qui peuvent permettre d'en développer davantage
 - L'exclusion de constructions récentes

L'activité exercée au sein des immeubles a été prise en compte pour cibler des immeubles d'activités de bureau, sans toutefois une distinction plus fine de la nature de ces activités qui sont sans incidences sur l'adaptation de l'immeuble à la transformation en logement.

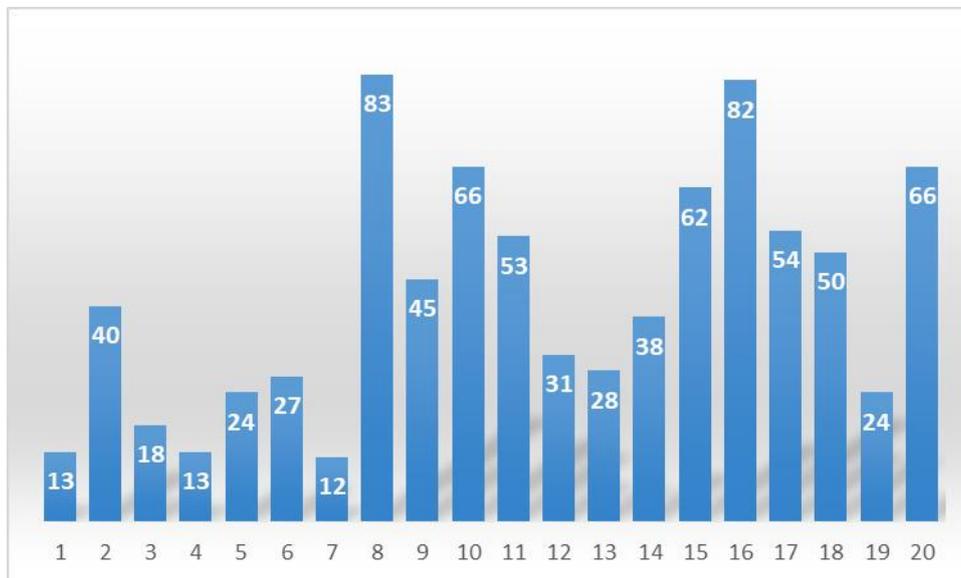
Sur cette base, les services de la Direction du Logement et de l'Habitat, de la Direction de l'Urbanisme et de l'APUR ont mené un examen systématique de l'ensemble des parcelles identifiées, afin d'apprécier leur potentiel de mutation et de réalisation de logements, dans le cadre de commissions techniques.

Par la suite, dans le cadre de l'instruction des contributions à l'enquête publique, un réexamen systématique des 301 emplacements réservés ayant fait l'objet d'une contestation dans le cadre de l'enquête publique a été mené lieu à une analyse par des architectes de la Direction du Logement et de l'Habitat et d'Assistants à Maîtrise d'ouvrage accompagnant la Ville dans l'élaboration du PLU. Chaque emplacement réservé fait l'objet d'un examen reprenant l'étude des éléments de description de la parcelle et d'opportunité d'une opération de logement, en fonction :

1. De la nature du bâti existant,
2. De l'épaisseur des bâtiments
3. De leur implantation sur le terrain,

4. Des arguments techniques mis en avant par les contributeurs.

Au terme de ce processus, le PLU bioclimatique comporte 510 nouveaux emplacements réservés, majoritairement situés dans les arrondissements les plus déficitaires en logements sociaux (8^{ème}, 16^{ème}, 17^{ème}, 9^{ème} et 15^{ème}), ce qui porte le total à 823. Dans les arrondissements au sein desquels les objectifs SRU sont dépassés, les emplacements réservés sont par ailleurs ciblés pour favoriser la mixité sociale, en privilégiant le BRS.

**Répartition des emplacements réservés en faveur du logement par arrondissement**

Sur cette base, en appliquant un taux de transformation similaire à celui de la période précédente (27%) et la diminution de la constructibilité à la parcelle liées aux évolutions des règles morphologiques (-30% en moyenne), les emplacements du PLU bioclimatique pourraient engendrer de l'ordre de 225 à 230 opérations, soit de l'ordre de 9 800 à 10 000 logements très majoritairement sociaux d'ici 2040. Il s'agit d'une contribution importante à l'effort de réalisation de logements, même si ce dispositif reste mesuré, le nombre total d'emplacements réservés représentant à peine 1,5% de l'ensemble des quelques 64 132 parcelles de la zone UG hors équipements publics.

Perspectives de production de logements sociaux – synthèse de la contribution des outils réglementaires en faveur de la mixité sociale du PLU bioclimatique à l'objectif inscrit au PADD

Sur la période 2006-2020, la contribution des outils du PLU en faveur de la mixité sociale - c'est-à-dire la règle de mixité sociale et les emplacements réservés -, a représenté, hors opérations d'aménagement, 13% de la production de logements sociaux. Le tableau suivant récapitule la production sur cette période par type d'outil ou de dispositif :

	Outil / Dispositif	Nombre de logements	Dont logements sociaux (SRU)
PLU	Règle de mixité sociale (UG.2.3.3)	6 500	4 000
	Emplacements réservés	10 850	8 300
Hors application des règles de mixité sociale du PLU	Opérations d'aménagement	21 400	13 600
	Acquisition / conventionnement / réhabilitation		48 800
	Construction diffus hors ER		18 700
	TOTAL		94 500

À échéance du PLU bioclimatique, les outils hors application des règles de mixité sociale ou fonctionnelle du PLU resteront la principale clé de réalisation de nouveaux logements sociaux. L'analyse du potentiel de densification (chapitre 4.2 du présent document) propose en effet une estimation de l'ordre de 2,11 millions de m² de surfaces de plancher nouvelles nets de logements d'ici 2035, qui permettrait de produire de l'ordre de 42 200 logements dont environ 35 400 logements sociaux (soit 84% du total, contre 77% sur la période précédente). Les dispositifs réglementaires expliqués et justifiés ci-dessus contribueraient à la production de logements sociaux à hauteur de :

- Règle de mixité sociale : environ 4 500 logements
- Règle de mixité fonctionnelle : environ 3 600 logements
- Emplacements réservés : environ 10 000 logements

En outre, d'autres outils ou vecteurs contribuant à la production de logements sociaux s'ajoutent à ces dispositifs réglementaires et à leurs effets estimés :

- Opérations d'aménagement : environ 12 500 logements (sur la base de la programmation connue à ce jour dans les opérations d'aménagement et sur de nouvelles opérations pouvant être engagées d'ici 2035, sur environ 14 500 logements en tout)
- Construction en diffus hors ER incluant les adjonctions, surélévations, extensions, etc. : environ 4 800 logements (sur la base de la simulation de la construction à Paris présentée dans le chapitre 4.2)

Pour atteindre le taux de 30% de logements sociaux en 2035, la Ville de Paris continuera de s'appuyer en outre sur la politique d'acquisition et de conventionnement d'immeubles à

hauteur d'environ 22 700 logements, ce qui représente un rythme réaliste, moins soutenu que dans la période précédente (48 800 logements).

Ces éléments sont résumés dans le tableau suivant :

	Outil / Dispositif	Nombre de logements	Dont logements sociaux (SRU)
PLUb	Règle de mixité sociale (UG.2.3.3)	6 500	4 500
	Règle de mixité fonctionnelle	4 200	3 600
	Emplacements réservés	11 750	10 000
Hors application des règles de mixité sociale du PLU	Opérations d'aménagement	14 500	12 500
	Acquisition / conventionnement / réhabilitation		22 700
	Production diffus hors ER / yc changement de destination	11 000	4 800
	TOTAL		58 100

A ces chiffres s'ajoutent la production de logements publics (logements intermédiaires, à loyer maîtrisé ou en bail réel solidaire) pour atteindre 10% du parc de logements en 2035.

UG.1.6 Emplacements réservés pour équipements, périmètres de localisation

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, des emplacements réservés (ER) en vue de la réalisation d'équipements peuvent être inscrits dans le PLU. Ces emplacements réservés peuvent être repérés sur les documents graphiques du règlement qui précise la nature de ces programmes. Toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle de l'emplacement réservé est interdite (sauf à titre précaire).

De même, l'article L.151-41 du code de l'urbanisme dispose que les documents graphiques du règlement délimitent des terrains ou parties de terrains sur lesquels est prévue la réalisation de voies et ouvrages publics, installations d'intérêts général et espaces verts. Ces périmètres sont indiqués dans l'annexe IV du règlement.

Ces emplacements réservés et périmètres de localisation traduisent notamment **l'orientation 33** du PADD en matière de renforcement du maillage des équipements publics et de la multiplicité de leurs rôles au service de la vie de quartier et de la cohésion sociale ainsi que **l'orientation 4** qui porte sur le développement des parcs et jardins, la végétalisation de l'espace public et la présence de l'arbre.

C'est pourquoi le règlement identifie des terrains et périmètres sur lesquels, du fait de leur emplacement, un autre projet de construction ou une utilisation du sol différente pourrait compromettre la mise en œuvre des orientations du PADD.

L'emprise et la destination de l'emplacement réservé et du périmètre de localisation s'appliquent dans un rapport de stricte conformité à toute demande d'autorisation d'occupation du sol. En contrepartie de cette prérogative de la collectivité motivée par l'intérêt général, les propriétaires des terrains concernés bénéficient d'un droit de délaissement (droit de demander au bénéficiaire de l'emplacement réservé de procéder à

l'acquisition de leur terrain), dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

En plus de la destination, l'emplacement réservé doit donc préciser le bénéficiaire de la réserve. Cette précision est apportée dans le tableau des emplacements réservés (annexe V du règlement).

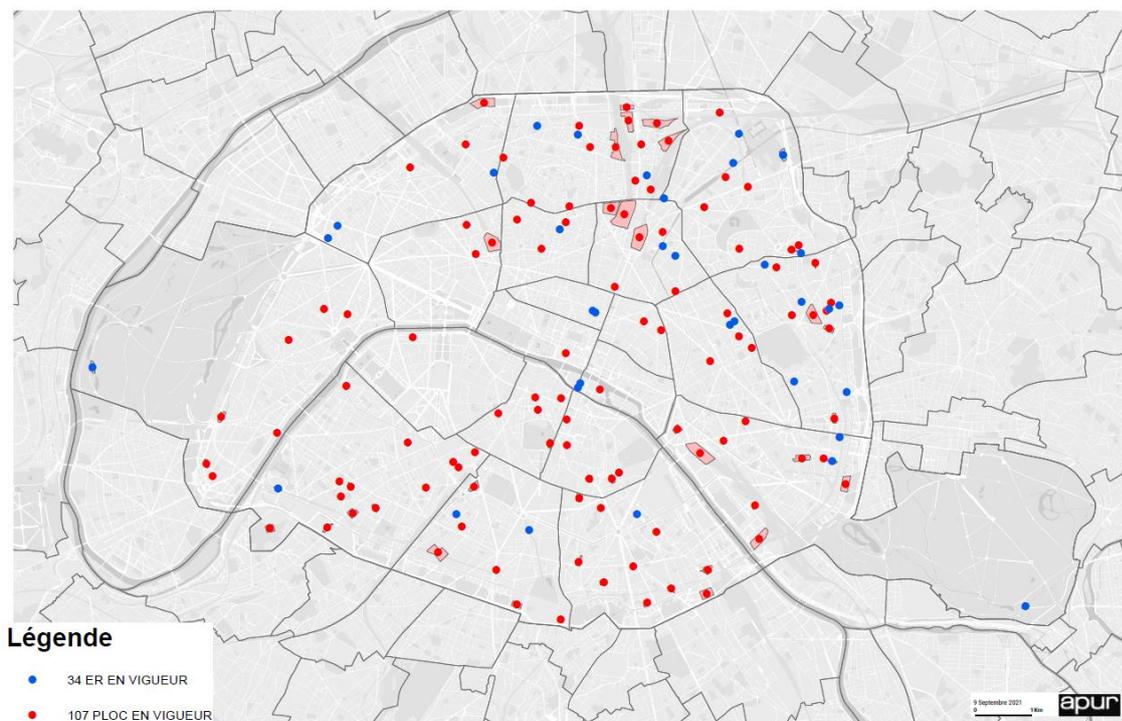
Sur les terrains concernés par un emplacement réservé, les projets doivent ainsi destiner une part de la surface de plancher à une installation d'intérêt général. Cette part est définie en fonction de l'indication portée au règlement graphique dans la référence de chaque emplacement réservé.

La lecture de la référence des emplacements réservés et des périmètres de localisation figurant sur les planches au 1/2000 de l'atlas général du règlement, ainsi que les dispositions qui s'appliquent à ces emplacements réservés et périmètres de localisation, sont détaillées au paragraphe F.1 des dispositions générales du règlement.

Réserves pour équipements publics de « superstructure » :

Pour établir la liste de nouveaux emplacements, un bilan détaillé du PLU précédent a été réalisé. En 2022, celui-ci comportait 268 réserves dont 61 emplacements réservés (ER) et 207 périmètres de localisation (PLOC). Depuis 2006, 64 réserves ont été supprimées : 36 ER et 28 PLOC. Les PLOC étaient donc majoritaires parmi les réserves en vigueur, à l'inverse des ER majoritaires parmi les réserves supprimées. En outre, 100 réserves étaient relatives aux espaces verts, à la logistique, à la voirie et aux transports. Elles ont été analysées ensuite à part.

Le PLU précédent comportait donc 141 réserves actives pour équipement public de « superstructure » : 97 avaient pour vocation la création d'équipements, tandis que 38 avaient pour objectif de préserver la destination d'équipements (6 était à vocation mixte pour la création et le maintien de destination).



Les emplacements réservés pour équipements publics dans le PLU précédent

Le tableau suivant les détaille par vocation et destination dans le PLU précédent :

	ER		PLOC		
	Création	Maintien destination	Création	Maintien destination	Création et maintien de destination
	28	6	69	32	6
Action sociale et santé	10	1	6		
Aire d'accueil des gens du voyage	2				
Culture	2	1	1	2	
Éducation	2	2	3	10	
Jeunesse et sport	1	1	4	9	
Mixte	3	1	22	3	6
Petite enfance	3		26	1	
Proximité	3		4	1	
Sécurité	2		1		

Parmi les 141 réserves en vigueur :

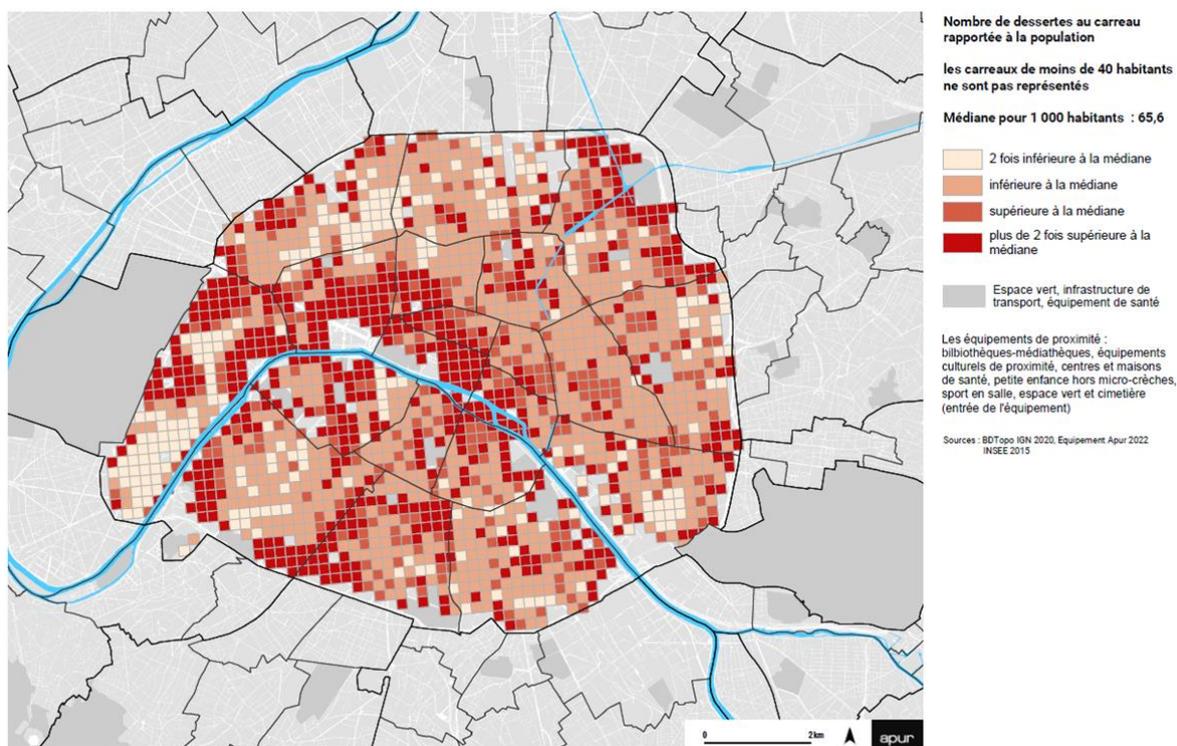
- 68 ont été mises en œuvre (48 %)
- 11 ont été mises en œuvre partiellement (8 %)
- 16 sont en cours de mise en œuvre (11 %)
- 13 étaient en cours d'étude au moment de la révision (9%)
- 33 n'ont pas été mises en œuvre (23 %)

Parmi les 97 réserves pour création d'équipement :

- 37 ont été mises en œuvre (38 %)
- 5 ont été mises en œuvre partiellement (5 %)
- 14 sont en cours de mise en œuvre (15 %)
- 9 étaient en cours d'étude au moment de la révision (9%)
- 32 n'ont pas été mises en œuvre (33 %)

De manière générale, les réserves ont concerné environ un quart (25 %) des créations d'équipements par construction neuve à Paris entre 2006 et 2020. Alors que la Ville de Paris représente 52 % des pétitionnaires des permis et autorisations déposés dans les emplacements réservés et ayant abouti à la création d'équipements, cette part s'élève à moins de 10 % pour les PLOC. La part des pétitionnaires privés dans les PLOC s'élève à 38 %, celle des bailleurs sociaux à 23 %. Ces deux outils sont donc complémentaires pour la réalisation d'équipements, même s'ils ne contribuent que partiellement à la politique d'équipement de la Ville, qui s'est réalisée dans les opérations d'aménagement et dans le cadre de préemptions ou d'opérations mixtes incluant particulièrement du logement.

Le PLU bioclimatique comporte 16 emplacements réservés et 214 PLOC destinés à des équipements publics de superstructure. L'identification des parcelles concernées est le résultat d'une analyse multicritères croisant l'évaluation des besoins au regard des dynamiques démographiques et économiques des quartiers parisiens, de leur dotation en équipements publics sur la base d'un travail cartographique fin et du potentiel foncier existant (taille des parcelles et capacité d'accueil, structure de la propriété, pour favoriser les mono-propriétés). Sur cette base, l'examen des sites à retenir a été réalisé lors de réunions de travail inter-directions, associant les mairies d'arrondissement.



Carte de synthèse de la densité d'offre et d'accessibilité piétonne aux équipements de proximité

Le tableau suivant précise les destinations prévues, sachant qu'un certain nombre de PLOC contiennent plusieurs destinations (une seule a été retenue ici pour la présentation).

	ER	PLOC
Action sociale et santé	8	99
Aire d'accueil des gens du voyage	2	
Culture	2	20
Éducation		26
Jeunesse et sport	2	35
Petite enfance		33
Sécurité	1	1
TOTAL	15	214

Réserves pour espaces verts :

Le PLU précédent comportait 15 emplacements réservés et 30 PLOC pour espaces verts publics, pour une surface respective de 3,2 ha et 49,1 ha. Parmi les 15 ER, 6 ont été réalisés dans les 9^{ème}, 11^{ème} et 14^{ème} arrondissements pour une surface de 2,4 ha, 2 sont à l'étude pour aménagement de jardins ou utilisation en jardin partagé et 7 sont non réalisés. Pour ce qui concerne les PLOC, 8 ont été réalisés pour une surface totale de 27,8 ha et 6 sont à l'étude, représentant 11,5 ha.

Le PLU bioclimatique inclut désormais 22 emplacements réservés pour espaces verts (ER EV) et 43 périmètres de localisation d'équipement (PLOC) pour la localisation soit uniquement d'espaces verts, soit d'espaces verts en accompagnement d'un autre programme d'équipement dans le même périmètre. Certains de ces sites sont reconduits

du PLU en vigueur tandis que d'autres sont nouvellement créés dans le cadre du PLU bioclimatique.

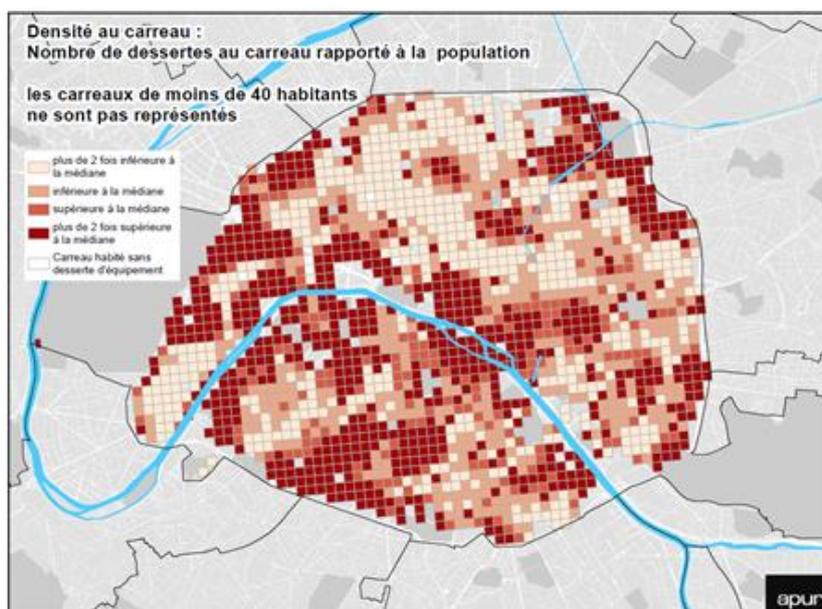
- Concernant les ER EV, 5 emplacements sont reconduits et concernent de petites emprises, tandis que 17 emplacements sont nouveaux. Ces emplacements réservés totalisent de l'ordre de 2,2 ha d'espaces verts.
- En ce qui concerne les PLOC, il convient de distinguer les périmètres de localisation situés dans le diffus et ceux qui sont liés à des opérations d'aménagement. Il n'a pas été possible, à ce stade, pour tous les PLOC de définir une surface cible inscrite dans l'annexe IV du règlement, des études plus approfondies étant nécessaires. Dans le diffus, 6 PLOC reconduits représentent 0,6 ha tandis que 4 autres reconduits ne comportent pas de surface cible minimale dans l'annexe IV du règlement. Parmi les nouveaux PLOC dans le diffus, 11 permettent de prévoir au moins une superficie totale de 1,5 ha tandis que les 17 autres nouveaux PLOC pour espace vert ne comportent pas de surface cible minimale, mais constitueraient, en première approche, un potentiel d'environ 7,4 ha. Soit un total estimé des PLOC en diffus de 9,5 ha d'espaces verts.

Au total, tous les ER EV et PLOC reconduits et nouveaux dans le diffus, représentent un potentiel de l'ordre 11,7 ha d'espaces verts.

En dehors de ces ER et PLOC dans le diffus, il est important de rappeler que les opérations d'aménagement programmées à ce jour prévoient la réalisation, de près de 43,5 ha de nouveaux espaces verts répartis sur 25 sites, qui seront réalisés soit par la mise en œuvre de PLOC, soit par la réalisation de la programmation prévue dans certaines OAP sectorielles.

Au total, ce sont donc de l'ordre de 55,2 ha d'espaces verts qui seront à réaliser à la fois dans le cadre des prescriptions localisées régies par l'article L.151-41 du code de l'urbanisme et dans le cadre de la réalisation des programmes des OAP sectorielles.

Comme pour les équipements publics de superstructure, la recherche d'emplacements réservés pour espace vert nouveaux a été réalisée sur la base d'une carte de la densité en espace verts dans les quartiers parisiens puis sur un examen des parcelles pouvant les accueillir à l'échelle de l'ensemble de Paris. L'enquête publique a également permis l'ajout de 6 emplacements réservés proposés par des contributeurs.



Carte de synthèse de la densité d'offre et d'accessibilité aux espaces verts par rapport à la médiane parisienne

Réserves pour voirie et espaces publics :

En matière de réserves pour voirie, le PLU précédent comportait 74 emplacements réservés, dont plus de la moitié dans les 18^{ème} et le 19^{ème} arrondissement, principalement dans le cadre d'opérations d'aménagement. Le travail de réexamen de l'ensemble de ces réserves au vu de l'avancement des opérations a amené à en réduire sensiblement le nombre, puisque le PLU bioclimatique comporte désormais 44 emplacements réservés et 8 périmètres de localisation.

	ER	PLOC
Voirie	16	9
Logistique urbaine		116
Stations d'avitaillement		24
Divers		3

Par ailleurs, la poursuite de l'ambition en matière de logistique urbaine (**orientation 12**) a amené à poursuivre l'effort d'implantation d'équipements de logistique urbaine, en cohérence avec la sous-section UG.1.3.1 – voir explications ci-dessus - qui facilite également cette activité. 116 PLOC à destination ELU sont ainsi institués, soit 56 de plus que dans le PLU précédent.

Enfin, pour encourager le développement de motorisations non thermiques, 24 PLOC sont créés pour la réalisation de stations d'avitaillement.

1.1. UG.1.7 Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

En application des articles L.151-41 5^o et R.151-32 du code de l'urbanisme, des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sont délimités aux documents graphiques du règlement. La liste des périmètres, l'échéance du délai et la surface de plancher maximale pouvant y être autorisée sont indiqués dans l'annexe II du règlement écrit.

Les PAPAG permettent d'interdire les constructions de toute nature dont la surface de plancher est supérieure au seuil fixé dans l'annexe. Au-delà du délai indiqué dans l'annexe, la servitude est levée automatiquement et ce sont alors les dispositions réglementaires de la zone dans laquelle se situe le périmètre qui deviennent pleinement applicables. La servitude pourra également être levée à l'initiative de la collectivité, avant l'expiration du délai, par une procédure d'évolution du PLU.

En contrepartie de cette prérogative de la collectivité motivée par l'intérêt général, un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires des terrains concernés par cette servitude, en application de l'article L.152-2 du code de l'urbanisme.

Le PLU précédent comportait 4 périmètres d'attente. Trois d'entre eux, d'une durée de 5 ans, étaient expirés depuis 2019, car adoptés à l'occasion d'une modification générale du PLU approuvée en février 2012 (Clignancourt-Poissonniers, Secteur Ney-Porte de la Chapelle sur Paris-Nord-Est, et Vincennes Volga). Le 4^{ème} concernait l'île ferroviaire du secteur Bercy-Charenton, approuvé pour une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU (Conseil de Paris des 2, 3, 4 et 5 juillet 2018). Conformément aux explications et justifications des dispositions particulières du chapitre 3.2.9 ci-après, dans le cadre de l'opération d'aménagement Charenton-Bercy en cours de redéfinition, ce PAPAG n'est plus pertinent et peut-être supprimé.

4 périmètres d'attente de projet d'aménagement global sont institués dans la zone UG (un 5^{ème} est expliqué et justifié dans la zone UGSU, section UGSU.1.6) selon le tableau suivant :

Ardt	Périmètres concernés	Date de levée de la servitude	Surface de plancher (SP) ¹ maximale autorisable
12 ^e	Rapée	2 ans à compter de la date d'approbation du PLU _b	2 000 m ²
13 ^e	Italie-Reculettes	3 ans à compter de la date d'approbation du PLU _b	2 000 m ²
13 ^e	Paris Rive Gauche Secteur Bruneseau Sud	5 ans à compter de la date d'approbation du PLU _b	2 000 m ²
15 ^e	Lacretelle-Vaugirard	5 ans à compter de la date d'approbation du PLU _b	0 m ²

Le PAPAG Rapée représente une superficie d'environ 4,11 ha. Sur ce secteur, la Ville et la SNCF, propriétaire des terrains, sont convaincues de l'intérêt patrimonial de la gare et partagent l'objectif de conserver les six voûtes en pierre de la Rapée inférieure dans leur totalité pour y développer notamment de la logistique urbaine. L'évolution de la Rapée supérieure n'est en revanche pas encore arrêtée au moment de l'arrêt du PLU bioclimatique. Le PAPAG permet donc de préserver toutes les possibilités le temps que la Ville et la SNCF s'entendent sur la manière de transformer ce territoire. La durée de 2 ans permettra de mener à bien les études nécessaires pour déterminer l'évolution du site.

Le PAPAG Italie-Reculettes concerne un site sur lequel la Régie autonome des transports parisiens (RATP) a réalisé une première phase d'aménagement de l'emprise lui appartenant, située à l'angle des rues Abel Hovelacque et des Reculettes, et qui accueille un atelier de maintenance des trains (AMT). Elle prévoit la poursuite de la modernisation, la rationalisation et l'amélioration de cet AMT (avec réduction de ses nuisances pour les riverains), dans le cadre d'une deuxième phase de travaux. La rénovation de cet AMT sera réalisée dans le cadre d'un aménagement global sur le site, dont la programmation sera déterminée ultérieurement dans le cadre d'études spécifiques. La durée de 3 ans permettra de mener à bien les études nécessaires pour déterminer l'évolution du site.

Le secteur Bruneseau Sud de 6,58 ha doit faire l'objet d'une cession foncière de la part de la SNCF à l'aménageur de la ZAC. Cependant, ni le périmètre précis ni le calendrier de cette cession ne sont encore confirmés. Ces incertitudes conduisent à inscrire le secteur en périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) pour une durée de 5 ans.

Le PAPAG Lacretelle-Vaugirard porte sur le site Lacretelle. L'évolution de cette propriété de l'État d'environ 1,7 hectares est envisagée dans la perspective du départ de l'Unité de Formation et de Recherche des Sciences et Techniques des Activités Physiques et Sportives (UFR-STAPS) de l'Université Paris-Cité. La Ville et l'État s'orientent vers un projet d'aménagement comportant une programmation mixte avec notamment du logement social et un espace vert ouvert au public. La création du PAPAG Lacretelle-Vaugirard d'une durée de cinq ans permet d'élaborer ce projet d'aménagement partagé. Pendant cette période, aucune nouvelle surface de plancher n'est autorisée afin de ne pas obérer les possibilités de mutation.

¹ Surfaces construites ou reconstruites après démolition.

1.4.2. Chapitre UG.2 : Caractéristiques architecturales et urbaines des constructions, aspect extérieur

Ce chapitre est consacré aux règles s'imposant aux constructions neuves comme aux constructions existantes pour leurs caractéristiques architecturales et urbaines ainsi que pour leur aspect extérieur. Il se divise en 4 sous-sections :

- Les dispositions générales décrivent les principes d'insertion urbaine et paysagère (2.1.1.) et traitent des baies (2.1.2), des rez-de-chaussée sur l'espace public (2.1.3.) et devantures commerciales (2.1.4.), des clôtures (2.1.5 et 2.1.6) et des saillies (2.1.7), dont les dispositions s'appliquent tant aux constructions neuves qu'aux interventions sur les constructions existantes
- Les dispositions spécifiquement applicables aux constructions neuves sont détaillées pour les soubassements et rez-de-chaussée (2.2.1.), les matériaux et couleurs (2.2.2.), les couronnements et couvertures (2.2.3.) et enfin les dispositions particulières applicables dans certains secteurs (2.2.4.)
- Les dispositions spécifiquement applicables aux interventions sur les constructions existantes sont détaillées quant à elles pour les soubassements et façades (2.3.1.), les ravalements et isolations (2.3.2.), les couronnements et couvertures (2.3.3.) et enfin les extensions et surélévations (2.3.4.)
- Les dispositions relatives à la protection des formes urbaines et du patrimoine architectural sont composées : des protections patrimoniales, qui distinguent les bâtiments et éléments particuliers protégés (2.4.1.), des volumétries existantes à conserver (2.4.2.) et des parcelles signalées pour leur intérêt patrimonial, culturel ou paysager (2.4.3.)

Le PLU précédent traitait de l'ensemble de ces questions dans son article 11 : « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, protection des immeubles et éléments de paysage » et plus précisément : UG.11.1 - Dispositions générales, UG.11.2 - Saillies d'éléments de construction, UG.11.3 - Saillies sur voie ou espace public des ouvrages d'aménagement accessoires des constructions, UG.11.4 – Clôtures, UG.11.5 - Protection des formes urbaines et du patrimoine architectural, UG.11.6 – Emprise de constructions basses en bordure de voie.

Il avait introduit la possibilité d'exprimer une création contemporaine sur les bâtiments existants ou à construire. Des distinctions avaient été apportées dans les anciens secteurs de plans de masse (déjà supprimés dans le PLU précédent) et les zones d'aménagement concerté, selon la volonté de préservation ou de réhabilitation.

Concernant les bâtiments existants, le PLU précédent visait l'objectif d'une bonne lecture de leur qualité et de la composition architecturale. Pour les bâtiments nouveaux, la prise en compte des bâtiments voisins était recherchée en évitant le mimétisme et en permettant l'expression de l'architecture contemporaine. Il avait apporté des exigences pour le respect de l'alignement et la bonne lecture du plan des façades, ainsi que pour les clôtures dans un but de transparence, d'ouverture et de continuité biologique.

Enfin, l'ancien PLU avait développé les exigences en matière de protection du patrimoine bâti.

Les dispositions du chapitre UG.2 du PLU bioclimatique reconduisent largement celles du précédent PLU s'agissant de l'aspect des constructions. Des modifications ont toutefois été introduites afin d'améliorer l'organisation et la lisibilité de la règle par rapport à l'ancien article UG. 11. Entre autres, les règles qui relevaient davantage de règles morphologiques, telles que celles relatives aux saillies, sont désormais intégrées dans le chapitre UG.3. relatif à la volumétrie. Des modifications ont également été introduites afin de favoriser une meilleure prise en compte du contexte d'implantation du projet, en cohérence avec **l'orientation 36** du PADD.

Afin de répondre au caractère largement constitué de la ville de Paris et aux orientations du PADD concernant la diversité des tissus urbains existants, leur mise en valeur (**orientation 36**), et la conservation et l'adaptation des constructions existantes (**orientation 7**), le PLU bioclimatique maintient la distinction préexistante dans le PLU précédent entre les interventions sur les constructions existantes et les constructions nouvelles. Cette distinction est renforcée par l'introduction d'une sous-section consacrée aux extensions et surélévations de constructions existantes (UG.2.3.6.)

La définition des caractéristiques des constructions au sein des PLU par le code de l'urbanisme

L'article L.151-18 permet au règlement du PLU de « *déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant* ». Il fonde notamment la distinction des règles entre constructions nouvelles et constructions existantes.

L'article L.151-21 autorise quant à lui le règlement à « *définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées [...]* ». Les principes d'intervention sur l'existant visant la transformation plutôt que la démolition-reconstruction contribue au respect des performances énergétiques et environnementales imposées par le règlement

L'article L.151-19 qui permet au PLU « *d'identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration [...]* » fonde les règles sur les protections patrimoniales, de même que l'article R.151-41 qui permet au PLU notamment de « *Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut (...) identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier (...) pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs* ».

UG.2.1. Dispositions générales

UG.2.1.1. Principes d'insertion urbaine et paysagère

Sur le fondement de l'article L.151-18 du code de l'urbanisme relatif à l'aspect extérieur des constructions et à leur insertion dans le milieu environnant, le règlement définit des principes généraux d'insertion urbaine et paysagère. Ces principes lesquels visent à assurer la bonne intégration des constructions à leur contexte urbain, architectural, paysager, naturel et géographique, leur pérennité notamment par rapport aux risques et nuisances auxquels il peut être exposé, ainsi que la possibilité d'expression de l'architecture contemporaine à Paris. La terminologie « insertion urbaine et paysagère », généralisée dans le règlement écrit, renvoie à l'ensemble de ces éléments.

Afin de mettre en œuvre **l'orientation 36** du PADD et de tenir compte du caractère très largement constitué des tissus urbains parisiens, les dispositions relatives à la prise en compte du contexte environnant - qui existaient déjà à l'article UG.11 du précédent PLU -

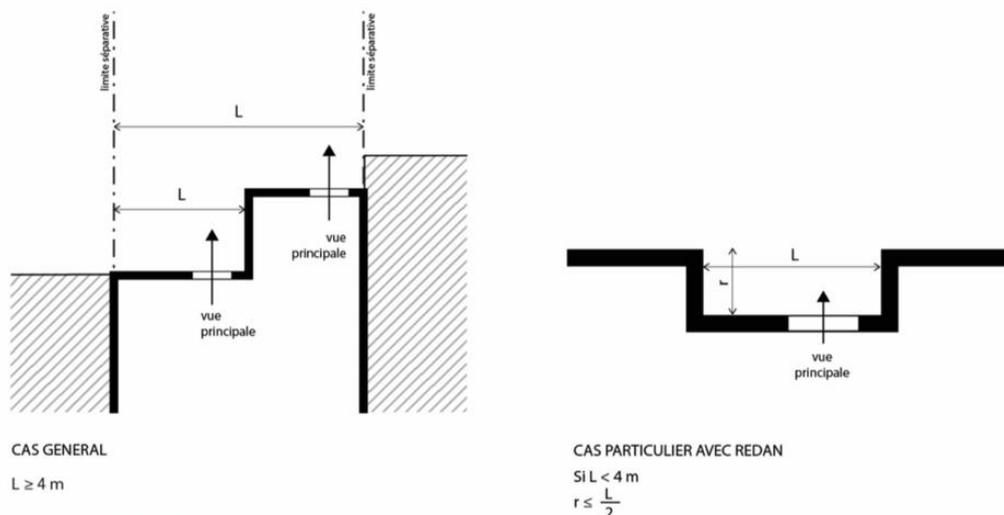
ont été renforcées, en exigeant que tout projet prenne en compte les caractéristiques des sites, des constructions existantes voisines et de la séquence urbaine dans laquelle elles s'insèrent, sans leur porter atteinte. Le règlement détaille la nature des caractéristiques à prendre en considération dans la conception des projets.

Dans le prolongement du PLU de 2006, la possibilité d'exprimer une architecture contemporaine et la volonté d'éviter les pastiches sont réaffirmées.

UG.2.1.2. Baies constituant l'éclairage premier d'une pièce principale

Dans les dispositions générales s'insère une disposition relative à l'éclairage naturel des pièces principales – c'est-à-dire des pièces destinées au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue – afin de garantir un minimum de qualité de celui-ci. Ces dispositions répondent directement aux orientations du PADD relative à la qualité bioclimatique des projets (**orientation 38**) et à celles relatives à la santé environnementale (partie I.C).

Largeur de vue pour une baie constituant l'éclairage premier d'une pièce principale



UG.2.1.3. Rez-de-chaussée sur l'espace public

Les rez-de-chaussée constituent un élément essentiel du paysage des rues parisiennes et contribuent fortement, tout autant qu'à l'animation et à l'offre de services et de commerces aux Parisiennes et Parisiens, à la diversité visuelle de ce paysage. Selon la typologie urbaine, l'histoire, la dynamique économique et commerciale ou l'intensité des usages, ils présentent une grande variété architecturale qui les différencient toujours des étages supérieurs. Afin de conforter ou développer leurs usages et de permettre de marquer leur spécificité architecturale, leur aspect fait l'objet de dispositions visant à garantir l'esthétique et la pérennité des locaux à rez-de-chaussée, sur le fondement des articles L.151-18 et R.151-37 du code de l'urbanisme. Ces dispositions contribuent ainsi à la mise en œuvre des **orientations 34** et **36** du PADD.

UG.2.1.4. Devantures commerciales

Sur le même fondement que le point ci-dessus, le PLU bioclimatique maintient largement les dispositions du PLU précédent concernant les devantures de boutiques. Leur rédaction a été simplifiée et réorganisée par rapport à l'ancien article UG.11.1.4 2^o afin d'être rendue plus lisible, notamment s'agissant dans leur articulation avec les dispositions relatives aux saillies, prévues à la sous-section UG.3.3.8.

Afin de mettre en œuvre l'**orientation 36** du PADD, les dispositions relatives à la bonne intégration des devantures dans l'architecture des constructions ont été renforcées afin d'en préciser le positionnement, les modalités de fermeture, la recherche d'une harmonie

des matériaux avec le reste de la façade, les conditions d'installation de dispositifs techniques de type caissons ou volets roulants.

UG.2.1.5 et 6. Clôtures sur voie et en limite séparative

Très visibles depuis l'espace public, les clôtures font l'objet de règles spécifiques dans le PLU bioclimatique, afin de répondre aux orientations du PADD concernant d'une part les besoins d'ouverture pour protéger le grand paysage parisien (**orientation 35**) comme la diversité des tissus urbains et de leurs caractéristiques (**orientation 36**), et d'autre part pour accompagner les évolutions de l'espace public en accord avec les principes de l'urbanisme bioclimatique (**orientation 41**), notamment pour remettre en cohérence le design urbain à travers la ville et végétaliser l'espace public. Les règles concernant les clôtures se fondent sur l'article R.151-41 du code de l'urbanisme qui permet au règlement de prévoir des dispositions les concernant.

Pour ce faire, le PLU bioclimatique adapte les règles du PLU précédent concernant les clôtures avec un accent porté sur les continuités visuelles et sur la création de passages pour la petite faune, en complémentarité avec les dispositions de l'OAP thématique Biodiversité et adaptation au changement climatique.

Le PLU bioclimatique détermine également une hauteur maximale pour les clôtures implantées sur rue, permettant de limiter leur impact visuel, ainsi que les cas dans lesquels il est possible de déroger à cette hauteur maximale ou de recourir à des clôtures pleines. Cette hauteur est portée à 2,10 mètres, une hauteur suffisamment haute pour assurer la fonction de la clôture et qui permet de ne pas encombrer visuellement les voies, au profit de la végétation éventuellement implantée en retrait de la clôture (arbustes, arbres, haies, etc.). Cette hauteur correspond également à la hauteur des clôtures de certains lotissements datant du 19^{ème} siècle et dont les immeubles sont implantés en retrait par rapport à la limite d'alignement.

La hauteur des clôtures en limite séparative préexistante dans le PLU précédent et qui avait fait l'objet de modification en 2006 est, elle, maintenue.

Enfin, un certain nombre de voies et de portions de voies, précisément délimitées, qui présentent des clôtures très particulières, à forte valeur paysagère et historique, réalisées à l'époque haussmannienne dans l'ouest parisien, font l'objet au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme d'une disposition particulière qui impose que les clôtures des jardinets les bordant soient conformes aux dispositifs d'origine (forme, matériaux et ornementation).

UG.2.1.7 Saillies

Sur le fondement de l'article L.151-18 du code de l'urbanisme, cette sous-section reprend le principe général énoncé dans l'ancien article UG.11.2 du PLU précédent concernant le rôle des saillies de souligner et d'accompagner la composition architecturale et de créer des prolongements extérieurs des constructions. En application des **orientations 7 et 8** du PADD, elle s'enrichit de l'objectif de contribuer aux performances environnementales et énergétiques des constructions neuves et des constructions existantes. Elle ajoute également des dispositions en appui de l'enjeu de développement du bioclimatisme, en visant à encourager leur végétalisation dans la mesure du possible (**orientation 4** du PADD) ou à promouvoir la création d'espaces extérieurs ou de balcon rapportés, pour améliorer l'habitabilité des bâtiments (**orientation 22**).

UG.2.2. Dispositions applicables aux constructions neuves

Sur le fondement de l'article L.151-18, ces dispositions répondent à l'**orientation 36** du PADD : « prendre en compte la diversité des tissus urbains pour mieux les protéger ». Le PADD demande par ailleurs dans son **orientation 37** de « promouvoir une architecture contemporaine, bioclimatique et bas carbone [...] respectueuse de l'environnement bâti et de la qualité de vie du voisinage. »

Les règles relatives aux constructions neuves répondent à cette ambition : elles visent à prendre en compte l'architecture et les caractéristiques des bâtiments voisins tout en permettant l'expression d'une écriture architecturale contemporaine. L'accent est mis sur l'objectif de pérennité des matériaux et des mises en œuvre, pour chaque partie de la construction : soubassement et rez-de-chaussée (2.2.1), matériaux, couleurs et reliefs des façades (2.2.3), couronnement et couverture (2.2.3). Les dispositions du précédent PLU sont majoritairement reconduites, en intégrant notamment des dispositions complémentaires relatives à l'insertion des dispositifs de production ou d'économie d'énergie en toiture et en demandant de privilégier les matériaux biosourcés ou géosourcés, afin de permettre la mise en œuvre concomitante des **orientations 7, 8 et 36** du PADD.

Pour répondre aux orientations du PADD visant à améliorer durablement le cadre de vie quotidien de tous les Parisiens et Parisiennes et de préserver le paysage général de Paris, et en application des articles du code de l'urbanisme R.151-39, susmentionné, L.151-18 qui permet au règlement « *de déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions [...] afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant* » et R.151-41 qui permet de « *prévoir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades* », le PLU bioclimatique introduit dans la section portant sur les hauteurs des constructions la notion de hauteurs de niveaux de construction.

Cette disposition s'inscrit en complément d'une disposition intégrée dans la modification du PLU de 2016 qui fixait la hauteur libre minimale sous poutre ou sous linteau des rez-de-chaussée à 3,20 mètres pour permettre une bonne lecture des façades. Le PLU bioclimatique complète cette disposition en réglementant la hauteur minimale du rez-de-chaussée en façade à 3,50 mètres, mesurée du dessus du plancher bas au-dessus du plancher haut immédiatement supérieur. Cette règle cumulative vise à favoriser la modularité et la polyvalence des rez-de-chaussée, en facilitant des usages diversifiés dans le temps, par exemple pour les activités commerciales (**orientation 34**), de production (**orientation 29**) ou d'équipements (**orientation 33**) et à intégrer les équipements techniques nécessaires aux systèmes de ventilation pour l'accueil du public ou aux activités économiques qui viendraient à s'y installer.

UG.2.3. Dispositions applicables aux interventions sur les constructions existantes

Les dispositions de la section 2.3 sont fondées sur l'article L151-18 du code de l'urbanisme et déclinent **l'orientation 36** du PADD pour les constructions existantes, et s'appuient notamment sur « la préservation des éléments bâtis remarquables » et « l'harmonisation du traitement des façades et des enseignes [...] afin d'assurer une cohérence visuelle et une mise en valeur des séquences urbaines [...] ». Elles déclinent également **l'orientation 38** « Privilégier la transformation du bâti » et particulièrement sur « l'amélioration des bâtiments existants en proposant une architecture bioclimatique en tenant compte du bâti environnant [...] ».

Le PLU bioclimatique détaille donc les caractéristiques architecturales des interventions sur les différentes parties des constructions existantes (UG.2.3.1. Sous-bassement et façades, UG.2.3.3. Couronnement et couverture), dans le but d'assurer leur bonne insertion urbaine et paysagère, en prenant en compte la diversité des tissus urbains dans lesquelles elles s'insèrent.

Le PLU bioclimatique contient en outre une sous-section UG. 2.3.2. qui vise à la mise en œuvre de **l'orientation 7** du PADD, déjà citée et précise les dispositions de nature à améliorer l'aspect extérieur et sanitaire des constructions à l'occasion de leur ravalement. Elle indique notamment que la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur,

technique utilisée pour optimiser la performance de l'enveloppe des bâtiments lors de travaux d'isolation, n'implique pas le maintien à l'identique de l'aspect extérieur des façades mais qu'elle doit restituer un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux. Cette disposition est particulièrement importante pour faciliter le recours à cette technique efficace mais qui peut amener à modifier sensiblement l'aspect extérieur des façades, notamment dans le contexte parisien de façades en pierre présentant des modénatures ou décorations typiques.

Il convient de noter que la sous-section UG.2.3.3. relative au couronnement et aux couvertures renforce notamment les règles visant à assurer la bonne insertion des dispositifs destinés à économiser ou récupérer de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable en façade et en toiture des constructions existantes (panneaux solaires, isolation thermique, dispositifs de récupération des eaux pluviales...), également en application de **l'orientation 7** du PADD.

Le PLU bioclimatique crée enfin une sous-section dédiée aux extensions et surélévations de constructions existantes (UG.2.3.5), dont l'aspect doit prendre en compte les caractéristiques de la construction existante afin d'en assurer la bonne insertion urbaine. Cette section dispose néanmoins que cette exigence d'insertion ne s'oppose pas à la réalisation d'extensions et de surélévations se distinguant des parties d'origine de la construction existante ou exprimant une création architecturale singulière, dès lors qu'elles contribuent à la mise en valeur de la construction existante. Cela répond aux orientations détaillées de **l'orientation 7** du PADD, qui vise à « adapter les procédés d'isolations thermiques au contexte architectural et urbain parisien... » et à « inciter à la réalisation concomitante de travaux de rénovation énergétique en cas de ravalement de façade ».

UG.2.4. Protections patrimoniales

Les qualités urbaines et architecturales des ambiances parisiennes reposent très spécifiquement sur leurs remarquables patrimoines bâtis. Le PADD exprime ce fait au travers de l'un des trois grands axes fondateurs de la stratégie : « Accompagner les mutations de la société au sein du patrimoine parisien » et dans son chapitre « III. Une ville qui considère et valorise ses identités urbaines ». La protection du patrimoine repose plus spécifiquement sur **l'orientation 36** dont la formulation démontre l'importance accordée à la préservation : « Prendre en compte la diversité des tissus urbains pour mieux les protéger », qui affiche précisément « la préservation des éléments bâtis remarquables, en y intégrant également des bâtiments de faubourgs, industriels et d'architecture moderne et contemporaine. »

Pour répondre à cet enjeu de préservation patrimoniale, le PLU bioclimatique (sous-section UG.2.4.1.) se fonde sur l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et identifie, pour un motif historique, culturel ou architectural, des protections de plusieurs types :

- Les « Bâtiments protégés » : ils « peuvent faire l'objet de travaux visant à l'amélioration de leurs caractéristiques environnementales (isolation thermique, production d'énergies renouvelables, confort d'été, végétalisation), ou à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité, sans altérer les caractéristiques justifiant leur protection. Ils peuvent, à la même condition, faire l'objet d'un changement de destination ou de sous-destination. Leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés notamment à des impératifs de sécurité ». Les conditions pour les travaux réalisés sur ces bâtiments sont strictes et imposent le respect et la mise en valeur de leurs caractéristiques structurelles et architecturales, de leur aspect d'origine. Elles visent également à améliorer la situation si des transformations postérieures à la construction ont entraîné des altérations susceptibles d'être corrigées ;
- Les « Éléments particuliers protégés » : comme leur nom l'indique, il s'agit de « d'éléments particuliers protégés identifiés par les documents graphiques du

règlement – tels que façade d'immeuble, mur séparatif, mur de soutènement, porche d'immeuble, verrière, devanture, élément de décor – [qui] doivent être protégés, restaurés et mis en valeur » ;

Ces deux types de protection déjà présentes dans le PLU précédent sont reconduites dans le PLU bioclimatique, avec une augmentation de l'ordre de 15% du nombre de protections patrimoniales (de 5 809 à 6703 bâtiments et 90 éléments particuliers protégés nouveaux). Les nouvelles protections ont été identifiées soit dans le cadre de la concertation avec la population, soit à partir des travaux de la Commission du Vieux Paris, au travers de ses vœux et avis. Les bâtiments ainsi repérés pour une intégration à la liste des protections patrimoniales ont fait l'objet d'une étude systématique par les services des Directions de l'urbanisme et de la culture de la Ville de Paris puis examinés en lien avec la Commission du Vieux Paris.

De manière générale, les protections patrimoniales ont été étendues à de nouveaux types de bâtiments, pour mieux prendre en compte la richesse et la diversité du patrimoine parisien. Il s'agit notamment :

- d'immeubles parisiens d'habitation ;
- de bâtiments construits dans les secteurs maisons et villas ;
- de bâtiments témoignant du caractère productif de la Ville ;
- d'équipements publics ;
- d'architectures issues des concours d'architecture ultérieurs à la loi sur l'architecture de 1977.

L'ensemble des prescriptions localisées figure dans les tableaux correspondants en annexe du règlement, au sein desquels sont précisés le motif et les motivations individuelles de leur protection.

Le PLU bioclimatique maintient par ailleurs le dispositif préexistant de volumétrie existante à conserver (sous-section 2.4.2). Il prescrit « la conservation de la volumétrie de certaines constructions, parties de constructions ou ensembles de constructions existantes. Cette volumétrie doit être conservée dans ses caractéristiques générales afin que soit pérennisée, selon le cas, une organisation remarquable du bâti sur un terrain, une séquence homogène en bordure de voie ou, au contraire, une singularité intéressante dans le paysage urbain ». Le PLU bioclimatique précise les adaptations de la volumétrie protégée qui peuvent être admises.

Le PLU bioclimatique maintient enfin le dispositif informatif des parcelles signalées pour leur intérêt patrimonial, culturel ou paysager. Ce signalement n'introduit aucune servitude particulière.

1.4.3. Chapitre UG.3 : Implantation, hauteur et volumétrie des constructions

Le chapitre 3 du règlement comprend les règles déterminant l'implantation des constructions sur le terrain sur lequel elles sont réalisées, ainsi que les règles relatives à la hauteur et à la volumétrie maximales des constructions. Il est décomposé en trois sections qui portent sur :

- L'implantation des constructions (3.1) dans leur rapport aux voies (3.1.1), aux limites séparatives des parcelles où elles sont réalisées (3.1.2) et les unes par rapport aux autres sur un même terrain (3.1.3), ainsi que leur emprise au sol et leur emprise géométrique (3.1.4) ;
- La hauteur et la volumétrie maximales des constructions (3.2) en indiquant la limitation générale des hauteurs (3.2.1) ainsi que le cas des terrains concernés par une hauteur maximale de construction (HMC, 3.2.2) ou les fuseaux de protection (3.2.3), les modalités de détermination du gabarit-enveloppe dans la bande dite de constructibilité principale, principalement en proportion de la largeur de la voie qu'elles bordent (3.2.4), au-delà de cette bande dans les cœurs d'îlot selon les limites séparatives (3.2.5) et des constructions en vis-à-vis sur un même terrain (3.2.6). Cette partie se conclut par des règles relatives aux terrains concernés par une Emprise de Constructibilité maximale (3.2.7) ainsi que par une nouvelle règle relative à l'insertion dans la séquence urbaine (3.2.8).
- Les possibilités de dépassement et de saillie par rapport à cette hauteur ou à cette volumétrie maximale (3.3).

Dans le PLU précédent, ces règles étaient définies aux articles UG.6 (implantation des constructions par rapport aux voies), UG. 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), UG. 8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain), UG. 9 (emprise au sol des constructions) et UG. 10 (hauteur maximale des constructions, incluant les gabarits-enveloppes et les saillies). Pour se caler sur les principes de l'ordonnance de modernisation de la réglementation des PLU du 23 septembre 2015 et du décret du 28 décembre 2015 et faciliter la lecture et l'interprétation de ces règles, ces différents aspects sont désormais regroupés dans un chapitre unique, relatif à l'implantation, la hauteur et la volumétrie des constructions.

La définition de la volumétrie et de l'implantation des constructions au sein des PLU par le code de l'urbanisme

Le code de l'urbanisme dispose que « *le règlement peut définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions* » (article L.151-17), « *leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant* » (L.151-18).

Ces dispositions législatives ont été complétées par décret, codifié à l'article R.151-39 qui précise que « *afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, déterminer la constructibilité des terrains, préserver ou faire évoluer la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles, le règlement peut notamment prévoir des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions. Il peut également prévoir, pour traduire un objectif de densité minimale de construction qu'il justifie de façon circonstanciée, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur. Il délimite, dans le ou les documents graphiques, les secteurs dans lesquels il les impose. Les règles prévues par le présent article peuvent être exprimées par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété ainsi qu'en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus.* »

Le règlement du PLU bioclimatique opère un changement par rapport au PLU précédent dans la façon de considérer les constructions dans leur situation vis-à-vis de l'espace public et au sein de leur parcelle, à la fois en tenant compte de l'expérience de l'application du PLU adopté en 2006 et des orientations fixées dans le PADD.

D'une part, le bilan de la construction entre 2006 et 2020 a permis d'observer que de nombreux immeubles neufs étaient en partie implantés en cœur d'îlot, au-delà de la construction principale à l'alignement sur rue, obérant la réalisation d'espaces plantés en pleine terre qui auraient favorisé la qualité de la végétalisation et la création de zones de rafraîchissement dans les îlots de chaleur urbains. De plus, ces immeubles tendent à occuper et à imperméabiliser fortement les cœurs d'îlot, créant des difficultés d'insertion urbaine en vis-à-vis des immeubles voisins et posant souvent des problématiques d'acceptabilité liées à des pertes d'ensoleillement ou à des atteintes au paysage urbain.

D'autre part, les orientations du PADD visent expressément à une meilleure prise en compte du « déjà-là », à la désimperméabilisation des sols et à un urbanisme tendant à une dédensification des cœurs d'îlots. Les modalités d'implantation et d'emprise au sol des constructions s'inscrivent ainsi dans :

- **L'orientation 3** qui vise à « la valorisation du sol urbain, support de la biodiversité et outil d'adaptation au changement climatique » cible particulièrement la préservation, la valorisation et la restauration d'espaces de pleine terre existants et une désimperméabilisation importante.
- **L'orientation 7** qui aspire à « Transformer vertueusement les bâtiments existants ». Dans ce cadre, afin de favoriser l'adaptation du bâti parisien au changement climatique et de contribuer à son atténuation, il s'agit de limiter les impacts des bâtiments les uns par rapport aux autres en termes d'ensoleillement et d'ombre portée.

- **L'orientation 38** « privilégier la transformation du bâti » invite à préserver la diversité des tissus urbains parisiens, notamment les tissus continus réguliers ou composites souvent marqués par la présence de cours.
- **L'orientation 39**, qui entend « faire évoluer les îlots par une approche bioclimatique » notamment en encourageant l'ouverture des îlots sur la ville, en protégeant les espaces végétalisés, en désimperméabilisant les cœurs d'îlot.

UG.3.1. Implantation des constructions

UG. 3.1.1. Implantations des constructions par rapport aux voies

Les dispositions générales de la sous-section UG.3.1.1 relative à l'implantation par rapport aux voies réaffirment un principe historique déjà établi dans le précédent PLU, à savoir l'implantation préférentielle à l'alignement.

Afin d'organiser l'implantation majoritaire du bâti le long des voies, le PLU reconduit le principe de la « Bande E », désormais dénommée « Bande de constructibilité principale » par souci d'intelligibilité et en application de l'article R.151-16 du code de l'urbanisme qui permet à un règlement d'urbanisme de compléter les définitions du lexique d'urbanisme national. Ce principe a pour objectifs la préservation des caractéristiques historiques et des qualités des tissus urbains parisiens, dont le bâti est principalement implanté le long des voies, et la production de logements. La bande de constructibilité principale oriente la constructibilité sur le terrain en bordure de voie, permettant ainsi le maintien de la continuité bâtie en bordure des voies et la préservation d'espaces libres en cœur d'îlot.

L'épaisseur de la bande de constructibilité principale qui était de 20 mètres depuis le P.O.S est réduite à 18 mètres afin de limiter davantage l'épaisseur des constructions et favoriser leur bonne insertion au regard des caractéristiques de l'environnement, notamment l'épaisseur des immeubles voisins, la continuité et la générosité des espaces libres en cœur d'îlot, etc. et également afin de favoriser la réversibilité ultérieure des constructions.

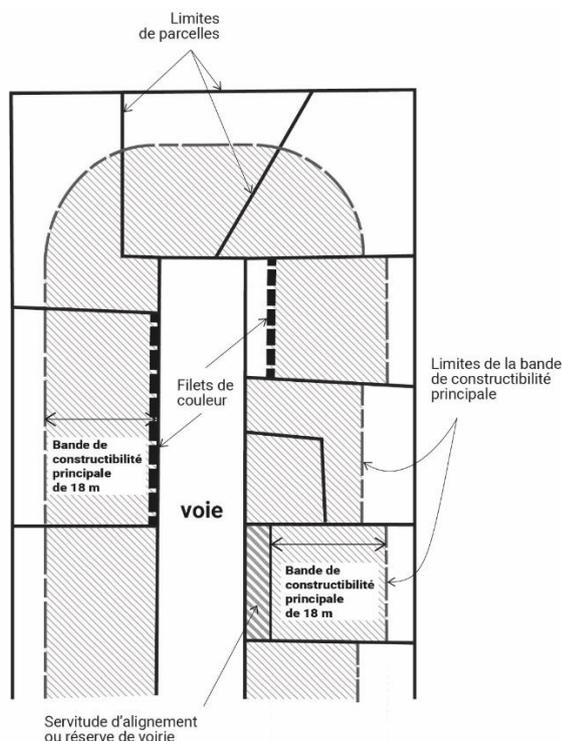
La réduction de l'épaisseur de la Bande de constructibilité principale et de l'épaisseur des constructions en bordure voies répond également aux objectifs d'amélioration des performances environnementales et du confort des constructions, en particulier en matière de confort d'été et d'éclairage naturel, en favorisant les locaux traversants.

Ces dispositions sont en cohérence avec les dispositions portant sur la hauteur des constructions qui tendent à privilégier des constructions plus élevées sur rue qu'en cœur d'îlot.

En outre, pour faciliter la réalisation de **l'orientation 7** sur la transformation vertueuse du bâti dans une logique de lutte contre le réchauffement climatique et de **l'orientation 38** qui porte notamment sur la préservation du contexte bâti et de la qualité de vie du voisinage lors d'une construction neuve, la disposition du précédent PLU est reprise pour protéger la qualité et le confort des bâtiments aux abords d'une nouvelle construction, afin que « l'implantation d'une construction [puisse] être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'éclairage d'une construction voisine ou à l'aspect du paysage urbain ou à la continuité des espaces libres avec ceux existants sur les terrains voisins ».

Le principe d'implantation à l'alignement est cependant assoupli par rapport au précédent PLU. Sur le fondement de l'article L.151-18 du code de l'urbanisme, le PLU bioclimatique renforce la possibilité de créer des retraits pour animer les façades et/ou participer à la volumétrie d'ensemble des constructions. Cette règle, déjà présente dans certains secteurs de dispositions particulières du règlement modifié en 2016, est adaptée et étendue à la règle générale. Elle a pour objet de permettre d'autoriser des traitements particuliers de façades le long des voies concourant à l'enrichissement de la diversité du paysage général de Paris, à l'animation du paysage urbain de la rue et à une bonne insertion architecturale et urbaine

de la construction dans son environnement, de maintenir ou créer des espaces libres et des espaces végétalisés en bordure de voie, de végétaliser le bâti. Elle répond notamment aux orientations favorisant la végétalisation de la ville (**orientations 3 à 5 et 37** du PADD) et celles ciblant la préservation du paysage et du patrimoine architectural, ainsi que le rapport à l'espace public des bâtiments (**orientations 35 à 41**).



Détermination de la bande de constructibilité principale en bordure de voie (figure 3 du règlement)

Les dispositions de cette sous-section précisent également les modalités de réalisation de ces retraits, qui doivent « bénéficier d'un aménagement de qualité et permettre le bon développement des plantations destinées à la végétaliser » et comporter une clôture « implantée à la limite de voie, sauf exceptionnellement si la configuration des lieux ou la destination des locaux en justifie l'absence ». En outre, afin de garantir la cohérence et la qualité du paysage urbain, limiter l'effet de rue canyon ou en fonction de règles spécifiques, il est indiqué un certain nombre de cas qui peuvent imposer un tel retrait, dans les voies étroites (inférieures à 6 mètres) ou en bordure du boulevard périphérique dans certaines configurations.

La possibilité de ménager des interruptions du bâti est également renforcée, notamment lorsqu'une continuité écologique, paysagère ou visuelle vers un espace libre intérieur le justifie.

Par ailleurs, le dispositif d'Emprise constructible maximale (ECM) préexistant dans le PLU précédent est maintenu. Cette règle, qui répond aux orientations du PADD relatives à la protection du paysage et du patrimoine parisien (**orientations 35 et 36**), se fonde sur l'article L.151-17 du code de l'urbanisme qui autorise le règlement à « définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions » et sur l'article R.151-39 qui dispose qu' « afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, déterminer la constructibilité des terrains, préserver ou faire évoluer la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles, le règlement peut notamment prévoir des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions ». Elle est figurée dans les documents graphiques du règlement par la délimitation d'une emprise constructible maximale, sur des terrains ou des parties de terrains dont la forme urbaine est à protéger en raison de l'intérêt qu'elle présente dans le paysage urbain. Cela concerne principalement les secteurs de maison et de villas au sein desquels les emprises bâties sont strictement encadrées pour conserver l'existant. Cette

règle détermine que dans l'emprise d'une ECM, toute construction neuve en élévation, extension ou épaissement doit s'inscrire strictement dans les limites figurées au plan. Sont indiqués en outre, le cas échéant, la hauteur maximale et le coefficient maximal d'emprise au sol des constructions.

Cette règle se différencie des règles d'implantation générales dans la zone UG, expliquées dans ce chapitre, qui reposent sur des références aux voies limitant les parcelles, aux limites séparatives des terrains concernés par la construction et à l'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même parcelle, en imposant une emprise formelle, déterminée par la prise en compte des particularités du site, d'un projet d'ensemble ou des caractéristiques du terrain dans lequel la construction est réalisée.

De la même façon et sur le même fondement, le PLU bioclimatique reconduit le dispositif d'Emprise de construction basse (ECB) du PLU précédent, mécanisme limitant strictement la hauteur de construction à 4,50m, éventuellement portée à 7m suivant l'indication figurant dans les documents graphiques du règlement.

UG.3.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

A l'instar de la sous-section UG.3.1.1., la sous-section UG.3.1.2. relative à l'implantation par rapport aux limites séparatives reprend la disposition du PLU précédent et impose que « les constructions [soient] en principe implantées en limite séparative » dans la Bande de constructibilité principale. Là où le PLU précédent précisait que « l'implantation d'une construction en limite séparative [pouvait] être refusée si elle [avait] pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'éclairage d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain », le PLU bioclimatique étend la possibilité de construire en retrait des limites séparatives « pour maintenir, requalifier ou créer des espaces libres ou pour créer ou renforcer une continuité écologique, paysagère ou visuelle vers un espace libre intérieur ». Il modifie également de manière substantielle la façon d'envisager la construction en cœur d'îlot en précisant que « au-delà de la bande de constructibilité principale, l'implantation en limite séparative et en adossement aux constructions existantes sur les fonds voisins doit être privilégiée ». Ces évolutions s'appuient sur **l'orientation 36** sur la prise en compte des tissus urbains en favorisant la réalisation d'un système de cours en cœur d'îlot, espaces libres peu denses propices à un meilleur respect des avoisinants et sur **l'orientation 39** promouvant une évolution des îlots urbains par une approche bioclimatique, en favorisant leur végétalisation et la circulation d'air. Elles sont complémentaires du chapitre UG.4 qui porte sur la définition et le traitement des emprises libres et augmente par ailleurs les exigences d'espace libre et de pleine terre et contribue de la même façon à une forme urbaine plus aérée et plus respectueuse des tissus urbains constitués.

Par ailleurs, toujours sur le fondement de l'article L.151-17 du code de l'urbanisme, cette sous-section reprend un certain nombre de dispositions du PLU précédent relatifs aux façades comportant des baies constituant l'éclairage premier de pièces principales ou n'en comportant aucune pour éclairer une pièce principale, voire ne comportant aucune baie du tout, afin de garantir de bonnes conditions d'habitabilité et d'éclairage, dans l'esprit des orientations du PADD en faveur d'une architecture bioclimatique (**orientations 7 et 8**). Elle reprend également sur la base des mêmes orientations une disposition relative aux terrains faisant l'objet d'une servitude de cour commune ou de servitudes contractuelles d'implantation, qui modifie les règles applicables en considérant les constructions à réaliser comme relevant des règles de constructions en vis-à-vis sur un même terrain. Cette disposition a pour but, en cas d'accord entre des propriétaires de terrain contigus, de faciliter la réalisation de projets de construction en appliquant les règles relatives à la construction de bâtiments au sein d'un même terrain, plutôt que de les adosser en limite séparative comme l'incite le règlement pour des constructions situées de part et d'autre d'une limite parcellaire. Cela a également pour objet d'améliorer le traitement des cœurs d'îlot et de favoriser leur végétalisation (**orientation 39** du PADD). Enfin, cette sous-section impose un retrait d'au moins 6 mètres dans le cas d'une hauteur supérieure à 15 mètres pour améliorer l'insertion de constructions en vis-à-vis d'une limite d'équipement sportif de plein air, parc, jardin ou cimetière, afin de garantir une bonne qualité d'aménagement des

espaces extérieurs et de limiter les vues les plus directes sur des équipements publics qui pourraient en gêner le fonctionnement.

UG.3.1.3. Implantation des constructions en vis-à-vis sur un même terrain

Les dispositions de la sous-section UG.3.1.3 régissent **l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain** et s'appliquent également aux façades d'une même construction, notamment lorsque celle-ci se développe autour d'une cour, d'une courette ou d'un patio. Cette sous-section, issu de l'ancien article UG.8 réécrit dans un souci de simplification, ne modifie pas les règles d'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres, qui demeurent déterminées par les usages des pièces, principales ou secondaires, qui donnent sur les façades, qui définissent eux-mêmes la distance minimale entre deux bâtiments pour garantir un éclairage et un vis-à-vis satisfaisants. Il précise néanmoins que pour les façades ne comportant pas de baies, « une distance minimale peut être exigée pour maintenir, requalifier ou créer des espaces libres et des espaces végétalisés, pour végétaliser le bâti, pour améliorer l'insertion architecturale et urbaine du projet ou pour permettre l'expression d'une recherche architecturale ».

La disposition est fondée sur les articles L.151-17 du code de l'urbanisme qui permet de « *définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions* » et L.151-18 déjà cité qui concourt à permettre une meilleure ventilation naturelle des espaces et donc à une réduction des îlots de chaleur urbain (**orientations 7 et 8**) ; la poursuite des trames vertes et bleues au sein des cœurs d'îlots et la création de percées visuelles depuis l'espace public vers les cœurs d'îlots (**orientations 1 à 4 et 39**).

UG.3.1.4. Emprise au sol et emprise géométrique des constructions

Cette sous-section vise à préciser :

- Sur le fondement de l'article R.151-39 du code de l'urbanisme, les modalités d'application des dispositions figurant aux documents graphiques en ce qui concerne le dispositif d'Emprise constructible maximale (cf. ci-dessus UG.3.1.1.). Les documents graphiques comportent en effet le cas échéant un coefficient d'emprise au sol qui s'impose dans le périmètre de l'ECM considéré. En revanche, si cette indication ne figure pas, l'emprise au sol n'est pas limitée.
- Les dispositions s'appliquant dans certains secteurs de maisons et villas (voir 3.2.9 ci-après).
- L'interdiction au titre de l'article L.151-17 du code de l'urbanisme de toute construction dans le secteur des abords du boulevard périphérique, à l'exception des ouvrages et constructions implantées sous ou à l'aplomb des ouvrages du boulevard périphérique, qui demeurent soumis aux dispositions du statut réglementaire des voies et des ouvrages et aménagements ne comportant pas de surface de plancher. Comme expliqué plus haut dans le chapitre 3.1.1. relatif à la division en zone du territoire parisien, cette interdiction vise à réduire, en cohérence avec **l'orientation 13** et l'encadré territorial du PADD consacré au boulevard périphérique, les risques durables d'exposition aux nuisances générées par cette infrastructure de toute nouvelle population, que cela soit dans un cadre résidentiel ou d'activité.

Dispositions particulières applicables dans le secteur des bâtiments et ensembles modernes

Comme déjà précisé, le secteur des « bâtiments et ensembles modernes » correspond à des constructions dont l'implantation et la volumétrie diffèrent sensiblement des formes urbaines historiques de Paris. Marqués par un principe de retrait de l'alignement, une orientation parfois indépendante de l'ordonnancement des voiries, des espaces libres importants et des gabarits souvent supérieurs à ceux des tissus continus, ils doivent, pour pouvoir faire l'objet des mêmes évolutions que le reste du bâti parisien en faveur de

l'adaptation au changement climatique et respecter la diversité des paysages et tissus urbains, répondre à des règles différentes. Il s'agit ici de mettre en œuvre les mêmes orientations du PADD (**principalement 3, 7, 38 et 39**) que dans les tissus continus.

Ainsi aux sous-sections UG. 3.1.1 et UG.3.1.2., il est précisé, sur le fondement de l'article L.151-17 du code de l'urbanisme, que « dans le secteur des bâtiments et ensembles modernes [...], les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement ou à la limite de fait de la voie [UG. 3.1.1.] / soit en limite séparative [UG. 3.1.2.], soit en retrait » et que « l'implantation des constructions doit permettre leur insertion dans la composition d'ensemble formée par les constructions existantes situées sur le même terrain ou sur les terrains voisins, notamment par la préservation ou le renforcement des continuités écologiques, paysagères ou visuelles entre les espaces libres intérieurs existants ou vers ceux-ci ».

En ce sens, le PLU bioclimatique permet l'implantation en retrait de l'alignement et des limites séparatives dans ce secteur afin de préserver la continuité des espaces libres et les percées visuelles existantes, de respecter les compositions d'origine et de favoriser leur végétalisation.

UG.3.2. Hauteur et volumétrie des constructions

La hauteur des constructions, installations et ouvrages est définie par l'application des règles relatives :

- à la limitation générale des hauteurs (UG. 3.2.1) ou le cas échéant aux prescriptions de hauteur maximale des constructions (UG. 3.2.2) ;
- aux fuseaux de protection (UG. 3.2.3) ;
- aux gabarits-enveloppes définis selon les caractéristiques des voies, la situation en limite séparative et selon les constructions au sein d'un même terrain (UG. 3.2.4 à UG. 3.2.6) ;
- aux prescriptions d'emprise constructible maximale (ECM) (UG. 3.2.7) ;
- à l'insertion des constructions dans la séquence urbaine dans laquelle elles se situent (UG. 3.2.8).

C'est donc un ensemble de règles, répondant chacune à des enjeux spécifiques mais prises concomitamment, qui permet de déterminer un volume théorique maximum dans lequel la construction doit s'insérer. Ces dispositions sont fondées par l'article R.151-39 du code de l'urbanisme qui donne la possibilité au PLU de définir des règles de hauteurs. Elles visent principalement à la déclinaison du chapitre III du PADD, intitulé « Une ville qui considère et valorise ses identités urbaines » et en particulier les **orientations 35** « Protéger le grand paysage parisien », **36** « Prendre en compte la diversité des tissus urbains pour mieux les protéger » et **38** « Privilégier la transformation du bâti » pour encadrer la hauteur des constructions, au travers de plusieurs ensembles de règles :

L'ensemble de ces règles concourent notamment à « protéger les nombreux points de vue vers les lointains et les perspectives vers le grand paysage » et « préserver et valoriser les perspectives depuis les avenues, boulevards, grands parcs et jardins constitutifs des grandes compositions urbaines parisiennes mais également les perspectives singulières depuis des espaces publics de plus petite échelle » (**orientation 35**), « à la préservation des séquences et des ensembles urbains caractéristiques des différents quartiers parisiens présentant un intérêt culturel, historique ou architectural » et « des éléments bâtis remarquables, en y intégrant également des bâtiments de faubourgs, industriels et d'architecture moderne et contemporaine » (**orientation 36**).

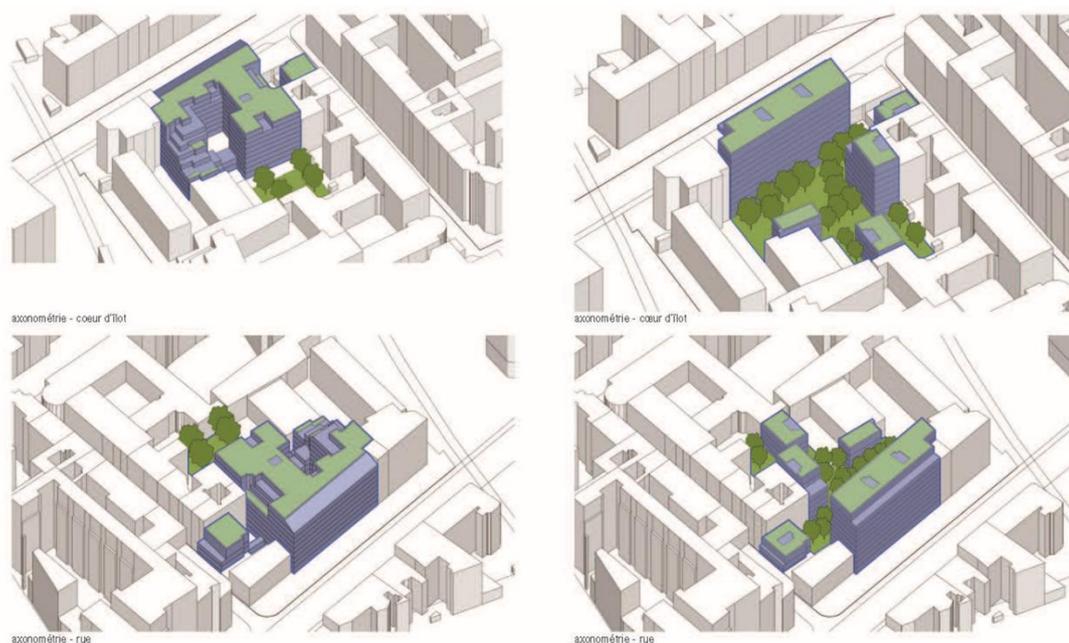
UG.3.2.1 Limitation générale des hauteurs

Le **plan général des hauteurs**, constitutif du règlement graphique, n'est pas, dans son principe et ses orientations, modifié par rapport à celui du PLU précédent, lui-même hérité du POS de 1977. En application de l'article R.151-39 du code de l'urbanisme qui donne la possibilité au PLU de définir des règles de hauteurs, il détermine en tout lieu de Paris une hauteur maximale des constructions à ne pas dépasser. Il comporte un secteur central à 25 mètres, certains secteurs, d'importance limitée, maintenus à 18 mètres et un secteur périphérique à 31 mètres. Certains secteurs des arrondissements périphériques disposent d'une hauteur plafond à 37 mètres, qui correspond à la hauteur la plus grande autorisée dans Paris avant le précédent PLU. Ainsi, les secteurs de hauteurs plafond à 50 mètres et 180 mètres qui couvraient uniquement le sud de l'opération d'aménagement de Paris Rive Gauche et une portion de Bercy-Charenton sont supprimés, afin de revenir à la hauteur plafond historique de Paris.

En outre, une limitation générale est fixée pour la hauteur au-delà de la bande de constructibilité principale à 15 mètres, une hauteur supérieure ne pouvant être admise dans la limite de la hauteur plafond que pour les constructions relevant de la destination Équipements d'intérêt collectifs et services publics ou dans certaines situations spécifiquement prévues par le règlement : terrains de plus de 4000 m² (voir UG.3.2.5) et secteur des Bâtiments et ensembles modernes. Cette exception à la règle de hauteur, qui vise à accompagner la mise en œuvre de l'**orientation 33** du PADD de renforcer les équipements et leur rôle multiple, est justifiée d'une part par la possibilité laissée au titre de leur vocation d'intérêt collectif de s'adapter à des contraintes d'usage, de fréquentation ou de sécurité qui nécessitent plus de souplesse dans la détermination de la hauteur que les autres destinations autorisées et d'autre part, par la possibilité de proposer une architecture contemporaine emblématique, destinée à mieux marquer la présence d'un service d'intérêt collectif au sein de la ville.

Cette limitation générale à 15m au-delà de la bande de constructibilité principale constitue un changement important par rapport au PLU précédent et vise à préserver les cœurs d'îlots au titre de l'**orientation 39** du PADD « Faire évoluer les îlots par une approche bioclimatique », dans une logique de préservation des cours et des espaces végétalisés, favorables au traitement de l'îlot de chaleur urbain, et d'un maintien de fonctions collectives. Elle s'inscrit en effet dans une démarche combinée avec la détermination des règles de hauteurs des constructions réalisées en limite séparative (voir aussi UG.3.2.5 ci-après : gabarit-enveloppe en limite séparative), en adossement des constructions ou murs de soutènement existants (voir UG.3.3.4 ci-après, qui précise l'articulation entre cette limitation générale de hauteur à environ R+4 et les possibilités de dépassement en cas d'adossement à une héberge existante) mais aussi à une augmentation des exigences d'espace libre et de pleine terre, développées au chapitre UG.4. Cette limitation incite, avec ces autres règles, à implanter les constructions neuves en adossement aux murs pignons ou murs de soutènement des terrains voisins, et à libérer des espaces libres plus homogènes, moins morcelés que dans le PLU précédent.

Les perspectives suivantes illustrent les effets attendus de la combinaison des règles d'espace libre, d'emprise et de hauteur dont la limitation à 15 mètres de la hauteur maximale au-delà de la bande de constructibilité principale, sur la base d'un projet réalisé dans le cadre du PLU précédent et d'une étude de faisabilité sur le même terrain avec les règles du PLU bioclimatique.



crédit : Anyoji-Beltrando Architectes

Projet réalisé dans le PLU précédent

Projet possible avec le PLU bioclimatique

Le projet réalisé se déploie en U à partir du bâtiment situé à l'alignement, occupant deux volumes très importants qui empiètent fortement sur le cœur d'îlot, laissant une petite cour dans l'ombre entre les deux volumes et une emprise libre de pleine terre en fond de parcelle. Le projet possible dans le PLU bioclimatique pourrait se réaliser en revanche sous la forme de trois plots adossés aux pignons de parcelles voisines, qui bénéficient d'un dépassement de la limitation générale des hauteurs car les immeubles voisins sont plus hauts que 15 mètres. Il permet la réalisation d'un cœur d'îlot planté d'un seul tenant, les trois plots bénéficiant de vues sur cet espace libre.

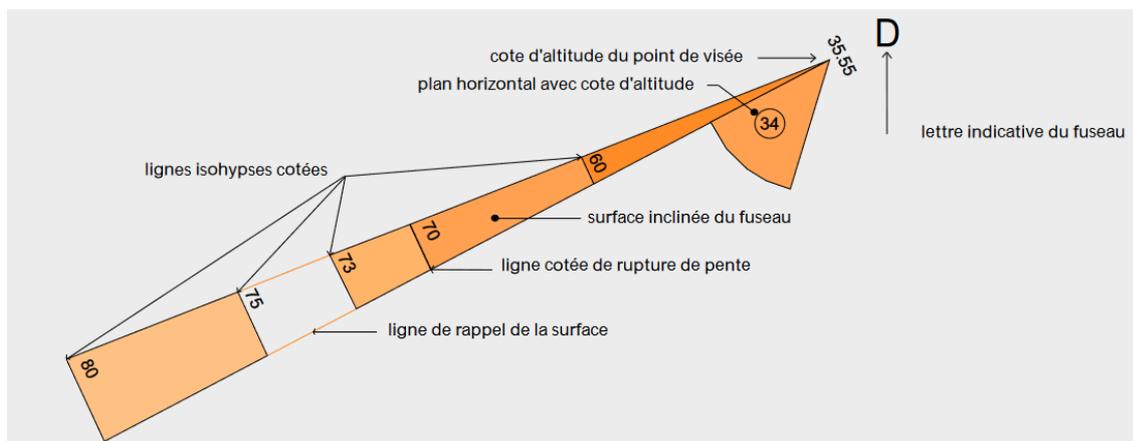
UG.3.2.2 Terrains concernés par une Hauteur maximale des constructions (HMC)

Toujours en application de l'article R.151-39 du code de l'urbanisme, la prescription de **hauteur maximale des constructions**, existante dans le PLU adopté en 2006, complète les deux dispositifs précédents pour prendre en compte des secteurs particuliers au sein desquels l'histoire ou des projets d'aménagement ont amené à construire des bâtiments dont la hauteur diffère de la majorité des gabarits parisiens. Dans ce cas, le 2^o de la sous-section UG.2.3.1 dispose que « les documents graphiques du règlement indiquent, sur des terrains ou parties de terrain, des prescriptions de HMC, lorsque cette hauteur est différente de celle qui résulte de l'application des règles générales ». La cote ou la hauteur indiquée dans le périmètre de HMC se substitue alors à la hauteur donnée par le plan des plafonds des hauteurs. Les gabarits-enveloppes en bordure de voie et en limite séparative ne s'y appliquent pas, mais le gabarit-enveloppe en vis-à-vis sur le même terrain est celui de la règle générale. Cela concerne des secteurs sans dispositions particulières ainsi que les secteurs suivants, objet de dispositions particulières et, en conséquence, justifiés plus loin au chapitre 3.2.9 du présent document :

- Opéra Bastille
- Paris Rive Gauche
- Porte de Versailles
- Gare des Mines-Fillettes
- Ordener-Poissonniers

UG.3.2.3 Fuseaux de protection

Pour mettre en œuvre **l'orientation 35** qui vise à « protéger les nombreux points de vue vers les lointains et les perspectives vers le grand paysage et à préserver et valoriser les perspectives depuis les avenues, boulevards, grands parcs et jardins constitutifs des grandes compositions urbaines parisiennes », les **fuseaux de protection générale du site de Paris** institués depuis le POS de 1977, en général plus contraignants que le plan général des hauteurs, sont également maintenus dans leurs principes et dans leur localisation et interviennent en complément de ce dernier. Fondés sur les articles L.151-19 et R.151-41 (§3^o) du code de l'urbanisme, ils prennent la forme, dans les documents graphiques du règlement, de surfaces ou ensembles de surfaces (plans ou surfaces gauches) des hauteurs maximales à ne pas dépasser pour préserver les vues lointaines le long d'un certain nombre d'axes repérés à partir d'un bâtiment protégé ou de compositions urbaines historiques. Entre deux cotes indiquées sur le plan, les altitudes sont obtenues par interpolation.



Légende schématique des fuseaux de protection

Trois types de fuseaux ont été déterminés à la suite des études paysagères menées à l'époque de leur élaboration :

- Des vues panoramiques, depuis plusieurs sites en hauteur, laissant voir au loin le paysage parisien, comme depuis l'Arc de Triomphe ou le Parc des Buttes Chaumont. Au nombre de six, elles déterminent des cônes de vue large, voire concentrique (Arc de Triomphe) ou des zones importantes (abords de la Butte Montmartre).
- Des faisceaux de vues à partir de quatre monuments historiques, soit inscrits dans des compositions urbaines d'ensemble (Hôtel des Invalides, Panthéon) soit au caractère exceptionnel et perceptible dans le lointain du paysage parisien (Notre-Dame de Paris et Sacré Cœur de Montmartre)
- Des échappées visuelles, au nombre de dix-sept, depuis ou à partir de nombreux monuments parisiens, mis en valeur par des voies qui en font des points de repère dans le paysage parisien.

Les hauteurs plafonds ainsi définies, qui tiennent compte des tissus urbains existants au moment de la première mise en place de ces fuseaux dans le POS de 1977, contraignent de façon limitée aux possibilités d'évolution des constructions sur les terrains concernés, le plus souvent dans des tissus urbains très constitués, en majorité dans les arrondissements centraux de Paris ou dans des ensembles bâtis déjà remarquables, dans une logique de préservation patrimoniale.

UG.3.2.4, 3.2.5. et 3.2.6. Gabarits-enveloppes

Le principe du gabarit enveloppe, fondé sur l'article R.151-39 du code de l'urbanisme, est également reconduit du POS et du PLU précédent, inscrit dans l'histoire de la planification urbaine parisienne comme une règle qui définit un ensemble de lignes droites ou courbes formant l'enveloppe maximale dans laquelle doivent s'inscrire les constructions, et qui lie ainsi pour définir la hauteur admissible la largeur des voies et la relation des bâtiments entre

eux, d'une parcelle à l'autre ou sur un même terrain. Il décline principalement les orientations de l'axe 3 du PADD (Une ville qui considère et valorise ses identités urbaines) et notamment les **orientations 35, 36, 38 et 39**.

a) En bordure de voie (UG. 3.2.4.)

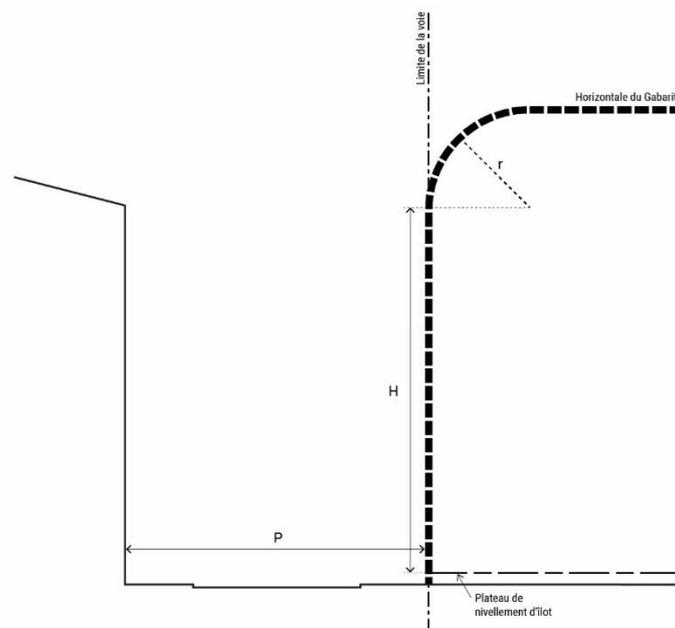
Le gabarit-enveloppe applicable en bordure de rue est régi soit par la règle générale qui impose une hauteur maximale en fonction de la largeur de la voie (voie sans filet), soit par un filet de couleur indiqué aux documents graphiques, qui détermine directement cette hauteur et la forme du couronnement. Le PLU bioclimatique reprend les principes des dispositions du PLU précédent qui permettent d'imposer une réduction ou d'accepter une augmentation de la hauteur des constructions le long des voies pour inscrire toute nouvelle réalisation dans une logique de composition urbaine cohérente. Les règles générales qui définissent les gabarits-enveloppes en fonction de la largeur des voies sont conçues pour être le plus proche possible des gabarits historiques parisiens et respecter le processus historique de constitution du paysage urbain. L'implantation à l'alignement de fait, notamment pour les voies de moins de 12 m de large, permet en outre de maintenir la cohésion du front bâti.

Le PLU bioclimatique procède à un changement important dans l'approche de la construction des parcelles parisiennes. Comme énoncé dans la partie 3.1 précédente et dans le chapitre 4 sur les règles d'espace libre, il entraîne une diminution des possibilités de construire en cœur d'îlot, au-delà de la bande de constructibilité principale. L'enjeu de la préservation du paysage de la rue en tenant mieux compte de la séquence urbaine, tout en encourageant la transformation des existants plus que la démolition/reconstruction, a amené à reconsidérer les règles relatives au gabarit-enveloppe pour les simplifier et intégrer davantage le caractère et la typologie des voies en fonction de leur largeur.

Le principe qui a guidé cette révision est de limiter les capacités d'augmenter les hauteurs dans les voies étroites (moins de 12 mètres), d'autant que les hauteurs des bâtiments existants sont en général déjà supérieures à ce que les règles du PLU précédent autorisaient. En contrepartie, les nouvelles règles rendent possible plus de hauteur sur les voies larges. Par rapport aux gabarits fixés dans le PLU de 2006, la réduction de la hauteur des constructions sur les voies étroites permet à l'air et la lumière de circuler davantage dans ces voies plus sombres tandis que l'augmentation du gabarit sur les voies larges apporte de l'ombre sur leurs trottoirs tout en permettant la production de nouveaux logements. Les voies inférieures à 12 mètres de large représentent 448 Km de linéaire sur les 1106 Km de voirie parisienne, soit 40%. Ce sont donc 657 Km de voies et 60% de terrains sur rue, nonobstant les parcelles concernées par un filet de hauteur restrictif (voir pages suivantes) qui font l'objet d'une constructibilité sur rue supérieure à celle du précédent PLU.

Par conséquent, un gabarit unique remplace les quatre types de gabarits du PLU précédent. Il est défini par :

- une verticale dont la hauteur H est définie par l'expression $H = P + (25 \% \times P)$, avec un maximum de 28 mètres, arrondie au décimètre supérieur, dans laquelle P est le prospect sur voie ;
- un couronnement C composé d'un quart de cercle dont le rayon r est égal à 25 % du prospect sur voie P, avec un minimum de 3 mètres et un maximum de 7 mètres, tangent à la verticale en son sommet et limité par une horizontale située à une hauteur R située au-dessus de la verticale. Cet arc de cercle unique remplace également les quatre formules de calcul du couronnement différentes du précédent PLU
- d'une horizontale située à une hauteur r au-dessus de la verticale.



P : prospect sur voie
 $H = P + (0,25 \times P)$
 avec $H \leq 28\text{m}$

r : rayon du couronnement
 $r = 0,25 \times P$
 avec $r \geq 3\text{m}$ et $r \leq 7\text{m}$

■■■■■ Volumétrie maximale autorisée

Gabarit-enveloppe au droit des voies non bordées de filets de couleur aux documents graphiques du règlement

De la même façon, comme dans le PLU précédent, lorsque des gabarits-enveloppes de hauteurs différentes se recoupent sur un terrain, en particulier les terrains situés à des angles de voies de largeur différente, le gabarit-enveloppe le plus élevé peut être appliqué sur cette partie de terrain, pour des motifs d'architecture ou d'insertion urbaine.

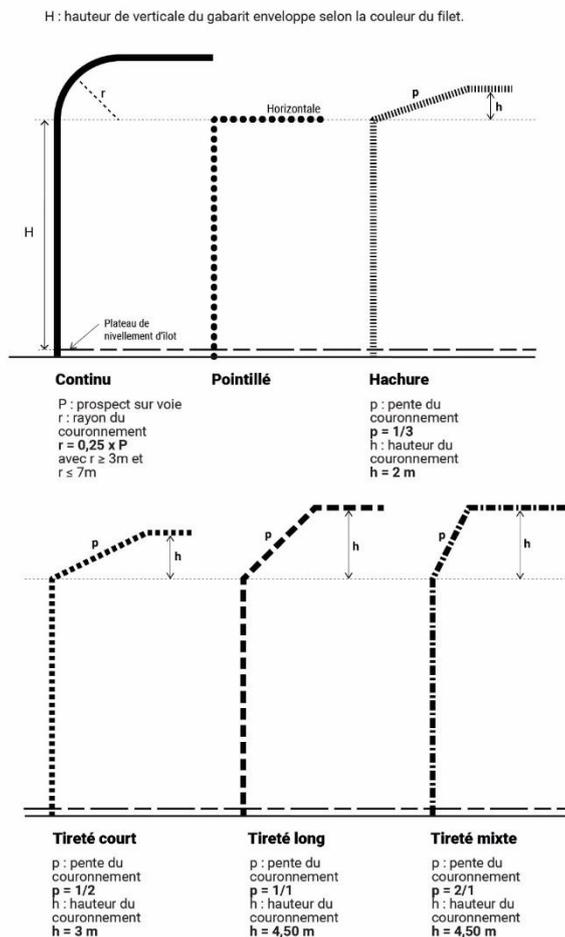
La modulation de ces gabarits-enveloppes en fonction de la largeur des voies permet une meilleure prise en compte du paysage et de la typologie des bâtiments existants rencontrés. Il convient toutefois de souligner qu'il s'agit de gabarits-enveloppe qui ne constituent qu'une volumétrie maximale possible à ne pas dépasser mais qui n'imposent pas un profil ou un type particulier d'architecture ou de couverture.

Filets de hauteurs

Dans le cas de nombreuses situations urbaines particulières cependant, les règles générales ne sont pas adaptées et le recours au filet de couleur s'avère nécessaire. Ce dispositif repose également sur l'article R.151-41 (§1^o) du code de l'urbanisme déjà cité. Il précise, par un filet de couleur figurant sur le plan au 1/2000^e de l'atlas général, l'implantation et la volumétrie maximale des projets en vue de conserver, compléter ou créer des formes urbaines ou des typologies particulières. Il est utilisé principalement pour concrétiser les intentions d'urbanisme suivantes :

- protéger des séquences basses sur des voies larges dans le cas de tissus de petite échelle,
- préserver la hauteur des constructions basses à l'entrée des voies étroites (villas, impasses),
- maintenir une hauteur et un environnement homogènes sur des ensembles constitués : percements des avenues haussmanniennes, lotissements, places etc.
- poursuivre une urbanisation contrôlée sur les voies de largeur importante (supérieure à 20 mètres).

Les figures ci-dessous montrent des différents gabarits enveloppe en bordure de voie du règlement du PLU bioclimatique :

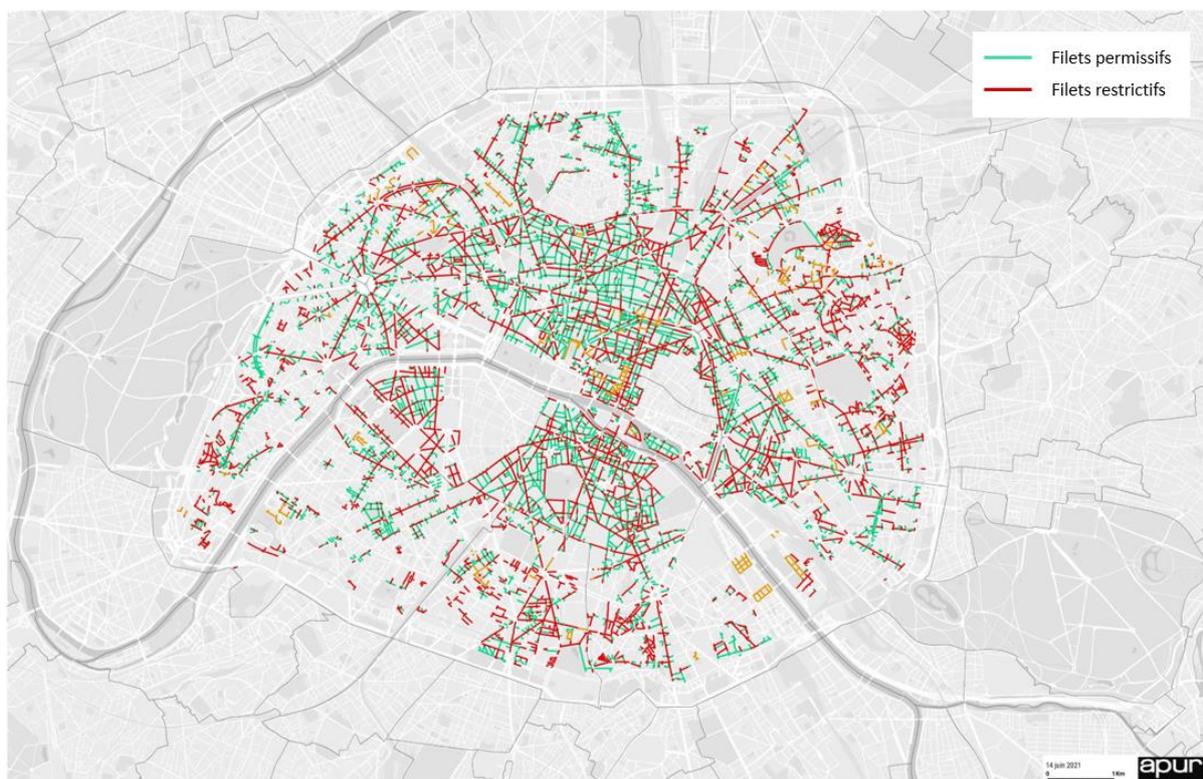


Gabarit enveloppe au droit des voies ou espaces bordés de filets de couleur aux documents graphiques du règlement

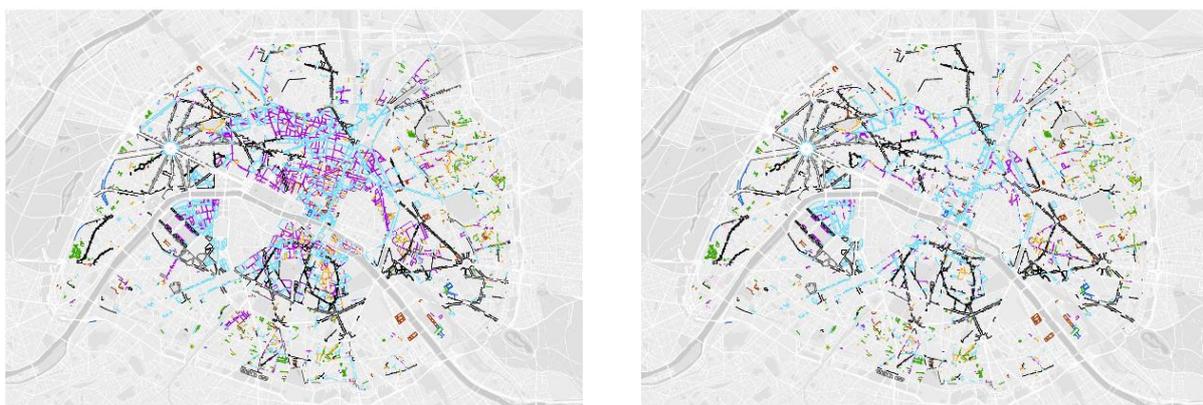
Au gré des modifications, le PLU précédent avait ajouté aux 350 Km environ de voies bordées de filet du POS de 1977 lui-même plusieurs fois modifié, environ 40 Km de filets supplémentaires. Les filets de hauteurs ont été augmentés et leurs hauteurs diversifiées jusqu'à intégrer dans le PLU actuel des dispositions très localisées pour protéger des architectures et des volumétries très particulières (maisons et villas, tissu urbain du faubourg Saint-Antoine, ou encore de la Butte aux Cailles. Ils jouent donc un rôle décisif dans la protection des paysages parisiens et la gestion de leur évolution.

Le bilan du PLU de 2006 a montré qu'il existe deux grandes familles de filets, les filets « permissifs » qui autorisent des constructions plus hautes que la règle générale de la zone UG, principalement situés le long de voies étroites anciennement bâties, et les filets « restrictifs » qui obligent à une hauteur de constructions inférieure à celle autorisée par la règle générale, situés pour la plus grande part le long de voies larges, des voies aux façades ordonnancées créées au XIX^{ème} siècle par les grands travaux d'Hausmann mais aussi des voies aux façades très disparates, de hauteurs très variables que les filets avaient pour ambition d'unifier, sans toutefois y parvenir.

Les trois cartes suivantes mettent en évidence les quartiers de Paris au sein desquels les filets de hauteur dans le PLU précédent avaient une fonction plus permissive ou plus restrictive ainsi que les évolutions avec le PLU bioclimatique.



Comparaison des gabarits sur rue selon les règles de filets et de largeur de voies dans le PLU en vigueur



Comparaison des filets du PLU précédent (à gauche) et du PLU bioclimatique (à droite)

Le PLU bioclimatique introduit une nouvelle donnée, traduit dans le PADD dans l'ensemble de l'axe I d'une ville en transition, vertueuse et résiliente. Jusqu'alors, ce dispositif visait en effet essentiellement la protection du paysage. Il s'agit maintenant de prendre également en compte plus fondamentalement l'air, la lumière, l'ombre et les vents qui jouent un rôle dans le rafraîchissement des rues en été et la diminution de la surchauffe de la ville engendrée par un ensoleillement direct prolongé des façades et des sols.

Dans les rues étroites, notamment celles de moins de 12m de large, dans lesquelles le soleil entre peu, voire pas en hiver, il s'agit de maintenir, autant que cela est encore possible alors que la plus grande part des constructions a été bâtie plus haut, des rais de lumière et des couloirs de vent que les constructions peu hautes permettent. Ceci a amené à supprimer les filets permissifs (soit environ 149 656 mètres linéaires) dans les voies étroites afin de limiter la hauteur. Ces filets permissifs conduisaient en général à permettre la reconstruction à l'identique dans les voies étroites en étant mimétique de l'existant, donc au-delà du gabarit autorisé par le PLU. Leur suppression dissuadera les démolitions-reconstructions et pourrait amener à réduire le cas échéant la hauteur maximale des

bâtiments à construire, sachant que ces filets concernent des tissus urbains quasiment exclusivement déjà constitués. A l'inverse, cette orientation a amené à créer des filets restrictifs dans des séquences de voies (de toutes largeurs) dans lesquelles on veut maintenir des constructions basses pour conforter des paysages particuliers faits notamment de rais de lumière plus forts ou d'ouvertures vers des paysages plus lointains.

Dans les voies larges, les longues façades des ensembles ordonnancés édifiées au XIX^{ème} siècle doivent conserver leur homogénéité. Dans ce cas les filets sont conservés et ajustés, voire rectifiés pour supprimer les disparités qui n'ont pas lieu d'être. A l'inverse, le long des voies larges anciennes, dans les arrondissements périphériques, les constructions ont été édifiées peu à peu depuis le XVIII^{ème} siècle mais essentiellement tout au long du XX^{ème} siècle en application de plusieurs règlements successifs très disparates (routes historiques d'entrée dans Paris comme l'avenue Jean Jaurès - ancienne route d'Allemagne -, ou les boulevards des fermiers généraux). En réalité, peu de voies de cette sorte sont d'ores et déjà bordées de filets. Il s'agit là encore de renforcer la cohérence des dispositions réglementaires en laissant s'appliquer la nouvelle règle générale là où il sera intéressant qu'elle crée des variations qui viendront s'ajouter à celles engendrées par les règlements précédents. Cela représente la suppression de 882 filets pour 19 106 mètres linéaires.

Dans le cas des voies de 20 mètres de large et plus, l'application de la règle générale permettra des constructions légèrement plus hautes, ce qui renforce l'ombre portée des immeubles sur le bitume des voies sans diminuer l'habitabilité des immeubles situés face à eux de l'autre côté de la voie. Les règles de prospect en vis-à-vis sur un même terrain ou en limite séparative ne modifiant pas les gabarits enveloppe à l'arrière des constructions sur rue, l'habitabilité des parcelles voisines ne sera pas réduite. Un certain nombre de modifications ont été réalisées :

- Changement de couleur des filets lorsque le bâti existant dépasse le gabarit-enveloppe permis par le PLU_b, afin d'ajuster à l'existant et permettre les réhabilitations ou transformations en faveur de leur amélioration (790 filets pour 20122 mètres linéaires)
- Ajout de quelques filets pour compléter la protection de voies homogènes (7 filets créés pour 487 mètres linéaires)

Enfin, sont également supprimés :

- Les filets limitant les hauteurs de verticale à 5 mètres (roses). Ces filets introduits récemment pour protéger des tissus urbains de très petite échelle sont très peu nombreux et, lorsqu'ils existent, redondants avec ce que produirait la règle générale dans les mêmes situations urbaines (des voies de moins de 5 mètres de large). Cette suppression simplifie la règle des filets.
- Les filets qui affectaient de manière redondante des bâtiments faisant par ailleurs l'objet d'une protection patrimoniale (UG. 2.4.1) soit 3304 filets représentant 66 191 mètres linéaires.

En outre, sur certains tronçons de rues, un « filet de fait » (marron foncé) déjà utilisé dans le PLU précédent est instauré pour prescrire une hauteur de verticale identique à celle de la façade des bâtiments existants. Il s'agit là de protéger le paysage caractéristique de certaines séquences bâties ou de certaines rues, en complément des filets de couleur, et souvent de maintenir la diversité des hauteurs des bâtiments existants. Ce filet marron qui préserve la hauteur des façades existantes est un outil reconduit du PLU adopté en 2006.

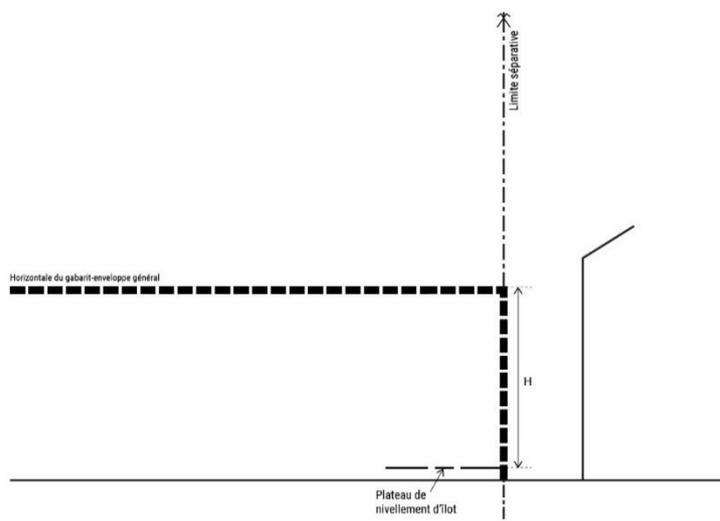
b) En limite séparative (UG. 3.2.5.)

Au-delà de la bande de constructibilité principale, dans la profondeur des terrains, le gabarit-enveloppe dit en limite séparative s'applique et prescrit, pour favoriser un système de cours et d'espaces libres, que l'adossement en limite séparative doit être privilégié. En application de l'article R.151-39 du code de l'urbanisme qui donne la possibilité au PLU de définir des règles de hauteur « par rapport [...] aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété ainsi qu'en fonction des objectifs de continuité

visuelle, urbaine et paysagère attendus », une hauteur maximale des constructions y est fixée à 15 mètres, soit environ R+4 (voir également UG.3.2.1 ci-avant).

Cela constitue une évolution importante dans la mesure où dans le PLU précédent, la hauteur maximale résultait d'un gabarit calculé proportionnellement au prospect mesuré jusqu'à la limite séparative ajouté de 3 mètres et d'une distance entre la limite séparative et les baies les plus proches sur un terrain voisin. Pour inciter davantage à l'adossement à une construction ou à un mur de soutènement implanté en limite séparative sur le fonds voisin, la hauteur admissible peut toutefois atteindre la hauteur de cette construction ou de ce mur de soutènement dans la limite de la hauteur plafond définie au Plan général des hauteurs (cf. UG.3.3.4). L'évolution des gabarits-enveloppes en cœur d'îlot s'inscrit en continuité de la modification du PLU de 2016 qui visait déjà une meilleure prise en compte des cœurs d'îlot et de leur occupation pour l'aménagement d'espaces intérieurs de qualité en favorisant l'implantation en limite séparative plutôt qu'au centre des parcelles pour préserver des espaces libres végétalisés d'un seul tenant.

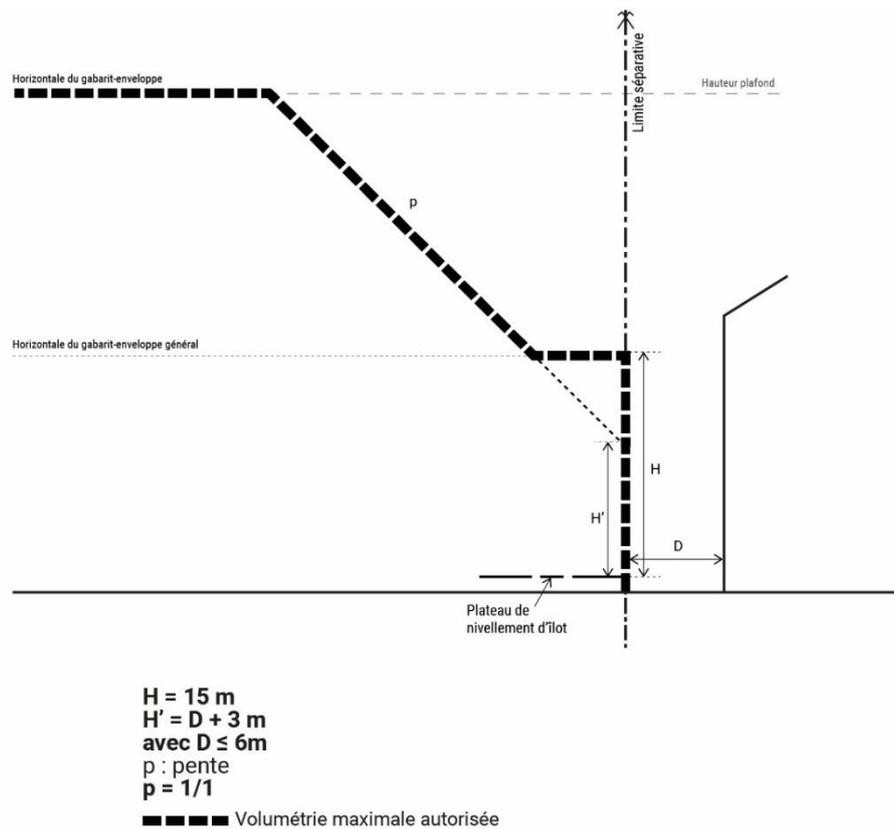
Ce dispositif nouveau doit permettre d'encourager des formes urbaines plus en phase avec une approche bioclimatique, avec des cours mieux ventilées et des continuités d'espaces libres en cœur d'îlot préservées, une meilleure isolation pour limiter les déperditions thermiques entre bâtiments adossés et des espaces libres d'un seul tenant propices à leur végétalisation, en correspondance avec **l'orientation 39** du PADD.



Gabarit enveloppe général
H = 15 m

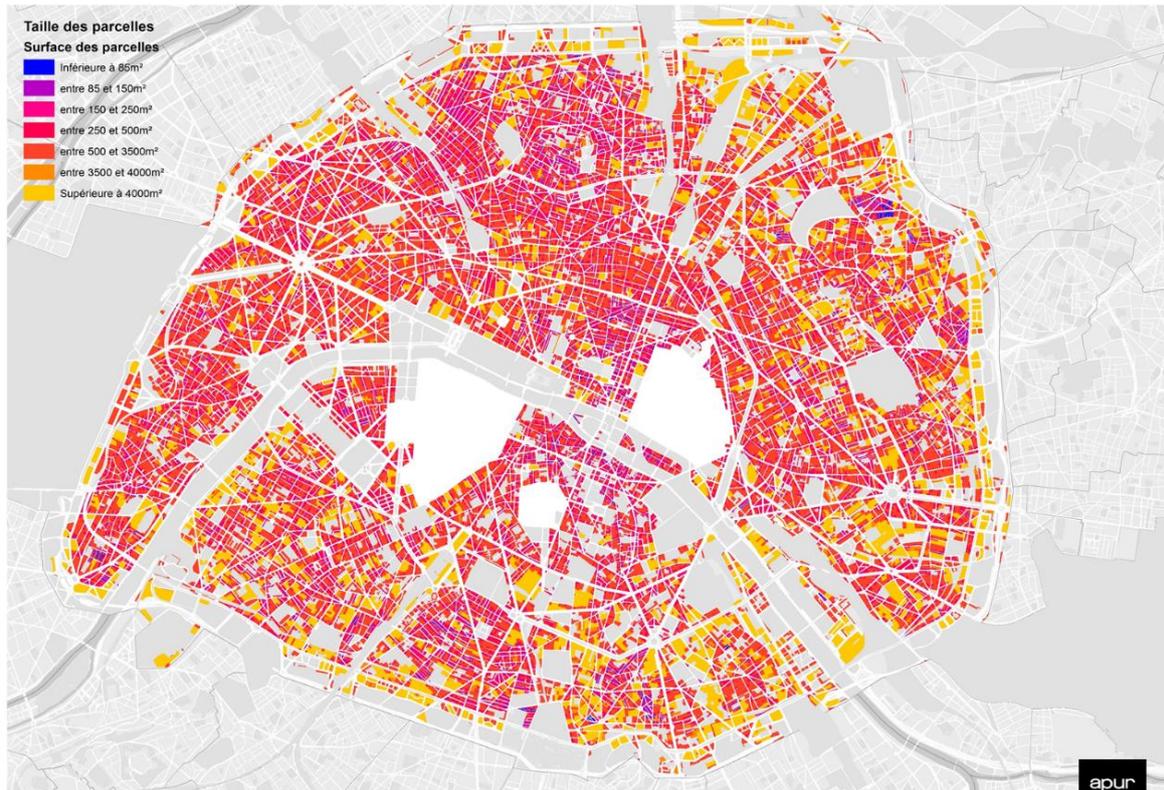
Gabarit-enveloppe en limite séparative : cas général

Pour favoriser néanmoins la possibilité de construire sur les grands terrains et répondre aux enjeux de production de logements notamment sociaux ciblés dans les orientations du chapitre II A. du PADD, dans le respect de l'ensemble des autres règles d'emprise libre, il est également établi une règle de gabarit particulière, valable à partir d'un terrain supérieur ou égal à 4 000 mètres carrés. Le gabarit-enveloppe général est alors complété par un gabarit enveloppe complémentaire, représenté sur la figure ci-dessous.



Gabarit-enveloppe en limite séparative : sur les terrains dont la superficie est supérieure à 4 000 mètres carrés

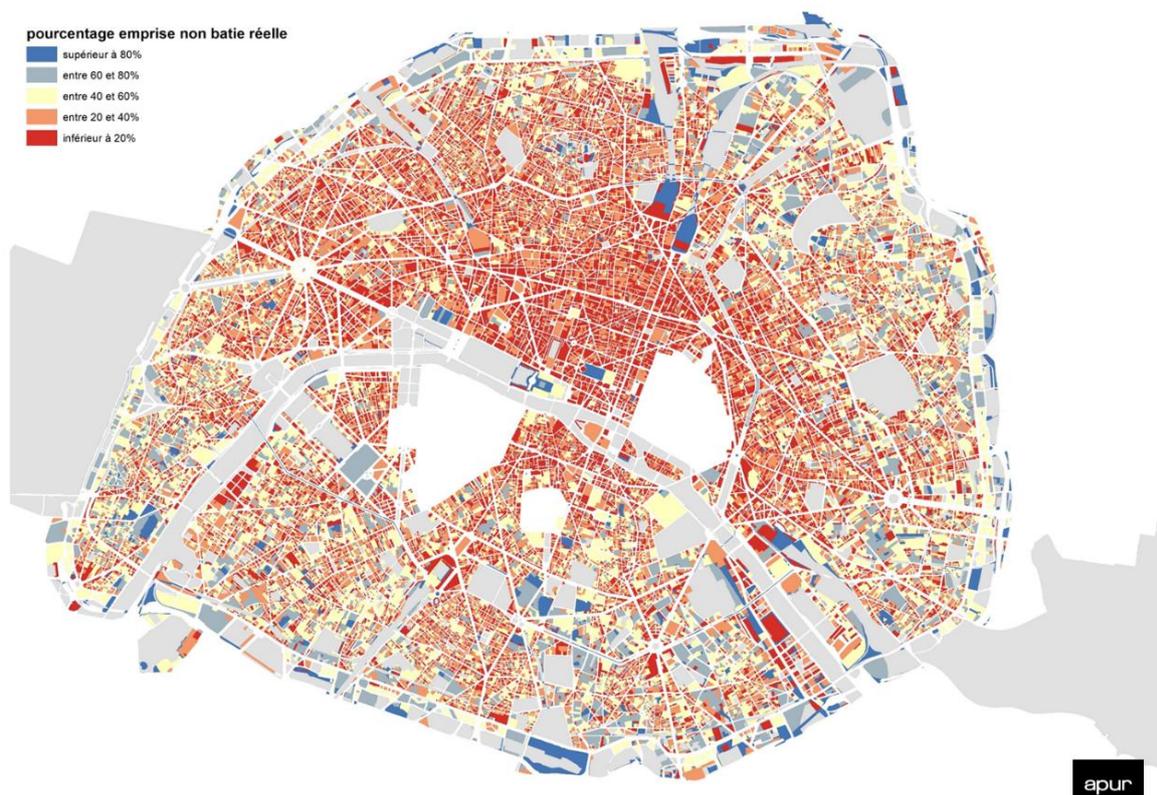
Le seuil de 4000 m² a été déterminé à partir d'une analyse du parcellaire parisien, au regard des enjeux de mutation des terrains de plus de 500 m² (qui représentent 27% des parcelles de la zone UG hors équipements mais 70% de la surface des parcelles). Les 1000 parcelles de plus de 4000 m² ne comptent que pour 1,6% des parcelles mais représentent encore 20,6% de la surface de la zone UG, principalement situés dans les arrondissements périphériques, en orange clair dans la carte ci-dessous :



Taille des parcelles parisiennes dans la zone UG

Ce sont également dans ces secteurs que les emprises non bâties constatées sont en moyenne les plus importantes et que la mutabilité y est donc la plus forte, comme le révèle la carte suivante qui figure la part non bâtie dans les parcelles. Ces 4 000 m² ont ainsi été considérés comme une taille seuil qui concerne de nombreuses opérations potentielles et au sein desquels une hauteur supplémentaire résultant du gabarit pouvait s'envisager, dans le respect, bien entendu, de l'ensemble des règles d'emprise au sol, l'exigence d'espace libre étant maximal dans ces grands terrains.

Pour les mêmes raisons, ce gabarit-enveloppe complémentaire s'applique également dans l'ensemble du secteur de dispositions particulières des Bâtiments et ensembles modernes, au regard des spécificités parcellaires et morphologiques de ces ensembles.



Part d'espace non bâtis dans les parcelles parisiennes en 2020

Ce principe de volume complémentaire appliqué aux grands terrains est similaire à celui retenu dans la sous-section UG. 3.3.5. pour les terrains situés en limite d'équipement sportif de plein air d'une surface supérieure à 3 000 m², parc, jardin et cimetière, donc sur des espaces largement ouverts, où le gabarit se définit par une verticale de hauteur H, définie par l'expression $H = P$, dans laquelle P est la dimension de l'équipement sportif de plein air, parc, jardin ou cimetière, mesurée perpendiculairement à la limite séparative au droit de la façade, prise en compte qu'à concurrence de 25 mètres.

Ces deux dernières dispositions reposent sur l'application des articles R.151-13 et R.151-41 du code de l'urbanisme, qui permettent au règlement d'associer aux règles générales des règles alternatives circonstanciées.

c) En vis-à-vis sur un même terrain (UG. 3.2.6.)

Sur un même terrain, les dispositions du PLU précédent sont reconduites avec une définition identique du gabarit, appuyé sur le prospect en tout point de la façade, majoré de 4 mètres. L'application des dispositions précédentes n'a en effet pas soulevé de difficultés particulières. Elle s'appuie également sur la notion de vues principales et secondaires, et est importante puisque les hauteurs en vis-à-vis de façades sont fonction de la nature des vues ouvertes sur celles-ci. La notion de baies constituant l'éclaircissement premier de pièces principales pour l'attache des gabarits-enveloppes est maintenue afin d'offrir un éclaircissement correct aux locaux à usage d'habitation ou de travail.

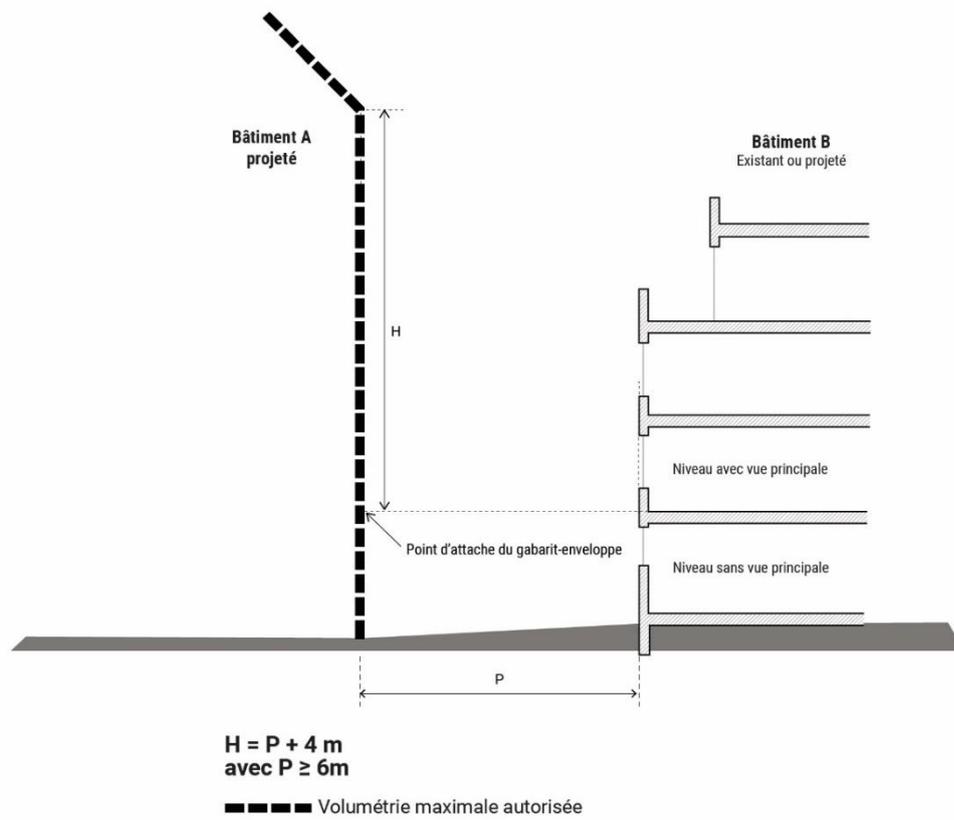
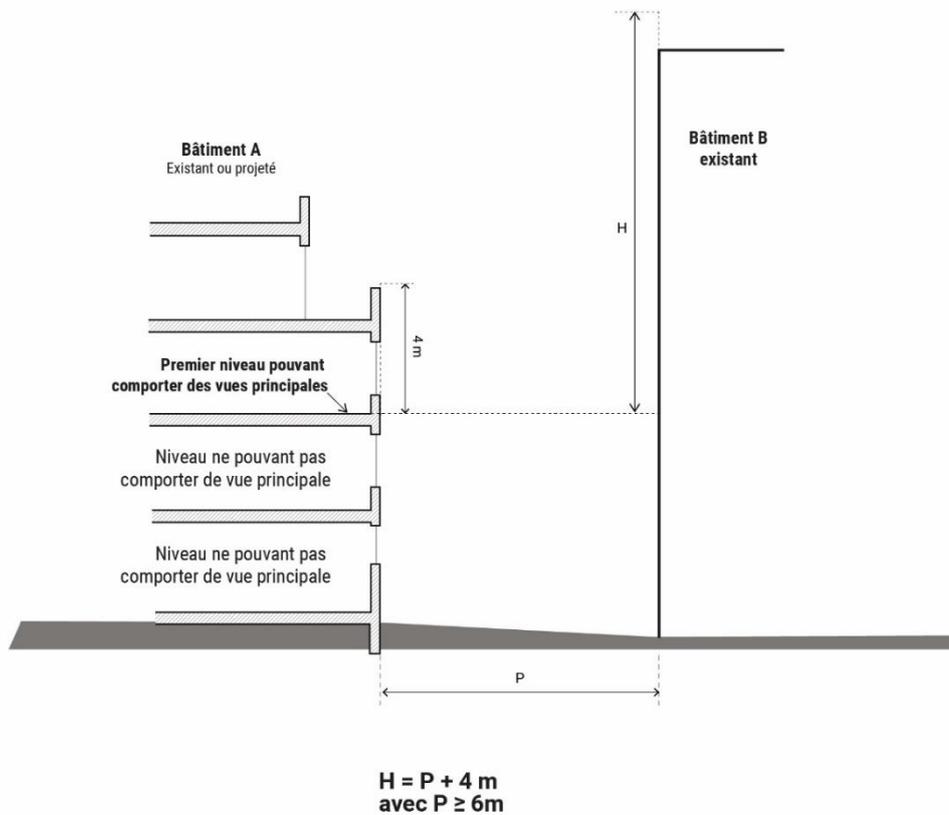
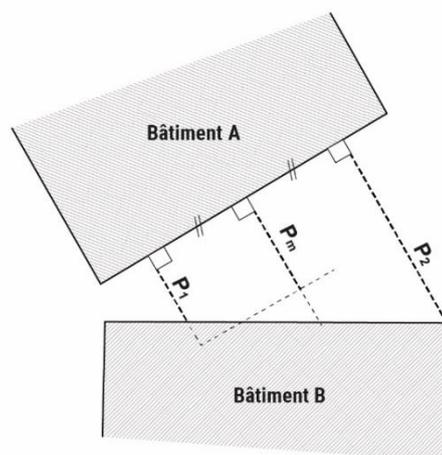


Figure 12 - Gabarit-enveloppe des constructions en vis-à-vis sur un même terrain



**Figure 13 - Gabarit-enveloppe des constructions en vis-à-vis sur un même terrain :
ouverture de baies constituant l'éclaircissement premier de pièces principales**



Façades non parallèles en vis-à-vis sur un même terrain

$$P_m = \frac{P_1 + P_2}{2}$$

avec $P_m \geq 6m$

Figure 14 - Gabarit-enveloppe des constructions en vis-à-vis sur un même terrain : calcul du prospect moyen Pm entre deux façades non parallèles

UG.3.2.7. Terrains concernés par une Emprise constructible maximale (ECM)

Ce dispositif expliqué ci-avant (UG. 3.1.1.) peut comporter, outre le périmètre figuré dans le document graphique qui détermine l'emprise maximale de construction, une indication sur la hauteur maximale autorisée en son sein. Principalement utilisée pour assurer la protection des séquences et ensembles urbains présentant un intérêt culturel, historique ou architectural (**orientation 36** du PADD), notamment au sein des Secteurs de Maisons et de Villas, l'ECM permet de déterminer de manière fine les hauteurs autorisées et donc d'encadrer strictement leur mutation, au titre de l'article R.151-39 du code de l'urbanisme. Elles ont été déterminées au cas par cas, selon des études d'analyse du tissu urbain, afin de les fixer au plus près de l'existant, tout en permettant des travaux d'amélioration de l'habitabilité ou de mise aux normes, dans le respect de leurs caractéristiques.

UG.3.2.8. Insertion dans la séquence urbaine

Un principe nouveau par rapport au PLU précédent est ajouté aux règles déterminant la hauteur maximale des constructions, la prise en compte de la séquence urbaine. En application des articles R.151-39 et R.151-41 1^o du code de l'urbanisme qui prévoient que le règlement puisse assurer « l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions » et « préserver ou faire évoluer la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles », ce principe vient compléter les dispositions du chapitre U.G. 2 énonçant les principes d'insertion urbaine et paysagère des constructions en renforçant la prise en compte du « déjà là » pour encadrer la hauteur sur rue comme en cœur d'îlot, en fonction des hauteurs des bâtiments voisins.

La sous-section UG. 3.2.8 précise ainsi qu' « afin d'assurer la qualité de l'insertion urbaine des constructions dans leur contexte, les constructions neuves et les interventions sur les

constructions existantes doivent tenir compte des hauteurs des constructions existantes voisines et des caractéristiques de la séquence urbaine dans laquelle elles s'insèrent (homogénéité des hauteurs dans les séquences régulières ou ordonnancées, variété de la ligne de ciel dans les séquences urbaines hétérogènes, séquences basses...) ». Une hauteur inférieure à celle résultant de l'application des sous-sections UG. 3.2.1 à UG. 3.2.6 peut être en conséquence être exigée en application de ce principe général d'insertion, lorsque l'application de ces règles est de nature à porter une atteinte manifeste au paysage.

La notion de séquence urbaine repose volontairement sur une appréciation au cas par cas du paysage de la rue, sans fixer de distance de principe vis-à-vis des bâtiments à prendre en compte de part et d'autre du terrain objet d'un projet de construction. Il s'agit ainsi d'appréhender la grande diversité des situations possibles, l'objectif étant de déboucher sur une volumétrie adaptée aux caractéristiques des gabarits voisins, dans une bonne insertion, sans rupture forte, plus haute ou plus basse, évitant les effets de chandelle (hauteur manifestement disproportionnée par rapport aux bâtiments voisins).

Dans ce cadre, la mention figurant à l'article UG.11.1 du précédent PLU, indiquant que « pour éviter de créer ou de laisser à découvert des murs pignons, la hauteur d'une construction projetée en bordure de voie peut être soit réduite, soit augmentée, nonobstant les dispositions de l'article UG.10.2, sans créer de décalage supérieur, en principe, à la hauteur moyenne d'un étage par rapport aux constructions contiguës » est supprimée, là encore pour pouvoir adapter le projet de construction à la diversité des situations urbaines possibles.

Cette règle vise à la mise en œuvre de **l'orientation 36** qui vise « la préservation des séquences et des ensembles urbains caractéristiques des différents quartiers parisiens présentant un intérêt culturel, historique ou architectural » ainsi que de **l'orientation 38** du PADD, en particulier pour poursuivre « le principe d'une évolution du bâti différenciée selon les caractéristiques des tissus urbains et une attention aux particularités des bâtiments ou ensembles de bâtiments selon les principes qui ont présidé à leur construction initiale ».

Dispositions particulières applicables dans le secteur Bâtiments et ensembles modernes

Pour tenir compte des spécificités des ensembles bâtis issues des préceptes du mouvement moderne, les dispositions relatives à la hauteur sont différentes sur ces ensembles. Ces règles particulières pour les constructions existantes sont fondées sur l'article L.151-18 du code de l'urbanisme, qui permet au règlement « de déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative ». Elles visent à permettre la transformation du bâti existant et la production de logements.

Ainsi, dans le secteur des bâtiments et ensembles modernes, le gabarit-enveloppe au droit des voies non bordées de filet s'applique sur la totalité du terrain et non seulement dans la bande de constructibilité principale, sans préjudice des limites fixées par le gabarit-enveloppe en limite séparative présentée ci-dessous. Cela tient compte de la particularité de ces ensembles avec des espaces libres souvent importants et des hauteurs variées, souvent supérieures au gabarit enveloppe destiné à encadrer les tissus urbains continus. Ce gabarit-enveloppe, plus généreux que celui applicable dans les tissus constitués, prend notamment en compte l'implantation généralement en retrait des constructions situées dans ce secteur. Il se compose successivement :

- d'une verticale de hauteur H définie par l'expression $H = P + 4 + R$, arrondie au décimètre supérieur, dans laquelle P est le prospect sur voie et R est le retrait mesuré dans le prolongement du prospect entre la limite de la voie et la façade de la construction à édifier ;
- d'une oblique de pente 1/1 ;
- d'une horizontale située à la hauteur plafond définie par le Plan général des hauteurs.

En limite séparative, le gabarit-enveloppe qui s'applique sur la totalité du terrain est composé successivement :

- d'une oblique de pente 1/1, attachée à la limite séparative à une hauteur H' au-dessus du plateau de nivellement, définie par l'expression $H' = D + 3$, dans laquelle D est la distance, mesurée dans le prolongement du prospect, entre la limite séparative et le nu extérieur de toute façade comportant une baie située sur le fonds voisin. Cette distance D n'est prise en compte qu'à concurrence de 6 mètres ;
- d'une horizontale située à la hauteur plafond définie par le Plan général des hauteurs.

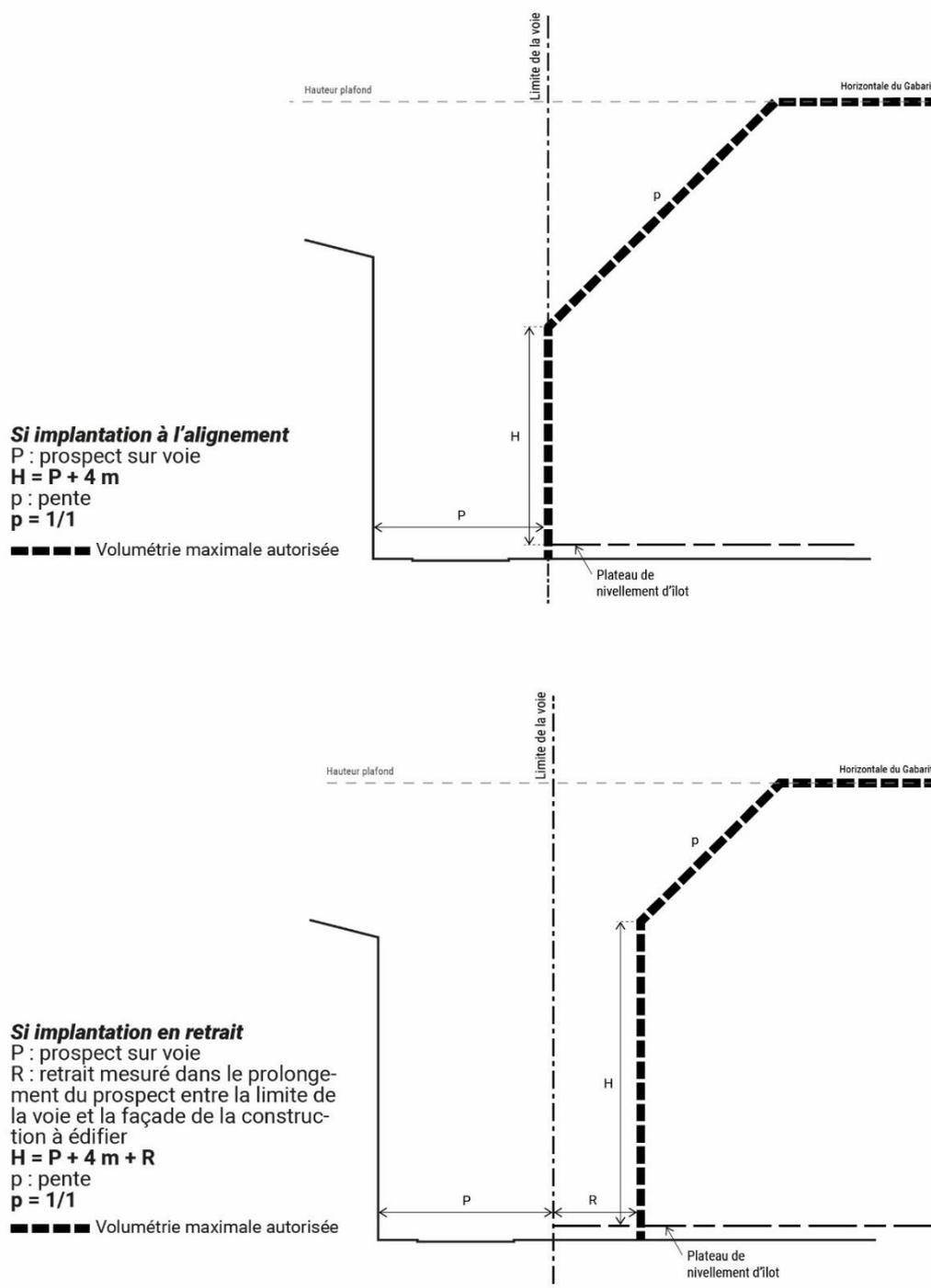


Figure 10 - Gabarit-enveloppe en bordure de voie : dispositions particulières applicables dans le secteur des Bâtiments et ensembles modernes

UG.3.3. Dépassements admis par rapport à la hauteur et à la volumétrie maximales des constructions

Cette section vise un certain nombre de situations dans lesquelles des dépassements des règles précédemment exposées sont possibles, sous réserve d'une bonne insertion urbaine et paysagère, pour favoriser la mise en œuvre des objectifs du PADD, notamment en

matière de production de logements et de rééquilibrage des destinations, de transition écologique et d'adaptation au changement climatique.

UG.3.3.1. Dispositions générales

Afin de décliner les **orientations 4** « Développer les parcs et jardins, la végétalisation et la présence de l'arbre » en particulier l'objectif de « Promouvoir et étendre la végétalisation des toits de Paris », **7** « Transformer vertueusement les bâtiments existants », **20** « Protéger les plus fragiles par une politique de l'hébergement et du logement volontariste », **31** « Accélérer le déploiement de l'agriculture urbaine et permettre l'accès à une alimentation durable » et **38** « Privilégier la transformation du bâti », les dispositions générales de cette section complètent un certain nombre de possibilités existantes dans le PLU précédent, qui rendait possibles le dépassement pour des éléments de construction à caractère technique (tels que machineries d'ascenseurs, chaufferies, conduits de cheminées, armoires relais, antennes...) en les étendant notamment aux dispositifs favorables à l'amélioration des performances environnementales et bioclimatiques des constructions existantes : dispositifs destinés à économiser ou récupérer de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable, protections solaires, dispositifs de récupération d'eau de pluie, locaux techniques nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des toitures végétalisées, des toitures biosolaires, etc. Les usages sont également favorisés par des règles permettant l'implantation d'espaces agricoles et sportifs en toiture. Le règlement précise les conditions applicables à chaque type d'ouvrage (dimensions, caractéristiques...).

Ces règles se fondent sur l'article R.151-41 (§1^o) du code de l'urbanisme qui autorise le PLU à prévoir « *des règles alternatives, dans les conditions prévues à l'article R.151-13, afin d'adapter des règles volumétriques définies (...) pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus* », et sur l'article R.151-37 qui lui permet de « *définir, pour certaines destinations et sous-destinations, des majorations de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur* ».

La notion de signal architectural est également reprise mais sa définition est précisée : elle lie la possibilité de dépasser de manière localisée, sans excéder 15 mètres, les hauteurs maximales résultant des règles du chapitre UG.3. (à l'exception du plan des fuseaux de protection générale du site de Paris) aux constructions relevant de sous-destinations précises (Salle d'arts et de spectacle, Équipements sportifs, et Autres équipements recevant du public, notamment les lieux de culte) là où le PLU précédent s'appliquaient à la notion de « Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif » désormais révolue, « notamment à caractère culturel ou culturel ». Il est précisé également que le dépassement au-dessus de la hauteur maximale ne peut être constitutif de surfaces de plancher.

La disposition du précédent PLU permettant le dépassement du gabarit-enveloppe en cas de murs pignons apparents d'une hauteur supérieure est reprise. Elle autorise un dépassement de l'ordre d'un étage supplémentaire, afin de masquer ces pignons. Une limitation plus objective de ce dépassement, à 1m50 au-delà du gabarit-enveloppe en bordure de voie, a été introduite. Cette disposition est fondée sur l'article L. 151-18 du code de l'urbanisme, qui dispose que « le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant ». Elle concourt à la fois à l'orientation **36** du PADD relative à la diversité des tissus parisiens ainsi qu'à l'ensemble des orientations favorisant la production de logements.

En cohérence avec la mise en œuvre des objectifs du Plan Climat Air Energie de Paris (PCAET) et l'**orientation 7** du PADD, la sous-section UG.3.3.1 inclut enfin une disposition permettant d'autoriser des ouvrages en saillies implantés sur des constructions existantes non conformes (panneaux solaires en toiture, balcons, etc.)

UG.3.3.2. Dispositions particulières applicables à certains secteurs

Voir 3.2.9 Secteurs de dispositions particulières

UG.3.3.3. Surélévations destinées à l'Habitation

Pour favoriser la création de logements, en application des articles L.151-28 §1 et R.151-37 §5 du code de l'urbanisme qui donnent la possibilité au PLU de « *délimiter des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels les constructions à usage d'habitation bénéficient d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur* » et des six orientations du chapitre II A. du PADD intitulé « Le logement, premier moteur de l'inclusion », le couronnement au-dessus de la hauteur H de la verticale du gabarit-enveloppe est majoré de 3 mètres, avec un rayon maximum porté à 10 mètres au lieu de 7 mètres, lorsque les surfaces de plancher créées dans le volume en surélévation relèvent exclusivement de la destination Habitation. Cette disposition ne s'applique que dans les voies d'une largeur supérieures à 12 mètres non bordées de filets de couleur dans la bande de constructibilité principale et uniquement pour les constructions existantes au 1^{er} janvier 2025 et conformes au gabarit-enveloppe en bordure des voies non bordées de filets de couleur.

La surélévation d'une construction non conforme à ce gabarit est admise par exception aux dispositions du règlement relative aux travaux sur les constructions existantes (section II.2 de la partie 2) « lorsqu'elles relèvent exclusivement de la destination Habitation et dans la limite d'une hauteur de 3 mètres et d'un niveau au-delà de la hauteur de la construction existante au 1er janvier 2025, mesurés à partir du point le plus haut de la couverture ou, en cas de toiture-terrasse, du niveau fini du dernier plancher haut. Le volume de la surélévation relevant exclusivement de la destination l'Habitation doit être implanté en retrait de 2 mètres minimum de la verticale de la façade sur voie de la construction surélevée.

En outre, une exception a été ajoutée afin d'autoriser les surélévations en dépassement du gabarit en vis-à-vis sous réserve de ne pas porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité des locaux sur le terrain ou les terrains voisins. Cet ajout fait suite aux études réalisées par l'APUR concluant qu'un grand nombre de surélévations ne pourraient être effectuées car contraintes par le gabarit en vis-à-vis. Cette disposition permet donc d'y déroger tout maintenant un porter atteinte afin de préserver des bonnes conditions d'habitabilité pour les locaux situés en vis-à-vis.

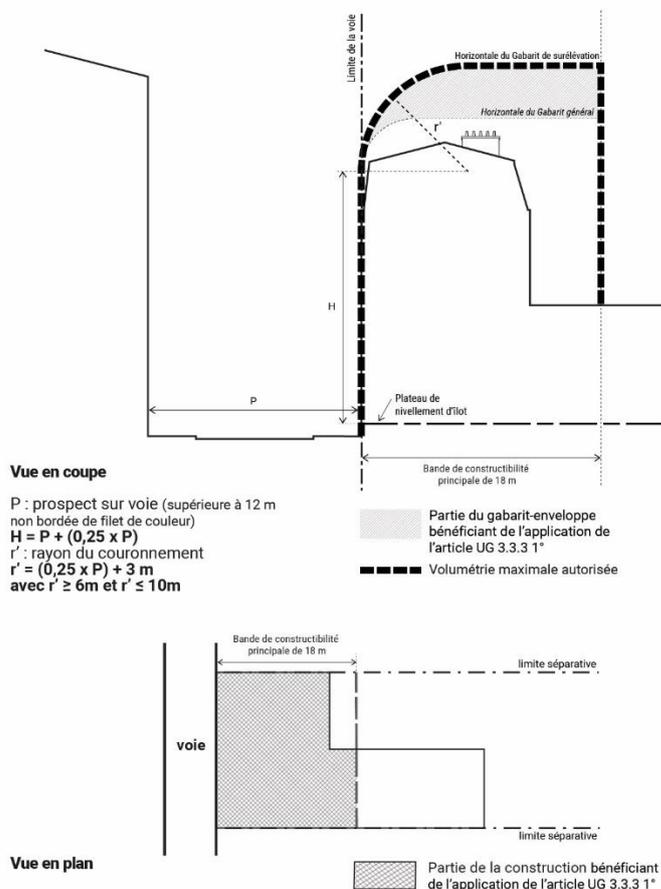
Elle est un levier qui s'exprime dans la morphologie des constructions pour inciter à la transformation de l'existant et à la production de logements dans un objectif transversal de mixité sociale et fonctionnelle. Elle s'inscrit dans les objectifs du SDRIF et du PADD de production de la ville sur la ville, de limitation de la consommation d'emprise au sol, de réhabilitation de l'existant, d'amélioration des conditions d'habitabilité des logements existants (isolation thermique, végétalisation du bâti) et de création de logements.

Cette largeur minimale de 12 mètres correspond à la limite haute de ce que le PLU considère comme une voie étroite. Les voies étroites représentent 40 % du linéaire parisien, sur lesquels de telles surélévations ne sont donc pas admises, en cohérence avec les évolutions par ailleurs apportées au gabarit-enveloppe sur voie, moins permissif sur les voies étroites que ne l'était celui du précédent PLU.

En outre, pour le cas des constructions qui ne seraient pas conforme aux dispositions de la section UG.4.1 sur les espaces libres, l'application de cette règle est conditionnée à une amélioration des espaces libres.

Au regard des éléments de simulation de l'application du PLU bioclimatique (voir partie 4.2 « Analyse des capacités de densification »), ce dispositif nouveau revêt une importance particulière pour faciliter la réalisation de logements dans un cadre de transformation plus que de démolition-reconstruction, afin d'inciter les propriétaires à faire évoluer le bâti en bénéficiant d'un bonus en cas de surélévation. Par ailleurs, le caractère très stable du tissu urbain parisien, dont seul 0,5% des parcelles font l'objet chaque année d'une demande d'autorisation d'urbanisme, cette règle pourrait représenter à terme presque la moitié de la création de nouveaux logements hors opérations d'aménagement et changement de

destinations. Elle repose également sur un modèle économique intéressant, permettant à des copropriétés de céder un droit de surélévation leur permettant de financer des travaux de performance énergétique, notamment d'isolation.



Surélévations destinées à l'Habitation au droit des voies d'une largeur supérieure à 12 mètres dans la bande de constructibilité principale : cas des bâtiments conformes au gabarit-enveloppe défini au paragraphe 1^o de la sous-section UG.3.2.4 (gabarit-enveloppe en bordure de voie) figure 15

Dispositions particulières dans le secteur Bâtiments et ensembles modernes

Par ailleurs, les surélévations relevant de la destination Habitation dans le secteur Bâtiments et ensembles modernes sont admises dans la limite de 3 niveaux supplémentaires par rapport à la hauteur des constructions existantes, dans la limite de 10 mètres.

Cette règle est fondée sur l'article L.151-28 1^o du code de l'urbanisme qui permet un dépassement du gabarit, de la hauteur ou de l'emprise au profit de l'agrandissement ou de la création de surfaces d'habitation dans certains secteurs que le PLU définit. Elle vise là encore, dans l'esprit de la définition de ce secteur spécifique, à faciliter son évolution et son adaptation au changement climatique, tout en profitant d'un tissu urbain composé de davantage d'espaces libres et de prospects plus importants pour y rendre possible une augmentation mesurée de l'offre de logements. Le règlement vise ainsi à rendre possible la modernisation de ce patrimoine moderne, en évitant que celle-ci ne se traduise par une consommation des espaces libres, dont la préservation constitue par ailleurs un axe fort du PLUb.

UG.3.3.4. Adossements en limites séparatives

Pour améliorer l'insertion des projets de construction dans les îlots, et mettre en œuvre l'orientation 39 du PADD, qui vise à « faire évoluer les îlots par une approche

bioclimatique », la sous-section 3.3.4 introduit une évolution très importante des règles de hauteur dans les cœurs d'îlots, au-delà de la bande de constructibilité principale. Pour « protéger les espaces végétalisés et les arbres existants en cœur d'îlot » ou pour leur permettre de « participer au rééquilibrage habitat/emploi et à la réponse aux objectifs de production de logements sociaux en y construisant de manière raisonnable » et d'éviter leur artificialisation, le PLU dispose ainsi qu' « en cas d'adossement à une construction ou à un mur de soutènement implanté en limite séparative sur le fonds voisin, une hauteur supérieure à la hauteur maximale prévue au paragraphe 1^o de la sous-section UG.3.2.5 (gabarit-enveloppe en limite séparative) peut être admise, dans la limite de la hauteur de cette construction ou de ce mur de soutènement et de la hauteur plafond définie au plan général des hauteurs et sur une distance de 9 mètres à compter de la limite séparative attenante à la construction ou au mur de soutènement ».

Cette règle modifie les règles du PLU précédent qui favorisait à l'inverse l'implantation des nouvelles constructions au centre du terrain et leur éloignement aux héberges existantes pour profiter du maximum de constructibilité. Désormais, les constructeurs seront fortement incités à respecter ces espaces libres, d'autant plus que les obligations d'espace libre sont également augmentées (chapitre UG.4.)

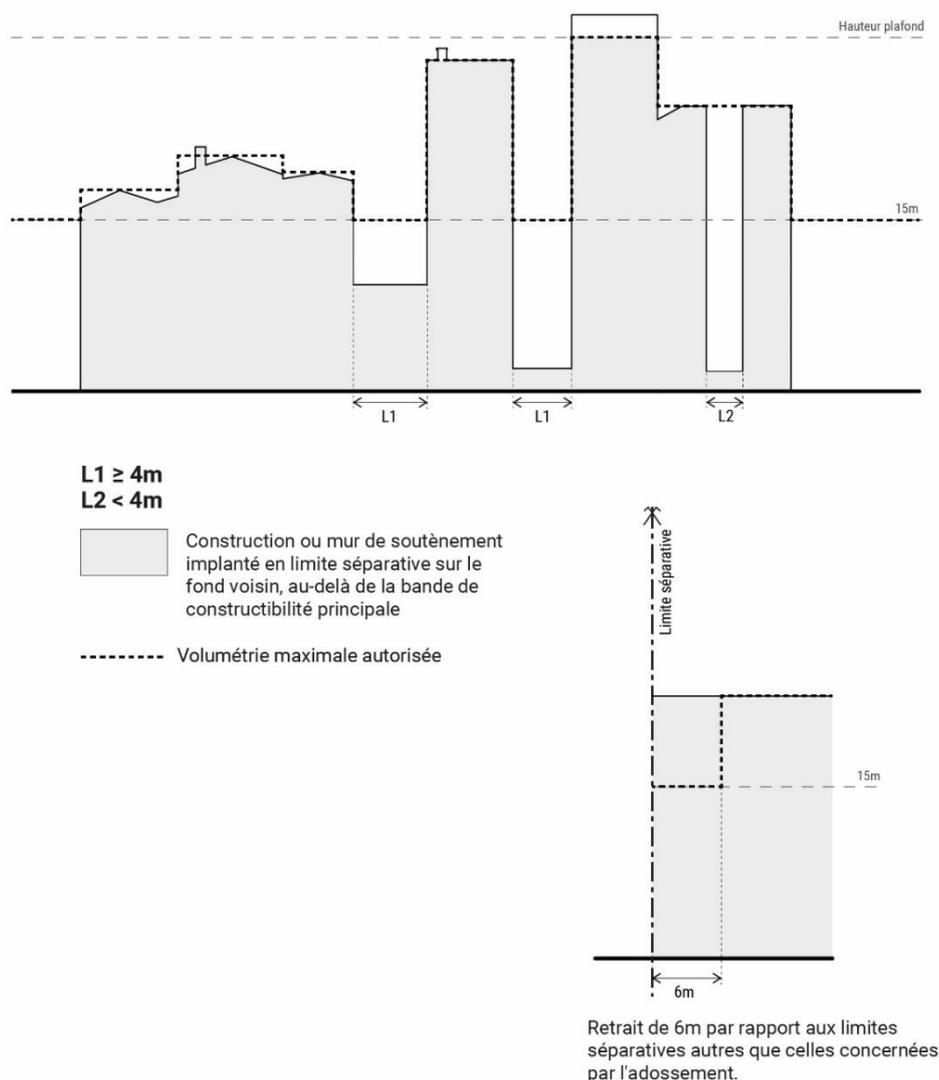


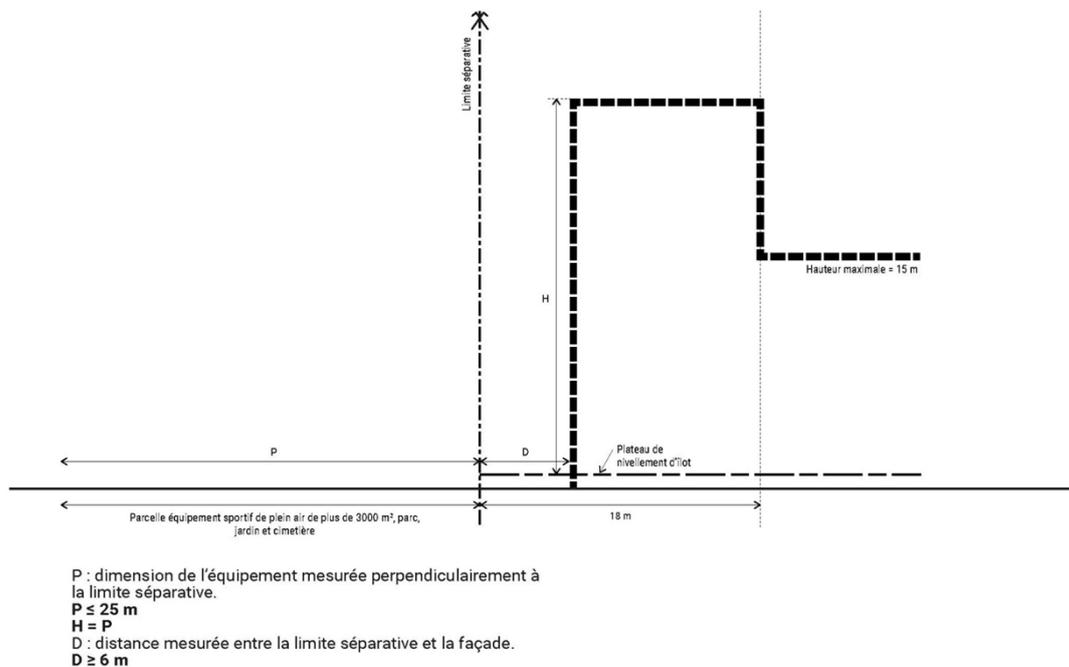
Figure 19 - Adossements en limite séparative au-delà de la BCP sur héberges

UG.3.3.5. Terrains situés en limite d'équipement sportif de plein air, parc, jardin ou cimetière

Pour tenir compte de la particularité des terrains implantés en bordure de grandes emprises publiques peu construites, comme les équipements sportifs de plein air, les parcs, jardins ou cimetières, et permettre d'y réaliser des constructions sans porter atteinte à la fonctionnalité de ces équipements tout en ménageant les vues suffisantes, un gabarit-enveloppe est défini, en application de l'article R.151-39 du code de l'urbanisme, se composant d'une verticale de hauteur H définie par l'expression $H = P$, avec un maximum de 25 mètres, dans laquelle P est la dimension de l'équipement sportif de plein air, parc, jardin ou cimetière, mesurée perpendiculairement à la limite séparative au droit de la façade et d'une horizontale attachée au sommet de la verticale.

Cette disposition s'inscrit dans l'objectif double du PADD de faciliter la production de logements et de développer les équipements publics, en limitant les contraintes qui peuvent peser sur leur fonctionnement (**orientations 20 et 33**).

Lorsqu'il est fait application de cette disposition, le paragraphe 7^o la sous-section UG.3.1.2 s'applique également. Ce dernier impose une distance de 6m minimum par rapport à la limite séparative, que la façade comporte ou non des baies.



Gabarit-enveloppe en limite séparative pour les terrains situés en limite d'équipement sportif de plein air de plus de 3 000 mètres carrés, parc, jardin ou cimetière

UG.3.3.6 Épaississements destinés à l'Habitation dans le secteur des Bâtiments et ensembles modernes

En cohérence avec les dispositions déjà explicitées en faveur de l'évolution des secteurs caractérisés par des formes issues du mouvement moderne, et notamment pour améliorer leur habitabilité et faciliter leur adaptation au changement climatique, des épaississements sont possibles en dépassement de la hauteur et de la volumétrie maximales résultant des dispositions du paragraphe 1^o de la sous-section UG.3.2.1 (Plan général des hauteurs) et des sous-sections UG.3.2.4 à UG.3.2.6 (gabarits-enveloppes). Cette disposition répond notamment aux **orientations 7 et 22** du PADD relatives à la transformation des bâtiments et des logements existants. Cette disposition est complémentaire du paragraphe 4^o de la sous-section UG.4.1.1 qui permet, dans le secteur des Bâtiments et ensembles modernes, d'inclure l'emprise des épaississements dans la surface des espaces libres de construction.

UG.3.3.7 Créations de surfaces de plancher dans le volume d'une construction existante

Afin de favoriser la transformation des constructions existantes, la création de surfaces de plancher dans le volume d'une construction existante achevée depuis au moins dix ans, sous réserve que les locaux ainsi créés présentent des conditions d'habitabilité satisfaisantes au regard de leur destination ou sous-destination, est également possible.

UG.3.3.8. et UG. 3.3.9 Saillies d'éléments de construction

Les saillies sont « toute partie, élément ou ouvrage d'aménagement accessoire, fixe ou mobile, d'une construction qui dépasse l'alignement, la toiture ou le gabarit-enveloppe tels que les corniches, oriels, balcons, jardins d'hiver, dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, dispositifs de végétalisation de façade, dispositifs de production d'énergie renouvelable, auvents, marquises, coffres de volets ou enseignes commerciales, etc. ». Elles sont historiquement réglementées en fonction de leur nature, des caractéristiques de leur environnement d'insertion dont notamment la largeur des voies et, depuis plus récemment, en considération des enjeux de développement durable. À travers ses modifications successives, le précédent PLU a adapté les dispositions relatives aux saillies en faveur de la mise en œuvre de la rénovation thermique des constructions existantes, de dispositifs de production d'énergie renouvelable, de toitures végétalisées, du développement de l'agriculture urbaine, etc.

Afin de répondre aux **orientations 13 et 36** du PADD relatives à la santé environnementale et à la protection de la diversité des tissus urbains, le PLU bioclimatique adapte et complète les dispositions générales du précédent PLU. Pour ce faire, il s'attache à ce que la création ou le traitement de saillies des éléments de constructions contribue à :

- La préservation, la mise en valeur et l'enrichissement de la diversité du paysage général de Paris ;
- L'offre d'un meilleur environnement urbain au profit du développement durable et d'une amélioration des qualités d'usage des constructions.

Les règles concernant les saillies se fondent sur les articles L.151-18 et R.151-41 du code de l'urbanisme qui permettent au PLU bioclimatique de préciser l'aspect extérieur des constructions et les caractéristiques architecturales en façade et en toiture.

En application des articles susvisés, en réponse aux objectifs susmentionnés et pour concourir à l'insertion contextuelle des constructions et à la qualité du paysage urbain que les saillies participent activement à façonner, le PLU bioclimatique précise les règles relatives aux saillies, et notamment :

- Autorise les saillies sur voie de 0,30 mètre par rapport à la verticale du gabarit-enveloppe pour les dispositifs d'isolation par l'extérieur ou de végétalisation des façades des constructions existantes (sous réserve de l'accessibilité de l'espace public).
- Autorise les saillies sur voie de 1,20 mètre maximum par rapport à la verticale du gabarit-enveloppe pour les balcons, jardins d'hiver et parties de constructions sur voie, sur toutes les voies quelle que soit leur largeur, et situées à 3,20 mètres minimum au-dessus du niveau du trottoir.
- Encadre la surface verticale des ouvrages en saillies constitutifs de surface de plancher (oriels...).

Les saillies doivent en outre respecter une distance d'1,40 mètre minimum entre la partie la plus saillante de l'ouvrage et la bordure du trottoir ou d'un espace circulé. Cette distance peut être réduite lorsque la largeur du trottoir est inférieure à 1,20 mètre, sans pouvoir être inférieure à 0,80 mètre. Ces distances ont été augmentées par rapport au PLU précédent afin de respecter les exigences de l'arrêté du 15 janvier 2007 « portant application du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

En cohérence avec la mise en œuvre des objectifs du Plan Climat Air Energie de Paris (PCAET) et **l'orientation 7** du PADD, le PLU bioclimatique étend les possibilités de réaliser des saillies dans le cadre de travaux visant à améliorer la performance énergétique des constructions.

Ainsi, le PLU bioclimatique :

- Permet des saillies sur les constructions existantes dépassant la hauteur plafond et le gabarit-enveloppe, afin de permettre leur modernisation (installation de panneaux solaires en toiture, création de balcons, protections solaires...);
- Augmente les surépaisseurs de façade et de toiture autorisées en saillie en cas de rénovation thermique afin de garantir une isolation adaptée et efficace, en cohérence avec l'article R.152-6 du code de l'urbanisme ;
- Intègre les dispositifs de végétation de façade dans les saillies autorisées en façade en cohérence avec l'article R.152-6 du code de l'urbanisme ;
- Autorise la création de jardins d'hiver en saillie sur voie sur l'ensemble des façades des constructions existantes, afin d'améliorer leurs performances thermiques et énergétiques ;
- Admet un dépassement de la hauteur plafond pour les locaux techniques d'entretien et de fonctionnement des toitures terrasses végétalisées et jardins partagés pour encourager leur usage sur le temps long.
- Autorise en dépassement de la partie supérieure et/ou de l'horizontale du gabarit-enveloppe, les dispositifs relatifs à la production ou d'économie d'énergie renouvelable et de récupération d'énergie et les dispositifs de récupération d'eau de pluie ;
- Autorise en dépassement de l'horizontale du gabarit-enveloppe, de manière dissociée, le complexe d'acrotère et l'aménagement de terre végétale dans une hauteur libre et les garde-corps dans une hauteur limite de 1,20m.

Ces règles s'inscrivent en cohérence avec les objectifs de développement durable à atteindre décrits dans l'article L.101-2 du code de l'urbanisme (7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables) et sont opposables au PLU par le truchement de l'article L.151-8 du même code. Elles se fondent sur l'article L.151-21 du code de l'urbanisme qui permet au règlement d'urbanisme de « *définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit* » et sur l'article R.151-42 du code de l'urbanisme. A travers ces règles, le PLU bioclimatique conditionne certaines dispositions générales à des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales pour assurer l'insertion et les caractéristiques architecturales des constructions.

En application des articles R.151-15 et R.151-16 du code l'urbanisme, le PLU bioclimatique précise la définition du terme « saillie » et introduit la définition du terme « jardin d'hiver », afin qu'il soit fait une juste application des règles les mentionnant.

1.4.4. Chapitre UG.4 : Espaces libres, végétalisation, abords des constructions

Ce chapitre définit les règles déterminant les normes et les caractéristiques requises concernant les espaces libres de construction et les espaces végétalisés. Il est décomposé de trois grandes sections :

- Les espaces libres de construction (4.1) comprennent les surfaces d'espaces libres minimales requises et leur mode de calcul (4.1.1). La règle décrit ensuite les caractéristiques des espaces libres (4.1.2) et des espaces végétalisés et des plantations (4.1.3).
- La végétalisation du bâti (4.2) fait également l'objet d'un indice de végétalisation du bâti (4.2.1). Cette végétalisation se décline notamment sur les toitures-terrasses, les espaces sur dalles végétalisés et les façades végétalisées (4.2.2).
- Des prescriptions localisées (4.3) viennent compléter cette partie du règlement. Elles regroupent les espaces boisés classés (4.3.1) ; les alignements d'arbres et compositions arborées protégées (4.3.2) ; les arbres remarquables protégés (4.3.3) ; les espaces verts protégés (4.3.4), les espaces libres protégés à végétaliser (4.3.5), les jardins partagés protégés (4.3.6), et les espaces à libérer (4.3.8).

Dans le PLU précédent, ces règles étaient définies à l'article UG.13 (espaces libres et plantations, végétalisation du bâti).

La traduction des éléments de trame verte et bleue dans le PLU bioclimatique fait partie de grands objectifs énumérés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, et notamment, « la protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ».

Par rapport au précédent PLU, le règlement est plus exigeant sur les surfaces minimales de pleine terre exigées et sur les caractéristiques attendues de ces dernières. Ces exigences renforcées sont la conséquence du constat établi dans le diagnostic d'un certain déficit d'espaces libres et de végétalisation à Paris. En particulier, le diagnostic déplore que les sols de Paris soient largement anthropisés : seuls 20% de la surface des parcelles est constituée d'espaces non bâtis végétalisés. Dans les espaces publics, le total des surfaces perméables atteint 4,95%.

Le PLU fait donc le choix de renforcer la protection des espaces de pleine terre et végétalisés existants et va même plus loin en déclinant des règles dont la conséquence sera à terme une augmentation globale de ces surfaces. Ce choix est ambitieux mais nécessaire pour répondre aux objectifs environnementaux du PLU. Les règles du chapitre UG.4 sont compatibles avec les objectifs du PLU en matière de production de logements. En effet la création de logements sera notamment permise par la densification et la transformation de l'existant, qui n'impactent pas les surfaces d'espaces libres. De même, si les règles d'espaces libres peuvent imposer une diminution de l'emprise au sol dans les nouveaux projets, les règles présentées ci-avant du chapitre UG.3 rendent toujours possibles une augmentation globale de la surface bâtie, ciblant davantage l'augmentation des hauteurs dans les voies larges, la surélévation du bâti existant, tandis que le chapitre UG.1 encourage la transformation de bureaux en logements dans les secteurs marqués par une mixité fonctionnelle insuffisante.

Pour répondre au constat exprimé ci-dessus et mettre Paris en ligne avec les enjeux d'adaptation au changement climatique et d'amélioration du cadre de vie, le PADD a défini des orientations concernant le développement de la pleine terre et plus généralement de la place de la nature en ville.

Les orientations suivantes sont ainsi traduites dans les nouvelles règles relatives aux espaces libres de construction :

- **L'orientation 1** qui décrit les « apports bénéfiques multiples au fonctionnement de la cité » de la nature, et la nécessité de préserver et développer la nature en ville, notamment via la pleine terre et la végétalisation.
- **L'orientation 2** portant sur « la biodiversité et l'essor des vies végétale et animale » qui vise à la préservation et la valorisation des espaces de nature et de la biodiversité à travers les différents composants de la ville.
- **L'orientation 3** sur « la valorisation du sol urbain, support de la biodiversité et outil d'adaptation au changement climatique » qui invite à préserver les espaces de pleine terre existant et à désimpermeabiliser les sols.
- **L'orientation 4** qui incite à « développer la végétalisation et la présence de l'arbre » via la préservation de l'existant et les plantations.

La définition des espaces libres, végétalisation, abords des constructions au sein des PLU par le code de l'urbanisme

Le code de l'urbanisme dispose que « le règlement peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville » précisant que « dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants [...] le règlement définit, dans les secteurs qu'il délimite, une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables. » (article L.151-22).

En outre, « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent » (article L.151-23)

Enfin, l'article R151-43 offre plusieurs possibilités pour « contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux », le règlement peut ainsi :

« 1° Imposer, en application de l'article L. 151-22, que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière. Il précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale en leur affectant un coefficient qui en exprime la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre ;

2° Imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir ;

3° Fixer, en application du 3° de l'article L. 151-41 les emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;

4° Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état ;

5° Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la

délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation ;

6° Délimiter dans les documents graphiques les terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine en application du second alinéa de l'article L. 151-23 ;

7° Imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement ;

8° Imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux. »

Afin de répondre aux **orientations 1, 2, 3 et 4** du PADD en matière de préservation et de développement du végétal et de la biodiversité sur le territoire parisien le PLU bioclimatique introduit deux nouveaux dispositifs relatifs aux plantations et à la végétalisation :

- Les unités de plantations, imposant la réalisation de plantations sur les espaces libres de construction en favorisant toutes les composantes de la strate végétale ;
- L'indice de végétalisation du bâti, imposant la réalisation de surfaces végétalisées sur le bâti, en toiture ou en façade.

En outre, le PLU bioclimatique renforce certaines règles au sein d'un nouveau secteur appelé « secteur de renforcement du végétal ». Il remplace la sectorisation du PLU précédente de « renforcement du végétal » et de « mise en valeur du végétal » qui ne permettait pas de protéger suffisamment la biodiversité en faisant uniquement varier le pourcentage d'espaces libres de construction exigée entre les secteurs (calcul de la surface Sb).

La sectorisation du végétal introduite par le PLU bioclimatique permet alors de renforcer de manière importante les normes d'espace libre exigées sur les terrains concernés mais également l'indice de végétalisation du bâti et la protection de certains arbres.

Pour mettre en œuvre les **orientations 1, 2, 3 et 4** du PADD, le règlement vise à adapter la ville aux conséquences du dérèglement climatique, préserver la biodiversité, lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain et améliorer le cadre de vie des habitants grâce à la végétation. Ainsi et comme le permet l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU bioclimatique délimite deux secteurs relatifs à la végétalisation et à la biodiversité :

- **Le secteur de renforcement du végétal, qui regroupe deux sous-secteurs :**
 - les zones carencées en espaces verts publics et privés accessibles aux habitants
 - les zones d'influence des espaces de continuités écologiques (ECE).
- **Le secteur de la « ceinture verte et sportive »** (également présent en zone UGSU et UV), qui s'étend de façon circulaire aux abords du boulevard périphérique parisien.

Les zones carencées identifiées dans le PLU bioclimatique figuraient déjà dans le précédent PLU et faisaient l'objet d'un « secteur de renforcement du végétal » qui est le plus densément bâti et le plus dépourvu d'espaces verts publics ou privés.

Ce sous-secteur a été délimité par une étude réalisée à l'échelle de l'Iris (unité territoriale utilisée par l'INSEE, regroupant généralement plusieurs îlots bâtis), qui a pris en compte les principaux espaces végétalisés et voies d'eau existantes (la Seine et les canaux), affectés d'une aire d'influence en rapport avec leur impact sur l'environnement : bois et parcs de plus de 1 hectare (aire d'influence de rayon 200 mètres), autres espaces verts de plus de 1 hectare (150 mètres), espaces verts publics de surfaces comprises entre 1 hectare et 1 000 m² (100 mètres), espaces verts privés protégés (50 mètres), arbres d'alignement (5 mètres), plans d'eau et leurs berges, talus du boulevard périphérique (sans aire d'influence). Le « secteur de renforcement du végétal » est constitué de l'ensemble des îlots dont moins de 80 % de la surface est couverte par les espaces susmentionnés et leurs aires d'influence. La

mise en place de ce sous-secteur est permise par l'article L.151-23 du code de l'urbanisme qui dispose que le règlement peut délimiter des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Dans le cas de ce sous-secteur, c'est la notion de « remise en état des continuités écologiques » qui est invoquée.

Les zones d'influence des espaces de continuités écologiques (ECE), qui sont vecteurs de biodiversité, forment le second sous-secteur, introduit par le PLU bioclimatique afin de répondre aux **orientations 1, 2, 3 et 4** du PADD concernant le développement de la nature en ville, le maintien de la biodiversité, la lutte contre le réchauffement climatique et l'amélioration du cadre de vie des Parisiennes et des Parisiens, et sur la base de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme qui permet de « délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état ».

La loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages du 8 août 2016 renforce les modalités de traduction de la biodiversité et de son fonctionnement dans les documents d'urbanisme par la création d'une nouvelle section relative aux « espaces de continuités écologiques » (ECE) dans le code de l'urbanisme.

Sur la base de l'article L.151-23, le PLU peut réglementer des éléments de trames verte et bleue qui sont nécessaires à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques. La traduction des éléments de trame verte et bleue dans le PLU bioclimatique fait partie de grands objectifs énumérés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, et notamment, « la protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ».

La sectorisation ECE se base sur les Chemins de la Nature caractérisés par les trames vertes et bleues présentes sur le territoire parisien. Ces continuités écologiques sont issues de la qualification écologique du territoire parisien. Elles se composent des continuités écologiques identifiées dans le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), auxquelles s'additionnent les Réservoirs urbains de biodiversité (RUB) reliés par des Corridors urbains de biodiversité (CUB). L'état des lieux 2020 des Chemins de la Nature fait apparaître 94 RUB dont 88 sont situés dans Paris intra-muros.

Les réservoirs urbains de biodiversité (RUB) sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

Les corridors urbains de biodiversité (CUB) assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus (pas japonais) ou paysagers.

Le secteur d'influence se dessine autour des RUB et CUB et permet de renforcer la fonction écologique des trames vertes et bleues en étendant leur superficie avec une transition douce entre les espaces végétalisés et le tissu minéral environnant. Cela permet de préserver les connectivités écologiques en ville et d'augmenter la dispersion des espèces sur le territoire parisien.

Les secteurs d'influence sont délimités de la manière suivante :

- 50 m de rayon pour les Corridors urbains de biodiversité dont la fonctionnalité écologique est apparue comme moindre et modérée lors de leur qualification ;
- 100 m de rayon pour les Corridors urbains de biodiversité dont la fonctionnalité écologique est avérée forte ainsi que pour les Réservoirs urbains et les Réservoirs Franciliens de biodiversité ;

- 150 m de rayon pour les continuités écologiques d'intérêt régional et la trame bleue régionale.

UG.4.1. Espaces libres de construction

Le chapitre du règlement relatif aux espaces libres de construction fixe les règles suivantes :

- Au titre des articles L.151-22 et R.151-43 1^o du code de l'urbanisme, la sous-section UG. 4.1.1 du règlement institue une surface minimale d'espace libre de construction déterminée en fonction de la superficie du terrain. Cette règle ne s'applique qu'en cas de construction neuve, extension ou épaissement, interventions qui par définition entraînent une modification de l'emprise au sol. Les autres interventions sur le bâti existant ne modifiant pas l'emprise au sol ne sont pas concernées par cette règle afin de ne pas apporter une contrainte trop lourde sur les projets d'intervention sur l'existant, notamment pour ne pas figer le bâti et limiter les possibilités d'évolution des destinations et de la surface bâtie. En outre, la règle ne s'applique pas aux terrains dont la superficie est inférieure à 150 m². Enfin, la surface minimale d'espace libre de construction est différenciée selon que le terrain se situe ou non dans le secteur de renforcement du végétal afin d'apporter une exigence renforcée dans ce secteur carencé en espaces verts. Cette exigence constitue une mise en œuvre des **orientations 1 et 3** du PADD relatives à la place de la nature en ville et à la préservation des sols.
- La surface minimale d'espaces libres de construction est calculée selon les formules présentées dans le tableau ci-après. Ces formules ont été calibrées à partir de simulations permettant de visualiser l'impact de la règle sur la constructibilité et les surfaces d'espaces libres supplémentaires issues de la règle. Elles résultent d'un ajustement à partir du graphique figurant dans les pages suivantes pour bien marquer un accroissement rapide passé le seuil de 150 m² puis un accroissement progressif de l'exigence d'espace libre jusqu'à 3 500 m², jusqu'à un plafond limitant sa part. La règle finale reflète donc un équilibre qui permet de concilier un développement significatif de la pleine terre sans pour autant grever de manière trop importante l'évolution du bâti et la construction dans Paris.

En outre, pour tenir compte de circonstances particulières, liées à la configuration du site ou à certains usages, la sous-section UG.4.1.1 détermine les cas où la surface d'espaces libres de construction (S_{ELC}) exigée peut être inférieure à la valeur résultant de calcul ci-dessous :

- en cas d'impossibilité technique résultant de l'existence de sols artificiels ou de la réalisation sur le terrain de sols artificiels au-dessus d'ouvrages publics d'infrastructure (voies ferrées ou routières...);
- sur les terrains grevés d'un emplacement réservé pour équipement, d'un périmètre de localisation d'équipement ou d'un équipement dont la programmation est mentionnée par une OAP sectorielle. Dans ces cas, la superficie du terrain prise en compte dans le calcul est diminuée de l'emprise géométrique des locaux existants ou projetés situés à rez-de-chaussée et en sous-sol correspondant à l'objet de l'emplacement réservé, du périmètre de localisation ou de l'OAP ;
- sur les terrains où existent ou sont projetées des locaux relevant des sous-destinations Cinéma, Locaux techniques des administrations publiques et assimilés, Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, Salles d'art et de spectacle, Équipements sportifs, lorsque leur programme comprend nécessairement des locaux dont les dimensions sont incompatibles avec l'aménagement d'espaces libres d'une surface

répondant aux prescriptions fixées dans la règle. Il s'agit ici de limiter les cas d'exception et de restreindre les locaux pris en compte uniquement à ceux dont les dimensions sont incompatibles avec l'aménagement des espaces libres requis. Cette exception s'applique également aux locaux annexes indispensables à certaines constructions.

- En cas d'opération conservant la majeure partie du bâti existant lorsque la S_{ELC} finale est supérieure à la S_{ELC} initiale et que la surface de plancher finale est inférieure à 1,5 fois la surface de plancher initiale. Cette disposition permet d'autoriser des constructions neuves additionnelles ou des extensions lorsque par ailleurs la S_{ELC} augmente sur le terrain.
- Des exemples permettent d'illustrer les conséquences de la règle :
 - Pour un terrain d'une surface de 400 m² situé hors de la zone de renforcement du végétal et hors du secteur de la ceinture verte et sportive, la surface d'espaces libres minimale requise est de 94 m².
 - Pour un terrain d'une surface de 2 000 m² situé dans le secteur de renforcement du végétal, la surface d'espaces libres minimale requise est de 1 020 m².

Superficie du terrain	Hors du secteur de renforcement du végétal et hors du secteur de la ceinture verte et sportive	Dans le secteur de renforcement du végétal et hors du secteur de la ceinture verte et sportive
Inférieure à 150 m ²	–	–
Supérieure ou égale à 150 m ² et inférieure à 1 000 m ²	$S_{ELC} = (S_T \times 0,26) - 10$	$S_{ELC} = (S_T \times 0,32) - 20$
Supérieure ou égale à 1 000 m ² et inférieure à 3 500 m ²	$S_{ELC} = (S_T \times 0,67) - 420$	$S_{ELC} = (S_T \times 0,72) - 420$
Supérieure à 3 500 m ²	$S_{ELC} = S_T \times 0,55$	$S_{ELC} = S_T \times 0,6$

- Dans certains secteurs soumis à des dispositions particulières l'UG.4.1.1 ne s'applique pas afin de rendre possible les projets d'aménagement en cours (les dispositions particulières sont détaillées dans la partie 3.2.9 ci-après).
- La sous-section 4.1.2 est fondée sur les articles L.151-22 et R.151-43 1^o du code de l'urbanisme et porte sur les caractéristiques des espaces libres de construction en imposant des exigences sur la nature des espaces libres afin de s'assurer que ces derniers remplissent leurs rôles tels que définis dans les **orientations 1, 2, 3 et 4** du PADD et plus généralement la première partie du PADD relative à la nature en ville. Ainsi les espaces libres « doivent être aménagés si possible d'un seul tenant et présenter une géométrie permettant d'assurer le bon développement des plantations » et « Leur aménagement en contiguïté des espaces libres existants sur les terrains voisins peut être imposé pour assurer une continuité des espaces non bâtis et de la végétation ».

En outre les espaces libres de construction doivent être en pleine terre « sauf en cas d'incompatibilité avec les caractéristiques géophysiques du sous-sol du

terrain ou lorsque des enjeux de sécurité ou de salubrité le justifient, en présence d'une pollution résiduelle attestée » et être végétalisés conformément aux dispositions relatives aux plantations. Ces exigences sont fondées sur les articles L.151-22 et R.151-43 1^o et 2^o du code de l'urbanisme. Elles ont pour objectif de garantir une utilisation bénéfique des espaces libres pour l'environnement en s'assurant que ces derniers soient effectivement des supports de la nature en ville, conformément à **l'orientation 3** du PADD. En imposant la pleine terre, la règle maximise donc les bénéfices des espaces libres, notamment en matière de biodiversité, de présence de la nature en ville et de lutte contre l'îlot de chaleur urbain.

Enfin, les espaces libres de construction doivent être aménagés sensiblement au niveau du sol existant avec toutefois des adaptations de reliefs admises permettant de s'adapter à certains projet ou contexte urbain spécifiques :

- pour assurer la mise aux normes des constructions existantes en matière d'accessibilité ou de sécurité ;
 - pour atténuer des dénivelés importants sur un terrain ou prendre en compte une configuration particulière en relation avec le niveau de l'espace public ou des espaces libres sur les terrains voisins ;
 - lorsque la modification du relief proposée est de nature à améliorer l'aspect paysager ;
 - pour permettre la mise en œuvre de dispositifs de récupération ou d'infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert ;
 - en cas de démolition d'une construction ou partie de construction en sous-sol, lorsque celle-ci a pour effet de dégager un espace libre à l'intérieur du terrain, sous réserve que les locaux subsistant présentent des conditions d'hygiène, de sécurité et d'éclairage satisfaisantes. L'espace libre créé doit faire l'objet d'un aménagement paysager et écologique de qualité.
- Par exception à ces principes, certaines installations et aménagements sont admis, de façon limitée, sur les espaces libres de construction sous réserve de leur bonne intégration dans la composition d'ensemble paysager et de comporter préférentiellement des revêtements perméables ou drainants permettant la libre infiltration des eaux pluviales :
 - les espaces de circulation strictement nécessaires à l'accès et au fonctionnement des constructions, notamment ceux liés à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et à la défense incendie ;
 - les espaces d'agrément et de détente (platelages, terrasses, aire de jeux...) ;
 - les serres agricoles et les composteurs, en cohérence avec **l'orientation 31** du PADD relative au déploiement de l'agriculture urbaine sur le territoire parisien ;
 - les dispositifs de récupération des eaux pluviales en vue de leur utilisation, en cohérence avec **l'orientation 5** du PADD relative au développement de nouveaux usages de l'eau ;
 - les constructions légères affectées au stationnement des vélos ou les installations légères affectées à la collecte et au tri des déchets ménagers et assimilés, en cohérence avec **l'orientation 11** du PADD relative à la promotion des modes actifs et avec **l'orientation 30** relative à la gestion des déchets ;
 - les ouvrages en saillie établis en conformité avec les dispositions de la section UG.3.3 ci-avant, sous réserve de ne pas compromettre le développement des arbres et en cohérence avec les **orientations 7 et 8** du PADD relatives à la

construction et la transformation de bâtiments vertueux et supports de la lutte contre le changement climatique.

- Les ouvrages de franchissement ne comportant pas de surface de plancher et situés à une hauteur supérieure à 6 mètres du sol sous réserve d'une bonne insertion urbaine et paysagère et de ne pas compromettre le développement des arbres. Cette hauteur minimale garantit un moindre impact sur les qualités écologiques et paysagères des espaces libres.

Dans certains secteurs des dispositions particulières s'appliquent afin de rendre possible le projet d'aménagement (le détail des dispositions particulières figure à la partie 3.2.9 ci-après).

La détermination de ces seuils amène à revoir très fortement à la hausse les exigences d'espace libre, dont les espaces de pleine terre, par rapport au PLU précédent. Celui-ci disposait en effet à l'article UG.13.1.2. un principe d'un minimum de 50% d'espace libre pour tout terrain de plus de 15 mètres de profondeur (bande Z instituée dans le PLU de 2006 au-delà de laquelle la norme de 50 était calculée), assorti d'un mode de calcul qui combinait l'exigence d'espace libre et de végétalisation du bâti. Dans son principe, cette règle fixait :

- un minimum de 20% d'emprise de pleine terre ;
- une surface supplémentaire à réaliser prioritairement en pleine terre pour 10% de la surface du terrain dans le secteur de mise en valeur du végétal et de 15% dans le secteur de renforcement du végétal ;
- une surface végétalisée pondérée au moins égale à 10% de la superficie du terrain, permettant au pétitionnaire de proposer cette dernière sous la forme de végétalisation sur dalle, de toitures végétalisées ou de murs végétalisés à la place de la pleine terre selon des coefficients différenciés.

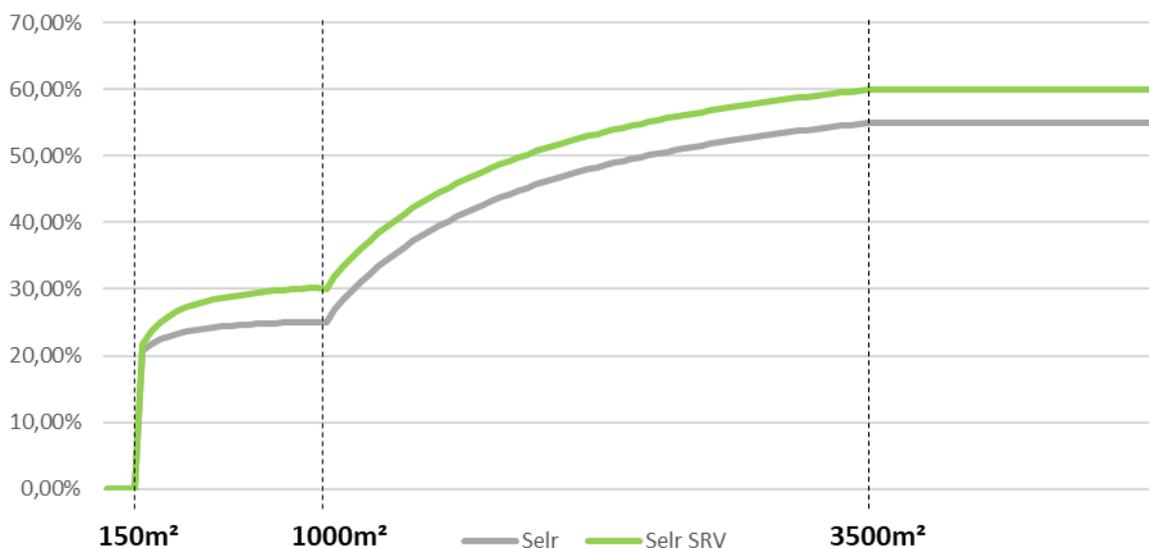
En l'occurrence, pour un terrain de plus de 15 mètres de profondeur, il était possible de ne réaliser que 30% d'espaces libres hors secteur de renforcement du végétal en profitant de la possibilité de végétaliser le bâti. Les terrains de moins de 15 mètres de profondeur étaient de fait exonérés de l'obligation d'espace libre. Des dispositions prévues en cas d'impossibilité technique (existence de sols artificiels sur le terrain notamment) fixaient par ailleurs des exigences pouvant accentuer la part de végétalisation du bâti en lieu et place des espaces libres. Au final, des tests de l'application de l'article UG.13 réalisés sur un certain nombre de parcelles-types indiquent qu'il générerait des surfaces non bâties toujours inférieures à ce que les autres règles morphologiques engendraient, de l'ordre de 5 à 20% en moins.

Enfin, l'APUR dans son bilan du PLU de 2006 a estimé à environ 15 000 le nombre d'arbres situés dans la bande Z, soit 16% des arbres plantés dans les parcelles, 20% des arbres présents dans la bande Z ayant été impactés par un projet de construction depuis 2006.

La section UG.4.1. du PLU bioclimatique :

- supprime la notion de bande Z (31% des parcelles parisiennes faisant moins de 15 mètres de profondeur n'étaient pas de fait concernées par l'exigence d'espace libre) et exige la réalisation d'espace libre pour tout terrain, fixant toutefois une exigence aux seuls terrains de plus de 150 m², surface considérée comme minimale pour ne pas grever en totalité la constructibilité de ces terrains ;
- renforce l'exigence de traitement en pleine terre de ces espaces libres et réduit fortement les possibilités de dérogation pour des raisons techniques réservées aux seuls cas d'incompatibilité avec les caractéristiques géophysiques du sous-sol du terrain ou lorsque des enjeux de sécurité ou de salubrité le justifient, en présence d'une pollution résiduelle attestée ;

- distingue les exigences de végétalisation du bâti qui sont définies par ailleurs à la section UG.4.2. sans qu'elle ne soit une alternative à la réalisation d'espaces libres.



Variation du taux d'espace libre selon la superficie de la parcelle et la situation au regard du secteur de renforcement du végétal (Selr : surface d'espace libre. SRV : secteur de renforcement du végétal)

Le graphique ci-dessus présente l'effet de la règle en fonction de la taille du terrain. La nouvelle règle augmente particulièrement l'exigence d'espace libre et de pleine terre sur les terrains de plus de 1000 m² et dépasse les 50% exigibles précédemment (non comptée la végétalisation du bâti) à partir d'environ 2 500 m², considérant que ces 50% étaient très rarement atteints du fait des exceptions admises. Les deux cartes suivantes permettent de visualiser la comparaison entre la situation du PLU précédent et le PLU bioclimatique, et démontre à partir d'une analyse systématique des parcelles parisiennes l'augmentation des obligations ainsi induites :



Ces cartes présentent un potentiel, qu'il faut mettre en relation avec la mutation relativement limitée du bâti parisien. Pour mémoire, environ 0,5% des parcelles ont fait l'objet d'une demande de permis de construire par an entre 2006 et 2020. L'enjeu de la désimperméabilisation passe par de nombreuses actions en plus de la hausse des normes

d'espaces libres et de pleine terre : l'action menée par la Ville de Paris sur l'espace public et la mobilisation des copropriétés dans l'aménagement des cours et des espaces libres existants sont les principaux ressorts. Le PLU bioclimatique favorise là-aussi ces actions.

La mise en œuvre des espaces végétalisés, fondée sur les articles L.151-18 et R.151-43 2^o du code de l'urbanisme, est décrite dans la sous-section 4.1.3, qui décline les exigences en termes de strates végétales, de géométrie, de force et d'emplacement des plantations qui doivent permettre le bon développement de plantations en port libre. Ces précisions apportées par la règle servent à renforcer les exigences et assurer que les espaces libres soient exploités au meilleur de leur potentiel pour la renaturation de la ville, conformément aux **orientations 1 à 4** du PADD. Ainsi, pour les plantations d'arbres nouveaux, le PLU bioclimatique impose :

- une distance minimale à respecter entre l'axe du tronc de l'arbre et les façades des constructions, distance évolutive en fonction du type d'arbre (grand moyen ou petit développement) ;
- une surface et épaisseur de terre minimales à respecter en fonction du type d'arbre.

En outre, les espaces libres de construction doivent présenter une densité minimale de plantation déterminée par référence à un nombre d'unités de plantation affecté à chaque sujet existant ou nouveau planté sur le terrain. À chaque type de plant (arbre de petit, moyen, grand développement et arbuste) est affecté un nombre d'unités de plantation proportionnel correspondant à leurs caractéristiques de développement. La règle exige en zone UG un ratio minimum de 30 unités de plantation rapportées à la surface minimale d'espaces libres de construction définie à la section UG.4.1.1 diminuée des surfaces affectées aux ouvrages d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des réseaux. Cette règle garantit une densité minimale de plantation tout en laissant la liberté de la répartition de ces plantations sur le terrain. De plus, la règle précise que pour une surface d'espaces libres comprise entre 100 et 150 m², il est exigé au minimum un arbre de moyen développement.

Par exemple, sur un terrain dont la surface d'espaces libres minimales (telle que décrite au UG.4.1.1) est de 300 m², le nombre minimal d'unités de plantation exigé est 90. Cela pourrait donc représenter 1 arbre de grand développement (1x48 unités), 5 arbres de petit développement (5x6 unités) et 4 arbustes (4x3 unités).

Quelques cas particuliers qui rendraient difficile l'application de la règle sont également prévus, prévoyant la possibilité d'un nombre d'unités de plantation moindre en cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain ou pour les constructions relevant des sous-destinations Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et Équipements sportifs, ou lorsque des enjeux de sûreté ou de sécurité le justifient.

- Le 3^{ème} paragraphe (UG.4.1.3 3^o) est consacré à la préservation des arbres existants sur les terrains, en application de **l'orientation 4** du PADD qui vise à préserver à valoriser les arbres existants. Ce paragraphe est fondé sur l'article L.151-18 du code de l'urbanisme qui permet au règlement de déterminer des règles concernant l'aménagement des abords des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, afin de contribuer à leur qualité paysagère. Il précise qu'ils « doivent de préférence être maintenus ou, en cas d'abattage, remplacés par un sujet de développement comparable ou par un ou plusieurs sujets à volume foliaire équivalent à maturité suivant les unités de plantation prévues » sauf impossibilités liées à la configuration des espaces libres sur le terrain ou à la disposition des plantations conservées sur le terrain pouvant rendre impossible leur bon développement. Les équivalences sont déterminées par le tableau suivant :

Principe d'équivalence des arbres

Arbre de grand développement (15 mètres de hauteur et plus à maturité)	Arbres de moyen développement (8 à 15 mètres à maturité)	Arbres de petit développement (5 à 8 mètres à maturité)	Arbustes (inférieurs à 5 mètres à maturité)
1	3	8	16

- La règle prévoit également une compensation renforcée dans le sous-secteur de déficit d'arbres et espaces végétalisés et dans le secteur de la ceinture verte et sportive, qui présentent un enjeu spécifique d'augmentation de la présence végétale. Dans ces secteurs, le principe de remplacement des arbres abattus s'applique selon une proportion double.
- Enfin la règle précise également :
 - Qu'afin d'assurer la meilleure protection des arbres et permettre leur développement, aucune construction, saillie ou épaissement ne doit être édifié à une distance inférieure à quatre fois la circonférence du tronc d'un arbre existant sur le terrain, mesurée à un mètre de hauteur entre l'axe du tronc de l'arbre et le nu extérieur de la façade, saillie ou épaissement.
 - Que les constructions et installations légères admises à titre d'exception au paragraphe 1^o de la sous-section UG.4.1.2 (caractéristiques des espaces libres de construction) et à la sous-section UG.4.3.4 (espaces verts protégés) doivent, par exception aux valeurs minimales indiquées dans le tableau figurant au paragraphe 1^o ci-avant, être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'axe du tronc de tout arbre existant. Cette exception est possible car les constructions considérées font l'objet de fondations légères ou d'absence de fondations et influent donc très peu le développement des arbres.

Enfin, dans certains secteurs des dispositions particulières s'appliquent afin de rendre possible le projet d'aménagement.

UG.4.2. Végétalisation du bâti

La section du règlement relative à l'indice de végétalisation du bâti (Ivb), nouveau dispositif introduit par le PLU bioclimatique, fixe les règles suivantes :

- Au titre des articles L.151-18 et 22 du code de l'urbanisme, la sous-section 4.2.1 du règlement fixe un indice de végétalisation du bâti qui « est égal à la somme pondérée des surfaces végétalisées existantes ou projetées, rapportée à l'emprise au sol de la construction, de l'extension ou à l'emprise du volume en surélévation ». Cet indice est différencié selon que la parcelle se situe ou non dans le secteur de renforcement du végétal. L'indice de végétalisation du bâti est un outil puissant pour amplifier la végétalisation de Paris et ainsi conformer le règlement aux **orientations 1, 2 et 4** du PADD. En effet, ce nouveau dispositif oblige le pétitionnaire à végétaliser certaines surfaces de la construction, notamment les toitures, les terrasses, les espaces sur dalle et les façades, et d'ainsi contribuer à développer de la végétalisation en ville et créer des îlots de fraîcheur au sein d'espaces parfois trop peu ou non végétalisés.
- L'indice de végétalisation du bâti exigé est plus ou moins élevé en fonction de l'inclusion ou non du terrain dans le secteur de renforcement du végétal. Il est en outre moins exigeant dans les cas de restructurations lourdes et de surélévations

que ceux des constructions neuves et extensions afin d'inciter davantage les projets intervenant sur le bâti existant. Par ailleurs, pour ne pas rendre impossible les projets de restructurations lourdes et de surélévations, le règlement admet la possibilité d'avoir un indice de végétalisation inférieur à celui exigé en cas d'impossibilité technique liés à ces interventions sur le bâti existant ou liée à la préservation du patrimoine, à l'insertion dans le cadre bâti ou à la sécurité.

Les opérations de constructions neuves, restructurations lourdes, extensions et surélévations réalisées doivent ainsi atteindre un niveau d' I_{VB} défini dans le tableau ci-dessus, selon ces différents critères :

	Hors du secteur de renforcement du végétal et hors du secteur de la ceinture verte et sportive	Dans le secteur de renforcement du végétal et dans le secteur de la ceinture verte et sportive
Constructions neuves, extensions	3	4
Restructurations lourdes, surélévations	1,5	2,5

- Ces différents seuils ont été déterminés suite à des tests sur des constructions existantes et des projets de constructions neuves en calculant la somme pondérée des surfaces végétalisées sur le bâti existantes ou projetées, rapportée à l'emprise au sol de la construction neuve ou restructurée, de l'extension ou à l'emprise du volume en surélévation. Il est déterminé par l'expression :

$I_{VB} = [(S_1 \times 10) + (S_2 \times 8) + (S_3 \times 6) + (S_4 \times 4) + (S_5 \times 2)] / SE$, où les surfaces et valeurs de coefficients correspondent à celles indiquées dans le tableau suivant :

Surface	Type d'aménagement	Coefficient
S₁	Toitures végétalisées, terrasses végétalisées, espaces sur dalle végétalisés, jardinières intégrées et installations dédiées à l'agriculture urbaine, comportant une épaisseur de substrat supérieure ou égale à 0,8 mètre	10
S₂	Toitures végétalisées, terrasses végétalisées, espaces sur dalle végétalisés, jardinières intégrées et installations dédiées à l'agriculture urbaine, comportant une épaisseur de substrat supérieure ou égale à 0,5 et inférieure à 0,8 mètre	8
S₃	Toitures végétalisées, terrasses végétalisées, espaces sur dalle végétalisés, jardinières intégrées et installations dédiées à l'agriculture urbaine, comportant une épaisseur de substrat inférieure à 0,5 mètre et supérieure ou égale à 0,25 mètre (constructions neuves) ou supérieure ou égale à 0,15 mètre (constructions existantes)	6
S₄	Toitures ou espaces sur dalle biosolaires	4
S₅	Surfaces verticales végétalisées, à l'exclusion des murs végétalisés suspendus hors sol, à concurrence d'une hauteur de 15 mètres maximum	2

Les valeurs de coefficients adressées à chaque surface végétalisée sont proportionnelles aux impacts et aux bénéfices en termes de végétalisation et de biodiversité créés. Ainsi une toiture végétalisée comportant une épaisseur de substrat supérieure à 0,8 mètre, avec une capacité élevée en matière de végétalisation et de préservation de la biodiversité, a un

coefficient fort de 10 tandis qu'une façade végétalisée, moins génératrice de bénéfices en termes de biodiversité ou de rafraîchissement, a un coefficient plus faible de 2.

Par ailleurs, les surfaces surplombées par des éléments de construction ne sont pas prises en compte car les surfaces végétalisées comptabilisées dans l'indice de végétalisation du bâti doivent pouvoir infiltrer librement les eaux pluviales.

Enfin, un indice de végétalisation du bâti inférieur aux valeurs exigées peut être admis pour certains cas particuliers :

- pour les restructurations lourdes et les surélévations, en cas d'impossibilité technique ;
- pour les constructions relevant de la sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, notamment eu égard aux caractéristiques propres à ces types de constructions (centres de maintenance de bus ou du métro présentant des contraintes de fonctionnement particulières, bâtiments accueillant des équipements de chauffage, ventilation ou refroidissement comportant de nombreuses émergences, etc.) ;
- lorsque la construction comporte des aménagements en toiture dédiés aux activités sportives de plein air, ou des cours d'établissement scolaires ou d'accueil de la petite enfance ;
- lorsque la construction présente une structure de grande portée, rendant difficile la charge liée à la terre nécessaire à une végétalisation de qualité ;
- en cas d'impossibilité liée à la préservation du patrimoine, à la bonne insertion urbaine et paysagère de la construction ou à la sécurité.
 - La sous-section 4.2.2 caractérise la végétalisation des toitures, des terrasses, des espaces sur dalle, des jardinières intégrées et des façades. Elle permet de décliner par la règle les **orientations 1 et 4** du PADD.
- Les toitures végétalisées, terrasses végétalisées, espaces sur dalle végétalisés et jardinières intégrées doivent comporter une épaisseur de substrat minimale. L'épaisseur de cette couche dépend la surface de la toiture ainsi que de la nature de l'opération : l'exigence étant plus élevée pour les constructions neuves et les restructurations lourdes que pour les extensions et les surélévations. Une épaisseur de substrat peut toutefois être inférieure à celle exigée par la règle en cas de toiture biosolaire qui nécessite des aménagements spécifiques, lorsque la construction présente une structure de grande portée ou en cas d'impossibilité technique. La règle précise en outre que ces surfaces doivent être plantées de différentes strates végétales lorsque c'est possible. Cette règle permet un développement optimisé des plantations et favorise une végétation diversifiée pour la biodiversité et pour la qualité et la pérennité des surfaces végétalisées non en pleine terre. Elle admet également le développement d'activités d'agriculture urbaine.
 - Les toitures-terrasses végétalisées, terrasses végétalisées, espaces sur dalle végétalisés et jardinières intégrées des constructions neuves, restructurations lourdes, extensions et surélévations doivent disposer d'un accès dimensionné et configuré de façon à répondre aux besoins d'entretien ou d'exploitation. Les accès par lanterneau ou échelle ne sont pas admis. Pour les constructions neuves, cet accès doit être aménagé à niveau, par porte ou escalier.
 - En outre, toute réhabilitation d'une construction existante comportant un renouvellement de la majorité de la couverture en vue de la création d'une toiture-terrasse supérieure à 150 mètres carrés doit comporter un dispositif de végétalisation pérenne, sauf impossibilité technique. Cette règle

encourage fortement la végétalisation des toitures même en cas de simple réhabilitation du bâti.

La végétalisation des façades est recommandée pour les constructions neuves, extensions, surélévations et restructurations lourdes, en privilégiant les plantes grimpantes de préférence enracinées en pleine terre. Traitée précédemment conjointement à la règle relative aux espaces libres, la végétalisation du bâti devient donc une règle spécifique. Elle repose sur une redéfinition des caractéristiques des travaux et plantations nécessaires pour mener à bien cette végétalisation, et impose des coefficients qui favorisent des aménagements pérennes, à forte valeur écologique (épaisseur de substrat supérieure à 80 cm).

UG.4.3. Prescriptions localisées

Le règlement met en place des prescriptions localisées qui délimitent, dans le règlement graphique, des protections particulières sur certains secteurs.

UG.4.3.1 Espaces boisés classés

En application de l'article L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, le règlement institue des espaces boisés classés. Ce dispositif est une reprise du précédent PLU et participe à la mise en œuvre des orientations du PADD relatives au renforcement de la nature en ville (**orientations 1, 2 et 4**). Les espaces boisés classés couvrent des espaces situés dans la zone N et dans la zone UV du PLU. Leur surface totale s'élève à 1 806 hectares.

Dans le PLU précédent, 1 758 ha étaient classés en EBC, dont 28% de la zone UV, 87% de la zone N du Bois de Vincennes et 79% de la zone N du Bois de Boulogne. L'analyse de l'évolution dans la zone N est renvoyée au chapitre spécifiquement dédié à cette zone.

En application de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, "le 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. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier. [...]"

4.3.2 Alignements d'arbres et compositions arborées protégées et 4.3.3 Arbres remarquables protégés

Ces protections sont des nouveautés par rapport au PLU précédent. Elles visent à répondre aux objectifs du PADD visant à renforcer la végétalisation du territoire parisien (**orientations 1, 2, 4 et 37**) et à intégrer, dans le cadre de la démarche de la « nouvelle esthétique », la nature en ville vue comme un patrimoine et une composante essentielle de la fabrication du paysage parisien.

La protection d'alignements d'arbres et des compositions arborées et des arbres remarquables se fonde sur les articles L.151-19 et L.151-23 alinéa 1 du code de l'urbanisme qui disposent que « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage [...] à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural* » (L.151-19) ou qu'il « *peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* » (L. 151-23) : les arbres présentent dans ce cas un intérêt supérieur de par leurs dimensions, âge, histoire, symbole, particularités botaniques, aspect ou emplacement dans le paysage parisien.

Pour les deux types de protection, les arbres doivent être identifiés sur les documents graphiques du règlement.

La règle dispose que l'intégrité des alignements d'arbres et des compositions arborées doit être maintenue. Ainsi le règlement du PLU insiste sur la valeur patrimoniale et sur la contribution de ces ensembles à l'esthétique parisienne dont ils constituent un élément fondamental. Les arbres qui composent ces ensembles ne peuvent donc être abattus que s'ils présentent un état déperissant irréversible, un risque phytosanitaire ou lié à la sécurité avéré ou pour des motifs liés à l'accessibilité de l'espace public ou des constructions existantes riveraines, à la sécurité des réseaux ou services urbains, ou pour permettre la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général concernant les réseaux ou services urbains. La règle précise que ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions de l'article L. 350-30 du code de l'environnement.

Concernant la protection des arbres remarquables protégés, le PLU bioclimatique est plus contraignant afin notamment de mettre en œuvre **l'orientation 37** du PADD qui vise l'intégration de la « nature en ville » comme composante essentielle de la fabrication du paysage parisien. Les arbres concernés doivent être identifiés un par un aux documents graphiques du règlement et également être répertoriés dans l'annexe VII du règlement. La valeur patrimoniale, esthétique ou botanique remarquable de ces arbres justifie des prescriptions fortes afin de leur apporter une protection particulière. En effet l'abattage de ces arbres porterait une atteinte irrémédiable à l'environnement, au patrimoine ou à l'esthétique parisienne dont le PLU souhaite renforcer la protection.

Ainsi, concernant les arbres remarquables protégés, la règle précise que :

- Aucune construction ne peut être implantée, en élévation ou en sous-sol, à une distance inférieure à celle indiquée dans l'annexe VIII, mesurée à partir du tronc de l'arbre.
- Ils ne peuvent être abattus uniquement s'ils présentent un état déperissant irréversible ou un risque avéré
- En cas d'abattage, ils doivent être remplacés par un sujet de développement comparable à maturité, d'une force d'au moins 20 centimètres au moment de la plantation et de même essence. Une essence différente peut être admise si elle présente une meilleure résistance ou une meilleure adaptation au contexte.

Au total, 266 arbres remarquables sont protégés au titre du PLU bioclimatique, pour un total de 104 essences différentes. Les arrondissements les plus concernés sont le 16^e (55 arbres), le 12^e (41) et le 14^e (30 arbres) comptant presque la moitié des individus protégés.

Les motifs qui ont présidé au choix des arbres remarquables reposent sur le fondement des articles L.151-19 du code de l'urbanisme (motif « paysager ») et L.151-23 du même code (motif « écologique »). Ces arbres ont été jugés dignes d'intérêt, au titre de l'un ou de plusieurs des critères suivants : intérêt botanique, caractère singulier ou monumental, présence et visibilité, apport à la biodiversité, dimension historique, dimension symbolique.

Le recensement des arbres remarquables a été effectué directement par les services de la Ville ou sur proposition du public à l'occasion de la concertation puis de l'enquête publique, à la suite desquelles les services compétents ont procédé aux analyses nécessaires (visites sur sites par des experts, fiches descriptives par arbres, mesure du rayon de protection sur site, commissions de sélection,...), tant sur l'espace public (voies, espaces verts, bois) que privé à la parcelle (pré-repérage par photos aériennes et canopée).

Les espaces libres et les espaces verts font également l'objet de plusieurs protections localisées. Ces protections existaient déjà dans le précédent PLU. Elles sont désormais aménagées et approfondies afin de répondre aux **orientations 1, 2, 3, 4 et 37** du PADD : les Espaces verts protégés (EVP), les Espaces libres protégés à végétaliser (ELPV), les Jardins partagés protégés (JPP) et les Espaces à libérer (EAL).

Le PLU bioclimatique simplifie la règle du PLU précédent en créant des Espaces Verts Protégés (EVP) et des Espaces Libres Protégés à Végétaliser (ELPV) qui regroupent les

prescriptions localisées jusqu'alors utilisées : E.L.V. et E.L.P.

UG.4.3.4. Espaces verts protégés (EVP) :

L'emprise des EVP est délimitée aux documents graphiques du règlement. Ces derniers ont pour objectif de pérenniser les espaces végétalisés existants qui ont un intérêt écologique, paysager et environnemental. La prescription EVP qui a pour objectif de pérenniser les espaces végétalisés existants qui ont un intérêt écologique, paysager et environnemental, se fonde sur l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, qui prévoit que « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation (...).* »

Dans le PLU bioclimatique, les EVP regroupent les E.V.P. et certains E.L.V. végétalisés du PLU précédent, leur protection ayant été renforcée par rapport à 2016, en cohérence avec les **orientations 1, 2, 3, 4 et 37** du PADD. En effet, dorénavant, le PLU bioclimatique délimite à l'intérieur des terrains ou en bordure de voie l'emprise des espaces verts protégés. Ils doivent être maintenus et ne peuvent être reconstitués sur une autre partie terrain comme le prévoyait le PLU antérieur. Ce niveau de protection est nécessaire afin de garantir le maintien de ces espaces et de l'ensemble de leurs qualités propres. De même, les hautes ambitions environnementales du PLU, que consacrent le PADD, justifient l'intensité de la prescription apportée par les EVP. Le PLU bioclimatique permet en outre de localiser de nouveaux EVP et d'ainsi protéger de nouvelles parcelles présentant des qualités environnementales et paysagères utiles à la protection de la biodiversité et de la nature en ville.

Les EVP sont par nature végétalisés et de pleine terre, et les constructions neuves, en élévation comme en sous-sol, ne sont pas admises afin de protéger ces espaces importants pour assurer les continuités écologiques et le rafraîchissement des cœurs d'îlots et d'éviter toute réalisation de nature à mettre en péril leur intégrité.

En outre, le PLU bioclimatique prévoit que toute intervention sur un EVP doit tendre à augmenter la perméabilité des sols et la surfaces des espaces végétalisés et de pleine terre. Les arbres doivent être conservés sauf s'ils présentent un état dépérissant irréversible ou un risque avéré. En cas d'abattage, ils doivent être remplacés par un sujet de développement comparable ou par plusieurs sujets à volume foliaire équivalent à maturité suivant les le nombre et la répartition des unités de plantation prévues au paragraphe 2^o de la sous-section UG.1.4.3 (densité de plantation) conformément aux dispositions du paragraphe 3^o de la sous-section UG.4.1.3 (arbres existants).

Le PLU bioclimatique admet toutefois quelques aménagements pour des raisons techniques et pour répondre à certains autres objectifs du PADD relatifs par exemple à la gestion de l'eau ou au développement des mobilités douces, mais de façon limitée et sous réserve de ne pas compromettre les qualités écologiques et paysagères de l'emprise protégée :

- des aménagements visant à l'amélioration des accès et du fonctionnement des constructions existantes sur le terrain, notamment ceux liés à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et à la défense incendie ;
- la réalisation d'émergences et d'accès aux ouvrages existants en sous-sol de l'EVP, liés à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ou à la sécurité, de préférence à proximité des constructions bordant l'EVP ;
- des dispositifs de récupération des eaux pluviales en vue de leur utilisation, à proximité immédiate des constructions bordant l'EVP ;
- les constructions légères affectées au stationnement des vélos suivant les modalités définies par la sous-section UG.7.2.3 (stationnement des vélos) et les installations légères affectées à la collecte et au tri des déchets ménagers et assimilés suivant les modalités définies par la section UG.6.2 (déchets), à condition :

- qu'elles soient implantées dans une bande de trois mètres au droit des façades ou des limites séparatives,
- et qu'elles ne compromettent pas le développement des arbres existants et les qualités écologiques et paysagères de l'emprise protégée ;
- des espaces d'agrément et de détente (platelages, terrasses, aires de jeux...) à condition que leur emprise soit limitée à 10 % de l'emprise de l'EVP et qu'ils préservent la perméabilité des sols et les surfaces végétalisées existantes ;
- le surplomb de l'EVP par des ouvrages en saillie (isolation thermique extérieure, balcons, marquises, épaissements...) en conformité avec les dispositions de la section UG.3.3 (dépassements admis par rapport à la hauteur et à la volumétrie maximales des constructions), à condition de ne pas compromettre le développement des arbres.
- en cas de réfection des ouvrages sur dalle comportant un aménagement paysager inclus dans un EVP, les arbres abattus doivent être remplacés et une qualité de végétalisation au moins équivalente à celle existante avant travaux doit être restituée. L'épaisseur de substrat existante initiale (existante avant travaux) doit être augmentée ou restituée en d'impossibilité technique.

Ces exceptions permettent de conserver un niveau de protection significatif sur les qualités environnementales des EVP tout en permettant l'implantation d'installations contribuant à d'autres objectifs du PLU (récupération des eaux pluviales, gestion des déchets, mobilités douces, etc.). De plus l'impact de ces installations sur les qualités environnementales des EVP (perméabilité, présence de végétation, apport pour la biodiversité) est modéré.

Enfin, le PLU bioclimatique encadre également la re-végétalisation des espaces paysagers au sein des EVP situés sur dalle en cas de réfection d'ouvrage. Les arbres abattus doivent être remplacés et une qualité de végétalisation au moins équivalente à celle existante avant travaux doit être restituée. L'épaisseur de substrat existante avant travaux doit être restituée ou augmentée, sauf impossibilité technique.

Le PLU précédent comptabilisait 241,3 ha d'EVP répartis sur 2794 parcelles. Le PLU bioclimatique compte désormais 4 226 parcelles concernées pour 327,3 ha, soit une augmentation en nombre de 51% et de 36% en surface. Les nouveaux EVP ont été proposés dans le cadre de la concertation par les habitants, par les mairies d'arrondissements ainsi que par la Direction des Espaces Verts et de l'Environnement et analysés dans le cadre de commissions techniques, ainsi que dans le cadre de l'enquête publique.

UG.4.3.5. Les espaces libres protégés à végétaliser (ELPV)

Les ELPV, qui regroupent les E.L.V. non transformés en EVP et les E.L.P. du PLU précédent ont pour objectif de protéger des espaces libres non végétalisés ou très peu végétalisés mais qui ont un fort potentiel de renaturation.

Le PLU précédent comptait 759 ELP sur 629 parcelles dont 32% étaient situés dans le secteur de Montmartre. Il comptait en outre 5531 ELV sur 4424 parcelles dont 62% en Secteur de Maisons et Villas, ces deux outils étant d'ailleurs très majoritairement déployés dans les Secteurs de Maisons et Villas (Partie 1.G du règlement). Le PLU bioclimatique comprend désormais 7268 ELPV qui couvrent une surface de 112 hectares sur environ 5712 parcelles.

Bien qu'ils s'inscrivent dans une logique prospective en vue de renforcer le maillage écologique par des « pas japonais », les ELPV sont également protégés de par leur caractère patrimonial, culturel et paysager et pas uniquement pour leur potentiel écologique. Aussi, certaines caractéristiques traditionnelles telles que les pavages anciens doivent être conservés et restaurés car ils participent à préserver l'identité du tissu local.

La prescription ELPV se fonde sur l'article L.151-22 du code de l'urbanisme mais également sur l'article L.151-19 du même code, qui prévoit que « le règlement peut identifier et localiser

les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration (...). » Ainsi les ELPV fonctionnent sur une logique double : ils sont protégés au titre de leur intérêt patrimonial et de leur potentiel de végétalisation. La règle implique donc une dimension écologique puisqu'à l'occasion de leur protection, ces espaces font l'objet d'une végétalisation afin d'amplifier leurs fonctionnalités écologiques et environnementales.

Si un certain nombre d'ELPV de moins de 200 m² ont été ajoutés pour participer à la protection des formes urbaines, le PLU bioclimatique permet en outre de localiser de nouveaux ELPV en protégeant de nouvelles parcelles de plus de 200 m² au sein de zones carencées en îlots de fraîcheur la nuit et en espaces végétalisés afin de renforcer la nature en ville et de lutter contre le réchauffement climatique dans des secteurs plus à risque du territoire parisien.

Dans les ELPV, les constructions neuves, en élévation comme en sous-sol, ne sont pas admises. L'aménagement des ELPV doit préserver ou améliorer leurs qualités paysagères et écologiques et toute intervention sur un ELPV doit tendre à augmenter la perméabilité des sols et la surface des espaces végétalisés. Toutefois, les parties non végétalisées des ELPV (cour pavées anciennes ou aménagements contemporains de qualité) peuvent conserver leur caractère minéral en privilégiant les revêtements perméables ou drainants (pavés avec joints en sable ou enherbés, stabilisés, gravillons, bétons poreux...) dès lors qu'elles contribuent aux caractéristiques architecturales et paysagères des lieux.

Les arbres doivent être conservés sauf s'ils présentent un état déperissant irréversible ou un risque avéré. En cas d'abattage, ils doivent être remplacés par un sujet de développement comparable ou par plusieurs sujets à volume foliaire équivalent à maturité suivant les unités de plantation prévues au paragraphe 2^o de la sous-section UG.1.4.3.

Le PLU bioclimatique admet toutefois, de façon limitée et sous réserve de ne pas compromettre les qualités écologiques et paysagères de l'emprise protégée, quelques aménagements pour des raisons techniques et pour répondre à certains autres objectifs du PADD relatifs par exemple à la gestion de l'eau ou au développement des mobilités douces :

- des aménagements visant à l'amélioration des accès et du fonctionnement des constructions existantes sur le terrain, notamment ceux liés à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et à la défense incendie ;
- la réalisation d'urgences et d'accès aux ouvrages existants en sous-sol de l'ELPV, liés à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ou à la sécurité, de préférence à proximité des constructions bordant l'ELPV ;
- des dispositifs de récupération des eaux pluviales en vue de leur utilisation, à proximité immédiate des constructions bordant l'ELPV ;
- les constructions légères affectées au stationnement des vélos suivant les modalités définies par la sous-section UG.7.2.3 (stationnement des vélos) ;
- les installations légères affectées à la collecte et au tri des déchets ménagers et assimilés suivant les modalités définies par la section UG.6.2 (déchets) ;
- des espaces d'agrément et de détente (platelages, terrasses, aires de jeux, cours d'écoles ou des cours d'établissement d'accueil de la petite enfance...) à condition qu'ils préservent la perméabilité des sols et les surfaces végétalisées existantes ;
- le surplomb de l'ELPV par des ouvrages en saillie (isolation thermique extérieure, balcons, marquises, épaissements...) en conformité avec les dispositions de la section UG.3.3 (dépassements admis par rapport à la hauteur et à la volumétrie maximales des constructions), ou par des ouvrages de franchissement ne comportant pas de surface de plancher et situés à une hauteur de plus de 6 mètres

au-dessus du sol, sous réserve d'une bonne insertion urbaine et paysagère. Ces ouvrages peuvent si nécessaire prendre appui au sol dans l'emprise de l'ELPV.

Enfin, le PLU bioclimatique encadre également la re-végétalisation des espaces paysagers au sein des ELPV situés sur dalle en cas de réfection d'ouvrage. Les arbres abattus doivent être remplacés et une qualité de végétalisation au moins équivalente à celle existante avant travaux doit être restituée. L'épaisseur de substrat existante initiale doit être augmentée ou restituée en cas d'impossibilité technique.

UG.4.3.6. Les jardins partagés protégés (JPP)

En cohérence avec les **orientations 1 à 4** du PADD, le PLU bioclimatique introduit une nouvelle protection localisée pour les terrains cultivés parisiens à usage de jardins partagés, notamment pour préserver et valoriser leur rôle dans le maintien des équilibres écologiques, leur qualité végétale ou arboricole. Cette protection se fonde sur l'article L.151-23 alinéa 2 du code de l'urbanisme qui prévoit que le règlement « *peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements, qui, le cas échéant, les desservent* ».

Les JPP sont délimités sur les documents graphiques du règlement. Leur aménagement doit préserver ou améliorer leur vocation agricole, et aucune construction neuve n'est admise en élévation comme en sous-sol.

Le PLU bioclimatique admet toutefois, de façon limitée, quelques aménagements pour des raisons techniques et pour répondre à certains autres objectifs du PADD relatifs par exemple à la gestion de l'eau ou au développement des mobilités douces :

- des constructions légères destinées au stockage du matériel et des récoltes ;
- des espaces d'agrément et de détente (platelages, terrasses...) ;
- des dispositifs de récupération des eaux pluviales en vue de leur utilisation ;
- des aménagements strictement nécessaires à l'accès et au fonctionnement des constructions existantes sur le terrain, notamment ceux liés à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et à la défense incendie ;

Le PLU bioclimatique comprend 10 de ces nouvelles protections, réparties dans 5 arrondissements différents (12^e, 13^e, 18^e, 19^e et 20^e). Elles couvrent une surface totale de 3 896 m².

UG.4.3.7. Les espaces à libérer (EAL)

Concernant les espaces à libérer, selon l'article L.151-10 du code de l'urbanisme, « *le règlement peut délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.* »

Cette prescription permet de répondre aux objectifs du PADD en matière d'amélioration du cadre de vie des Parisiennes et des Parisiens, de préservation et de mise en valeur du paysage architecturale et urbain de Paris (**orientations 1, 3, 35 et 37** du PADD)

Dans le PLU précédent, 648 EAL avaient été inscrits dans 524 parcelles. Désormais, il y a 181 EAL répartis dans une centaine de parcelles, qui couvrent au total une surface de 7 668 m². Les prescriptions EAL inscrites résultent en grande partie de la reconduction de servitudes de même nature existant déjà au P.O.S de 1977, sous forme d'Emprises à libérer ou de servitudes *non ædificandi*.

A l'origine, les EAL ont été créés pour rétablir les volumes originels des bâtiments (Hôpital Sainte-Anne), créer de nouvelles liaisons piétonnes et visuelles (Cité Universitaire), rétablir des espaces libres le long de voies étroites (impasse Dupuy) ou recréer les espaces libres en cœur d'îlot (en limite du SMV 14-4 Villa Seurat).

Les emprises des constructions existantes grevées d'un EAL sont destinées à constituer des

espaces végétalisés en cas de démolition de tout ou partie de ces constructions. Seuls sont admis sur ces constructions les travaux d'entretien courants ou visant à améliorer l'accessibilité, l'hygiène, l'isolation phonique ou thermique ou la sécurité.

Dans un objectif de simplification du règlement et de renforcement des règles de protection dans certains secteurs, le PLU bioclimatique a supprimé de nombreux EAL du PLU précédent situés dans les Secteurs Maisons et Villas, à l'exception de quelques-uns villa Bosquet et villa Montmorency, car ce dispositif insuffisamment incitatif ne fonctionnait pas. Dans ces secteurs, les EAL bâtis ont alors été remplacés par des Emprise Constructible Maximale (ECM) avec une hauteur maximale généralement limitée à 3 mètres ou 4 mètres, ce qui permet d'encadrer de façon précise et de limiter à la fois l'implantation et l'emprise des zones constructibles. La protection patrimoniale de ces secteurs se trouve donc renforcée par cette évolution du règlement qui devient plus prescriptif. De même, les EAL libérés ont été remplacés par des Espaces Libres Protégés à Végétaliser (ELPV) ce qui représente également une protection plus forte des espaces libres et renforce la végétalisation de ces secteurs.

1.4.5. Chapitre UG.5 : Conception bioclimatique et performances environnementales

Ce chapitre définit les règles déterminant les performances environnementales que doivent atteindre les constructions neuves, extensions, surélévations et créations de locaux en sous-sol et les interventions sur le bâti existant qui sont listées à la section II.1 de la partie 2 du règlement.

Ces règles portent sur :

- La conception bioclimatique (5.1.1) et les performances énergétiques globales (5.1.) attendues pour les constructions neuves et les constructions existantes (5.2.1 et 5.2.2)
- Le confort d'été des constructions neuves (5.1.3) et existantes (5.2.3) est une nouvelle dimension prise en compte par le règlement afin de protéger la santé et le bien-être des habitants.
- La lutte contre le changement climatique avec la production d'énergies renouvelables et l'utilisation de certains matériaux en vue de réduire l'empreinte carbone et environnementale des constructions neuves (5.1.4 et 5.1.5) et des interventions sur l'existant (5.2.4 et 5.2.5).

Dans le PLU précédent, ces règles étaient intégrées à l'article UG.15 (performances énergétiques et environnementales). Leur champ était plus restreint et ne concernait alors que les caractéristiques thermiques, énergétiques et l'usage des matériaux pour les constructions neuves et l'existant.

À la demande de l'État, le règlement prévoit à la sous-section UG.5.3 une exception pour permettre la réalisation du projet d'aménagement du secteur de projet Fort Neuf de Vincennes, dans lequel les dispositions des sections UG.5.1 et UG.5.2 ne s'appliquent pas.

La définition des règles relatives aux performances environnementales au sein des PLU par le code de l'urbanisme

Le code de l'urbanisme dispose que « *le règlement peut définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. À ce titre, il peut imposer une production minimale d'énergie renouvelable, le cas échéant, en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés. Cette production peut être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci* » (article L151-21).

En complément, l'article R151-42 dispose que, « *le règlement peut 1° Fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ; 2° Identifier les secteurs où, en application de l'article L. 151-21, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées (...)* ».

Le PADD définit l'urbanisme bioclimatique comme une « méthode au service de la transition écologique du territoire ». Cette méthode se déploie tout particulièrement dans la deuxième partie du premier chapitre « La réduction de l'empreinte carbone de la ville », qui définit les orientations suivantes :

- **L'orientation 7** aspire à « transformer vertueusement les bâtiments existants », notamment en améliorant leur empreinte carbone via la consommation et la production énergétique, l'isolation, l'usage des matériaux et les techniques de constructions et l'incitation à la rénovation.

- **L'orientation 8** vise à « promouvoir la conception bioclimatique des constructions neuves » en agissant sur la consommation énergétique du bâtiment et le faible contenu carbone de l'énergie ainsi que le choix des matériaux et modes constructifs.

Par ailleurs, conformément aux articles L.5119-1 et 5 du code Général des Collectivités Territoriales, les performances énergétiques et environnementales des constructions doivent contribuer à atteindre, à l'échelle du territoire parisien, les objectifs fixés par le Plan Climat Air Énergie Territorial de Paris, dans sa rédaction adoptée par le Conseil de Paris les 20, 21 et 22 mars 2018, et par le Plan Climat Air Énergie Métropolitain adopté, dans sa rédaction adoptée le 12 novembre 2018 par la Métropole du Grand Paris, à savoir :

- 50% de réduction des émissions locales de gaz à effet de serre (GES) en 2030 par rapport à 2004 ;
- 35% de réduction des consommations énergétiques en 2030 par rapport à 2004 ;
- 45% d'énergies renouvelables ou de récupération (EnR²) dans la consommation en 2030, dont 10% produites localement.
- À l'horizon 2050, atteindre le zéro carbone net du territoire parisien, réduire de 50% la consommation énergétique par rapport à 2004 et atteindre 100% d'ENR² dans la consommation, dont 20% produites localement.

L'atteinte de ces objectifs implique une contribution forte de l'ensemble des projets à la transition énergétique du territoire, qu'il s'agisse de la construction neuve comme de la transformation des constructions existantes, cette dernière jouant une place prépondérante dans la transition et l'adaptation du territoire parisien. Le renforcement des dispositions relatives à la conception bioclimatique et aux performances environnementales des constructions constitue donc un aspect important du PLU révisé.

Dans cette perspective, le chapitre UG. 5 du règlement décline un ensemble d'outils visant à mettre en œuvre ces ambitions majeures du PLU bioclimatique, qui sont développées ci-après. Ces outils sont basés sur deux types de dispositions :

- des dispositions qualitatives, telles que les prévoient les articles L.151-21 et R.151-12 du code de l'urbanisme, visant notamment à renforcer la prise en compte des principes du bioclimatisme dans la conception des constructions, en complémentarité avec les dispositions de l'OAP Construction neuve et de l'OAP Héritage et transformation ;
- des dispositions quantitatives, sur le fondement de l'article L.151-21 du code de l'urbanisme, qui autorise le règlement à fixer des obligations en matière de performance énergétique et environnementale et à identifier des secteurs dans lesquels il impose de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.

Le précédent PLU comportait des exigences renforcées par rapport à la réglementation thermique 2012, dite RT 2012. Le PLU révisé intègre les évolutions de la réglementation nationale relative aux constructions neuves (réglementation environnementale 2020, dite RE 2020), seule réglementation applicable aux constructions neuves à la date d'approbation du PLU révisé. La RE 2020 est composée de plusieurs indicateurs chiffrés liés aux différentes caractéristiques environnementales du projet (énergie, énergie renouvelable, confort d'été, impact carbone...). Le PLU révisé définit donc des exigences renforcées par rapport à plusieurs de ces indicateurs, pour lesquels les études menées ont mis en évidence le caractère insuffisamment exigeant de la règle nationale au regard de la singularité du territoire parisien et de son exposition au risque climatique, rappelés dans le diagnostic, et des objectifs fixés par le PADD et le PCAEM. Ces indicateurs ont également été sélectionnés en prenant en compte leur caractère vérifiable, soit au stade de la demande d'autorisation via le formulaire d'attestation de prise en compte de la réglementation thermique au dépôt de la demande de permis de construire, soit au stade de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, le cas échéant.

L'article L.151-21 du code de l'urbanisme permet de définir des exigences renforcées par rapport à la norme nationale en matière de performances énergétiques et environnementales. L'article précise que ces exigences sont applicables à l'échelle de secteurs définis. Les spécificités du territoire parisien, totalement urbanisé très dense et présentant une grande mixité fonctionnelle à l'échelle de l'ensemble de ses quartiers et des îlots, amènent à appréhender de manière particulière la définition de secteurs pour appliquer des performances renforcées. En particulier, la forte vulnérabilité au changement climatique d'un territoire compact et la surface relativement limitée de Paris, qui ne présente pas, en dehors des bois, de secteurs aussi différenciés que la plupart des métropoles et des grandes agglomérations françaises - qui comportent une grande variété de tissus urbains et de qualités du bâti (centraux, faubouriens, pavillonnaires, bourgs et villages ruraux, etc.) - incitent à considérer l'ensemble de Paris comme un secteur homogène, avec les mêmes enjeux quels que soient ses quartiers vis-à-vis de l'impact du bâti sur l'atténuation du changement climatique et sur sa meilleure adaptation à ce dernier.

Par ailleurs, la conception bioclimatique et les performances environnementales du bâti sont au cœur de l'ambition du PLU bioclimatique, et afin de mettre en œuvre les **orientations 7 et 8** du PADD relatives à l'impact carbone du bâti, il a donc été considéré non seulement que des performances énergétiques renforcées devaient être exigées dans l'ensemble de la zone UG mais également que ces dispositions devaient être tout autant appliquées dans l'ensemble des zones urbaines N, UGSU et UV. Elles sont également applicables aux éventuelles constructions neuves réalisées dans la zone N naturelle et forestière, notamment dans les secteurs de taille et de constructibilité limitées (STECAL). Ainsi le secteur considéré pour l'application de ces dispositions (tel que défini dans l'article L.151-21) recouvre l'ensemble du territoire parisien.

Afin de mettre en œuvre **l'orientation 7** du PADD, des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales sont également exigées pour certaines interventions sur les constructions existantes assujetties à la réglementation thermique applicable aux constructions existantes, dite RTex. Les niveaux d'exigence applicables à ces constructions tiennent compte de la nature plus contrainte de ces interventions, afin d'inciter à la transformation du bâti existant tout en contribuant à l'amélioration de ses performances environnementales.

L'ensemble des niveaux de performance définis pour les constructions neuves, extensions, surélévations et créations de sous-sols (UG.5.1) et pour les interventions sur les constructions existantes (UG.5.2) ont été mis au point à partir d'une étude réalisée par la Ville de Paris avec des bureaux d'études spécialisés en thermique et performances environnementales du bâtiment. Dans les deux cas, l'étude a été réalisée en 3 étapes, pour les destinations couvertes par la réglementation thermique en vigueur, logement et bureaux² :

- La constitution d'une base de données de projets de construction récents (UG.5.1) permettant de caractériser les spécificités de bâtiments de logements ou de bureaux respectant la RE2020 au regard des attendus de cette réglementation (ex. surfaces vitrées, part de matériaux peu carbonés, modes de chauffage, etc.) et d'un référentiel de bâtiments existants réhabilités (UG.5.2), à partir d'une typologie des immeubles parisiens construits après 1948, auxquels s'applique la réglementation thermique des bâtiments existants (RTex). Les résultats réglementaires (indicateurs RE2020 et RTex) obtenus sur ces projets ont été comparés aux différents niveaux de performances usuels (RE2020, 2025, 2028, 2031 pour le neuf et BBC label Effinergie pour l'existant).
- Un benchmark des seuils définis pour les principaux labels environnementaux (Effinergie, Promotelec, BDF (Ekopolis) et NFH) pour le neuf et l'existant, ainsi que pour les bureaux a également été mené. Les niveaux d'ambition du PLU ont été

² Pour ce qui concerne les bâtiments d'éducation, également couverts par la RE2020, la Ville de Paris, très engagée dans des démarches exemplaires de conception bioclimatique, parfois objet de certifications environnementales exigeantes, a retenu le principe de ne pas définir de niveaux de performance renforcée.

alignés aux niveaux de base des certifications et label (c'est le cas des indicateurs de performance énergétique), soit à des niveaux supérieurs (indicateur carbone et DH).

- La réalisation d'une série d'études de sensibilité complémentaires sur deux bâtiments de logements collectifs type « théorique » représentatifs :
 - un projet de construction neuve souhaité par la Ville de Paris dans le cadre des démarche bioclimatiques et bas carbone,
 - une construction peu performante des années 1980/1990 devant prioritairement faire l'objet de travaux de rénovation énergétique,

permettant de faire varier les solutions techniques requises pour atteindre les niveaux de performance, et de vérifier les conséquences sur les projets, notamment pour s'assurer que les dispositifs techniques nécessaires soient bien réalistes et compatibles entre eux.

Ces travaux ont été réalisés en deux temps, en amont de l'arrêt du projet de PLU puis au cours de la phase de consultation des personnes publiques associées et de l'enquête publique, afin de permettre de tenir compte des analyses réalisées par ailleurs par des opérateurs immobiliers (bailleurs sociaux, promoteurs, propriétaires fonciers). Les seuils définis en amont de l'arrêt ont été largement confirmés lors de cette seconde phase, qui a néanmoins apporté une évolution pour tenir compte de la spécificité des projets comportant de l'hébergement sous la forme dominante de résidences de studios ou de deux-pièces pour le neuf. Cette typologie constituée de logements non traversants rendant très difficile la satisfaction concomitante des seuils fixés pour le confort d'été et pour l'indice carbone, il a été décidé de les relever. Concernant la rénovation, le seuil proposé pour les bâtiments de logements collectifs chauffés via des radiateurs électriques (et ne pouvant pas changer de mode de chauffage) a été également revu à la hausse.

UG.5.1. Dispositions applicables aux constructions neuves, extensions et surélévations

Afin de mettre en œuvre **l'orientation 8** du PADD, la sous-section UG 5.1.1 du règlement intègre la notion d'architecture bioclimatique et fait du respect de ses principes une obligation pour toutes les constructions. L'architecture bioclimatique est définie dans les dispositions générales du règlement du PLU de la façon suivante :

« Ensemble de principes de conception et de rénovation des constructions visant à allier qualité environnementale et confort de l'utilisateur, en s'appuyant sur les caractéristiques du contexte. Cette approche implique de concevoir une enveloppe bâtie sobre et performante, d'optimiser l'exposition au rayonnement solaire pour favoriser les apports passifs en hiver et en être protégé en été, dans la perspective d'une consommation énergétique et d'un bilan d'émission de CO₂ aussi faible que possible et en assurant le confort des occupants en toute saison. Les choix liés notamment à l'implantation, l'orientation et l'exposition par rapport au soleil, la volumétrie, les façades et percements, les matériaux, l'isolation thermique, la ventilation naturelle des locaux, la végétalisation du bâti, les dispositifs de protection solaire... contribuent aux qualités bioclimatiques de la construction. L'aménagement de cœurs d'îlot au bénéfice des espaces libres, de la pleine terre et de la végétalisation, contribue à la mise en place d'un urbanisme bioclimatique. ».

En outre, en cas d'extension ou de surélévation, le règlement exige que les dispositifs existants assurant une ventilation naturelle des locaux (courettes, baies ouvrant sur les cours et courettes, conduits et souches de cheminées, locaux traversants, caves, celliers...) soient conservés ou adaptés sauf dans les cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à la sécurité, à la préservation du patrimoine architectural ou à la bonne insertion urbaine et paysagère de la construction où des dispositifs produisant des effets au moins équivalents doivent être mis en œuvre.

Dans la continuité de la sous-section UG. 5.1.1, les sous-sections UG.5.1.2, UG.5.1.3, UG.5.1.4 et UG.5.1.5 déterminent des exigences renforcées en matière de performances

environnementales par rapport aux exigences de la réglementation RE2020 définies par les articles R.172-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Ces exigences renforcées, énoncées par les sous-sections UG.5.1.2 à UG.5.1.5 du PLU, ne s'appliquent qu'aux constructions et interventions entrant dans le champ d'application de cette réglementation. Les autres dispositions desdites sous-sections s'appliquent à l'ensemble des catégories de construction visées par la section UG.5.1.

Pour préciser la mise en œuvre de **l'orientation 8** du PADD, la sous-section UG. 5.1.2 exige une performance renforcée en besoin bioclimatique (Bbio) des constructions neuves soumises à la RE 2020, au minimum à hauteur de -15% pour les bâtiments de logement collectif et de -5% pour les bâtiments de bureau. Cet indicateur concerne la performance globale de l'enveloppe de la construction. En s'appuyant sur les catégories de constructions de la RE 2020 et sur la base des études réalisées, le niveau de performance requis implique notamment de porter une attention particulière aux surfaces vitrées et à la performance thermique de l'enveloppe.

La sous-section UG. 5.1.3 du règlement impose un niveau de performance en degrés-heures d'inconfort estival renforcé par rapport à la RE 2020, la règle nationale étant peu exigeante pour les projets situés en Ile-de-France. L'indicateur d'inconfort estival (DH) devra ainsi être inférieur ou égal à :

- 625 degrés heures pour les bâtiments de logement collectif au sens de la RE 2020. Par exception un seuil supérieur a été retenu pour les bâtiments relevant de la sous-destination Hébergement, comme expliqué ci-avant.
- 500 degrés heures pour les bâtiments de bureau au sens de la RE 2020.

Les seuils exigés sont accessibles pour tous les modes constructifs, y compris à faible inertie à la condition d'une bonne gestion des apports solaires. La règle précise par ailleurs les modes de rafraîchissements privilégiés devant concourir au confort d'été des constructions neuves : utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire, protections extérieures des parties vitrées, baies ouvrantes sur les parties vitrées des façades, hauteur sous-plafond minimale de 2,70 mètres privilégiée, dispositifs de confort d'été passif ou raccordement au réseau de froid urbain. Ces dispositions mettent en œuvre les **orientations 8** et **13** du PADD relatives à la conception bioclimatique des constructions neuves et à la santé environnementale.

La consommation d'énergie étant un élément central des performances environnementales des constructions neuves, le PLU bioclimatique impose une performance renforcée en matière de consommation d'énergie primaire non renouvelable pour les constructions neuves par rapport à la RE 2020 (section 5.1.4). Les seuils exigés, équivalents au niveau Effinergie RE 2020, sont de -10% de la valeur du Cep,nr pour les bâtiments de logement collectif et de -20% pour les bâtiments de bureau. Ils sont accessibles notamment aux constructions bénéficiant d'une enveloppe performante associée à un dispositif de type pompe à chaleur, approvisionnement CPCU ou bois, ou encore dotée d'une unité de production photovoltaïque. Pour les bureaux, elle implique en outre une réduction des besoins de climatisation. Cette exigence est renforcée par la nécessité pour les constructions d'intégrer des dispositifs de d'économie, de récupération ou de production d'énergie renouvelable. Ces dispositifs sont par ailleurs autorisés en dépassement des hauteurs et volumétries maximales des constructions. Ces dispositions mettent en œuvre **l'orientation 8** du PADD.

Afin de limiter l'impact des constructions neuves sur le changement climatique et en cohérence avec **l'orientation 8** du PADD relative à la conception bioclimatique des constructions neuves, le règlement, via la sous-section UG. 5.1.5, impose de privilégier le recours à certaines catégories de matériaux en fonction de leur impact sur les performances des constructions en matière d'émissions de carbone. En outre, le règlement impose une performance renforcée des constructions neuves par rapport à la RE 2020 en matière d'impact sur le changement climatique des composants de construction (indicateur Ic construction). Les valeurs maximales prévues par le règlement correspondent au seuil 2028 de la RE 2020, à savoir un indicateur d'impact sur le changement climatique des composants de construction inférieur ou égal à 580 kilogrammes équivalent CO2 par

mètre carré pour les bâtiments de logement collectif et à 710 kilogrammes équivalent CO2 par mètre carré pour les bâtiments de bureau. Toutefois, une exception introduite à l'issue de la phase d'enquête publique permet d'admettre une valeur supérieure pour les bâtiments de logement collectif, si le niveau de performance carbone requis à la sous-section UG.5.1.5 est strictement incompatible avec la conformité des dispositions relatives au confort d'été (UG.5.1.3). Cette incompatibilité peut en particulier concerner les petits logements non traversants nécessitant, pour atteindre le niveau de performance requis en matière de confort d'été, de recourir à des matériaux de construction à forte inertie et au contenu carbone plus élevé.

L'ensemble des cibles déterminées pour ces sous-sections a bénéficié des premiers retours d'expérience de la RE2020, au travers de projets récents, aussi bien sur le territoire parisien que plus largement à l'échelle nationale. Ainsi, par exemple, après quelques mois d'expérimentation, le seuil Ic construction 2028 de la RE2020 semble plus facilement atteignable que les experts ne l'imaginaient initialement, ce qui explique qu'il ait été retenu. Le seuil 2028 imposera de faire un effort supplémentaire sur le contenu carbone des matériaux, ce qui va dans le sens des orientations du PADD. Il convient de préciser que la valeur inscrite dans le règlement correspond bien à l'IC,c maximum moyen, qui est une valeur « pivot » à laquelle on applique ensuite, pour déterminer l'IC,c maximum, des coefficients de modulation tenant compte des caractéristiques de la construction.

Pour les différents indicateurs, la distinction entre les performances attendues pour les logements et les bureaux (la RE2020 s'appliquant à ce jour à ces seules fonctions, ainsi qu'aux équipements d'enseignement) repose sur les différences physiques et techniques entre ces deux catégories de constructions. Un m² de bureau est ainsi plus chargé en carbone qu'un m² de logement : il requiert davantage de matériaux constructifs (notamment pour les structures en raison des charges à admettre), davantage d'équipements techniques, etc.

UG.5.2. Dispositions applicables aux interventions sur les constructions existantes

Afin de rendre les interventions sur l'existant plus vertueuses et pour répondre à **l'orientation 7** du PADD, la sous-section UG.5.2.1 dispose que « les constructions existantes doivent concourir à l'amélioration de leurs performances énergétiques et de leurs qualités bioclimatiques ». Il est en effet essentiel que, face à l'urgence climatique et aux effets croissants du réchauffement, les constructions existantes fassent l'objet des transformations indispensables pour continuer d'assurer des conditions de vie et d'habitat satisfaisantes au sein d'un patrimoine bâti qui a vocation à demeurer. Pour favoriser les rénovations vertueuses dans Paris, la règle précise que les travaux d'entretien des façades et toitures doivent être l'occasion d'améliorer les performances thermiques. La règle relative aux dispositifs existants assurant une ventilation naturelle des locaux (courettes, baies ouvrant sur les cours et courettes, conduits et souches de cheminées, caves, celliers...), déjà présente dans le précédent PLU, est maintenue. Par ailleurs la règle précise que l'isolation thermique par l'extérieur et les rehaussements de couverture pour isolation thermique sont admis en dépassement des hauteurs et des volumétriques maximales de constructions. Cette disposition apporte une souplesse supplémentaire et vise à favoriser la réalisation de ce type d'interventions. Si l'évolution du bâti parisien est dépendante de facteurs multiples (capacité de décision des copropriétés, capacité financière des propriétaires, caractéristiques techniques des bâtiments eux-mêmes), le règlement du PLU doit jouer un rôle de facilitation, voire d'incitation, en limitant au maximum les contraintes qui pèsent sur les projets d'adaptation tout en fixant un niveau d'exigences techniques adapté aux mutations à venir du climat dans la capitale.

Pour l'application de la sous-section UG.5.2.2 du règlement, les dispositions du règlement pour les constructions existantes distinguent principalement les constructions en fonction de la réglementation thermique qui leur est applicable : Réglementation thermique (RT) existant « globale », pour les interventions d'ensemble, ou réglementation thermique existant « élément par élément », dans les autres cas. Ces dispositions permettent de mettre

en œuvre **l'orientation 7** du PADD.

Concernant les exigences relatives aux constructions soumises à la RT existante globale, il est exigé une performance renforcée par rapport à la consommation d'énergie primaire de référence de cette réglementation. Le seuil visé pour les bureaux (60% de la consommation conventionnelle d'énergie primaire de référence) est défini en cohérence avec les objectifs du décret tertiaire, qui impose une réduction des consommations finales de 40 %, 50 % puis 60 % respectivement à horizon 2030, 2040 et 2050. Dans ce sens le seuil proposé correspond au niveau actuel BBC Effinergie Rénovation. Pour les bâtiments de logement au sens de la RT existante globale, le seuil exigé, 104 kilowatts-heure d'énergie primaire par mètre carré par an, correspond au niveau BBC Effinergie Rénovation minoré de 10 %, afin qu'il puisse être atteint par tous les types de constructions existantes, y compris celles antérieures à 1948 (bâti haussmannien, de faubourg...). Ce maximum est porté à 160 kilowatts-heure d'énergie primaire par mètre carré par an en cas de chauffage électrique sans possibilité d'alternative plus vertueuse. Des valeurs supérieures peuvent également être admises dans la limite de 10% pour les bâtiments de logement collectif comportant plus de 80% de TI.

Pour rappel, les valeurs de la RT existante globale ne sont pas directement comparables à celles qui figurent sur le diagnostic de performance énergétique (DPE), car le mode de calcul est différent pour les deux réglementations. On estime que le niveau requis par le règlement du PLU en matière de performance énergétique des constructions existantes est équivalent à un DPE étiquette C environ.

À noter que certaines catégories d'intervention sur les constructions existantes définies dans les dispositions générales du règlement relèvent de la construction neuve au sens de la réglementation thermique. C'est le cas des surélévations et extensions. Dans ce cas, les dispositions de la section 5.1 relatives aux constructions neuves leur sont applicables.

En outre, la sous-section UG.5.2.2 comporte des recommandations concernant les niveaux de performance à viser dans le cadre des travaux de ravalement de façades, de réfection de toiture. Pour mettre en œuvre **l'orientation 7** du PADD, il paraît en effet nécessaire de tendre, à l'échelle du parc de logement, vers le niveau BBC Rénovation. Les valeurs inscrites au règlement sont notamment issues des travaux de l'ADEME ("Rénovation performante par étapes", ADEME, 2021). Le niveau de performance recommandé est plus faible en cas d'isolation par l'intérieur, pour tenir compte des contraintes liées à ce type d'intervention qui, en général, ne permettent pas d'envisager une épaisseur d'isolant supérieure à 20 cm.

Pour traduire **l'orientation 7** du PADD, le PLU révisé renforce très largement les dispositions du précédent PLU en matière de confort d'été appliqué aux constructions existantes via la sous-section UG. 5.2.3. Les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire existants doivent être conservés, restitués (dans le cas spécifique où des protections antérieures auraient été supprimées) ou améliorés en cas d'intervention sur une construction existante. La règle impose également l'installation de dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire (à l'exception des façades non exposées au rayonnement solaire ou en cas d'impossibilité liée à la préservation du patrimoine ou à la bonne insertion urbaine et paysagère) en cas de restructuration lourde, de réhabilitation significative ou de travaux de ravalement. Les façades des extensions ou surélévations doivent être équipées de mêmes dispositifs. Dans une logique de sobriété, les dispositifs de rafraîchissement passifs sont à privilégier.

La sous-section UG. 5.2.4 dispose que les interventions lourdes doivent être l'occasion d'intégrer des dispositifs de récupération ou de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, géothermie, pompes à chaleur, récupération de chaleur sur les eaux grises...). Ces exigences permettent de mettre en œuvre **l'orientation 7** du PADD.

A l'instar des exigences portées sur les constructions neuves, la sous-section UG.5.2.5 précise que les constructions doivent recourir à certaines catégories de matériaux dont l'utilisation doit améliorer les performances de la construction en matière d'empreinte carbone, en cohérence avec la même **orientation 7** du PADD.

Contribution du PLU bioclimatique à l'atteinte de l'objectif de neutralité carbone en 2050

Au travers de ces dispositions, le PLU bioclimatique contribue de manière positive à la décarbonation du secteur du bâtiment (tertiaire et résidentiel), qui constitue à hauteur de 70% aux émissions de gaz à effet de serre de la capitale. Sur la base des projections d'évolution du parc bâti présentées au chapitre 4.2 (Analyse de la capacité de densification), il est en effet possible d'estimer l'évitement de nouvelles émissions par rapport à la période précédente.

L'association Bâtiment Bas Carbone estime qu'1 m² construit représente 1,5 tonne de CO₂ émise sur 50 ans, la construction représentant environ 60% de cette empreinte et l'exploitation 40%. Par ailleurs, il est également estimé qu'une rénovation permet d'économiser de 30 à 50% des émissions par rapport à une construction, avec une émission maximale d'environ 1,05 tonnes de CO₂.

Les deux destinations principales de surfaces réalisées, logements et bureaux devraient connaître un changement très net de trajectoire entre la part de construction neuve et la part réhabilitée, la surélévation se situant plutôt du côté de la réhabilitation en matière d'émissions, car consommant aucune emprise nouvelle au sol et étant souvent réalisé avec des matériaux moins émissifs.

Diffus (hors OAP)	2006-2020 PLU précédent	2024-2040 PLU bioclimatique
Surfaces totales logement et bureaux	3 764 541 m ²	1 746 031 m ²
% de surfaces résidentielles		
Construction neuve yc adjonction, extension	47 %	6,9 %
Surélévation	4,5 %	8,6 %
Réhabilitation	3 %	4,3 %
% de surfaces tertiaires		
Construction neuve yc adjonction, extension	36,3 %	27,4 %
Surélévation	2,7 %	2,6 %
Réhabilitation	6,4 %	8,7 %
TOTAL	100 %	100 %

Source : APUR, 2024

En suivant ces projections, le PLU bioclimatique pourrait permettre d'éviter au minimum 40% de nouvelles émissions de gaz à effet de serre. Cela est sans compter sur les opérations de rénovation thermique non génératrices de surfaces nouvelles, qui devront bien entendu se développer, et qui sont facilitées par l'ensemble des règles du PLU.

1.4.6. Chapitre UG.6 : Réseaux et assainissement, déchets

Ce chapitre définit les règles relatives aux réseaux, à l'assainissement et aux déchets. Il est décomposé en deux grandes parties :

- La desserte par les réseaux (6.1), dans laquelle sont notamment déclinées les règles relatives à l'eau potable (6.1.1), à l'assainissement (6.1.2) et aux réseaux de chaleur et de froid (6.1.3).
- Les déchets (6.2), au sein de laquelle sont déclinées les exigences en matière d'installation de locaux de stockage des déchets ménagers pour les constructions neuves et les constructions existantes.

Dans le précédent PLU, ces règles étaient déclinées au sein des articles UG.4 (conditions de desserte des terrains par les réseaux) et UG.15 (performances énergétiques et environnementales). Le nouveau PLU fait le choix de regrouper ces thématiques dans un nouveau chapitre unique afin de mettre en valeur la proximité et l'importance de ces sujets ainsi que de valoriser la nouvelle approche bioclimatique dont ils font l'objet.

Le PADD décline des orientations exigeantes vis-à-vis de la gestion des flux et des réseaux dans la ville qui participent aux ambitions environnementales du PLU :

- **L'orientation 5** mentionne la nécessité de développer des dispositifs de gestion à la source des eaux pluviales ainsi que d'optimiser la collecte, la gestion et la valorisation des eaux usées et pluviales
- **L'orientation 16** insiste sur l'importance de l'infiltration des eaux pluviales pour réduire les risques d'inondation
- Les **orientations 7** et **8** encouragent les constructions neuves et existantes au raccordement aux réseaux de froid et de chaleur urbains
- **L'orientation 27** relative aux grands services urbains affirme la nécessité de préserver et pérenniser les services que sont la gestion des déchets, de l'eau et de l'assainissement
- **L'orientation 30** encourage les pratiques vertueuses en matière de production et de gestion des déchets, en particulier la réduction et l'optimisation des déchets ménagers

La définition des règles relatives aux réseaux et à l'assainissement au sein des PLU par le code de l'urbanisme

L'article L.151-24 du code de l'urbanisme précise que « *le règlement peut délimiter les zones mentionnées à l'article L.2224-10 du code Général des Collectivités Territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales* ». Par ailleurs, l'article L.151-39 du code de l'urbanisme précise que « *le règlement peut fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements* ».

Le PLU traduit les dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin versant de la Seine (2022-2027) ainsi que du Plan Climat Air Energie territorial de Paris (2020).

Par ailleurs, le Règlement d'Assainissement, approuvé par le Conseil de Paris des 20-22 mars 2018, précise notamment les modalités de branchements sur le réseau d'assainissement, les conditions de rejet d'effluents de toute nature (domestiques, non domestiques, pluviaux) et les prestations assurées par le Service de l'Assainissement de la Ville de Paris afin de garantir la préservation de milieux naturels et de limiter la pollution des sols et sous-sols du territoire. Ce règlement est indépendant du PLU, dont les dispositions sont donc complémentaires.

Afin de satisfaire à l'objectif d'adaptation au changement climatique, le zonage d'assainissement de la Ville de Paris a en outre pour objectif de limiter l'admission des eaux de pluie dans le réseau d'assainissement afin que les eaux collectées puissent être transportées et traitées sans risque de déversement et de pollution vers le milieu naturel. Pour ce faire, la Ville de Paris a établi un Règlement de zonage d'assainissement qui complète de Règlement d'Assainissement.

Le règlement du volet pluvial de ce zonage est appelé "ParisPluie". Il est opposable depuis 2018. Il traduit la stratégie de la Ville de Paris pour une gestion plus respectueuse de l'environnement visant à restaurer le cycle naturel de l'eau et à renforcer la présence de l'eau et de la nature à Paris. Le zonage pluvial comporte plusieurs zones géographiques dans lesquelles des mesures différenciées de traitement de la pluie à la source s'imposent aux opérations de constructions et d'aménagement.

Pour réduire les pollutions par déversement d'eaux unitaires dans la Seine, le zonage pluvial de Paris demande un abattement volumique minimal des premières pluies. Il consiste à ne pas envoyer au réseau d'égout la première lame de pluie.

Tout le territoire parisien est soumis à une demande d'abattement volumique en cas de travaux de construction. Ainsi, l'ensemble de Paris est divisé en 4 zones :

- zone rouge : abattement de 4 mm
- zone orange : abattement de 8 mm
- zone jaune : abattement de 12 mm
- zone verte : abattement total (bois de Vincennes et Boulogne)

L'ensemble des installations d'assainissement sont encadrées par le Règlement d'Assainissement de la Ville de Paris, définis par l'article L.2224-10 du code Général des Collectivités territoriales. Le règlement et ses zonages d'assainissement collectif et pluvial, sont des annexes informatives du PLU bioclimatique.

Le chapitre 6 du PLU vise donc à répondre à ces enjeux en déclinant les règles suivantes :

UG.6.1. Desserte par les réseaux

L'ensemble des dispositions de cette section est fondé sur les articles L151-24 et L151-39 du code de l'urbanisme, précités.

La règle qui impose le raccordement d'un terrain au réseau de distribution d'eau potable reste inchangée par rapport au précédent PLU (6.1.1) et n'appelle pas de justification particulière.

En matière d'assainissement, les dispositions relatives aux installations d'assainissement s'appliquent dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement de la Ville de Paris à travers le règlement d'assainissement défini à l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales et le zonage d'assainissement de Paris.

Le règlement d'assainissement réglemente les eaux usées domestiques et non domestiques et les eaux pluviales non abattues à la source susceptibles d'être rejetées dans le réseau d'assainissement.

Ainsi, en cohérence avec **l'orientation 5** du PADD, en matière de réduction des pollutions, de promotion de la nature en ville et de transition écologique, et avec **l'orientation 16** du PADD relative à l'appréhension du risque d'inondation dans sa globalité, le PLU bioclimatique vise à promouvoir une gestion écologique de l'eau en encadrant la gestion

des eaux usées domestiques et non domestiques ainsi que la gestion des eaux pluviales (sous-section 6.1.2).

En outre, le règlement du PLU bioclimatique fait davantage référence à la gestion des eaux pluviales que dans le PLU précédent et différencie la gestion de l'eau des pluies « courantes » (les précipitations inférieures à 8 mm) et la gestion de l'eau des pluies « exceptionnelles » (les précipitations supérieures à 8mm et inférieures à 40 mm, correspondant à la fréquence décennale). Cette différenciation permet dans un premier temps d'imposer une infiltration des eaux pluviales courantes à la parcelle et, dans un second temps, de mettre en place des dispositifs de stockage de l'eau des pluies exceptionnelles prioritairement à l'air libre, notamment dans le but de limiter la saturation des réseaux d'assainissement public. Ces dispositions visent à améliorer la résilience du territoire et à limiter les risques d'inondation, toujours en application de **l'orientation 16**, en particulier l'orientation secondaire qui vise « à accroître la désimperméabilisation, augmenter les surfaces de pleine terre susceptibles de retenir et d'infiltrer les eaux pluviales et développer les systèmes de gestion de ces dernières pour favoriser l'absorption in situ et limiter les rejets dans le réseau d'assainissement ».

Enfin, le règlement du PLU bioclimatique prévoit des dispositions concernant les réseaux de chaleur et de froid. Un réseau de chaleur est un système de distribution de chaleur produite de façon centralisée, permettant de desservir plusieurs usagers. Il comprend une ou plusieurs unités de production de chaleur, un réseau de distribution primaire dans lequel la chaleur est transportée par un fluide caloporteur, et un ensemble de sous-stations d'échange, à partir desquels les bâtiments sont desservis par un réseau de distribution secondaire. Un réseau de froid est équivalent à un réseau de chaleur urbain mais il est destiné à la production, au transport, au stockage et à la distribution d'énergie frigorifique. Les systèmes souterrains capables de climatiser un grand nombre de bâtiments simultanément réduisent à la fois les émissions de CO2 et la consommation d'eau, et sont donc un élément essentiel de la ville durable.

Pour répondre à la transition écologique et permettre la rénovation thermique des bâtiments, la Ville de Paris a délibéré en date des 5, 6, 7 et 8 juillet 2022 sur la définition du périmètre de développement prioritaire du réseau de chaleur ainsi que pour la rehausse à 100 kilowatts du seuil minimal de puissance, pour les besoins thermiques des constructions neuves ou du système de chauffage qui fait l'objet d'un renouvellement pour les constructions existantes, définissant l'obligation de raccordement.

Ainsi, conformément aux **orientations 7, 8 et 27** du PADD, le PLU indique que les constructions sont susceptibles d'être assujetties au raccordement obligatoire aux réseaux de chaleur et de froid ((sous-section UG. 6.1.3). Les constructions non assujetties au raccordement obligatoire peuvent, lorsqu'elles sont desservies par ces réseaux, s'y raccorder pour contribuer à leurs performances environnementales.

Pour rappel, l'obligation de raccordement relève d'une réglementation externe qui est visée à la partie 1, paragraphe D.7 du règlement : « les articles L.712-1 et suivants du code de l'énergie et l'arrêté du 22 décembre 2023 relatif au classement des réseaux de chaleur et de froid et aux obligations de raccordement de ces réseaux. Lorsqu'ils existent, les périmètres de développement prioritaires des réseaux sont délimités par délibération du Conseil de Paris et reportés en annexe du PLU ».

Enfin, le recours à la géothermie est autorisé.

UG.6.2. Déchets

La section 6.2 définit au titre de l'article R.151-47 2° du code de l'urbanisme les principes d'aménagement et de dimensionnement des locaux de stockage des déchets pour les constructions neuves. Ces derniers doivent être aisément accessibles aux usagers et correctement dimensionnés afin de permettre la manipulation sans difficulté de tous les conteneurs, en prenant en compte le nombre d'utilisateurs, l'organisation de la collecte et du tri et la configuration des parties communes. Ces dispositions permettent de mettre en œuvre les **orientations 27** et **30** du PADD visant à garantir la pérennité des grands services urbains et une gestion vertueuse des déchets. Le PLU ne fixe pas de surface minimum ni de surface par unité d'habitation, laissant à chaque maître d'ouvrage la possibilité de répondre au mieux à ces objectifs qualitatifs, en fonction des contraintes de site et de projet.

Concernant les constructions existantes, en cas de restructuration lourde, le règlement impose l'agrandissement ou l'amélioration des locaux de stockage de déchets en cohérence avec ces mêmes **orientations 27** et **30** du PADD. En cas de réhabilitation, extension ou surélévation, il s'agit uniquement d'une recommandation. Cette différence est fondée sur le degré de faisabilité, car ces derniers types de travaux peuvent ne pas permettre d'adaptation des locaux aux mêmes exigences qu'une restructuration lourde et encore moins qu'une construction neuve.

1.4.7. Chapitre UG.7 : Desserte, stationnement

Ce chapitre définit les règles relatives à la desserte des constructions et stationnement des véhicules motorisés et des vélos. Il est divisé en deux sections :

- La desserte des constructions (7.1) définit les exigences en matière de voies de desserte (7.1.1), d'accès des personnes et des véhicules (7.1.2), de voirie nouvelle ou à élargir, conserver ou modifier, sous la forme d'emplacements réservés ou d'une identification spécifique (7.1.3), de liaison piétonnière à conserver, créer ou modifier (7.1.4), de passage piétonnier sous porche à conserver (7.1.5), ainsi que d'aménagement piétonnier (7.1.6).
- Le stationnement (7.2) décline les règles applicables en matière de stationnement des véhicules motorisés (7.2.1), les exigences relatives aux aires de livraison et de dépose (7.2.2) ainsi que le stationnement des vélos (7.2.3).

Dans le précédent PLU, ces règles figuraient à l'article UG.12 (obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement) et UG.3 (conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public). Le PLU fait donc le choix de regrouper ces règles dans un même chapitre de la zone UG afin de renforcer leur place au sein du règlement et d'affirmer le caractère général de telles dispositions.

Le PADD définit des orientations relatives au stationnement qui visent à optimiser ce dernier dans un contexte de réduction de la place de la voiture individuelle ainsi que de développement et d'encadrement de la logistique dans Paris :

- **L'orientation 10** vise à repenser la place du stationnement en réduisant l'emprise dédiée au stationnement sur l'espace public au profit de nouveaux usages
- **L'orientation 11** promeut les modes actifs et alternatif en développant une offre de stationnement adaptée dans l'espace public
- **L'orientation 12** mentionne l'ouverture de places de stationnement adaptées aux modes de transports alternatifs comme un objectif concourant à la promotion d'une logistique urbaine durable et efficace

La définition des règles relatives au stationnement au sein des PLU par le code de l'urbanisme

L'article L.151-30 du code de l'urbanisme précise que « *lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations suffisantes pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues à l'article L. 113-18 du code de la construction et de l'habitation.* ».

Par ailleurs, l'article L.151-32 du code de l'urbanisme précise que « *lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation.* ».

Enfin, l'article R151-44 dispose qu'« *afin d'assurer le stationnement des véhicules motorisés ou des vélos hors des voies publiques, dans le respect des objectifs de diminution de déplacements motorisés, de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et de réduction de la consommation d'espace ainsi que de l'imperméabilisation des sols, le règlement peut prévoir des obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux articles L. 151-30 à L. 151-37 et dans les conditions du présent paragraphe.*

Ces obligations tiennent compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité ».

UG.7.1. Desserte des constructions

Cette section reprend les dispositions réglementaires des articles UG.3.1 à UG.3.2 du PLU précédent.

En application de l'article L.151-32 du code de l'urbanisme, dans l'ensemble des zones urbaines, les règles visent à prévoir une voirie suffisante pour desservir les différentes constructions, notamment pour les engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères. Dans la zone UG, des règles spécifiques s'appliquent pour l'implantation des accès piétons et les accès des véhicules sur les voies publiques et en particulier sur le boulevard périphérique et ses bretelles. Des considérations de sécurité et de prise en compte des besoins des personnes à mobilité réduite dictent les mesures ainsi imposées.

Cette section indique aussi que les documents graphiques du règlement et les orientations d'aménagement et de programmation repèrent les voies et espaces de voirie nouveaux par un tracé (Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale) ou par un principe de tracé (Voie à conserver, créer ou modifier, avec indication éventuelle de largeur).

Elle précise enfin des dispositions particulières pour inscrire des principes de liaison piétonnière à conserver, créer ou modifier, de passages piétonniers sous porche à conserver ou d'aménagements piétonniers spécifiques. Ces dispositions visent notamment à mettre en œuvre les orientations du PADD relatives à la préservation du paysage et du patrimoine architectural et urbain parisien, aussi bien bâti que dans l'espace public (**orientations 35, 36 et 41**).

UG.7.2. Stationnement

UG.7.2.1 Stationnement des véhicules motorisés

La révision du PLU permet d'encadrer davantage les obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés et des vélos. Ces évolutions viennent mettre en œuvre les **orientations 10 à 12** du PADD :

- En instituant des normes plafonds en matière de stationnement des véhicules motorisés pour les activités économiques et les équipements publics.
- En renforçant les capacités de stationnement des véhicules non motorisés, et notamment les vélos, mais également des poussettes, des vélos cargos, afin d'encourager l'utilisation de modes actifs et de répondre à un mode de déplacement de plus en plus développé à Paris.

Les règles s'appliquent aux constructions neuves et, sauf en cas d'impossibilité liée à la préservation du patrimoine, aux constructions existantes, à l'exception de certains cas :

- Lorsque les travaux concernent exclusivement une mise aux normes technique du bâtiment (accessibilité, sécurité, isolations...).
- Lorsque les travaux visent exclusivement à améliorer la performance énergétique ou à développer la production d'énergie renouvelable dans les constructions afin de répondre aux objectifs par la Ville en matière de réduction des émissions de gaz et de lutte contre le réchauffement climatique (**orientation 7** du PADD).

Les dispositions relatives au stationnement des véhicules motorisés (7.2.1) constituent l'un des moyens pour contribuer à la maîtrise de la circulation et à la diminution de la pollution liée à l'usage des véhicules.

Elles tiennent compte de la qualité de desserte en transport collectif, des caractéristiques de la voirie environnante, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité (article R.151-44 CU).

Par ailleurs, les règles concernant les exigences en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite et les installations nécessaires aux véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont conservées et répondent ainsi aux exigences fixées par le PDUIF et le code de l'urbanisme.

Les espaces de stationnement doivent être équipés de gaines de câblage et de dispositifs de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables, dans les conditions prévues par l'article R.113-6 du code de la construction et de l'habitation et conformément à l'orientation 9 du PADD.

L'objectif poursuivi est de réduire la place de la voiture dans Paris et de prendre en compte les évolutions sociétales en matière de déplacement face à l'essor de la pratique du vélo, en cohérence avec les **orientations 10** et **11** du PADD.

Selon les exigences du PDUIF, il s'agit en outre de limiter l'usage de la voiture pour les déplacements pendulaires (entre le domicile et le lieu de travail) en fonction de la qualité de la desserte en transports collectifs.

Dans ce sens, la norme fixée par le règlement du PLU relative au stationnement des véhicules motorisés des constructions relevant de destinations Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, Commerce et activités de service et des sous-destinations Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Salles d'art et de spectacle, Équipements sportifs, Lieux de culte, Autres équipements recevant du public, est plus exigeante que le PDUIF et prend en compte :

- les conditions de desserte par les transports publics, réguliers et bien développés à Paris (article L.151-32 du code de l'urbanisme)
- les différences dans le niveau de desserte entre les arrondissements centraux et périphériques.

Ainsi, dans ces constructions, le nombre de places devra être inférieur ou égal à une place pour 1000 mètres carrés de surface de plancher créée dans les territoires des 1^{er} au 11^e arrondissements et à 500 mètres carrés dans les autres arrondissements.

Pour les autres constructions, la singularité parisienne permet, notamment pour l'Habitation, les Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, et l'Exploitation agricole, de ne pas imposer de nombre minimal de places de stationnement à réaliser et de laisser la réalisation de places et parcs de stationnement à l'appréciation du constructeur en fonction d'un certain nombre de critères comme la nature, la situation géographique et la fréquentation des constructions, ainsi que de la desserte par les transports collectifs et des foisonnements possibles dans l'utilisation des places. Comme le rappelle en effet le diagnostic du PLU, le taux de motorisation des ménages parisiens est en baisse constante depuis l'adoption du précédent PLU, étant passé de 0,47 en 2006 à 0,39 véhicule par ménage en 2017. Elle s'accompagne d'une baisse de la fréquentation des parkings, constatée aussi bien dans l'offre de stationnement concédée que dans les logements sociaux. De fait, l'offre de parkings existants, estimée à 460 000 places peut répondre à l'intégralité de la demande des ménages estimées elle aussi à 460 000 véhicules immatriculés à Paris.

Par ailleurs, des règles relatives aux constructions existantes ont été introduites par rapport au précédent PLU afin de prendre en compte la part croissante de travaux menés sur le bâti existant. Les dispositions prévues pour les constructions neuves s'appliquent ainsi également aux extensions dont la surface de plancher est supérieure à 250 mètres carrés,

aux restructurations lourdes, aux réhabilitations ainsi qu'aux changements de destination. Par ailleurs, l'affectation à un autre usage des places de stationnement excédentaires par rapport aux normes définies ci-avant doit être recherchée, afin de limiter le nombre de places sous-utilisées ou non utilisées, en application de **l'orientation 10** du PADD, en particulier de l'orientation secondaire qui « vise à une utilisation optimale des parkings souterrains ou en ouvrage sous-utilisés ».

Enfin, dans certains secteurs de projet (Gare des Mines-Fillettes, Python-Duvernois) les normes définies pour le stationnement des véhicules motorisés applicables aux constructions neuves ne s'appliquent pas.

Éléments prévus par les dispositions du dernier alinéa de l'article L.151-4 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	%
TOTAL	70 640	100
dont places standard	57 085	81
dont places amodiées	13 555	19
<i>dont boxes</i>	612	0,8
<i>dont véhicules électriques</i>	147	0,2
<i>dont autopartage</i>	199	0,3
<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 vélo	454	
Autocars de tourisme	80	

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, 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 ;
- 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, le taux de motorisation étant de 0,38 véhicule par ménage) et en constante 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 services de mobilité (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.

UG.7.2.2. Aires de livraison et de dépose

En cohérence avec les **orientations 12** et **27** du PADD, les dispositions en matière d'obligation de réalisation d'aires de livraison et de dépose visent à limiter et éviter l'engorgement des véhicules de livraison et de transport (camions et camionnettes, autocars, taxis) sur l'espace public, du fait notamment :

- de l'augmentation des flux liés au développement de la logistique urbaine dans Paris et au développement des VTC (véhicules de transport avec chauffeur)
- de l'objectif de maintien d'une attractivité touristique forte sur le territoire, tout en luttant contre les effets du surtourisme
- du besoin de livraisons des commerces pour permettre de garantir leur réassort tout en développant les modes de livraison non carbonés et actifs.

Les normes sont fixées par destinations et sous-destinations afin de répondre aux besoins spécifiques de chacun des établissements en fonction de leur nature et de leur fonctionnement.

Da manière générale, les aires de livraison et de dépose et leurs accès doivent présenter des dimensions et des caractéristiques adaptées aux besoins liés à la destination des locaux et

permettant d'assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention, tout en assurant la sécurité des piétons.

Pour les constructions relevant des sous-destinations Entrepôt, Bureaux et Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, Commerce de détail, Artisanat avec surface de vente, Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Commerce de gros, Restauration, Industrie, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les aires de livraisons et de dépose doivent pouvoir être utiles à la mise en œuvre d'une activité logistique décarbonée favorisant des modes de livraison en véhicules propres ou en vélo. Elles sont conditionnées à certains seuils dépendant de la surface de plancher créée relevant d'une ou plusieurs sous-destinations mentionnées ci-dessus.

Pour les constructions relevant de la sous-destination Hôtels, la norme impose la création d'une aire de dépose en fonction du nombre de chambre existantes au sein de l'hôtel. Le seuil a été abaissé de 150 à 100 chambres par rapport au PLU précédent dans l'objectif de mieux gérer le stationnement des taxis, des autocars, et des autres véhicules de transport à chauffeur et dans le but de canaliser les flux de voiture induisant des nuisances pour les riverains (flots réguliers à tout heure, nuisances sonores). L'aire doit pouvoir être utilisée pour les livraisons et doit comporter une hauteur libre d'au moins 4 mètres pour permettre le passage des plus gros véhicules, notamment les autocars.

Des règles relatives aux constructions existantes ont été introduites afin de prendre en compte un plus grand nombre de projets parisiens intervenant en majorité sur le bâti existant. Les aires de livraison et de dépose existantes doivent être conservées ou reconstituées. Pour les restructurations lourdes et les extensions significatives de constructions existantes et les changements de destination, il peut être imposé la création d'une aire de dépose et de livraison en prenant en compte les besoins liés à la destination des locaux l'exigent et si la configuration du terrain le permet. Elle doit permettre d'assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention, tout en assurant la sécurité des piétons.

Par ailleurs, dès lors que la construction existante faisant l'objet d'une restructuration lourde ou d'une extension significative relève de la sous-destination Entrepôt ou que les locaux font l'objet d'un changement de destination vers la sous-destination Entrepôt, il est exigé la création d'une aire de livraison et de dépose, afin de permettre un désengorgement de l'espace public des camions et deux-roues de livraison et autres utilitaires. Par exception, les équipements de logistique urbaine (ELU) faisant l'objet d'un périmètre de localisation pour équipement ne sont pas soumis à cette règle afin de permettre plus largement l'implantation d'équipements de logistique urbaine dans le diffus et de favoriser le développement de cette activité en cohérence avec **l'orientation 12** du PADD qui « vise à poursuivre le maillage logistique bas carbone du territoire parisien par la réalisation de plateformes logistiques multimodales, d'espaces logistiques urbains, de bureaux de ville et de relais de proximité afin d'optimiser les flux entrants/sortants ».

Il n'est pas imposé de normes pour les autres interventions sur les constructions existantes.

UG.7.2.3. Stationnement des vélos

Selon le bilan du précédent PLU établi par l'APUR, les obligations de stationnement des vélos du PLU précédent ne permettent pas de s'appliquer de façon homogène sur tout le territoire du fait à la fois de la destination des constructions et du tissu urbain, variables selon les quartiers.

En 2020, l'indice d'évolution annuel du nombre de vélos a augmenté de 60%. Cet essor est amené à perdurer face aux évolutions sociétales et l'utilisation croissante du vélo par les Parisiennes et les Parisiens, mode de déplacement fortement soutenu par une politique de la Ville incitative en faveur de l'usage des modes actifs avec le développement du réseau cyclable sur tout le territoire parisien et dans la métropole.

Sur le fondement de l'article L.151-30 du code de l'urbanisme, le PLU renforce ainsi les obligations en matière de stationnement des vélos et introduit des règles relatives aux constructions existantes faisant l'objet de travaux afin de prendre en compte le plus grand nombre de projets parisiens intervenant en majorité sur le bâti existant. Le règlement répond ainsi à **l'orientation 11** du PADD pour « promouvoir les modes actifs et accentuer l'incitation à la pratique de la marche » et notamment « déployer massivement du stationnement sécurisé pour vélo sur l'espace public et dans les équipements publics, en particulier à proximité des nœuds de transport en commun et des équipements » et « répondre à la demande par un stationnement vélo suffisamment dimensionné et adapté aux usages ».

Le seuil de déclenchement de création d'un local de remisage pour vélos est réduit de 250 m² à 150 m² de surface de plancher créée par rapport au PLU précédent, et s'applique aussi bien aux constructions neuves qu'aux constructions existantes faisant l'objet de travaux entraînant la création de plus de 150 m² de SDP.

Comme dans le PLU précédent, l'implantation des locaux à rez-de-chaussée est à privilégier pour des raisons d'accessibilité et de praticité pour tous et afin d'encourager l'usage du vélo au quotidien. Le PLU permet cependant dorénavant leur implantation en sous-sol ou aux étages afin de libérer certains rez-de-chaussée pour les commerces et les activités économiques, et de laisser une marge de manœuvre au constructeur pour aménager des locaux adaptés aux nouvelles exigences renforcées par rapport au PLU précédent. Par ailleurs, il est plus approprié de prévoir un local pour les poussettes et trottinettes en étage. Cette nouvelle règle est conditionnée à la création d'accès satisfaisants et une desserte obligatoire assurée par un ascenseur adapté ou une rampe d'accès.

La surface minimale exigée pour un local vélo a été maintenue (10 m²) et permet le stationnement d'environ 6 vélos. Le PLU améliore en outre les règles concernant la qualité du local, en suivant les exigences fixées par le code de la construction et de l'habitation (article L.113-18 dont les modalités d'application sont précisées par les articles R.113-12 et R.113-16 du code de la construction et de l'habitation) et exige que les surfaces requises soient pour moitié au moins réalisés dans des locaux clos, couverts et sécurisés. Le reste des surfaces peut être réalisé sur les espaces libres des constructions si elles prennent la forme d'installations légères. Cette exception est prévue dans les dispositions relatives aux espaces libres de construction (UG.4.1.2) et aux protections localisées (EVP et ELPV, chapitre UG.4.3)

L'aménagement des locaux doit en outre permettre le remisage des poussettes et des autres véhicules non motorisés (vélos cargos, trottinettes, autres engins de déplacement personnel motorisés...).

Pour les constructions relevant de la sous-destination Logement, la norme est largement compatible avec celle fixée par le PDUIF et le Plan Vélo de la Ville de Paris, et a été plus que doublée en passant de 3 % de SDP à 7 % de SDP. Cependant, une alternative est possible, afin d'apporter de la souplesse dans l'application de cet objectif de développement de l'offre, avec la possibilité de réaliser « des aménagements spécifiques permettant le stationnement d'un nombre de vélos correspondant au minimum à une place par tranche de 25 mètres carrés de surface de plancher, avec un minimum de deux places par logement », ce qui permet d'adapter les aménagements à réaliser dans le cas d'une forte intensité d'usage des rez-de-chaussée comportant des commerces, des équipements, des circulations et parties communes, etc.

Le PLU introduit des normes minimales pour d'autres sous-destinations compatibles avec le PDUIF et oblige à prendre en compte les besoins du personnel et des autres utilisateurs :

- Pour les hôtels, il est exigé au moins 5 m² pour 10 chambres, correspondant à environ 1 place de stationnement vélo pour 5 chambres. Ces obligations permettent de

répondre aux objectifs fixés par la Ville en matière de tourisme durable et de satisfaire les besoins des cyclotouristes présents à Paris et sa région.

- Pour les résidences universitaires et les foyers-résidences, incluses dans la sous-destination hébergement, il est exigé au moins 1 place par chambre tout en répondant aux besoins du personnel.
- Pour les bureaux et les locaux et bureaux des administrations publiques et assimilées, les dispositions sont similaires à celles pour la destination logement, pour lesquels il est exigé que les locaux affectés au stationnement des vélos présentent une surface supérieure ou égale à 7% de la surface de plancher totale soit consacrée aux locaux vélos, ou comportent des aménagements spécifiques permettant la réalisation d'au moins une place de stationnement vélo pour 20 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions relevant de l'Artisanat et commerce de détail, de la Restauration, des Activités de services avec accueil d'une clientèle, il est exigé un minimum de 1 place pour 10 employés, à partir d'une surface de plancher de 500 m², en cohérence avec les normes fixées par le PDUIF.
- Pour les lycées et établissements d'enseignement supérieur, au sein de la destination des équipements d'intérêt collectif et de services publics, la surface des locaux affectée au stationnement des vélos doit correspondre au minimum à une place pour 12 élèves ou étudiants, en concordance avec la note d'Ile-de-France Mobilité (ex-STIF) de mai 2016 relative à la prise en compte du PDUIF pour le stationnement des vélos dans les PLU. En revanche, il n'est pas imposé de normes pour les écoles maternelles et primaires ni pour les collèges au regard de la très grande densité du réseau de ces établissements sur le territoire parisien, principalement desservis à pied, en proximité, et du fait de la très bonne desserte du réseau de transports collectifs, bus, tramway et métro, pour les collèges.
- Enfin, il n'est pas imposé de norme minimale pour les autres destinations ou sous-destinations. La surface des locaux affectés au stationnement des vélos doit répondre aux besoins estimés des membres du personnel et des autres utilisateurs en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement, de sa situation géographique et de la desserte par les transports collectifs publics.

Des règles relatives aux constructions existantes ont été introduites afin de prendre en compte un plus grand nombre de projets parisiens intervenant en majorité sur le bâti existant et de pouvoir répondre à **l'orientation 11** fixée par le PADD en matière de développement des mobilités actives et de lutte contre le réchauffement climatique.

Dans le cadre de projets de restructuration lourde, les locaux existants doivent uniquement être agrandis ou améliorés en prenant en compte les besoins des usagers (création de places supplémentaires, installation de dispositifs d'accrochage des véhicules, amélioration des accès, sécurisation et confort des locaux...), ou créés s'ils n'existent pas. Pour les extensions dont la surface de plancher est supérieure à 150 m², les règles pour les constructions neuves s'appliquent, tandis que pour celles de moins de 150 m² ainsi que pour les réhabilitations, les surélévations et les constructions faisant l'objet d'un changement de destination, l'agrandissement ou l'amélioration des locaux existant doit être recherchée si cela est nécessaire en fonction de besoins estimé des usagers, sauf en cas d'impossibilité technique du fait de la configuration du terrain.

Enfin, dans le secteur Fort Neuf de Vincennes qui fait l'objet de dispositions particulières afin de permettre la réalisation du projet d'aménagement, la capacité réglementaire des aires et locaux de stationnement des vélos est déterminée à raison d'un emplacement par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher.

1.4.8. Chapitre UG.8 : Valorisation des externalités positives des projets

Objectifs, principes et champ d'application

Le PLU bioclimatique constitue un cadre réglementaire important pour poursuivre, en matière d'urbanisme, la transition écologique indispensable et urgente pour faire face aux conséquences du dérèglement climatique actuel. Il vise, conformément au préambule méthodologique du PADD, à étendre à tous les champs de l'urbanisme et à l'échelle de l'ensemble de son territoire les principes du bioclimatisme qui ont, depuis longtemps déjà, fait leurs preuves dans le champ de l'architecture. En vertu de ces principes, un bâtiment doit être appréhendé non plus de manière isolée mais au regard de son bilan environnemental, obtenu en considérant l'ensemble de ses impacts sur le milieu, en l'occurrence urbain, dans lequel il s'insère. Ses impacts peuvent être négatifs (niveau d'émission de gaz à effet de serre trop élevé, bilan carbone négatif, aggravations thermiques en périodes caniculaires, etc.). Mais ils peuvent bien-sûr également être positifs, en offrant une animation des rez-de-chaussée, des services nouveaux utiles socialement. On peut alors parler d'externalités positives, qui correspondent aux effets bénéfiques d'un bâtiment sur le plan urbain, environnemental et social, à l'échelle de son voisinage proche jusqu'à celle du territoire.

Le chapitre UG.8 comprend donc un nouveau dispositif, en application de l'orientation 38 du PADD, qui a pour objectif de promouvoir l'amélioration de la qualité des projets sur plusieurs thématiques essentielles du PLU bioclimatique, en allant plus loin que les règles de base du règlement, par une optimisation des projets de construction et de restructuration lourde, en fonction de leurs contribution positive à l'évolution de leur environnement. Il vise à décliner de nombreuses orientations du PADD, dans l'ensemble de ses trois grands chapitres. Les différentes orientations ciblées sont précisées ci-après, en même temps que les différents indicateurs de valorisation des externalités qui devront être envisagées par les pétitionnaires dans le cadre des constructions projetées.

Ce dispositif innovant s'appuie sur les articles suivants du code de l'urbanisme :

- L.151-9 qui dispose notamment que le règlement « *peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire* » et « *définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées* ».
- L.151-14 à L.151-16 qui permettent de définir des règles en matière de mixité sociale et de diversité fonctionnelle urbaine.
- L.151-21 qui autorise le règlement à « *définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, (...) de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit* ». Choix a été fait par la Ville de Paris, compte tenu de son extrême homogénéité, de regarder l'ensemble de la zone UG comme un seul secteur au sens et pour l'application de ces dispositions.
- L.151-22 qui permet notamment au règlement d' « *imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville* ».
- L.151-24 relatif aux « *zones mentionnées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales* ».
- R.151-33 qui établit que « *le règlement peut, en fonction des situations locales, soumettre à conditions particulières :*
 - 1° *Les types d'activités qu'il définit ;*
 - 2° *Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations* ».
- R.151-37 : « *Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut : 1° Définir des règles permettant d'imposer une*

mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière (...) »

- R.151-42 : « Afin d'assurer l'insertion et la qualité environnementale des constructions, le règlement peut : 1^o Fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ; 2^o Identifier les secteurs où, en application de l'article L. 151-21, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées (...) ».
- R.151-43 : « Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut : 1^o Imposer, en application de l'article L. 151-22, que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière. Il précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale en leur affectant un coefficient qui en exprime la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre ; 2^o Imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir (...) ».

La prise en compte de ces externalités dans le règlement du PLU bioclimatique se traduit par le renforcement de certaines exigences fixées par les autres chapitres du règlement. Tout projet de construction neuve, de restructuration lourde, d'extension ou de surélévation de plus de 150 m² doit ainsi simultanément :

- Respecter l'ensemble des règles prévues par les autres sections du règlement.
- Pour les constructions neuves et les restructurations lourdes : atteindre ou dépasser un seuil dit de « performance » figurant sur au moins trois critères, répartis dans au moins deux thématiques différentes parmi les trois thématiques suivantes : Nature en ville/biodiversité ; Programmation et destinations ; Sobriété et efficacité.

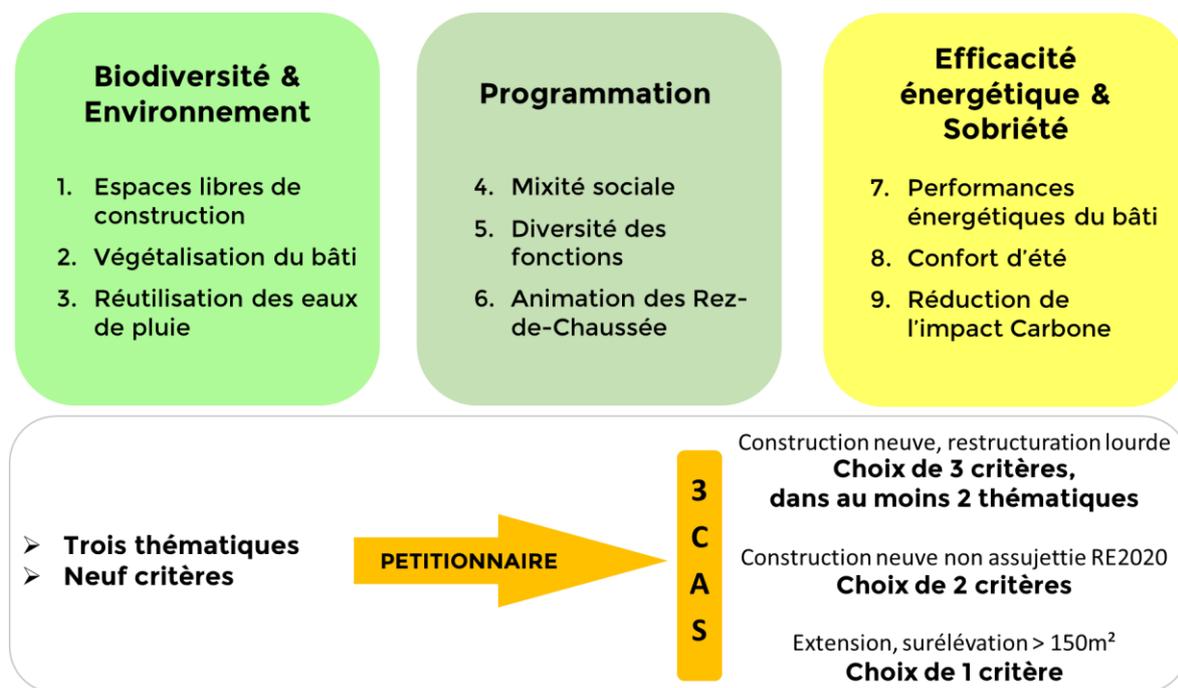
Toutefois, les constructions neuves non assujetties à la RE 2020 doivent remplir seulement deux critères de performance, étant donné que certains critères ne leur sont pas accessibles. En cas de restructuration lourde, l'atteinte des critères s'apprécie au regard de l'état de la construction résultant de la mise en œuvre du projet, c'est-à-dire au regard des caractéristiques liées aux travaux réalisés et non pas des caractéristiques préexistantes de la construction.

- Pour les extensions et les surélévations : atteindre ou dépasser un seuil dit de « performance » sur un critère au choix, parmi les trois thématiques. En effet tous les critères ne sont pas accessibles à ces catégories d'intervention.

En outre, afin de s'adapter au mieux à la nature des projets, certains critères diffèrent selon qu'ils concernent une construction neuve ou une intervention sur une construction existante.

La proportionnalité de la règle est ainsi assurée par des règles différenciées en fonction de la nature des projets, en tenant compte du nombre de critères qu'ils sont susceptibles de pouvoir remplir.

Par ailleurs, le mécanisme de valorisation des externalités s'applique y compris lorsque la caractéristique valorisée résulte de l'application d'une obligation prévue par un autre chapitre du règlement. Il en va ainsi en présence d'une servitude d'urbanisme particulière grevant le terrain ou d'une règle graphique spécifique (emplacement réservé, espace végétalisé protégé, linéaire commercial protégé...). Par exemple, une construction réalisée sur un terrain grevé d'emplacement réservé en faveur du logement social LS 100-100 remplira mécaniquement le critère 4 « mixité sociale ». Elle ne devra par conséquent satisfaire que deux autres critères au choix du pétitionnaire. De même, un projet réalisé sur un terrain grevé d'un espace végétalisé protégé (EVP) dont la surface répond aux exigences du critère 1 « espaces libres de construction » remplira mécaniquement de ce dernier.



Le résultat à atteindre s'exprime clairement dans l'ensemble des cibles par des indicateurs quantitatifs, qui permettent d'objectiver le niveau de performance atteint par la construction.

Le principe central du dispositif réside dans la possibilité laissée au pétitionnaire de sélectionner, parmi les 9 critères, les trois qui permettront au projet d'être en situation de performance dans au moins deux thématiques, à son choix, au regard notamment des caractéristiques spécifiques de son projet et du contexte local, environnemental et social du site. L'extrême densité du territoire parisien, qui classe la Ville de Paris parmi les métropoles les plus denses au monde, produit mécaniquement un niveau de contraintes à la parcelle exceptionnellement élevé. Ce poids considérable de la contrainte parcellaire rend difficilement envisageable d'assigner des objectifs uniformes à chacun des projets. C'est pourquoi, si la règle de performance dans les trois domaines définis plus haut est bien une règle générale, le projet de règlement permet des adaptations parcellaires dans sa mise en œuvre.

Cette règle conditionne bien entendu la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, au même titre que les autres règles du PLU. Elle impose aux pétitionnaires de renforcer la performance du projet sur un certain nombre de caractéristiques.

Un seuil de 150 m² est institué, qui correspond à une petite opération de 3 à 4 logements collectifs, considérant qu'en-dessous, la taille de l'opération peut rendre difficile la satisfaction des différents objectifs et laisse moins de place au choix par le pétitionnaire en raison de contraintes techniques et économiques plus fortes. Ce seuil relativement bas marque cependant bien le caractère général de la règle, qui concerne tous les projets de constructions et de restructuration lourde, sous réserve de cette seule exception de surface minimale de plancher.

Critères et seuils

Afin de laisser aux pétitionnaires la possibilité de concevoir les performances de leur projet de façon contextuelle, en tenant compte des caractéristiques propres au projet et à son

environnement, la règle impose aux projets entrant dans son champ d'application de remplir :

- au moins trois critères de performance, relevant *a minima* de deux thématiques différentes, pour les constructions neuves et les restructurations lourdes (ramené à deux critères pour les construction non assujetties à la RE 2020).
- Au moins un critère de performance, pour les extensions et surélévations.

La règle trouve ainsi une justification propre en ce qu'elle permet d'atteindre des performances renforcées adaptées aux caractéristiques propres à l'environnement urbain et social du projet, à la configuration de la parcelle concernée et à la programmation développée par le projet.

Les critères de performance retenus peuvent relever de plusieurs cas de figure :

- soit ils s'appuient sur des règles existant dans les autres chapitres du règlement poursuivant des objectifs identiques et sur le même fondement juridique, mais avec un niveau d'exigence supérieur (critères 1, 3, 4, 7, 8, 9) ;
- soit ils s'appuient concomitamment sur plusieurs règles existant dans les autres chapitres du règlement, poursuivant des objectifs identiques et sur le même fondement juridique, en les agrégeant au sein d'un même critère de performance (critères 5 et 6) ;
- soit ils portent sur des règles complémentaires à celles figurant dans les autres chapitres du règlement, disposant de leur propre objectif et fondement juridique (critère 3).

La détermination des thèmes et des critères a été opérée afin de concourir aux objectifs majeurs exprimés par le PADD en matière de transition écologique, d'inclusion et d'animation urbaine, dans des domaines où les études menées au cours de l'élaboration du PLU ont mis en évidence une capacité de certains projets à atteindre un niveau de performance supérieur à la règle générale applicable dans l'ensemble de la zone UG. Ont ainsi été retenus les thématiques et critères énoncés dans le tableau suivant. Ce tableau inclut en outre quelques remarques complémentaires, notamment pour expliquer le niveau de performance à atteindre par rapport à la règle générale, qui a été défini selon les critères de proportionnalité de l'exigence et de faisabilité technique, afin de ne pas grever des projets ni d'orienter vers certains critères plus faciles à atteindre que d'autres. Les différents critères ont été testés pour qu'ils soient à peu près équivalents entre eux en termes d'exigence, pour autant qu'ils soient strictement comparables.

Les thématiques et critères retenus sont les suivants pour les constructions neuves, les extensions, les surélévations et les restructurations lourdes :

Critère	Seuil	Fondement juridique	Orientations du PADD concernées
Thématique « Biodiversité et environnement »			
1.Taux d'espaces libres de construction	Le critère 1 s'appuie sur la règle des espaces libres de construction de la sous-section UG.4.1.1, avec un niveau d'exigence renforcé de 5 points, ce qui constitue une hausse raisonnable et proportionnellement limitée, permettant d'améliorer la qualité environnementale de la construction avec une incidence limitée sur la faisabilité du projet. Cette majoration permet de contribuer à l' orientation 3 du PADD, notamment pour « viser une désimperméabilisation importante et une renaturation qualitative permettant de	Art. L 151-22 et R 151-43	1, 3, 39

	<p>recréer des sols aux réelles fonctionnalités écologiques, avec pour objectif d'atteindre 40% de surfaces non imperméabilisées d'ici 2050 ».</p> <p>- <i>Constructions neuves et extensions</i> : taux minimum applicable de la sous-section UG.4.1.1 + 5 % de la surface de terrain</p> <p>- <i>Restructuration lourdes et surélévations</i> : surface d'ELC augmentée d'au moins 5% par rapport à la surface initiale existante, avec un minimum de 10 m².</p>		
2.Végétalisation du bâti	<p>Le critère 2 s'appuie sur la règle de végétalisation du bâti de la sous-section UG.4.2.1, avec un niveau d'exigence renforcé (Ivb majoré de 0,5 point par rapport à la règle de base), permettant d'améliorer la qualité environnementale de la construction avec une incidence limitée sur la faisabilité du projet. Cette majoration contribue à l'orientation 4 du PADD et l'objectif de « promouvoir et étendre la végétalisation des murs, des façades et des toits parisiens en favorisant des réalisations qualitatives en termes d'épaisseur de substrat et de diversité des espèces plantées ».</p> <p>- <i>Constructions neuves et extensions</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hors SRV : Ivb = 3,5 ▪ Dans SRV : Ivb = 4,5 <p>- <i>Restructurations lourdes et surélévations</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hors SRV : Ivb = 2 ▪ Dans SRV : Ivb = 3 	Art. L 151-22 et R 151-43	1, 2, 4, 37, 39
3.Réutilisation des eaux de pluie	<p>Le critère 3 complète les dispositions des autres chapitres du règlement, sur une thématique sur laquelle ces derniers n'incluent pas de prescription quantitative. Il s'agit de valoriser les dispositifs permettant la réutilisation des eaux de pluie (citernes, cuves) pour l'alimentation des sanitaires, dans le cadre d'un double réseau domestique. L'eau collectée peut également être utilisée pour l'entretien des espaces collectifs. Ce critère contribue à la réalisation de l'orientation 5 du PADD « Préserver, restaurer et développer les milieux humides et favoriser les nouveaux usages de l'eau », et notamment l'alinéa relatif au « développement des dispositifs de gestion économe de l'eau dans l'aménagement urbain » et « l'optimisation de la collecte, de la gestion et de la valorisation des eaux usées et pluviales ».</p> <p>- Le critère est déterminé sur la base de la capacité de stockage, rapportée à l'emprise de la construction (Se) :</p>	Art. L 151-24 et R 151-43, 7°	1, 2, 5, 16

	capacité de stockage d'eau de pluie (en litres) \geq Se x 12 (<i>constructions neuves et extensions</i>) ou \geq Se x 8 (<i>restructurations lourdes et surélévations</i>)		
Thématique « Programmation »			
4.Mixité sociale	<p>Le critère 4 s'appuie sur la règle de mixité sociale de la sous-section UG.1.5.1, avec un niveau d'exigence renforcé en matière de logement locatif social ou de logement en BRS \square Taux minimum applicable selon la sous-section UG1.5.1. + 5 points.</p> <p>Il s'agit de contribuer à la réalisation de l'orientation 20 du PADD et de viser les 40% de logements publics dans le parc de résidences principales, dont 30 % de logements locatifs sociaux et 10% de logements abordables à l'horizon de 2035 ».</p>	Art. L 151-15 et R 151-38, 3°	17, 20, 21, 23
5.Contribution à la diversité des fonctions urbaines	<p>Le critère 5 concourt à plusieurs objectifs du PADD en matière de diversité des fonctions urbaines dans le cadre de la « ville du quart d'heure ». Il permet de valoriser les constructions intégrant une part significative de surfaces relevant de sous-destinations ou de types d'activités contribuant à la diversité des fonctions urbaines, en particulier les équipements d'intérêt collectif, activités économiques productives, activités d'agriculture urbaine et locaux affectés à des unités de production d'énergie alimentant les réseaux publics de chaleur ou de froid. Ces unités peuvent notamment inclure les unités de conversion alimentant une boucle d'eau chaude publique.</p> <p><i>Constructions neuves, extensions et restructurations lourdes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Seuil de performance : $S_1 / SDP \text{ totale} \geq 20 \%$, où S_1 est la surface contribuant à la diversité des fonctions urbaines - pour les unités de production d'énergie la règle prévoit un critère de surface spécifique, dont les valeurs ont été déterminées au regard des études fournies par les services exploitants desdits réseaux. 	Art. L 151-9, L 151-16, R 151-37	12, 13, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34
6.Contribution à l'animation des rez-de-chaussée	<p>Le critère 6 concourt à plusieurs objectifs du PADD en matière de diversité commerciale et d'animation de l'espace public et des surfaces à rez-de-chaussée en bordure de voie. Il encourage l'implantation de locaux à vocation commerciale sur une part significative du linéaire sur rue. Les équipements d'intérêt collectif ne sont pas valorisés au titre du critère 6, car ils le sont déjà au titre du critère 5.</p> <p>- <i>Constructions neuves, extensions et restructurations lourdes : S_2 / SDP à rez-de-chaussée en bande de constructibilité principale</i></p>	Art. L 151-9, L 151-16, R 151-37	33, 34

	≥ 50 %, où S ₂ est la surface de plancher destiné aux sous-destinations artisanat de commerce de détail, restauration, activité de service avec accueil d'une clientèle		
Thématique « Efficacité énergétique et sobriété »³			
7. Performance énergétique du bâti	<p>Pour les constructions assujetties à la RE 2020, le critère 7 s'appuie sur la règle de performance énergétique de la sous-section UG.5.1.2, avec un niveau d'exigence renforcé (-5 points par rapport à la règle de base). Il permet de cette manière d'introduire dans le règlement une incitation à atteindre un niveau de performance renforcé pour les bâtiments autres que le logement collectif et le bureau au sens de la RE2020, non réglementés par ailleurs. Pour les restructurations lourdes, le critère 7 vient compléter les dispositions de la sous-section UG.5.2.1 en favorisant l'installation de dispositifs en façade concourant à l'évolution bioclimatique des constructions existantes (jardins d'hiver, loggias, façades double-peau...)</p> <p>- <i>Constructions neuves, extensions et surélévations :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bbio -20% pour les bâtiments de logement collectif au sens de la RE 2020 ▪ Bbio -10% pour les bâtiments de bureau au sens de la RE 2020 ▪ Bbio -5% pour les autres catégories de bâtiments <p>- <i>Restructurations lourdes :</i> Installation, sur au moins la majorité d'une façade, de dispositifs architecturaux en façade contribuant à l'amélioration des performances énergétiques</p>	Art. L 151-21 et R 151-42, 1 ^o et 2 ^o	7, 8
8. Confort d'été	<p>Pour les constructions assujetties à la RE 2020, le critère 8 s'appuie sur la règle de confort d'été de la sous-section UG.5.1.3, avec un niveau d'exigence renforcé de 5 %. Il permet de cette manière d'introduire dans le règlement une incitation à atteindre un niveau de performance renforcé pour les bâtiments autres que le logement collectif et le bureau au sens de la RE2020, non réglementés par ailleurs. Pour les restructurations lourdes, le critère de performance vise à favoriser soit le refroidissement via le raccordement au réseau de froid urbain, soit le rafraîchissement des locaux par des dispositifs passifs ou à faible</p>	Art. L 151-21 et R 151-42, 1 ^o et 2 ^o	7, 8

³ Les performances énergétiques retenues par le projet de PLU sont plus exigeantes que celles de la RE 2020. Ce principe est reconduit dans le chapitre UG.8. Ce choix se fonde sur les articles L.151-21 et R.151-42, 1^o et 2 du Code de l'urbanisme et de l'ambition affichée dans le PADD pour une ville en transition, vertueuse et résiliente. Les services de la Ville de Paris ont, par ailleurs, vérifié que la déclaration transmise par le pétitionnaire au titre de la RE 2020 comportait, à droit constant, des éléments suffisants pour apprécier, sans qu'il soit besoin de demander de pièce supplémentaire, que les seuils fixés par le projet de PLU étaient atteints ou non.

	<p>impact environnemental (renforcement des capacités de ventilation naturelle de la construction, réouverture des conduits de cheminée, puits canadien...). Les climatiseurs individuels ou collectifs de même que les pompes à chaleur réversibles, ne sont pas admis au titre du critère 7, en raison de leur consommation énergétique et des nuisances liées à leur insertion en milieu urbain dense.</p> <p>- <i>Constructions neuves, extensions et surélévations :</i> Indicateur d'inconfort estival (DH) de la Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020) est inférieur ou égal :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ à 563 degrés heures pour les bâtiments de logement collectif au sens de la RE 2020, à l'exception de ceux relevant de la sous-destination Hébergement pour lesquels le critère de performance est rempli si l'indicateur d'inconfort estival (DH) est inférieur ou égal 675 degrés heures ; ▪ à 450 degrés heures pour les bâtiments de bureau au sens de la RE 2020 ; ▪ à la valeur requise par la RE 2020, minorée de 50 %, pour les autres catégories de bâtiments <p>- <i>Restructurations lourdes :</i> Amélioration du confort d'été par le raccordement au réseau de froid urbain ou par la mise en place ou l'amélioration des dispositifs favorables au rafraîchissement, à l'exception des climatisations et pompes à chaleur réversibles.</p>		
<p>9. Réduction de l'impact carbone</p>	<p>Pour les constructions assujetties à la RE 2020, le critère 9 s'appuie sur la règle carbone de la sous-section UG.5.1.5, avec un niveau d'exigence renforcé de 5 %. Il permet de cette manière d'introduire dans le règlement une incitation à atteindre un niveau de performance renforcé pour les bâtiments autres que le logement collectif et le bureau au sens de la RE2020, non réglementés par ailleurs.</p> <p>Pour les restructurations lourdes, le critère de réduction de l'impact carbone des constructions existantes s'appuie sur l'évolution des mobilités induite par la suppression de places de stationnement ou leur transformation en faveur des mobilités décarbonées (vélos, véhicules électriques ou partagés...) ou de la logistique urbaine.</p> <p>- <i>Constructions neuves, extensions et surélévations :</i> Indicateur d'impact sur le changement climatique des composants de construction (Ic, construction maximum moyen) inférieur ou égal :</p>	<p>Art. L 151-21 et R 151-42, 1^o et 2^o</p>	<p>7, 8, 9</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ à 551 kilogrammes équivalent CO₂ par mètre carré pour les bâtiments de logement collectif au sens de la RE 2020 ; ▪ à 675 kilogrammes équivalent CO₂ par mètre carré pour les bâtiments de bureau au sens de la RE 2020. ▪ à la valeur requise par la RE 2020, minorée de 5 %, pour les autres catégories de bâtiments. <p>- <i>Restructurations lourdes</i> : suppression totale ou partielle de places de stationnement initiales pour les véhicules motorisés, ou de leur transformation totale ou partielle en faveur des mobilités décarbonées ou d'espaces affectés à des équipements de logistique urbaine liés à la mise en œuvre d'un périmètre de localisation d'équipement.</p>		
--	--	--	--

À la demande de l'État, le règlement prévoit dans la sous-section UG.8.5 une exception relative au secteur Fort Neuf de Vincennes, dans lequel le dispositif des externalités positives ne s'applique pas.

1.4.9. Secteurs de dispositions particulières

En raison de leurs caractéristiques propres, un certain nombre de secteurs du territoire parisien font l'objet de dispositions particulières. Certaines dispositions du règlement de la zone UG peuvent ainsi ne pas s'y appliquer ou faire l'objet d'adaptations pour tenir compte de leurs particularités. Il s'agit :

1. De périmètres couverts par des opérations d'aménagement, au sein desquels une programmation d'ensemble, la définition d'orientations urbaines, architecturales et paysagères, la prise en compte des enjeux de transition écologique amène à justifier de règles particulières.
2. Des secteurs des Maisons et villas, décrits au chapitre 3.1.1. 1) b) ci-avant, institués pour protéger les ensembles patrimoniaux issus d'anciens lotissements et dont les gabarits, l'équilibre entre espaces bâtis et espaces libres ou les formes d'implantation appellent un outillage réglementaires spécifique.
3. Le quartier de Montmartre, en raison de son histoire et pour protéger son urbanisme villageois et faubourien, fait également l'objet de dispositions particulières.
4. Des secteurs exceptionnels par leurs caractéristiques architecturales et urbaines ou par leurs fonctions d'intérêt national ou de sécurité nationale : grands équipements d'intérêt national (opéra Bastille, prison de la Santé) ou liés à la sécurité nationale (Site de Balard)

1) Périmètres couverts par des opérations d'aménagement

a) *Opérations d'aménagement, faisant l'objet d'une OAP sectorielle*

Bercy-Charenton (12^{ème} arrondissement)

Les OAP du secteur Bercy-Charenton existent dans le PLU de Paris depuis l'approbation du PLU en juin 2006 (initialement sous le nom Bercy / Poniatowski). Dans sa première version, l'OAP fixait 3 objectifs d'aménagement : améliorer les liaisons entre les Villes de Paris et de

Charenton, aménager des emprises à caractère économique et logistique et améliorer l'environnement et les espaces publics. Par ailleurs, le PLU délimitait un périmètre dans l'attente d'un projet global d'aménagement.

En 2018, le Conseil de Paris a approuvé les dossiers de création et de modification de la ZAC Bercy Charenton, ainsi que la mise en compatibilité du PLU. Les OAP ont alors été adaptées, avec des éléments de diagnostic enrichis, une actualisation des objectifs sur ce territoire et une déclinaison de ces objectifs à travers une description du projet, tant qualitative que quantitative :

- Desserte (voirie, liaisons piétonnes, accueil de nouveaux modes de transport en commun)
- Programme (logements, activités, bureaux, commerces, équipements publics...)
- Paysage, prise en compte de l'environnement

Le Conseil de Paris a engagé à l'été 2022 la remise à plat du projet d'aménagement Bercy Charenton, pour tenir compte de l'urgence climatique et sociale et défini de nouveaux objectifs d'aménagement pour ce territoire. Les OAP de Bercy Charenton dans le cadre du PLU^b traduisent les nouvelles orientations du projet urbain : un quartier plus sobre, moins dense et comportant plus d'espaces verts.

Grandes orientations/enjeux du projet

L'objectif premier pour ce territoire demeure de désenclaver cette partie du 12^{ème} arrondissement, de faciliter les liaisons entre Paris et Charenton, et de résorber la coupure urbaine due à l'ensemble des infrastructures et des zones logistiques. Les mobilités actives (marche et vélo) sont largement encouragées. L'objectif est de favoriser l'efficacité des déplacements notamment avec l'intégration d'une ligne de bus à haut niveau de service en site propre.

Les ambitions du projet se structurent ensuite autour de 6 nouvelles orientations :

1. Un quartier à l'écoute des usages, où les projets se construisent progressivement et dans le dialogue.
2. Un quartier accueillant et inclusif, animé et attentif aux défis écologiques et sociaux, et préservant une mixité économique
3. Un quartier en harmonie avec le vivant, conçu pour reconnecter les grandes entités paysagères du Bois de Vincennes à la Seine et au Parc de Bercy à travers la mise en réseau des trames écologiques, conçu autour d'un cœur arboré en pleine terre de 3 hectares
4. Un quartier sobre et économe en ressources, qui privilégie la réhabilitation et la mise en valeur du patrimoine existant marqueur de l'identité du site, qui met en œuvre une stratégie énergétique à l'échelle du quartier privilégiant les énergies renouvelables et favorise l'emploi des matériaux biosourcés et locaux
5. Un quartier attentif à la santé des habitant.es, qui encourage des modes de vie sains, met en œuvre la Ville du quart d'heure, favorise les liens sociaux de proximité
6. Un quartier évolutif, qui s'adapte aux changements des modes de vie et aux évolutions du contexte urbain.

Justification des dispositions particulières

Les dispositions particulières du secteur Bercy-Charenton ont pour but d'adapter les prescriptions de certaines sections de la zone UG afin de mieux prendre en compte les caractéristiques urbaines du site et les objectifs d'insertion urbaine, architecturale et paysagère définis pour le projet d'aménagement :

- En limite du faisceau ferré des gares de Lyon et Bercy, un gabarit enveloppe est défini, identique au gabarit enveloppe en bordure des voies routières sur le reste du secteur (art 3-2-5).
- Cette disposition permettra d'édifier des bâtiments d'une hauteur de 37 m maximum le long des voies ferrées afin de bénéficier de l'échelle de cette infrastructure majeure. Ils participeront à l'équilibre économique de l'opération et contribueront à l'intensité d'usages et de services urbains recherchée pour ce nouveau quartier.
- La règle de gabarit enveloppe en bordure de voie (art.3-2-4) est également adaptée pour autoriser ponctuellement des hauteurs de 37m à 50m. L'objectif est de permettre une variété de paysages et d'expressions architecturales en recherchant les meilleures conditions d'orientation, de vues et de perspectives pour les logements comme pour les piétons dans l'espace public. Cette souplesse est possible dans le cadre d'une ZAC où le Conseil de Paris fixe un programme global de construction et où les cahiers des charges de cession sont maîtrisés par la Ville.

Par ailleurs, le secteur de la Rapée est par ailleurs concerné par un PAPAG, d'une superficie d'environ 4,11 ha. Sur le secteur de la Rapée, la Ville et la SNCF, propriétaire des terrains, sont convaincues de l'intérêt patrimonial de la gare et partagent l'objectif de conserver les 6 voûtes en pierre de la Rapée inférieure dans leur totalité pour y développer notamment de la logistique urbaine. L'évolution de la Rapée supérieure n'est en revanche pas encore arrêtée au moment de l'arrêt du PLU B. Le PAPAG permet donc de préserver toutes les possibilités le temps que la Ville et la SNCF s'entendent sur la manière de transformer ce territoire.

Gare de Lyon Daumesnil Les Messageries (12^{ème} arrondissement)

L'OAP Gare de Lyon Daumesnil Les Messageries est une OAP existante, précédemment dénommée Gare de Lyon / Daumesnil, dont le périmètre demeure inchangé. L'opération Gare de Lyon Daumesnil - Les Messageries s'inscrit en continuité du lotissement Charolais Rotonde également réalisé sur des terrains ferroviaires. Elle participe au changement d'image de tout ce secteur de la rue du Charolais, historiquement attaché à l'exploitation du faisceau ferroviaire.

Le projet d'extension du quartier vise à réintégrer les fonctions logistiques dans un ensemble urbain qui améliore durablement le cadre de vie quotidien de ses habitants. Il mettra en œuvre des continuités urbaines avec le nouveau quartier de Charolais Rotonde construit autour de la rue nouvelle Jorge Semprun et désenclavera le Sud du secteur au niveau du débouché sur le boulevard de Bercy.

Le projet offrira également un meilleur environnement grâce aux espaces verts et aux équipements publics qui y seront créés, et à sa mixité urbaine habitat/emploi qui favorisera l'insertion du quartier dans la ville.

Grandes orientations/enjeux du projet

Situé en avant gare de la Gare de Lyon, le site Gare de Lyon - Daumesnil représente une emprise de presque 6 ha bordant les voies ferrées. Il se caractérise par une forte densité de fonctions ferroviaires : certaines devant être préservées et reconstituées sur site, telle que l'avitaillement de la gare de Lyon et ses fonctions annexes, ou à proximité, telle que la gare routière d'une douzaine de cars pour l'accueil des groupes ; d'autres quittant définitivement le site telles que le TGV postal ou le centre de tri postal.

L'opération tendra à assurer une mixité urbaine avec notamment la création de logements sociaux, d'activités économiques et d'équipements publics pour les habitants du quartier.

Une justification des dispositions particulières

Les dispositions particulières du secteur Gare de Lyon Daumesnil Les Messageries ont pour but d'adapter les prescriptions de certaines sections de la zone UG afin de mieux prendre en compte les caractéristiques urbaines du site et les objectifs d'insertion urbaine, architecturale et paysagère définis pour le projet d'aménagement :

- La disposition particulière (sous-section UG 3.2.4) applicable au gabarit enveloppe en bordure de voie délimitant un espace public et des voies longeant le faisceau ferroviaire permet la forme urbaine des plots et des peignes entrecoupés de failles de la phase 2 de l'opération.
- La forme et l'orientation de ces volumes considèrent à la fois l'approche bioclimatique et celle du vis-à-vis en implantant des bâtiments autour de failles d'au moins 12m (6m de chaque côté de la limite séparative entre les lots).
- La disposition particulière (sous-section UG 3.2.5) applicable au gabarit enveloppe en limite séparative sur les terrains bordant directement le faisceau ferroviaire quelle que soit leur superficie permet de traiter les parcelles de la phase 2 en tant que terrains de plus de 4 000 m².

Olympiades - Place de Vénétie - Villa d'Este (13^{ème} arrondissement)

Le site des Olympiades constitue un des territoires dont la reconquête sociale et urbaine a été mise en œuvre dès son inscription dans le Grand Projet de Renouvellement Urbain (GPRU) de la couronne parisienne en 2002.

La dalle a été conçue comme un ensemble privé. Une association syndicale libre, l'ASLO (l'ASL OLYMPIADES), gère les parties indivises générales et spéciales de l'ensemble : espaces non construits de la dalle, rues souterraines et équipements communs.

Son périmètre élargi au-delà de la copropriété gérée par l'ASLO inclut la tour Tokyo à l'angle rue Regnault-avenue d'Ivry, les logements et la médiathèque rue Nationale, ICF La Sablière, Tang Frères et le collège et l'école rue Baudricourt.

Ce site privé entièrement ouvert au public (circulation piétonne sur les dalles, automobile en rez-de-voir) connaissait des dysfonctionnements liés à une accessibilité malcommode et peu lisible de l'ouvrage dalle, à une prise en compte insuffisante de ses différents usages dans le traitement des espaces libres et à une perte de vitalité, liée en particulier à la dégradation de certains éléments de son territoire. L'OAP couvre également les secteurs de la place de Vénétie et celui de Villa d'Este. Le secteur Tolbiac a été retiré du périmètre de l'OAP. Ce dernier fait partie du périmètre des dispositions particulières des Olympiades qu'il convient de distinguer du périmètre de l'OAP.

Grandes orientations/enjeux du projet

Les Olympiades ont été aménagées dans les années 70 selon les principes de l'urbanisme moderne sur une vaste emprise occupée essentiellement par la gare Paris-Gobelins, délimitée par les rues Baudricourt, Tolbiac, Nationale et Régnault, et l'avenue d'Ivry.

L'OAP détermine des orientations concernant à la fois les espaces publics et les circulations à l'intérieur du quartier, la mutation des ensembles immobiliers qui le composent et l'image plus général du secteur. Il s'agit ainsi de :

- Permettre la requalification des espaces libres sur dalle et leur adaptation aux différents usages, en particulier en faveur des piétons et de faciliter les liaisons avec le quartier environnant ;
- Requalifier les rues sous dalle, rue du Javelot et rue du Disque, les parkings sous dalle et les liaisons entre les rues du Disque et du Javelot et la dalle ;
- Permettre la mise aux normes des immeubles de grande hauteur et favoriser la pérennisation du parc de logements tout en redynamisant les activités, notamment commerciales ;
- Préserver la surface des espaces exploités en jardin partagé, favoriser la végétalisation de la dalle et les nouvelles continuités paysagères et écologiques,

notamment jusqu'au square Ulysse Trélat et à la Petite Ceinture ferroviaire et valoriser l'identité des Olympiades.

Justification des dispositions particulières

Pour tenir compte de la spécificité foncière et technique de ce secteur sur dalle, le règlement contient plusieurs dispositions particulières mentionnées au 9^o de la sous-section UG.3.1.2, au 4^o de la sous-section UG.3.2.5 et au 4^o de la sous-section UG.4.1.1. Ces dispositions visent à permettre des actions « correctives » dans le cadre de projets futurs permettant ainsi la mise à niveau de l'accessibilité de la dalle, son désenclavement et le développement d'activités visant sa redynamisation.

C'est dans ce cadre que la règle qui s'y applique est celle des gabarits enveloppe en vis-à-vis sur un même terrain (UG.3.1.3. au lieu de 3.1.2 qui ne s'applique pas, UG.3.2.6 au lieu de UG.3.2.5 et absence d'application des règles d'espace libre sur un secteur de dalle qui ne s'y prête pas).

OAP Bédier-Oudiné (13^{ème} arrondissement)

Le secteur de la ZAC Bédier-Oudiné, s'étend entre le boulevard périphérique et le boulevard Masséna l'ouest de la porte d'Ivry à la porte de Vitry puis s'étire au-delà du boulevard Masséna vers le Nord-Est entre les rues de Patay, Oudiné, du Chevaleret et Regnault, l'ensemble formant un secteur de 18 hectares environ.

Grandes orientations/enjeux du projet

Le projet d'aménagement Bédier-Oudiné, inscrit dans un NPNRU d'intérêt Régional vise à résoudre les problématiques d'enclavement et de manque de mixité sociale et fonctionnelle par la création de traversées dans les grands îlots existant et la diversification de leur occupation par la création d'une nouvelle offre de logement (BRS) et l'introduction de commerces, d'activités, de locaux associatifs permettant d'animer le quartier et d'offrir des services aux habitants.

Il s'agit également de revaloriser et renforcer l'offre en équipements publics aujourd'hui vétustes et contribuer ainsi à la fois à la qualité de vie et d'usage des habitants et à l'attractivité du quartier.

Le projet porte également attention à l'amélioration de la qualité environnementale et paysagère des espaces publics, fortement végétalisés et désimperméabilisés, pour amener de la nature en ville et répondre aux enjeux climatiques.

Justification des dispositions particulières

Les dispositions particulières du secteur Bédier-Oudiné ont pour but de permettre d'adapter les prescriptions de certaines sections de la zone UG afin d'intégrer les fortes contraintes topographiques du site tout en permettant de répondre aux enjeux de diversification de logement et de pérennité de la future offre de commerces et de services aux habitants.

L'adaptation de la règle réservée aux terrains de plus de 4 000 m² de la sous-section 1.5.1 aux futures parcelles de l'îlot Franc Nohain qui pourraient s'avérer d'une surface inférieure permet de penser l'implantation des volumes bâtis indépendamment des découpages fonciers nécessaires à la diversification de l'offre de logements (BRS, LS).

OAP Paris Rive Gauche (13^{ème} arrondissement)

La ZAC Paris Rive Gauche porte sur environ 130 ha et se développe sur le long de la Seine dans le 13^{ème} arrondissement de la Place Valhubert jusqu'à la limite communale avec la Ville

d'Ivry-sur-Seine. L'OAP Paris Rive Gauche existait précédemment et son périmètre correspondait à celui de la ZAC. Les quartiers Tolbiac Nord (autour de la Bibliothèque Nationale de France) et Masséna Nord (autour du campus universitaire des Grands Moulins) étant achevés, ils ont été retirés du périmètre de l'OAP dans le cadre de la révision du PLU. L'opération répond à de nombreux objectifs : développer la mixité urbaine et sociale, faire de Paris Rive Gauche un pôle universitaire d'excellence, conférer au site un rôle majeur pour l'emploi dans le 13^{ème} arrondissement et dans Paris, conserver et reconverter les éléments les plus importants du patrimoine et affirmer un pôle culturel diversifié, transformer le secteur de la gare d'Austerlitz en lieu de vie, créer un environnement exemplaire, favoriser une couture harmonieuse entre l'ancien 13^{ème} et les nouveaux quartiers, intégrer à l'opération une logique de développement durable, mettre en œuvre une politique de déplacements volontariste, renforcer les liens avec Ivry, répondre aux besoins de logements et d'emplois à l'échelle de Paris et de la Métropole en contribuant au rayonnement de celle-ci et en participant à l'intensification urbaine proposée par le SDRIF.

Description des grands orientations/enjeux du projet

L'enjeu principal d'aménagement est de favoriser la diversité des fonctions accueillies sur le site afin de mieux intégrer ces nouveaux quartiers dans le tissu environnant, garantissant ainsi une mixité urbaine et sociale et d'activités issues de l'économie sociale et solidaire, tout en confortant le développement de ce pôle d'emplois majeur pour l'est parisien. Les réalisations doivent permettre de relier le 13^{ème} arrondissement à la Seine par la création d'un nouveau tissu urbain autour de l'avenue de France, mais également d'assurer un lien renforcé avec la commune d'Ivry-sur-Seine. Par ailleurs, est prévue la création d'une trame verte entre le jardin des Plantes et la Petite Ceinture visant à garantir une meilleure qualité de vie aux futurs habitants dans une démarche d'urbanisme favorable à la santé et pouvant se poursuivre au-delà vers la commune voisine d'Ivry.

Créée par délibération du Conseil de Paris en 1991, la ZAC Paris Rive Gauche est déjà réalisée pour les trois quarts du programme environ. Les principaux secteurs sur lesquels il reste à intervenir sont les abords de la gare d'Austerlitz (en travaux), les abords de l'avenue de France d'une part entre le boulevard Vincent Auriol et la rue Alphonse Boudard et d'autre part entre la rue des Grands Moulins et la place Farhat Hached et enfin le quartier Bruneseau, entre le boulevard du Général Jean Simon et la limite communale avec Ivry-sur-Seine.

Justification des dispositions particulières

Les dispositions particulières du secteur Paris Rive Gauche ont pour but d'adapter les prescriptions de certaines sections de la zone UG afin de mieux prendre en compte les caractéristiques urbaines du site et les objectifs d'insertion urbaine, architecturale et paysagère définis pour le projet d'aménagement. Il s'agit de dispositions particulières dont bénéficie l'opération depuis de nombreuses années et reconduites ici.

- Ainsi, les règles relatives à l'implantation (sous-section 3.1.1) sont complétées pour favoriser la création d'un paysage urbain varié en termes de hauteur et de rapport entre les volumes construits et les vides. Le règlement prévoit que « les fondations et sous-sol des constructions implantées en retrait par rapport à la limite de la voie peuvent comporter des saillies par rapport au nu extérieur de la façade ».
- Les règles des gabarits enveloppe (sous-sections 3.2.4 et 3.2.5) sont adaptées pour permettre un traitement différencié de la hauteur des constructions dans la ZAC tout en maintenant une continuité avec les quartiers anciens limitrophes du 13^{ème} arrondissement et en respectant les règles de survol de Paris fixées par l'Etat.

Le secteur Bruneseau Sud de 6,58 ha doit faire l'objet d'une cession foncière de la part de la SNCF à l'aménageur de la ZAC. Cependant, ni le périmètre précis ni le calendrier de cette cession ne sont encore confirmés. Ces incertitudes conduisent à inscrire le secteur en périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG).

OAP Saint Vincent de Paul (14^{ème} arrondissement)

La Ville de Paris a engagé la reconversion de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul libéré de ses activités hospitalières depuis 2012. L'objectif est de produire un quartier sobre et inclusif par un aménagement raisonné, respectueux de l'histoire du site, et enrichi par l'occupation transitoire des Grands Voisins. Le site correspond à l'emprise de l'ancien Hôpital Saint Vincent de Paul (14^e) ; il est situé entre l'avenue Denfert Rochereau, la rue Boissonade, le foyer de vie Œuvres des jeunes filles aveugles et le Monastère de la Visitation.

Description des grands orientations/enjeux du projet

Les enjeux principaux étant :

- Créer un quartier à dominante logement ouvert sur la ville et favorisant une mixité sociale
- Engager une démarche environnementale ambitieuse, poussée et exemplaire
- Réaliser un aménagement qui s'inscrit dans la trame paysagère du quartier
- Créer un quartier qui valorise son patrimoine et son histoire

Le projet déploie 59 000 m² à majorité résidentiels dans les 3,4 hectares de l'enclos historique, dont 60 % du bâti est conservé. Les espaces publics représentent une surface totale d'environ 13 000 m².

Il convient de noter que cette OAP est préexistante dans le PLU actuellement en vigueur, il s'agit donc d'une mise à jour.

Justification des dispositions particulières

Les dispositions particulières de l'opération de la ZAC Saint Vincent de Paul ont pour but d'adapter les prescriptions de certaines sections de la zone UG afin de mieux prendre en compte les caractéristiques urbaines du site et les objectifs d'insertion urbaine, architecturale et paysagère définis pour le projet d'aménagement :

- Afin de répondre aux enjeux cités précédemment et pour s'inscrire en continuité des réflexions engagées, il est proposé de retenir l'expression de deux gabarits-enveloppes en mètres et d'augmenter la profondeur de la bande de constructibilité principale (BCP) à 20 mètres (sous-section 3.2.4.5°)
- Des spécificités sont apportées selon que l'on se situe en bordure de voie d'une largeur inférieure ou supérieure à 12m. En bordure des voies délimitant un espace vert public, la proposition est également adaptée pour contenir la densité tout en favorisant la création d'espaces de pleine terre ainsi que d'un paysage urbain et architectural diversifié et intégré au quartier.
- Afin de répondre aux objectifs architecturaux, paysagers et patrimoniaux du projet d'aménagement, les espaces libres de construction peuvent être aménagés en-dessous du niveau du sol existant.

OAP Bartholomé-Brancion (15^{ème} arrondissement)*Description des grands orientations/enjeux du projet*

Situé dans sa quasi-totalité à l'extrême Sud-Est du 15^{ème} arrondissement, au bord du boulevard périphérique, le secteur Bartholomé-Brancion, qui s'étend jusqu'à la Porte de la Plaine, est essentiellement résidentiel, constitué majoritairement de logements sociaux et

d'équipements publics, dont le bâti des années 50 est très vétuste et n'offre pas des conditions d'habitabilité et d'usage satisfaisants.

Le secteur, non inscrit au Contrat de Ville, offre très peu de services à sa population pourtant fragile, comme en témoignent les indicateurs socio-économiques. Le projet urbain lié au bâti vise ainsi prioritairement à améliorer la qualité de vie des habitants, tant au niveau de leur logement, de l'offre et de la qualité des équipements public que de la disponibilité de nouvelles activités, commerces et services associatifs à développer sur le secteur. Le bâti existant fera notamment l'objet d'un traitement permettant de préserver les occupants des nuisances générées par le boulevard périphérique.

Ces derniers seront requalifiés dans le sens d'une renaturation et d'une reconquête au profit des piétons et autres mode doux. L'amélioration des continuités douces avec Vanves, Malakoff et le 14^{ème} arrondissement, en particulier au niveau des deux ponts SNCF et de la Petite Ceinture, est un enjeu essentiel. La nécessaire cohérence des espaces publics au niveau de ces nœuds explique l'extension du périmètre de l'OAP côté 14^{ème} arrondissement. Le projet vise également à développer davantage les continuités écologiques, en particulier en rééquilibrant les strates, et à profiter de la requalification des espaces et équipement publics pour y développer encore le couvert végétal afin de lutter contre l'îlot de chaleur urbain et d'accueillir des espèces nouvelles.

Enfin le projet entend rendre possible la réalisation d'un bâtiment en surplomb du Boulevard Périphérique, envisagé dans le cadre de la démarche d'appel à projet urbain innovant Inventons la Métropole du Grand Paris.

Justification des dispositions particulières

Le projet de réalisation d'un bâtiment en surplomb du boulevard périphérique est rendu possible à titre exceptionnel, dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble, qui répond au projet déjà engagé de l'autre côté de la couverture réalisée côté Porte de Vanves. Les ouvrages ou éléments de construction reliant deux constructions riveraines de ladite voie ou pour les ouvrages de franchissement ne comportant pas de surface de plancher. Par exception à la règle d'interdiction des constructions en surplomb du boulevard périphérique et de ses bretelles, celles-ci sont ainsi possibles pour des ouvrages de franchissement ne comportant pas de surface de plancher et des constructions situées au droit de l'avenue de la Porte Brancion.

En cohérence avec la disposition précédente, une hauteur de construction doit être établie en surplomb du boulevard périphérique ou de ses bretelles : celle-ci est limitée par la hauteur maximale définie à la sous-section UG.3.2.1, c'est-à-dire la limitation générale des hauteurs, soit 31 mètres dans ce secteur.

OAP Paris Nord Est (18 et 19^{ème} arrondissements)

L'OAP Paris Nord-Est (PNE) est une OAP existante, dont le périmètre a été élargi afin d'intégrer deux autres OAP précédemment distinctes : Porte de Montmartre / Porte de Clignancourt / Porte des Poissonniers (GPRU) et Ordener / Poissonniers. Ce regroupement se justifie par la nécessité de porter une vision d'ensemble consolidée sur un territoire présentant des caractéristiques et difficultés similaires, des enjeux communs : renouvellement urbain et cohésion sociale, qualité des espaces publics et des mobilités, santé publique avec une forte exposition aux nuisances des grandes infrastructures qui rendent prioritaires l'amélioration de la qualité de l'air, la réduction du bruit et des îlots de chaleur urbains.

L'ambition est d'y faire de la « ville » dans toutes ses dimensions (mixité, espace public, apaisement), de franchir le périphérique pour créer des liens durables avec la Seine-Saint-Denis, de déployer de grands objectifs de mutation : poursuivre l'ouverture du territoire à travers la reconquête urbaine des infrastructures et de leurs abords en renforçant les liens métropolitains du territoire ; améliorer le cadre de vie des habitants en faisant évoluer le

paysage végétal et bâti ; renforcer les activités économiques sur l'ensemble du territoire ; poursuivre la diversification du parc de logements et favoriser la mixité programmatique ; renforcer la prise en compte des enjeux environnementaux.

Secteur Chapelle International

Le secteur d'aménagement Chapelle International s'étend sur 6 hectares au Sud du boulevard Ney entre le faisceau ferroviaire de la gare du Nord (à l'ouest) et la rue de la Chapelle (à l'est).

Description des grands orientations/enjeux du projet

Le secteur d'aménagement Chapelle International a pour ambition de redévelopper l'activité fret et de créer un nouveau quartier urbain mixte avec des enjeux majeurs en termes de renouvellement urbain, de cohésion sociale et de développement économique. Le parti d'aménagement retenu prévoit ainsi le développement d'un projet urbain mixte de l'ordre de 106 000 m², comprenant des logements, des bureaux, des commerces de proximité et des équipements. La programmation est complétée par des SOHO (Small Office – Home Office) qui occupent les socles des immeubles et une offre d'équipements publics (école polyvalente de 12 classes, crèche, équipements sportifs).

L'aménagement du site Chapelle International intègre des objectifs ambitieux en matière de développement durable et d'orientations environnementales.

Le projet pour amener de la nature en ville et répondre aux enjeux climatiques, porte une attention particulière à l'amélioration de la qualité environnementale et paysagère des espaces publics, fortement végétalisés. À l'articulation avec l'impasse du Gué, le square d'environ 4 000 m² participe à l'entrée végétalisée du site. La promenade plantée, orientée nord-sud, parallèle à la rue de la Chapelle, relie l'accès boulevard Ney au carrefour de la rue de la Chapelle et organise une bande d'activité où se succèdent des installations dans le cadre d'un parcours sportif.

Justification des dispositions particulières

Les dispositions particulières du secteur Chapelle International ont pour but d'adapter les prescriptions de certaines sections de la zone UG afin de mieux prendre en compte les caractéristiques urbaines du site et les objectifs d'insertion urbaine, architecturale et paysagère définis pour le projet d'aménagement :

- Afin d'accompagner les principes urbains, architecturaux et volumétriques du projet qui reposent sur la création d'un socle de 7 mètres, correspondant à la hauteur de la base logistique et les volumes des logements qui se répartissent au-dessus, ouverts au grand paysage, le projet fait l'objet de dispositions particulières.
- Les socles abritent des fonctions actives et urbaines. La répartition des constructions de logements permet d'ouvrir le front urbain haut et d'offrir aux logements, ensoleillement et vues.
- Les constructions d'une **hauteur inférieure à 9 mètres** feront ainsi l'objet d'une disposition particulière (sous-section UG 3.2.6).
- A l'intérieur de l'emprise des Hauteur Maximale des Constructions (HMC) et selon l'emplacement de la construction dans le secteur, **l'emprise des parties de constructions dépassant 37 mètres de l'îlot sont limitées en surface** (sous-section UG 3.2.2).

Secteur Dubois Condorcet

Périmètre de projet d'une surface de l'ordre de 7 hectares, il est situé dans le 18^{ème} arrondissement entre le faisceau ferroviaire nord de la SNCF et la Porte de la Chapelle.

Description des grands orientations/enjeux du projet

Le secteur Dubois – Condorcet accueillera le Campus Condorcet, antenne du département sciences humaines de l'Université Paris Panthéon Sorbonne, programme de l'ordre de 22 000 m² SDP répartis entre des locaux d'enseignement, d'administration et de vie étudiante destinés à l'Université Paris 1 Panthéon Sorbonne, une bibliothèque, un espace de vie étudiante de la Ville de Paris et des espaces de restauration. L'équipement sera également doté d'un jardin de 1 880 m².

Sur le reste du secteur, propriété de SNCF Immobilier, la programmation n'est pas déterminée et fera l'objet d'un projet d'aménagement global dans le cadre d'études spécifiques à mener en lien avec la Ville de Paris.

Le projet universitaire, piloté par l'Établissement Public Campus Condorcet, a obtenu son PC en 2020 pour une livraison prévisionnelle en septembre 2025. En revanche, le reste du secteur a fait l'objet d'une première étude pré-opérationnelle, mais la programmation et le projet global d'aménagement restent à définir.

Justification des dispositions particulières

L'implantation de l'université Paris 1 Campus Condorcet sur le secteur sera accompagnée d'une restructuration de l'espace public de l'avenue de la porte de la Chapelle pour permettre une traversée de l'échangeur confortable pour tous les modes de déplacements. La programmation à venir sur le reste du secteur sera déterminée ultérieurement et fera l'objet d'un projet d'aménagement global dans le cadre d'études spécifiques. **Cette partie du secteur est donc grevée d'une servitude prévue à l'article L.151-41 § 5^o du code de l'urbanisme**, dite périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) interdisant de construire au-delà d'un seuil minimal, pendant une durée de 5 ans après que le PLU soit opposable et tant qu'un projet d'aménagement n'a pas été approuvé.

Secteur Gare des Mines-Fillettes

Le secteur de la ZAC « Gare des Mines-Fillettes », s'étend entre les Portes de la Chapelle et d'Aubervilliers dans le 18^e arrondissement sur un périmètre d'environ 20 hectares de part et d'autre du boulevard périphérique jusqu'à la limite administrative de la ville de Paris. Le secteur était déjà inclus dans l'OAP PNE.

Description des grands orientations/enjeux du projet

Le projet d'aménagement Gare des Mines-Fillettes s'inscrit dans un périmètre à forts enjeux, pour la réalisation d'un quartier mixte et attractif, condition de son désenclavement et de l'activation de son rôle de pivot urbain à l'interface entre Paris et la Seine-Saint-Denis.

L'opération viendra créer de l'urbanité grâce à la reconstitution de continuités urbaines Nord-Sud et Est-Ouest et à la diversification des fonctions urbaines à même d'alimenter une vie de quartier, de créer les conditions de développement de l'activité économique et commerciale indispensable pour rompre l'isolement dont souffrent aujourd'hui les ensembles de logement Charles Hermite et Valentin Abeille.

L'offre d'équipements publics sera renforcée par des équipements de proximité (santé, culture, petite enfance, sport) et l'Aréna offrant une dimension métropolitaine, et qui constituera un héritage concret et durable de l'accueil des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 dans ce secteur.

Le projet porte également attention à l'amélioration de la qualité environnementale et paysagère des espaces publics, fortement végétalisés et désimperméabilisés, pour amener de la nature en ville et répondre aux enjeux climatiques.

L'innovation architecturale enfin, tant sur la conception que sur les matériaux utilisés, sera recherchée pour améliorer l'empreinte carbone des bâtiments et le confort d'usage.

Créée par délibération du Conseil de Paris en décembre 2019, la ZAC Gare des Mines - Fillettes est entrée en phase de réalisation par la construction de l'Aréna et de son parvis dans la perspective des Jeux Olympiques et Paralympiques en 2024. Par ailleurs inscrite dans le Nouveau Projet National de renouvellement Urbain d'intérêt Régional par l'ANRU, la réhabilitation de la Cité Charles Hermite est engagée.

Justification des dispositions particulières

Les dispositions particulières du secteur Gare des Mines – Fillettes ont pour but d'adapter les prescriptions de certaines sections de la zone UG afin de mieux prendre en compte les caractéristiques urbaines du site et les objectifs d'insertion urbaine, architecturale et paysagère définis pour le projet d'aménagement.

- Les règles de **volumétrie et d'implantations (sous-sections 3.1.1, 3.1.2)** sont adaptées pour favoriser la création d'un paysage urbain ouvert aux piétons et offrant des vues variées sur l'environnement et les nouvelles constructions. Par ailleurs, en bordure du plateau sportif et du square Charles Hermite, au regard des larges dégagements qu'offrent ces espaces, la distance minimale pour l'implantation des façades sera ramenée à 2 mètres.
- Afin de permettre de plus grandes hauteurs pour les constructions implantées en cœur d'îlot, la règle de limitation de la hauteur au-delà de la bande de constructibilité principale prévue au paragraphe 2° de la sous-section UG.3.2.1 ne s'applique pas « en limite du square Charles Hermite et des terrains de sport, dans une bande de 20 mètres de profondeur et dans la partie du secteur Gare des Mines-Fillettes située au nord du boulevard périphérique ».
- La **limitation de la surface des constructions faisant l'objet d'une HMC (sous-sections 3.2.2)** permet de contenir la densité tout en permettant l'introduction d'une modulation de hauteur des constructions à venir et la constitution d'un tissu urbain prévoyant une plus grande diversité architecturale.
- Les dispositions particulières relatives aux **gabarits-enveloppes (sous-sections 3.2.4, 3.2.5, 3.2.6)** prévoient un dispositif adapté afin de favoriser la création d'un paysage urbain diversifié. En bordure des voies, le gabarit-enveloppe est composé d'une verticale limitée par une horizontale située à la hauteur-plafond fixée par le Plan général des hauteurs. La règle est également adaptée en limite séparative, pour limiter les constructions en cœur d'îlot et assurer l'intégration urbaine des constructions sur cour. Enfin, en vis-à-vis sur un même terrain, l'adaptation du gabarit-enveloppe qui s'attache aux baies des constructions basses pour les immeubles de logements allège les contraintes architecturales pesant sur la programmation des étages bas formant un socle actif, favorisant le renouveau du quartier via des programmes d'activité innovants et de nombreuses aménités de proximité.
- **La sous-section 3.3.9 relatif aux saillies sur voie** fait l'objet d'une disposition particulière permettant de favoriser le caractère emblématique de l'Aréna et un rapport renouvelé du bâti avec son parvis, grâce à un allègement des règles de saillies d'éléments de construction sur voie.
- Dans le secteur Gare des Mines – Fillettes, sur la partie située au nord du boulevard périphérique, les dispositions relatives **au stationnement des véhicules motorisés** ne s'appliquent pas (UG.7.2.1 2° a))

Secteur Chapelle Charbon Cap 18 (ex Évangile-Ney)

Compris dans un périmètre de 14 hectares environ au nord du 18^e arrondissement, le secteur Chapelle Charbon CAP 18 est composé de la ZAC Chapelle Charbon d'environ 7.5 hectares, située entre la rue de la Chapelle, à l'ouest et la rue Moussorgski, à l'est, le boulevard Ney au nord et la ZAC Évangile au sud et du secteur CAP 18, de 6,5 hectares environ contigu à la ZAC est compris entre la rue Moussorgski et la rue de l'Évangile. Il s'articule autour d'un grand parc urbain et vient étendre la trame verte et bleue qui se développe depuis le Canal Saint Denis à la Petite Ceinture ferroviaire pour s'ouvrir sur les quartiers avoisinants. Ce nouveau parc dont 3 hectares sont déjà réalisés portera, à terme, sa superficie à 6.5 hectares. Son tracé s'appuyant sur la dynamique des courbes liées aux anciennes voies ferrées permettra l'accueil de nombreuses activités sportives et récréatives tout en favorisant la biodiversité et notamment l'accueil de la flore remarquable déjà présente sur le secteur.

Description des grands orientations/enjeux du projet

Afin d'ouvrir le parc et d'en favoriser les continuités paysagères, de multiples liaisons seront mises en place. Sur le site de la ZAC Chapelle Charbon, les liaisons nord-sud piétonnes et largement végétalisées permettront d'ouvrir le quartier de l'Évangile sur le parc. Une voie apaisée largement plantée en bordure de parc reliera la rue Moussorgski à l'école en passant par le square Raymond Queneau agrandi jusqu'à la rue du Pré. Des continuités paysagères est-ouest permettront de connecter la rue d'Aubervilliers et la station Rosa Parks avec la rue de la Chapelle.

Accrochées aux pignons aveugles des lots de la ZAC Évangile, les constructions au sud de l'opération Chapelle Charbon présenteront une façade urbaine séquencée avec une programmation mixte de logements, d'activités et de commerces en pied d'immeuble. Elles ciblent des ambitions environnementales fortes sur la réduction de leurs bilans carbone et l'emploi de matériaux bio et géo-sourcés.

La mutation du site CAP 18 vise à renaturer et végétaliser une partie du site tout en apportant une mixité programmatique, en complément d'activités productives préservées. Le projet en valorisant les structures existantes et l'organisation fonctionnelle permettra l'ouverture de nouvelles voies pour le désenclavement et l'articulation du site avec les quartiers avoisinants.

Justification des dispositions particulières

Les dispositions particulières du secteur Chapelle Charbon ont pour but d'adapter les prescriptions de certaines sections de la zone UG afin de mieux prendre en compte les caractéristiques urbaines du site et les objectifs d'insertion urbaine, architecturale et paysagère définis pour le projet d'aménagement :

- La règle de limitation de la hauteur au-delà de la bande de constructibilité principale prévue au paragraphe 2^o de la sous-section UG.3.2.1 ne s'applique pas afin de permettre de plus grandes hauteurs pour les constructions implantées en cœur d'îlot.
- Au regard des larges dégagements qu'offre la présence du parc public, ce secteur bénéficie aujourd'hui de dispositions particulières pour les lots en bordure de voies longeant un espace vert public ou un réseau ferroviaire avec un gabarit enveloppe se composant d'une verticale attachée au plateau de la surface de nivellement d'îlot au droit du terrain, limité par une horizontale permettant aux constructions d'atteindre le **plafond des hauteurs**, à savoir 37 mètres. La disposition particulière est reconduite (sous-section 3.3.5)
- Une disposition particulière relative aux locaux de **stationnement vélo** (sous-section 7.2.3) prévoit un dispositif adapté afin de favoriser les rez-de-chaussée actifs avec une programmation de commerces et d'activités en pied d'immeuble. En l'absence de sous-sol sur l'opération, une partie des locaux de stationnement vélo de chaque lot sera mutualisée à l'échelle de la ZAC.

Secteur Ordener-Poissonniers -Le Jardin des Mécanos

Le secteur Ordener Poissonniers, étendu sur une emprise de 3,7 hectares, est bordé au Nord par la rue René Clair, à l'Ouest par la rue des Poissonniers et au Sud par la rue Ordener. Propriété de la SNCF, le site accueillait jusqu'en 2013 des activités de dépôt et de maintenance du matériel roulant. Espaces Ferroviaires Aménagement (EFA), filiale du groupe SNCF, a engagé la reconversion de cette friche ferroviaire au travers d'une opération d'aménagement dont la forme sera celle d'un lotissement, appelé Le Jardin des Mécanos.

Description des grands orientations/enjeux du projet

La transformation de cette ancienne friche constitue une occasion unique de tisser un lien nouveau entre les quartiers de la Goutte d'Or (au Sud) et des Amiraux (à l'Ouest et au Nord). En outre, la création d'une voie nouvelle et de plusieurs percées piétonnes, notamment depuis la rue Ordener, participent à l'ouverture du site sur le reste du quartier. Le projet urbain prévoit également la création d'un vaste espace paysager et végétalisé d'environ 1,5 ha d'un seul tenant incluant un jardin clos d'environ 8 500 m². Le maillage des espaces verts sera complété par un principe de végétalisation à l'échelle de chaque lot : végétalisation du bâti et des cœurs d'îlots. Par ailleurs sera créée une bande maraîchère de 3 000 m² le long des voies ferrées.

Ce maillage d'espaces publics et privés largement végétalisés, offrant des lieux de rencontre apaisés où les circulations piétonnes et cyclables sont prioritaires, permet de connecter les différentes fonctions du quartier et de favoriser la nature en ville.

Le projet urbain prévoit une programmation mixte habitat / emploi dont au moins 50% de logements sociaux, 20% de logements intermédiaires et 30% de logements en accession ainsi que des activités commerciales, tertiaires et culturelles, principalement positionnées au sud du site. Le reste de la programmation est consacrée au renforcement de l'offre en équipements publics structurants et de proximité : groupe scolaire de 8 classes, conservatoire, équipement jeunesse. Une crèche associative est également prévue au Nord du site.

Le secteur étant situé en bordure du faisceau ferroviaire, les choix programmatiques et architecturaux (implantation, orientation, matériaux...) devront permettre de répondre aux enjeux de réduction des nuisances acoustiques et vibratoires.

Justification des dispositions particulières

Les dispositions particulières du secteur du Jardin des Mécanos ont pour but d'adapter les prescriptions de certaines sections de la zone UG afin de mieux prendre en compte les caractéristiques urbaines du site et les objectifs d'insertion urbaine, architecturale et paysagère définis pour le projet d'aménagement.

- Au regard de la spécificité du paysage ferré et de la présence d'un espace vert public en cœur de quartier, une disposition particulière à la sous-section UG3.1.2 (Implantation par rapport aux limites séparatives) est introduite afin de permettre l'implantation à une distance de 2 mètres de la limite séparative avec l'espace vert public.
- Une disposition particulière à la sous-section UG3.2.5 (gabarit-enveloppe en limite séparative) est introduite afin de permettre d'atteindre le plafond de la HMC dans une bande de 18 mètres de profondeur en limite de jardin et du domaine ferroviaire, qui constituent tous deux des paysages très ouverts.

Ces deux dispositions permettront d'édifier des bâtiments d'une hauteur de 31 m maximum afin de bénéficier de l'échelle de cette infrastructure majeure. Ils participeront à l'intensité d'usages et des programmes recherchée pour ce nouveau quartier.

Secteur Hébert

Le secteur Hébert de 5,2 hectares est composé des ex entrepôts de la SNCF, compris entre la rue de l'Évangile, la rue Cugnot et les voies SNCF desservant la gare de l'Est. Il dispose déjà d'une OAP.

Description des grands orientations/enjeux du projet

Sur ce secteur d'aménagement il est prévu la réalisation d'un nouveau quartier urbain mixte et équilibré entre habitat et emploi participant à la constitution du pôle économique autour de Rosa Parks et favorisant l'insertion du quartier dans la Ville. Ce projet prévoit un programme de logements intégrant 60 % de logements sociaux et 10 % de logements intermédiaires compatible avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat parisien ainsi que l'accueil d'équipements publics de proximité et équipement de logistique urbaine.

Le projet s'inscrit dans des continuités urbaines et paysagères pour permettre un désenclavement du secteur, la desserte des futurs programmes de constructions, l'intégration au tissu urbain environnant et de participer à la mise en réseau des espaces verts des secteurs de Paris Nord Est. Dans ce cadre, des espaces de respiration végétalisés seront créés, dont un espace vert public d'environ 4 000 m² d'un seul tenant et une promenade le long du faisceau ferroviaire.

Justification des dispositions particulières

Les dispositions particulières du secteur Hébert ont pour but d'adapter les prescriptions de certaines sections de la zone UG afin de mieux prendre en compte les caractéristiques urbaines du site et les objectifs d'insertion urbaine, architecturale et paysagère définis pour le projet d'aménagement. L'objectif est de prendre en compte la première phase du projet d'aménagement, actuellement en phase opérationnelle dont les permis de construire seront instruits avec le PLU précédent.

- Les dispositions particulières relatives aux gabarits-enveloppes (sous-sections UG 3.2.1, UG 3.2.4 et UG 3.2.5) prévoient un dispositif adapté afin de favoriser la création d'un paysage urbain diversifié, pour la rue située entre la rue de l'Évangile et le plateau ferroviaire, pour les voies longeant le faisceau ferroviaire et pour la voie créée partant de la rue de l'évangile et rejoignant la rue Cugnot.
- La règle est également adaptée en limite séparative, pour limiter les constructions en cœur d'îlot et assurer l'intégration urbaine des constructions sur cour.

Portes de l'Est – 12 et 20^{ème} arrondissements

Les OAP Porte de Montreuil-St Blaise-la tour du Pin et Porte de Vincennes existaient précédemment. Elles sont remises à jour dans le cadre de la révision du PLU, et regroupées au sein d'une unique OAP en raison d'une cohérence géographique et d'objectifs communs, comme la ceinture verte ou la continuité des espaces publics. Ce nouveau périmètre d'OAP est en outre étendu au secteur Python-Duvernois, qui n'était couvert par aucune OAP. Le territoire des Portes de l'Est s'étend de la porte de Bagnolet (20^e arrondissement) au nord jusqu'à la porte de Vincennes (12^e arrondissement) au sud, et s'étire vers l'ouest pour inclure le quartier saint- Blaise (20^e arrondissement). Il fait partie d'un vaste quartier de renouvellement urbain et d'opérations d'aménagement à articuler avec le tissu existant de la ceinture HBM (Habitat bon marché).

Description des grands orientations/enjeux du projet

Elle regroupe, sur environ 133 hectares, 4 opérations d'aménagements. Elle répond à 5 grands objectifs pour l'ensemble du territoire : l'amélioration du cadre de vie en cohérence avec les actions d'aménagement des communes, la requalification des espaces publics entre la ceinture HBM et la ceinture verte, le développement de la programmation

économique, la rénovation et diversification du parc de logements dans une mixité programmatique et la prise en compte des enjeux environnementaux.

En plus des enjeux de couture urbaine et de lien, de requalification et de régénération, le projet des Portes de l'Est porte en son sein un véritable enjeu de santé publique. Ce territoire est en effet particulièrement exposé aux nuisances des grandes infrastructures routières qui rendent prioritaires l'amélioration de la qualité de l'air, la réduction du bruit et des îlots de chaleur urbains.

Secteur Python-Duvernois

Le secteur de la ZAC « Python-Duvernois », s'étend entre la Porte de Bagnolet et la rue Serpollet dans le 20^e arrondissement sur un périmètre d'environ 11 hectares. Cette OAP est nouvelle.

Description des grands orientations/enjeux du projet

Le projet d'aménagement de la ZAC Python-Duvernois s'inscrit dans une stratégie équilibrée et ambitieuse de transformation globale et de désenclavement du secteur, reposant sur la démolition des logements les plus exposés aux nuisances et la réhabilitation des logements existants, le développement de programmes nouveaux assurant une diversité fonctionnelle et sociale porteuse de qualité de vie grâce à une mixité programmatique et de logements, le renforcement de l'identité spécifique de la ceinture verte, à la fois sportive et paysagère mais également ponctuellement habitée, et enfin l'inscription des espaces publics dans un parcours continu du nord au sud et d'ouest en est, au-delà des frontières communales. L'organisation du secteur témoigne d'une approche paysagère, écologique et fonctionnelle, pour répondre aux enjeux de résilience du quartier face aux enjeux climatiques, avec le renforcement de la biodiversité, de la pleine terre, du couvert végétal et de mise en relation des différents espaces verts alentours.

L'offre d'équipements publics sera renforcée par des équipements de proximité (santé, petite enfance, sport). L'innovation architecturale enfin, tant sur la conception que sur les matériaux utilisés, sera recherchée pour améliorer l'empreinte carbone des bâtiments et le confort d'usage.

Justification des dispositions particulières

Les dispositions particulières du secteur Python-Duvernois ont pour but d'adapter les prescriptions de certaines sections de la zone UG afin de mieux prendre en compte les caractéristiques urbaines du site et les objectifs d'insertion urbaine, architecturale et paysagère définis pour le projet d'aménagement :

- Les règles de **volumétrie et d'implantations (sous-sections 3.1.1, 3.1.2)** sont adaptées pour favoriser la création d'un paysage urbain ouvert aux piétons et offrant des vues variées sur l'environnement et les nouvelles constructions. Pour les façades ou parties de façades à édifier en vis-à-vis du jardin public, le nu extérieur de la façade peut être implanté, que celle-ci comporte ou non des baies, en limite séparative de ces espaces.
- Les dispositions particulières relatives aux **gabarits-enveloppes (sous-section 3.2.4)** prévoient un dispositif adapté afin de favoriser la création d'un paysage urbain diversifié. Ainsi, en bordure des voies ou placettes longeant le parc créé sur l'emplacement actuel du centre sportif Bagnolet ou longeant le centre sportif Louis Lumière, le gabarit-enveloppe se compose d'une verticale attachée au plateau de la surface de nivellement d'îlot au droit du terrain, limitée par une horizontale située à la hauteur plafond fixée par le Plan général des hauteurs. En bordure des autres voies créées ou existantes s'applique le gabarit-enveloppe défini par le paragraphe UG 3.2.4.
- Les dispositions relatives **au stationnement des véhicules motorisés** ne s'appliquent pas (UG.7.2.1 2^o a)

b) Opérations d'aménagement sans OAP sectorielle, faisant l'objet de dispositions particulières dans le règlement

Porte de Versailles (15^{ème} arrondissement)

L'opération Triangle comporte la réalisation du projet d'immeuble de grande hauteur dit Tour Triangle ainsi que la réalisation d'un jardin public. Le projet en cours propose la rationalisation de l'emprise au sol afin de dégager de l'espace libre au sol et d'aménager dans l'environnement immédiat de la tour un espace public de 8 000 m². Le projet participe du renforcement du dynamisme économique de la place de la Porte de Versailles avec l'accueil d'environ 5 000 emplois dans le bâtiment. Ce bâtiment représente un nouveau monument parisien, qui contribue à la création du patrimoine de demain et au rayonnement de Paris. Il accueillera également des équipements d'intérêt collectif, comme une crèche de 60 berceaux ou un équipement de santé et sera accessible au public (atrium, belvédères et restaurant panoramiques). La création d'espaces de bureaux de dernière génération pourra permettre de libérer des immeubles de bureaux haussmanniens, dans lesquels de nouveaux usages, notamment du logement, pourront être développés. Le positionnement de la tour est stratégique, il permettra d'établir une liaison urbaine, voire une nouvelle centralité entre Paris et les communes limitrophes, Issy-les-Moulineaux et Vanves et ainsi favoriser les relations d'intercommunalités. L'immeuble sera ouvert vers l'extérieur, notamment vers l'avenue Ernest Renan, qui sera requalifiée.

Justification des dispositions particulières

Compte tenu de ses caractéristiques en matière d'implantation, de hauteur, d'aspect et de densité, le projet Triangle nécessite la création d'un secteur, au sein de la zone UG du PLU, soumis en partie à des dispositions particulières. Ces dispositions concernent l'implantation des constructions par rapport aux voies, la hauteur maximale de construction et l'aspect extérieur des constructions :

- La sous-section UG. 2.2.4 ainsi prévoit que, « dans le secteur Porte de Versailles, les constructions doivent faire l'objet d'une recherche architecturale afin de signaler le site de la Porte de Versailles dans le paysage général ».
- La sous-section UG.3.1.1. précise des règles spécifiques pour l'implantation des constructions par rapport aux voies avec un retrait de 6 mètres minimum exigé en bordure de l'esplanade Nord à l'entrée du Parc des Expositions et la possibilité d'implanter des constructions en sous-sol des voies.
- La hauteur maximale est définie par une HMC (UG.3.2.2.) afin de tenir compte de la spécificité du projet de la tour Triangle.
- La règles UG.4.1.1. relative aux espaces libres ne s'appliquent pas sur ce secteur, de même que celles relatives à la végétalisation du bâti (UG.4.2).

Secteur Clichy-Batignolles (17^{ème} arrondissement)

Située au nord-est du 17^e arrondissement, le secteur Clichy-Batignolles est délimité par la rue de Saussure, le faisceau ferré Saint-Lazare, la rue Cardinet, l'avenue de Clichy et la rue Saint Just, l'avenue de la Porte de Clichy, et le boulevard périphérique. Au vu de l'avancement de l'opération, l'OAP du secteur d'aménagement Clichy Batignolles est désormais supprimée.

Description des grands orientations/enjeux du projet

L'opération Clichy-Batignolles s'est développée sur environ 53 hectares, rendus disponibles à la suite de la réorganisation et du déplacement des activités logistiques et ferroviaires qui occupaient le site des Batignolles. Le programme de cette ZAC a vu notamment l'aménagement de 10 hectares du parc Martin Luther King et la construction de différents

programmes immobiliers, dont des logements, des commerces, un cinéma, des bureaux, des équipements nécessaires à la vie de quartier ainsi que des activités de logistique urbaine.

Les ambitions de la ZAC étaient de recoudre les territoires en reliant la plaine Monceau et le quartier des Épinettes, de supprimer la coupure que représente le raccordement de la Petite Ceinture au faisceau Saint-Lazare et de créer de nouvelles liaisons avec les communes voisines.

Il s'est agi de créer un nouveau parc paysager au nord-ouest de Paris et de valoriser les espaces publics. Ce secteur d'aménagement cherchait également à améliorer la desserte par transports en commun et développer le transport de marchandises par la voie ferroviaire. Afin de favoriser la mixité urbaine en développant des activités économiques, des logements de différentes catégories, des équipements publics locaux ou à l'échelle de la ville ont été réalisés, en valorisant les éléments patrimoniaux.

Justification des dispositions particulières

Au vu de l'avancée du projet, maintenant achevé, de nombreuses prescriptions particulières ont été abandonnées et le secteur répond désormais au droit commun. Cependant pour permettre des travaux de gestion ou de maintenance, une disposition particulière relative à la sous-section UG. 3.1.2 a été conservée pour les sous-sols des bâtiments situés le long du parc.

L'opération d'aménagement Belgrand St Fargeau (20^{ème} arrondissement)

Situé entre les rues Belgrand, de la Py, du Capitaine Ferber et Pelleport, le site est actuellement occupé par les ateliers RATP des lignes 3, 3 bis et 7 bis. Il comprend notamment un atelier de maintenance des équipements (AME) sur la rue de la Py et un atelier de maintenance train (AMT) en cœur de parcelle. A ces deux ateliers s'ajoutent une déchetterie, des emprises de stockage et divers postes de commandement ou alimentation.

Description des grands orientations/enjeux du projet

La RATP porte un projet d'ensemble consistant à reconfigurer son outil industriel d'atelier de maintenance des trains afin d'accueillir de nouveaux métros fin 2029 et à l'insérer le mieux possible dans la ville, à produire 75 000 m² de logements, des activités et du commerce. Il s'agit de faire coexister en milieu urbain dense une fonction industrielle indispensable au fonctionnement du métro et des fonctions urbaines et paysagère avec notamment un jardin de proximité.

Justification des dispositions particulières

Les dispositions particulières de l'opération Belgrand St-Fargeau ont pour but d'adapter les prescriptions de certaines sections de la zone UG afin de mieux prendre en compte les caractéristiques urbaines du site et les objectifs d'insertion urbaine, architecturale et paysagère définis pour le projet d'aménagement :

- La règle de limitation de la hauteur au-delà de la bande de constructibilité principale prévue au paragraphe 2^o de la sous-section UG.3.2.1 ne s'applique pas afin de permettre de plus grandes hauteurs pour les constructions implantées en cœur d'îlot.
- Alors qu'une HMC de 20 mètres est prévue rue de la Py, dans le cadre de son élargissement et de sa végétalisation, afin de permettre la limitation de surface et de contenir la densité tout en favorisant la création d'un jardin de pleine terre et d'un paysage urbain et architectural diversifié et intégré au quartier en lien avec la place Edith Piaf, **la sous-section 3.2.5 4^o** stipule que dans l'ensemble du secteur, à l'exception du périmètre couvert par cette HMC, les dispositions du paragraphe 2^o

de la sous-section UG3.2.5 (terrains dont la superficie est supérieure à 4 000 mètres carrés) s'appliquent quelle que soit la superficie du terrain. En outre dans ce secteur, la profondeur de la bande de constructibilité principale est fixée à 27 mètres.

2) Secteurs de Maisons et villas

Les secteurs de Maisons et villas (SMV) ne forment pas une zone particulière du PLU mais délimitent un territoire de la zone urbaine générale (zone UG), doté de dispositions spécifiques en matière de protection de la fonction résidentielle et de mise en valeur des formes urbaines.

Les règles morphologiques qui régissent les terrains des secteurs de Maisons et villas sont essentiellement traduites par des prescriptions localisées sur l'atlas au 1/1000^e, qui sont notamment fondées par les dispositions des articles R.151-39, R.151-41^o et R.151-43 du code de l'urbanisme (Emprise constructible maximale, Espace libre protégé à végétaliser, etc.). Ces dispositifs appliqués par le PLU visent en effet à protéger les formes urbaines originales de ces secteurs, ainsi que les éléments de paysage qui les caractérisent.

Justification des dispositions particulières

L'implantation des constructions est définie aux documents graphiques établis à l'échelle du 1/1000^e et doit s'effectuer à l'intérieur des "Emprises de Construction Maximale"; ces emprises sont en général bordées d'un filet et complétées par des prescriptions (Espace libre à végétaliser ou Espace libre protégé) qui ont pour objet de préserver le caractère de ces secteurs. Les zones constructibles indiquées sur les plans annexes de la zone UL du P.O.S. ont été ainsi ajustées aux emprises bâties existantes et converties en Emprise Constructible Maximale (E.C.M.) afin de permettre le renouvellement des immeubles, par reconstruction ou extension modérée. Les constructions nouvelles en élévation doivent s'inscrire dans leurs limites.

3) Secteur de Montmartre

Le caractère exceptionnel du quartier de Montmartre, tant par son histoire, son attractivité que par la préservation de ses particularités architecturales et paysagères avait amené la Ville de Paris à instituer des dispositions spécifiques par une révision partielle en 1994 du Plan d'Occupation des Sols de 1989. Ces dispositions ont été maintenues dans le PLU adopté en 2006 et sont reconduites dans le PLU bioclimatique, dans le cadre du même secteur dit « Montmartre » rassemblées dans des planches d'îlots figurant dans l'atlas des plans de détail.

Le bâti de la Butte Montmartre compte quelques édifices d'intérêt exceptionnel, mais surtout un nombre important de bâtiments d'accompagnement qui jouent un rôle déterminant dans le paysage de la rue. Ne présentant pas tous un caractère architectural remarquable en eux-mêmes, ces bâtiments sont vulnérables : ils ont souvent une facture modeste, une faible hauteur et occupent des terrains de faible densité. La protection de ce quartier a été engagée de longue date, par une révision partielle du POS en 1994 dont les principes ont été repris dans le PLU de 2006 et sont retranscrits dans le PLU bioclimatique.

Ainsi, un ensemble de bâtiments a été sélectionné et intégrés suivant divers critères :

- La qualité de l'élaboration architecturale
- Le rôle urbain de l'édifice : son importance dans la composition d'un alignement de façades, sa capacité à ménager une échappée visuelle vers Paris ou le haut de la Butte ou encore sa présence marquante en pointe d'îlot,
- La représentativité d'un type d'immeuble ou, au contraire, son incongruité,
- La signification sociale ou historique du bâtiment.

L'ensemble reflète la sédimentation des différentes phases de l'urbanisation de Montmartre et la grande variété de ses styles architecturaux, qui peut être caractérisée comme suit :

- Au sommet de la butte, un certain nombre de maisons villageoises des XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles, de faible hauteur, aux façades enduites de plâtre ;
- Le long des rues de Clignancourt, d'Orsel et des Abbesses et sur les coteaux jouxtant les boulevards de Clichy et de Rochechouart, des édifices de la première moitié du XIX^{ème} siècle représentatifs de l'habitat populaire des faubourgs : immeubles souvent mitoyens, sans ornementation, de deux à quatre étages ;
- Des bâtiments représentatifs de l'éclectisme historique du Second Empire, en pierre appareillée ou en plâtre ;
- Des immeubles de style moderne de la fin du XIX^{ème} siècle et des années 1920, notamment avenue Junot.

Justification des dispositions particulières

Pour préserver le secteur « Montmartre », le PLU bioclimatique reprend les dispositions particulières du PLU précédent. Il s'agit notamment de l'interdiction de créer des locaux commerciaux à rez-de-chaussée sur certaines voies repérées afin de préserver la fonction résidentielle du secteur ainsi que le patrimoine bâti de ce tissu local. De plus, des dispositions particulières quant à l'application des sous-sections UG.3.2.4. et UG.3.2.5 relatives aux gabarits des enveloppes et UG3.3.5 relative aux gabarits pour les terrains situés en limite d'équipement sportif de plein air, parc et cimetière supérieurs à 3 000 m² est prévue afin de préserver les vues et le paysage de la butte.

- 4) Secteurs exceptionnels par certaines de leurs caractéristiques patrimoniales, architecturales et urbaines ou par leurs fonctions d'intérêt national ou de sécurité nationale

Fort Neuf de Vincennes (12^{ème} arrondissement)

Le Ministère des Armées souhaite transférer le siège du service tel que défini à l'article D.3126-1 du code de la Défense vers le site du Fort Neuf de Vincennes, en bordure de la Ville de Vincennes (Val de Marne). Le service est actuellement situé sur deux emprises dans le XX^{ème} arrondissement de Paris.

Le Fort-Neuf de Vincennes a été désigné pour accueillir ce projet qui doit regrouper 6 000 postes de travail sur environ 160 000 m² de surface de plancher. Il est déjà propriété de l'État et affecté au Ministère des Armées. Le projet, qui doit répondre aux enjeux d'exemplarité environnementale du fait de sa situation en Zone Naturelle a été déclaré projet d'ampleur et d'utilité publique et répond aux critères de l'intérêt général. Il comporte ainsi un doublement des surfaces perméables par rapport à l'état initial du site, ainsi qu'une augmentation significative du nombre d'arbres plantés. Enfin, sa conception, engagée à

partir de 2020, s'intègre dans le périmètre du site historique du Château de Vincennes, et a associé l'architecte des bâtiments de France et l'inspection des sites inscrits et classés.

Justification des dispositions particulières

Pour répondre aux besoins inhérents d'un projet d'intérêt général à l'initiative de l'État au titre de l'article L.102-1 du code de l'urbanisme et notamment aux exigences en matière de sécurité, le périmètre du Fort Neuf déroge aux dispositions des sections et sous-sections suivantes :

- UG.3.1.3 régissant l'implantation des constructions en vis-à-vis sur un même terrain,
- UG.3.2. relative à la hauteur et à la volumétrie des constructions,
- UG.4.1.1 relative à la surface des espaces libres de construction,
- UG.5.1 et UG.5.2 relatives à la conception bioclimatique des bâtiments et aux performances environnementales,
- UG.7.2.3 relative au stationnement des vélos,
- UG.8.1 à UG.8.4 relatives à la valorisation des externalités positives du projet.

Ces dispositions permettent de laisser une grande liberté de conception pour les locaux destinés à ce projet, afin de répondre à l'ensemble des contraintes fonctionnelles qu'il impose ainsi.

Opéra Bastille (12^{ème} arrondissement)

Inauguré en 1989, ce théâtre moderne, conçu par Carlos OTT, représente une surface utile d'environ 100 000 m², répartis sur 18 niveaux et abrite une salle de spectacle principale de 2 745 places, un amphithéâtre de 500 places, un studio de 230 places, des ateliers de fabrication, des salles de répétitions et des locaux administratifs.

Labellisé Architecture contemporaine remarquable, il doit faire l'objet d'une transformation partielle afin d'aménager le volume de la « salle modulable » et de le doter de lieux de travail et d'accueil du public qui faisaient partie du projet d'origine et dont il avait été amputé pendant sa phase de construction. En effet, l'enveloppe béton de 50 000m³ et 1 000 m² au sol a été construite mais est vide depuis 30 ans, l'achèvement du projet ayant été sans cesse repoussé. L'adaptation et la réorganisation de certains espaces actuellement exploités au sein de l'Opéra Bastille est également un des enjeux du projet, qui doit également permettre d'optimiser son fonctionnement (regroupement du personnel et de ses activités), d'ouvrir de nouveaux axes de développement (diversification des activités pédagogiques, location d'espace...). Ces modifications ont été pensées en veillant à la bonne intégration des futurs ateliers dans leur environnement proche (notamment en conservant l'apparence de la façade principale) et en promouvant une bonne accessibilité en faveur des personnes à mobilité réduite.

Le bâtiment de l'Opéra Bastille s'inscrit dans une ambiance urbaine contrastée. Celle-ci est caractérisée :

- au Nord-Est, par le faubourg Saint-Antoine et son tissu urbain traditionnel, structuré par des voies anciennes reliées par des passages et des cours allongées qui déterminent une typologie bâtie spécifique ;
- au Sud, par le quartier de la gare de Lyon, loti au 19^e siècle suivant le modèle haussmannien, qui comporte une trame viaire et parcellaire plus large et un bâti présentant des gabarits plus élevés ;
- au Sud-Est, l'ensemble moderne de l'hôpital des quinze-vingt, en rupture avec les tissus avoisinants par son échelle et l'absence d'alignement sur les voies avoisinantes ;
- au Nord-Ouest, l'espace public majeur de la place de la Bastille qui articule différents grands tracés et aménagements – bassin de l'Arsenal, canal Saint-Martin, boulevard Beaumarchais et de nombreuses voies structurantes des tissus environnants – et qui

constitue l'espace de dégagement de l'Opéra, monument majeur à l'échelle parisienne, en rupture marquée avec son environnement.

Les dispositions du plan des hauteurs, qui positionnait l'assiette de l'Opéra dans un secteur plafonnant à 25 mètres, traduisent l'appartenance ancienne du site au tissu de faubourg du quartier Saint-Antoine, en limite toutefois du secteur de la gare de Lyon, qui bénéficie d'un plafond plus élevé de 31 mètres, cohérent avec les caractéristiques haussmanniennes de son bâti.

Justification des dispositions particulières

Le projet nécessite un ajustement des règles relatives à la sous-section UG.3.2.2. concernant les terrains concernés par une Hauteur maximal de construction. Ainsi, en remplacement des dispositions générales de cette sous-section, les constructions neuves ne peuvent dépasser la hauteur ou la cote inscrite sur les documents graphiques du règlement, exprimée par rapport au nivellement NGF, cette cote se substituant à celle qu'indique le Plan général des hauteurs et, si elle lui est supérieure, par exception aux dispositions de la sous-section UG.3.2.3 (fuseaux de protection), à celle résultant de l'application du fuseau de protection du site de Paris A (Arc de Triomphe). De la même façon, les dispositions de la sous-section UG.3.2.4 (gabarit-enveloppe en bordure de voie) ne s'appliquent pas dans lesdites emprises.

Abords de l'établissement pénitentiaire de la Santé (14^{ème} arrondissement)

Le centre pénitentiaire de la Santé, est situé dans le 14^{ème} arrondissement depuis le 19^{ème} siècle. C'est le dernier établissement de ce type localisé dans Paris.

Justification des dispositions particulières

La sensibilité du site implique le maintien d'un périmètre de sécurité autour de l'établissement pénitentiaire de la Santé. Par conséquent, la règle UG.3.2.1 concernant la limitation des hauteurs n'est appliquée dans ce périmètre et est remplacée par des dispositions particulières, impliquant notamment la consultation du ministère de la Justice pour tout projet de construction

Balard (15^{ème} arrondissement)

Le projet de service public d'intérêt général réalisé sur le site de Balard répond à un enjeu de sécurité nationale, la nécessité fonctionnelle et opérationnelle de « l'interarmisation ». Il a permis le regroupement de différents corps de l'armée, en plus d'une rationalisation des moyens, pour un meilleur fonctionnement des corps des armées.

Justification des dispositions particulières

La disposition particulière porte sur :

- un dépassement localisé de la hauteur plafond de 15 mètres, étant précisé que ce dépassement ne peut en aucun cas créer de surface hors œuvre nette, pour le siège de l'administration centrale du Ministère des Armées et du haut commandement des armées. La règle UG.3.2.6. ne s'applique pas sur ce dépassement.
- la non-application des paragraphes 1^o à 3^o de la sous-section UG.3.1.3 et : compte tenu des exigences fonctionnelles de connexité des services et des états-majors, l'enceinte hautement sécurisée étant constituée d'un maillage dense de bâtiments organisés autour de cours-jardins. Cette organisation ne répond pas aux dispositions de la sous-section précitée, qui impose des distances plus importantes entre façades d'un bâtiment unique.

Ternes-Maillot (17^{ème} arrondissement)

Le périmètre de dispositions particulières Ternes Maillot, déjà existant, comportait des dispositions particulières relatives aux anciens articles UG 2.2.1 (non-soumission) et UG 6.3. Ces dispositions restent inchangées. Ainsi en matière d'implantation (UG.3.1.1), le règlement dispose que « les fondations et sous-sol des constructions implantées en retrait par rapport à la limite de la voie peuvent comporter des saillies par rapport au nu extérieur de la façade. »

Le périmètre Ternes Maillot est en revanche agrandi afin d'inclure l'ensemble immobilier composé du palais des Congrès de Paris. Ce dernier se trouve en effet en secteur de protection de l'habitation. Les règles relatives aux destinations autorisées ne correspondent ainsi aucunement à la spécificité de cet ensemble immobilier, bâtiment très épais et spécifique d'une part, ou de grande hauteur en ce qui concerne la tour de l'hôtel. En outre, le Palais des Congrès représente un équipement de dimension internationale et pérenne à long terme, qui doit pouvoir faire l'objet de travaux d'amélioration dans le temps sans en modifier la destination. Cela justifie la non-soumission de cet îlot à la sous-section UG 1.4.1. Parallèlement, le terrain en zone UG existant devant le Palais des Congrès, sur lequel il n'est plus envisagé de construire, se voit affecté du poste de légende « voie publique ou privée », en cohérence avec son statut de vaste parvis piéton, répondant ainsi tant aux usages futurs désormais attendus qu'aux enjeux et ambitions portés par le PLU : adaptation au changement climatique, végétalisation, santé environnementale, qualité de l'espace public... Cette évolution répond également aux objectifs pour la ceinture verte parisienne.

- 5) Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles exprimant un objectif global d'espaces libres défini à l'échelle du périmètre de l'OAP ou d'un secteur de projet délimité au sein du périmètre de l'OAP

Les périmètres d'OAP ou secteurs de projet délimités au sein d'un périmètre d'OAP listés ci-dessous prévoient un objectif global d'espaces libres à l'échelle de l'OAP ou du secteur de projet :

- secteur de projet délimité au sein de l'OAP Bartholomé-Brancion ;
- secteurs de projet Bédier et Oudiné, délimités au sein de l'OAP Bédier-Oudiné ;
- secteur de projet Lamé-Triangle-Poniatowski, délimité au sein de l'OAP Bercy Charenton ;
- OAP Gare de Lyon-Daumesnil-Les Messageries ;
- secteurs de projet Chapelle Charbon – Cap 18 (Évangile Ney), Gare des Mines, Hébert et Ordener Poissonnier (dit Jardin des Mécanos), délimités au sein de l'OAP Paris Nord-Est ;
- secteur de projet Allée Paris-Ivry, délimité au sein de l'OAP Paris Rive Gauche ;
- secteurs de projet Porte de Montreuil, Porte de Vincennes et Python-Duvernois, délimités au sein de l'OAP Portes de l'est parisien ;
- OAP Saint-Vincent-de-Paul.

Pour ces périmètres d'OAP ou secteurs de projet délimités au sein d'un périmètre d'OAP, le règlement prévoit que :

- les dispositions des paragraphes 1^o et 2^o de la sous-section UG.4.1.1 relatifs au calcul de la surface d'espaces libres de construction ne s'appliquent pas

-
- peuvent également être autorisées dans les espaces libres de construction les emprises des voies et des installations et espaces dédiés aux activités sportives et récréatives de plein air
 - par exception à la définition de la surface S_{REF} figurant au paragraphe 2° de la sous-section UG.4.1.3 (densité de plantation), S_{REF} est la surface des espaces libres de construction après travaux, déduction faite des emprises des voies et des installations et espaces dédiés aux activités sportives et récréatives de plein air. La répartition des unités de plantation peut s'effectuer à l'échelle du périmètre de l'OAP ou du secteur de projet délimité au sein du périmètre de l'OAP ;
 - le remplacement des arbres abattus exigé au paragraphe 3° de la sous-section UG.4.1.3 (arbres existants) peut s'effectuer à l'échelle du périmètre d'OAP ou du secteur de projet.

1.5. Zone urbaine de grands services urbains

La zone urbaine des grands services urbains, innovation du PLU de 2006, est reconduite dans le PLU bioclimatique. Sa vocation reste inchangée, elle marque la volonté de la Ville de Paris de maintenir sur son territoire des sites d'accueil pour des installations logistiques et de services nécessaires à la vie de la cité et de la métropole, dont les caractéristiques sont incompatibles avec l'objectif de mixité des fonctions urbaines de la zone urbaine générale et demandent donc un zonage spécifique. Dans un contexte où l'espace disponible devient rare, il s'agit de conserver sur le territoire parisien des installations qui par le passé, ont eu tendance à être rejetées vers les communes limitrophes, voire au-delà. L'option retenue d'une zone de grands services urbains permet également d'ajuster les règles à des formes urbaines différentes de celles de la zone urbaine générale, en raison des exigences et des contraintes fonctionnelles et programmatiques particulières d'équipements tels que par exemple les hôpitaux, le réseau ferroviaire, les installations portuaires ou encore le Parc des expositions de la Porte de Versailles, tout en maintenant une forte exigence de qualité urbaine.

La définition du caractère de la zone urbaine des grands services urbains intègre en outre une mention nouvelle en ajoutant l'accueil des activités de recherche et de développement associées aux activités principales de la zone. Cette mesure répond à l'axe « Paris au défi de l'économie et de la connaissance » du PADD, en particulier **l'orientation 23** « poursuivre le développement de l'enseignement supérieur et l'accueil des étudiants et des chercheurs ».

Par ailleurs, outre les sections relatives à l'occupation, à l'utilisation des sols et aux destinations des constructions qui en déclinent réglementairement le caractère, la zone UGSU se renforce autour des enjeux liés aux impératifs de transitions écologique, climatique et énergétique. Pour cela, elle intègre des exigences similaires à celles de la zone UG en matière de conception bioclimatique et de performances environnementales des bâtiments en lien avec les **orientations 7** et **8** de l'axe 1 du PADD « Les bâtiments comme support privilégiés de la lutte contre le changement climatique », mais valorise aussi les interventions sur les bâtiments existants en lien avec les **orientations 38** et **39** de l'axe « Transformer plutôt que démolir et reconstruire ».

La définition du caractère de la zone urbaine des grands services urbains fait enfin mention des secteurs faisant l'objet de dispositions particulières ainsi que des prescriptions localisées concourant à la mise en œuvre des objectifs de la zone, notamment du secteur de la Petite Ceinture Grand Parc (Parc des Expositions de la Porte de Versailles) et. Il s'agit là de formaliser de manière cohérente le fait que le règlement UGSU s'adresse aussi de manière spécifique à ces deux territoires.

1.5.1. Chapitre UGSU.1. : Occupation et utilisation des sols, destinations des constructions

Ce chapitre définit les occupations et utilisations des sols possibles dans la zone urbaine des grands services urbains (UGSU) et ses secteurs. Il est fondé sur l'article L.151-9 du code de l'urbanisme qui dispose que « *le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées* ». Il est composé de six sections :

UGSU. 1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

UGSU. 1.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

UGSU. 1.3. Destinations et sous-destinations soumises à des conditions particulières

UGSU 1.4. Emplacements réservés pour équipements, périmètres de localisation

UGSU. 1.5. Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

Ce chapitre reprend la plupart des principes de la précédente version du PLU, en actualisant la rédaction.

Le règlement de la zone UGSU maintient les dispositifs d'interdiction des constructions et installations notamment à destination d'habitation, de commerce et d'activité de service et de bureau, à l'exception de ceux nécessaires au fonctionnement des Établissements d'Intérêt Collectif et Services Publics existants. Cette règle vise à préserver les capacités de fonctionnement des EICSP, tout en limitant l'exposition des populations aux nuisances qu'ils peuvent engendrer, notamment lorsque ces structures intègrent des équipements de transport et d'activités logistiques. En application de **l'orientation 27** qui réaffirme la volonté de Paris de « préserver et pérenniser les grands services urbains pour garantir leur bon fonctionnement au service des Parisiennes et des Parisiens », l'ambition portée par la zone UGSU demeure :

- de protéger les destinations autorisées existantes en raison de leur spécificité et des contraintes liées à leur nature et notamment leur mode de fonctionnement ;
- d'interdire, ou assortir de conditions, l'implantation dans la zone de constructions qui ont vocation à trouver leur place dans la zone UG.

En plus des destinations et sous-destinations déjà admises dans le PLU antérieur, la zone UGSU du PLU bioclimatique est un peu plus souple et admet les bureaux des centres de congrès et d'expositions ainsi que le commerce et l'artisanat, la restauration et l'activité de service à rez-de-chaussée des constructions situées dans la bande de constructibilité principale, sur les berges de la Seine et des canaux et dans le secteur de la Petite Ceinture notamment afin de permettre à ces lieux d'accueillir des activités d'animation et de récréation.

La sous-section UGSU.1.3 indique ainsi les destinations, sous-destinations et types d'activités admises sous conditions en UGSU :

- l'Entrepôt et l'Industrie dès lors qu'ils apportent un service au fonctionnement de l'agglomération en lien avec le caractère de la zone ou les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- le Bureau, dès lors qu'il répond aux besoins des équipements d'intérêt collectif et services publics et des centres de congrès et d'expositions ;
- l'Artisanat et commerce de détail, la Restauration et les Activités de service avec accueil d'une clientèle à rez-de-chaussée et en sous-sol des constructions dans la bande de constructibilité principale, et sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques environnementales et à la fonction écologique du site, sur les berges de Seine ou des canaux ainsi que dans le secteur de la Petite Ceinture, lieux qui peuvent accueillir des activités d'animation. Cette mesure répond notamment aux **orientations 28** et **29** réunies dans le chapitre « Maintenir et faire revenir les activités de fabrication en ville ».
- les occupations commerciales et artisanales précaires et temporaires et leurs aménagements ;
- les logements liés au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics et l'hébergement ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics :

- correspondant au caractère de la zone, ainsi que ceux qui répondent à leurs besoins de fonctionnement (cela renvoie par exemple aux crèches dans les hôpitaux) ;
- au rez-de-chaussée et en sous-sol des constructions situées dans la bande de constructibilité principale ;
- dans le secteur de la Petite Ceinture sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques environnementales et à la fonction écologique du site.

Dans une logique de développement des mobilités alternatives à la voiture individuelle, inscrite dans le PADD et son axe « Promouvoir une mobilité faiblement émettrice de carbone », mais aussi de faciliter la gestion des réseaux urbains, le règlement de la zone UGSU est complété afin d'autoriser l'implantation des bâtiments, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux publics.

Par souci de cohérence, les textes réglementaires sur la protection des éléments patrimoniaux qui étaient auparavant inscrits au sein de cette partie ont été déplacés dans la seconde « Caractéristiques architecturales et urbaines des constructions, aspect extérieur ». La justification de ces éléments est identique à celle de la zone UG car cette réglementation possède le même champ d'application dans les deux zones.

La mention relative à « la reconstruction du bâtiment de CAP 18 démoli suite au projet du Charles de Gaulle Express dans le 18^{ème} arrondissement » a été retirée afin de prendre en compte l'évolution du projet.

Enfin, en application des articles L.151-41 5^e et R.151-32 du code de l'urbanisme, un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) est délimité aux documents graphiques du règlement dans la zone UGSU, relatif au secteur Dubois Condorcet. La liste des périmètres, l'échéance du délai et la surface de plancher maximale pouvant y être autorisée sont indiqués dans l'annexe II du règlement écrit, qui comprend par ailleurs 4 autres PAPAG situés en zone UG, dont la justification figure au chapitre 3.2.1.

Les PAPAG permettent d'interdire les constructions de toute nature dont la surface de plancher est supérieure au seuil fixé dans l'annexe. Au-delà du délai indiqué dans l'annexe, la servitude est levée automatiquement et ce sont alors les dispositions réglementaires de la zone dans laquelle se situe le périmètre qui deviennent pleinement applicables. La servitude pourra également être levée à l'initiative de la collectivité, avant l'expiration du délai maximal, par une procédure d'évolution du PLU.

En contrepartie de cette prérogative de la collectivité motivée par l'intérêt général, un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires des terrains concernés par cette servitude, en application de l'article L.152-2 du code de l'urbanisme.

Ardt	Périmètres concernés	Date de levée de la servitude	Surface de plancher (SP)⁴ maximale autorisable
18 ^e	Paris-Nord-Est Secteur Dubois Condorcet	5 ans à compter de la date d'approbation du PLUb	450 m ²

L'implantation de l'université Paris 1 Campus Condorcet sur le secteur sera accompagnée d'une restructuration de l'espace public de l'avenue de la porte de la Chapelle pour permettre une traversée de l'échangeur confortable pour tous les modes de déplacements.

⁴ Surfaces construites ou reconstruites après démolition.

La programmation à venir sur le reste du secteur sera déterminée ultérieurement dans le cadre d'études spécifiques et fait dont l'objet d'un projet d'aménagement global pendant une durée de 5 ans, qui limite la surface de plancher autorisable à 450 m² pour permettre des évolutions mineures du site sans remettre en cause la constructibilité future envisageable.

1.5.2. Chapitre UGSU.2 : Caractéristiques architecturales et urbaines des constructions, aspect extérieur

Ce chapitre est fondé sur les articles L.151-18, L.151-21, R.151-39 du code de l'urbanisme (voir encart du chapitre 3.2.2.). Il détermine l'ensemble des règles régissant la qualité des constructions et leur insertion dans leur environnement. Il réglemente les éléments relatifs aux rez-de-chaussée accessibles aux publics, les devantures commerciales ou encore les isolations des bâtiments existant.

Cette partie regroupe de nombreux éléments présents dans les anciennes règles et apporte davantage de cohérence et reprend des dispositions identiques à celles de la zone UG. Ces règles complètent les dispositions du règlement graphique.

La plupart des prescriptions relatives à la zone UG sont reprises pour assurer une bonne transition volumétrique et architecturale des projets de construction en limite de la zone avec les constructions existantes ou à venir.

UGSU. 2.1 Dispositions Générales

UGSU. 2.1.1 Principes d'insertion urbaine et paysagère

Cette sous-section présente des dispositions similaires à celles de la sous-section équivalente UG.2.1.1. dans la zone UG et diffère seulement par le retrait de dispositions plus spécifiques aux immeubles d'habitat ou présents dans la zone UG (par exemple sur les accessoires en façade). Il convient de s'y référer pour les explications, fondements juridiques et justifications correspondantes.

UGSU.2.1.2 Éclairage des pièces principales

Cette sous-section présente des dispositions identiques à celles de la section sous-équivalente UG.2.1.2. dans la zone UG. Il convient de s'y référer pour les explications, fondements juridiques et justifications correspondantes.

UGSU.2.1.3. Rez-de-chaussée sur l'espace public

Cette sous-section présente des dispositions identiques à celles de la sous-section équivalente UG.2.1.3. dans la zone UG. Il convient de s'y référer pour les explications, fondements juridiques et justifications correspondantes.

UGSU.2.1.4. Les devantures commerciales

Cette sous-section présente des dispositions similaires à celles de la sous-section équivalente UG.2.1.4. dans la zone UG. Elle diffère seulement par le retrait de dispositions plus spécifiques aux constructions répondant aux activités et destinations de la zone UG, relatives aux enseignes. Il convient de s'y référer pour les explications, fondements juridiques et justifications correspondantes.

UGSU.2.1.5. Clôtures sur voies et 2.1.6 Clôtures en limites séparatives

Les règles sur les clôtures ne reprennent que quelques principes exprimés dans la zone UG, afin de rendre plus souple le traitement de ces dispositifs, qu'ils soient adaptés aux besoins

spécifiques des grands services urbains présents dans la zone. De fait, la règle relative aux clôtures sur voie est simplifiée pour faciliter sa compréhension et son application. Elle accompagne davantage la mise en œuvre de l'axe « Promouvoir une approche transversale et globale de l'espace public » du PADD. Les deux sous-sections sont complétées pour répondre davantage à l'axe « La nature en ville : atout majeur du cadre de vie et de l'adaptation au changement climatique » et particulièrement aux objectifs en matière de circulations des espèces et d'essor de la biodiversité, en imposant des passages pour la petite faune en partie basse.

UGSU. 2.1.7. Saillies

Cette sous-section présente des dispositions identiques à celles de la sous-section équivalente UG. 2.1.7. dans la zone UG. Il convient de s'y référer pour les explications, fondements juridiques et justifications correspondantes.

UGSU. 2.2 Dispositions applicables aux constructions neuves

UGSU. 2.2.1. Soubassement et rez-de-chaussée

Cette sous-section présente des dispositions similaires à celles de la sous-section équivalente UG. 2.2.1. dans la zone UG. Elle diffère seulement par le retrait d'une disposition plus spécifique aux constructions répondant aux activités et destinations de la zone UG, relative aux soubassements, non pertinente pour les grands services urbains, qui nécessitent d'autres formes architecturales que les immeubles de logement ou de bureaux parisiens. Il convient de s'y référer pour les explications, fondements juridiques et justifications correspondantes.

UGSU. 2.2.2. Matériaux et couleurs

Cette sous-section présente des dispositions similaires à celles de la sous-section équivalente UG. 2.2.2. dans la zone UG. Elle diffère seulement par le retrait d'une disposition plus spécifique aux constructions répondant aux activités et destinations de la zone UG, relative aux tonalités dominantes à Paris liés à la pierre calcaire et au plâtre, non pertinente pour les grands services urbains, qui nécessitent d'autres formes architecturales que les immeubles de logement ou de bureaux parisiens. Il convient de s'y référer pour les explications, fondements juridiques et justifications correspondantes.

UGSU. 2.2.3. Couronnement et couverture

Cette sous-section présente des dispositions similaires à celles de la sous-section équivalente UG. 2.2.3. dans la zone UG. Elle diffère seulement par le retrait d'une disposition plus spécifique aux constructions répondant aux activités et destinations de la zone UG, relative aux toits parisiens, non pertinente pour les grands services urbains, qui nécessitent d'autres formes architecturales que les immeubles de logement ou de bureaux parisiens. Il convient de s'y référer pour les explications, fondements juridiques et justifications correspondantes.

UGSU. 2.3. Dispositions applicables interventions sur les constructions existantes

UGSU.2.3.1 Ravalement et isolation

Cette sous-section présente des dispositions identiques à celles de la sous-section équivalente UG. 2.3.2. dans la zone UG. Il convient de s'y référer pour les explications, fondements juridiques et justifications correspondantes.

UGSU.2.3.2 Protections patrimoniales

Cette sous-section présente des dispositions identiques à celles de la section équivalente UG.2.4. dans la zone UG. Il convient de s'y référer pour les explications, fondements juridiques et justifications correspondantes.

USGS. 2.3.3. Dispositions applicables aux ports de la Bourdonnais et de Javel-Bas

Le texte n'évolue pas par rapport au précédent PLU. Compte tenu de la localisation des ports de la Bourdonnais (7ème) et de Javel-Bas (15ème) à proximité immédiate de la zone urbaine verte, une attention particulière doit en effet être apportée au traitement architectural et à l'aspect des installations techniques projetées. L'implantation des installations, la forme et la sécurisation des ouvrages doivent permettre l'utilisation des berges pour la promenade en dehors des heures d'exploitation.

1.5.3. Chapitre UGSU.3. : Implantation, hauteur et volumétrie des constructions

Cette troisième partie regroupe les articles 6 à 10 présents dans la mouture précédente du règlement. Elle détermine l'ensemble des règles gabaritaires des bâtiments et est donc centrale dans le plan local d'urbanisme.

Cette nouvelle organisation permet de regrouper les éléments de conception architecturale des bâtiments au sein d'un seul et unique chapitre, facilitant la compréhension et l'articulation des règles entre-elles.

UGSU. 3.1. Implantation des constructions

Ce chapitre est fondée sur l'article L.151-17 du code de l'urbanisme qui dispose que « *le règlement peut définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions* » et sur l'article L.151-18 (« *leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant* »)

UGSU. 3.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies

Les dispositions de cette sous-section sont particulièrement importantes puisqu'elles traduisent le rapport qu'il convient d'établir entre le bâti et la rue et les espaces publics. Dans la continuité du PLU précédent, la volonté portée est d'améliorer la continuité de l'espace public et faciliter la mise à l'alignement des bâtiments par rapport aux espaces publics.

Compte tenu de la spécificité de la zone UGSU, les constructions futures se réaliseront sur de grandes emprises qui peuvent avoir des logiques de compositions particulières propres. Le marquage de l'alignement sera donc assuré, soit par le bâtiment projeté lui-même, soit par une clôture. Les règles de la zone UGSU sur ce champ sont donc plus simples et souples que dans la zone UG afin de s'adapter à la grande diversité des besoins induits par les grands services urbains.

La mention sur la prévalence du règlement graphique est simplifiée afin d'alléger le texte de la sous-section. Le principe d'implantation soit à l'alignement et soit en retrait est conservé. Dans ce dernier cas, l'alignement doit être marqué par une clôture ou tout autre dispositif marquant la limite de propriété.

UGSU.3.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et 3.1.3

Implantation des constructions en vis-à-vis sur le même terrain

Les dispositions de ces sous-sections ont des effets sur l'occupation, les caractéristiques et la configuration des espaces libres intérieurs propres à un terrain. Elles ont un objectif d'organisation générale de l'intérieur des propriétés, en limite séparative et au sein même du terrain.

Compte tenu de la nature des programmes de construction pouvant être implantés dans cette zone et des raccordements éventuels nécessaires au bâti existant, le dispositif de la bande de constructibilité principale s'applique également et impose que dans celle-ci, les constructions soient implantées en limite séparative. Les dispositions retenues en matière de vue sont sensiblement identiques à celles de la zone urbaine générale. Il convient donc de se référer aux justifications des sous-sections UG. 3.1.2. et 3.1.3 pour une compréhension plus précise.

Les dispositions générales sont réécrites afin d'affirmer la prévalence de la recherche de l'alignement sur les limites séparatives y compris en fond de parcelle. Fondamentalement, cependant, la règle reste identique à celle du PLU précédent. Afin d'améliorer les continuités entre les espaces libres, notamment en cœur d'îlot, la règle permet de refuser une autorisation d'urbanisme qui viendrait complexifier la connexion de ces espaces. Cette démarche renforce la volonté portée par le PADD et son axe « La nature en ville : atout majeur du cadre de vie et de l'adaptation au changement climatique » particulièrement pour le développement des îlots de fraîcheur, la circulation des espèces animales et végétales ou encore la gestion des eaux pluviales.

Les règles en matière de gestion de l'éclairage des pièces principales et de développement des ouvertures sur les bâtiments sont modifiées particulièrement pour améliorer les conditions de vie des occupants de la zone. Pour cela, elles limitent davantage les possibilités de vis-à-vis et renforcent la taille des ouvertures apportant une lumière naturelle directe au sein des pièces principales. Ces mesures participent également à répondre aux exigences en matière de développement du bioclimatisme inscrit dans l'axe « Les bâtiments comme supports privilégiés de la lutte contre le changement climatique » du PADD. Une mention est également rajoutée afin de favoriser la lutte contre l'habitat indigne en lien avec l'axe « Offrir à tous les publics un accès à l'hébergement et à un logement digne abordable ».

UGSU.3.2. Hauteur et volumétrie des constructions

Ce chapitre est fondé sur l'article R.151-39 du code de l'urbanisme qui donne la possibilité au PLU de définir des règles de hauteurs pour réglementer la hauteur des constructions à la fois sur un plan général (silhouette et paysage de la ville), mais aussi sur voies et en cœur d'îlot (hauteurs et gabarits enveloppes des bâtiments). Les cotes fixant les hauteurs s'attachent, dans le cas général aux plans de nivellement d'îlot dont les modes d'établissement sont illustrés dans le règlement.

Les dispositions de la zone urbaine générale sont sensiblement reprises à l'exception de la règle applicable sur un même terrain. En effet, la hauteur applicable en vis-à-vis d'un plancher comportant des baies éclairant des pièces principales est de P+6 (prospect augmenté de 6 mètres au lieu de 4 mètres dans la zone UG). Cette dernière disposition est justifiée par le caractère de cette zone, orientée vers l'accueil de constructions dédiées à l'activité logistique.

UGSU.3.2.1 Plan général des hauteurs

Le texte n'évolue pas par rapport au PLU précédent. Il est également identique à la sous-section UG.3.2.1. Il convient de s'y référer pour les explications, fondements juridiques et justifications correspondantes.

Toutefois, des dispositions particulières sont prévues pour l'application sur le domaine public fluvial qui fixent une hauteur maximal selon la nature des ouvrages : 20 mètres pour les constructions, installations et ouvrages relevant de la destination Équipements d'intérêt collectifs et services publics et de la sous-destination Industrie ; 12 mètres pour les constructions, installations et ouvrages relevant de la sous-destination Entrepôt et 6 mètres pour les constructions, installations et ouvrages relevant des sous-destinations Bureau, Commerce de détail et Artisanat avec surface de vente. Ces dispositions permettent la pérennité des installations nécessaires aux activités portuaires ou liées à la logistique fluviale.

UGSU.3.2.2 Hauteur maximale des constructions (HMC)

Le dispositif HMC reste inchangée. Cette sous-section présente des dispositions identiques à celles de la sous-section équivalente UG. 3.2.2. dans la zone UG. Il convient de s'y référer pour les explications, fondements juridiques et justifications correspondantes.

UGSU.3.2.3 Fuseaux de protection

Cette sous-section présente des dispositions identiques à celles de la sous-section équivalente UG.3.2.3. dans la zone UG. Il convient de s'y référer pour les explications, fondements juridiques et justifications correspondantes.

UGSU.3.2.4 Gabarit-enveloppe en bordure de voie

Cette sous-section présente des dispositions identiques à celles de la sous-section équivalente UG.3.2.4. dans la zone UG. Il convient de s'y référer pour les explications, fondements juridiques et justifications correspondantes.

UGSU.3.2.5 Gabarit-enveloppe en limites séparatives et UGSU.3.2.6 Gabarit-enveloppe des constructions en vis-à-vis sur un même terrain

Les dispositifs sont simplifiés pour proposer une règle commune au sein de la bande de constructibilité principale et en dehors de cette bande. L'ambition est de faciliter l'alignement en fond de parcelle pour permettre plus aisément de réaliser des espaces extérieurs pour les constructions. Cette règle ne doit pas entrer en contradiction avec la nécessité de favoriser le lien entre les espaces libres. La règle vise aussi à favoriser des implantations et des hauteurs cohérentes en cœur d'îlot afin de permettre la production d'espaces intérieurs de qualité.

Le gabarit enveloppe en limite séparative diffère des nouvelles dispositions de la zone UG, et maintiennent les principes de l'ancien article UGSU.10.3. avec au-delà de la bande de constructibilité principale :

- une verticale de hauteur H, définie par l'expression $H = P + 3 + D$, dans laquelle :
 - P est le prospect mesuré jusqu'à la limite séparative ;
 - D est la distance, mesurée dans le prolongement du prospect, entre la limite séparative et le nu extérieur de toute façade comportant une baie située sur le fonds voisin ; cette distance D n'est prise en compte qu'à concurrence de 6 mètres.
- une oblique de pente 1/1 élevée au sommet de la verticale ;

- une horizontale située à la hauteur plafond définie par le Plan général des hauteurs.

Le gabarit enveloppe sur un même terrain est lui majoré de 2 mètres, avec :

- d'une verticale de hauteur H, définie par l'expression $H = P + 6$, dans laquelle P est le prospect mesuré en tout point entre les façades en vis-à-vis. La hauteur est ainsi majorée de 2 mètres, passant de +4 dans le PLU précédent à +6 ;
- d'une oblique de pente 1/1, limitée au plafond des hauteurs.

Cette évolution permet de répondre aux besoins de constructibilité dans la zone UGSU en permettant de réaliser environ un niveau supplémentaire dans des équipements qui ont généralement besoin de hauteurs sous plafond plus importantes que pour des destinations Habitat ou Bureau.

UGSU. 3.3. Dépassements admis par rapport à la hauteur et à la volumétrie maximales des constructions

UGSU. 3.3.1. Dispositions générales et 3.3.2. Signaux architecturaux

Les deux premières sous-sections de la section UGSU.3.3. sont identiques à la section UG.3.3.1. qui intègre la notion de signal architectural. Il convient de s'y référer pour les explications, fondements juridiques et justifications correspondantes.

UGSU. 3.3.3. Adossements en limite séparative

Cette sous-section est similaire à la section UG.3.3.4 mais diffère quant à la distance en-deçà de laquelle l'adossement à une construction ou un mur de soutènement implanté en limite séparative peut être admise. Celle-ci est de 15 mètres dans la zone UGSU au lieu de 9 mètres dans la zone UG. Cette disposition tient compte des spécificités architecturales des constructions et installations nécessaires à la réalisation des grands services urbains.

UGSU. 3.3.4. Créations de surfaces de plancher dans le volume d'une construction existante ; 3.3.5. Saillies en bordure de voie et 3.3.6. Saillies sur le terrain

Ces sous-sections présentent des dispositions identiques à celles des sous-sections équivalentes UG.3.3.4, 3.3.5 et 3.3.6. dans la zone UG. Il convient de s'y référer pour les explications, fondements juridiques et justifications correspondantes.

1.5.4. Chapitre UGSU.4. : Espaces libres, végétalisations des abords des constructions et du bâti

Ce chapitre caractérise les espaces libres de construction et les espaces végétalisés. Il est fondé sur les articles L.151-22, L.151-23, R.151-43 du code de l'urbanisme (voir encadré de référence du chapitre UG.4 ci-avant).

Globalement, les dispositions de ce chapitre 4 en zone UGSU sont renforcées afin d'améliorer la conception de ces espaces et la cohérence avec les espaces libres et végétalisés voisins. L'ambition est ici encore de faciliter le développement des connexions écologiques en lien avec l'axe « La nature en ville : atout majeur du cadre de vie et de l'adaptation au changement climatique » du PADD, particulièrement pour reconstituer la trame brune et améliorer la circulation des espèces animales et végétales. L'ensemble des dispositions relatives à la qualité et à la densité des plantations est identique à celles de la zone UG, l'ambition étant d'accompagner l'essor des espaces d'agriculture urbaine, d'améliorer la gestion des eaux à la parcelle ou encore de favoriser le développement de la pratique du vélo en encourageant l'implantation de stationnements dédiés conformément

aux orientations du PADD, notamment les axes « faire du sol, du végétal et de l'eau des éléments structurants du cadre urbain », « Promouvoir une mobilité faiblement émettrice de carbone » ou encore « Vers une agriculture urbaine durable ».

Les règles concernant les espaces végétalisés, les plantations et la végétalisation du bâti sont explicitées dans la justification des choix de la zone UG (UGSU.4.1.2 à 4.3).

Néanmoins, un certain nombre de dispositions spécifiques à la zone UGSU sont formulées pour tenir compte des besoins en services et équipements de cette zone. En raison des contraintes que représentent les grands services urbains en matière d'aménagement et de fonctionnement (besoins logistiques particuliers, nécessité de disposer de grands plateaux techniques et de circulations internes en sous-sol ou en sur-sol, capacités industrielles de certaines fonctions urbaines, etc.) :

- les surfaces des espaces libres de construction ne sont pas réglementées (UGSU 4.1.1.) ;
- la densité de plantation ne fait pas référence aux distances entre arbres (UGSU.4.1.3.) et se calcule à partir de la surface des espaces libres de construction après travaux présents sur le terrain déduction faite des surfaces non végétalisées qui sont admises dans les espaces libres de la zone UGSU (UGSU.4.1.2) ;
- les valeurs de l'indice de végétalisation du bâti (UGSU.4.2.1) sont identiques à celles prévues dans la zone UG hors des secteurs de renforcement du végétal et de la Petite Ceinture pour les constructions neuves et extensions (indice de 3) et les restructurations lourdes et les surélévations (indice de 1,5).

1.5.5. Chapitre UGSU.5. : Conception bioclimatique et performances environnementales

Les règles qui concernent ces dispositifs sont explicitées dans la justification des choix du chapitre UG. 5.

1.5.6. Chapitre UGSU.6. : Réseaux et assainissement, déchets

Les règles qui concernent ces dispositifs sont explicitées dans la justification des choix du chapitre UG. 6.

1.5.7. Chapitre UGSU.7. : Desserte, stationnement

Une majeure partie des règles édictées dans le PLU précédent en matière de desserte et de stationnement sont reconduites dans le PLU bioclimatique. Cependant, la structure évolue puisque la desserte routière des parcelles qui était auparavant traitée avec la desserte par les réseaux, est aujourd'hui considérée avec le stationnement. Cette évolution recouvre une logique importante de gestion des mobilités, qui sont aujourd'hui considérées comme un enjeu majeur, notamment en raison de leur empreinte carbone.

L'ensemble du chapitre présente des dispositions similaires à celles du chapitre équivalent UG.7. Il diffère par le retrait des dispositions plus spécifiques aux constructions répondant aux activités et destinations de la zone UG (habitat, activités, bureaux...), en particulier les normes de stationnement, non pertinentes pour les grands services urbains.

Les dispositions spécifiques aux aires de livraison et de dépose sont plus souples dans la zone UGSU dans laquelle les constructions doivent réserver une aire de livraison ou de dépose sur leur terrain si cela est nécessaire afin de répondre, le cas échéant, aux besoins estimés.

1.5.8. Secteurs de dispositions particulières

En raison de leurs caractéristiques propres, un secteur du territoire parisien situés dans la zone UGSU font l'objet de dispositions particulières.

La Petite Ceinture ferroviaire

La Petite Ceinture est originellement une infrastructure de transport, première ligne ferroviaire reliant les différents réseaux nationaux entre eux, mais aussi première ligne de rocade utilisée par les voyageurs pour relier les différents faubourgs parisiens. Véritable préfiguration du métro, la Petite Ceinture a perdu son importance pour le transport de voyageurs avec l'éclosion de ce concurrent plus moderne et plus confortable. Après la fin de l'activité voyageurs en 1934, puis la lente érosion du trafic marchandises, c'est en 1993 qu'est stoppée toute exploitation commerciale de la Petite Ceinture sur ses sections sud et est.

SNCF Réseau est propriétaire de la Petite Ceinture qui est inscrite au Réseau ferré national (RFN), à l'exception d'un tronçon à l'ouest, entre Auteuil et la Muette dans le 16^e arrondissement, aménagé depuis 2007 en sentier nature et de la section du 17^e arrondissement comprise entre la rue Alphonse-de-Neuille et le pont Cardinet, dite Tranchée Pereire. Les gares de la Petite Ceinture, quant à elles, sont propriété de la SNCF, de la Ville de Paris ou de propriétaires privés (souvent les occupants).

Sa partie Ouest est aujourd'hui empruntée par le R.E.R. C entre l'avenue Henri-Martin et la porte de Clichy. Sa partie nord entre les faisceaux de la gare du Nord et de la gare de l'Est est affectée à des convois techniques ou de marchandises. La section entre les faisceaux Saint-Lazare et Nord, empruntée pour des échanges de matériels jusqu'au milieu des années 2000, a connu une interruption temporaire en raison de l'opération d'aménagement Clichy – Batignolles.

Pour le reste, soit 23 km, la Petite Ceinture n'est plus ouverte à la circulation ferroviaire et son accès au public est interdit, à l'exception des tronçons ouverts en promenade publique dans le cadre d'un nouvel accord signé en 2015 entre la Ville de Paris et SNCF.

Justification des dispositions particulières

Compte tenu des enjeux d'aménagement réversible de la Petite Ceinture en espace de nature, le règlement prévoit des dispositions particulières favorisant les usages récréatifs et écologiques de ce site :

- La section UGSU.1.3 rend possible les destinations et sous-destinations « 'Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Activité de service avec accueil d'une clientèle » et « Équipements d'intérêt collectif et services publics » sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques environnementales et à la fonction écologique du site ;
- La sous-section UGSU.7.1.5 précise que « sur l'emprise de la Petite Ceinture ferroviaire, un espace doit être préservé, sauf impossibilité technique ou contrainte inhérente au service public ferroviaire, pour réaliser une promenade aisée, confortable et continue pour les piétons et vélos dans un cadre paysager ».

1.6. Zone urbaine verte (UV)

La zone UV regroupe des espaces dont la fonction écologique, la qualité paysagère ou la vocation récréative, sportive ou culturelle doivent être préservées et mises en valeur pour assurer la qualité de vie et les besoins de détente des citoyens.

Elle inclut :

- les parcs, jardins, espaces verts publics et les cimetières,
- des espaces consacrés à la détente, aux loisirs, aux sports,
- des cours, promenades et terre-pleins des grandes places parisiennes,
- les plans d'eau, les berges basses et les quais portuaires de la Seine et des canaux, à l'exception des espaces qui ont une autre vocation que celle de la zone,
- les emprises dépendantes de la Petite Ceinture vouées à la promenade,
- certains talus du boulevard périphérique.

La réglementation vise, selon la nature des espaces concernés :

- à préserver ou améliorer au sein de ces territoires les équilibres écologiques, le caractère et la qualité des espaces verts publics,
- à maintenir et développer la vocation récréative des espaces au profit des loisirs, de la culture, de la promenade et des activités sportives, de l'agriculture urbaine...
Peuvent notamment trouver place dans cette zone des équipements sportifs, des aires de jeux, des installations liées à une offre de service compatible avec la vocation récréative de la zone (animation culturelle, restauration, location de vélos ...)
- à permettre en outre, sur les voies d'eau et leurs berges, le développement du transport de passagers par bateaux et, en temps partagé, le transit des marchandises et déchets acheminés ou évacués par voie d'eau, notamment les activités de distribution urbaine de marchandises de toute nature destinées à l'approvisionnement des activités économiques et des particuliers (flux entrant et sortant).

Le secteur Roland Garros, repéré aux documents graphiques du règlement, est également soumis à des dispositions particulières qui sont énoncées à la section UV.1.4, du règlement de la zone UV.

1.6.1. Chapitre UV.1 : Occupation et utilisation des sols, destinations des constructions

Ce chapitre définit, sur le fondement des articles L.151-9 et R.151-27 à 29 du code de l'urbanisme, les occupations et utilisations des sols possibles dans la zone urbaine verte (UV) et ses secteurs. Il répond aux **orientations 1** « La nature, des apports bénéfiques multiples au fonctionnement de la cité », **4** « Développer les parcs et jardins, la végétalisation et la présence de l'arbre » et **33** « Renforcer les équipements publics et leurs rôles multiples » du PADD, afin de valoriser les espaces verts urbains existants, d'y faciliter des usages variés répondant aux attentes des usagers tout en renforçant la nature en ville, sa capacité à accueillir la biodiversité et à créer des espaces agréables en toute saison.

Il est composé de cinq parties :

- Les occupations et utilisations du sol interdites (UV.1.1)
- Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (UV.1.2)

- Les dispositions particulières applicables sur le domaine public fluvial (UV.1.3)
- Les dispositions particulières applicables au secteur de Roland Garros (UV.1.4)
- Les dispositions relatives aux emplacements réservés pour équipements et aux périmètres de localisation (UV.1.5)

Dans le précédent PLU, ces règles étaient réparties entre les articles UV.1 et UV.2. Comme pour les zones précédemment présentées dans ce rapport, ces différents aspects sont désormais regroupés dans un chapitre unique, relatif à l'occupation et l'utilisation des sols et les destinations des constructions.

Ce chapitre UV.1 reprend la plupart des principes de la précédente version du PLU, en actualisant la rédaction.

Certaines occupations et utilisations du sol sont interdites afin de garantir la spécificité fonctionnelle de cette zone et pour prévenir les nuisances que pourraient subir certaines fonctions inadaptées à ce secteur (UV.1.1). De la même façon, des conditions particulières sont fixées pour des travaux nécessitant des fouilles ou une intervention dans le tréfonds ou ceux nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants (UV.1.2).

La section UV.1.3. précise les occupations et utilisations admises dans une liste de 13 items décrivant les constructions, installations, ouvrages qui peuvent être autorisés selon leur conformité au caractère de la zone ou leur relation avec la nature et le caractère des espaces ou des équipements qu'elle supporte (a et c), les interventions sur l'existant (b et i), les sous-destinations admises selon des conditions particulières (d et e), les activités particulières, notamment celles qui concourent à maintenir et développer la vocation récréative de la zone UV (f) et les ouvrages d'art ou infrastructures nécessaires à des projets liés à la mobilité (g, k, l et m). Cette section reprend l'ensemble des éléments déjà présents dans le précédent PLU, en les actualisant le cas échéant au regard de la réglementation et y ajoutant au point e) les constructions relevant de la sous-destination équipement sportifs, compatibles avec le caractère de la zone (gymnase, piscine, terrains d'éducation physique, terrains de pétanque, city stade...). La zone UV admet également les constructions, installations et ouvrages strictement nécessaires à la réalisation du projet de prolongement de la ligne de métro 10 à Ivry-sur-Seine (j).

La section UV.1.4 reprend également les dispositions du précédent PLU relatives au domaine public fluvial, pour permettre le maintien des activités fluviales (constructions et installations nécessaires aux transports des personnes par bateaux (embarquement, débarquement, escale) et aux haltes nautiques de navigation de plaisance), des bateaux-logements dans le respect des réglementations spécifiques qui les régissent et des plates-formes de transit des marchandises et déchets acheminés ou évacués par voie d'eau.

Enfin, la section UV.1.4 concernant le stade Roland Garros admet les locaux nécessaires au fonctionnement des établissements sportifs, destinés à l'hébergement, la formation et la gestion.

1.6.2. Chapitre UV.2. : Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

Ce chapitre complète et renforce l'ancien article UV.11 du PLU précédent, sur le fondement des articles L.151-18 et R.151-41 du code de l'urbanisme. Le réseau de parcs et jardins, d'espaces publics végétalisés ou d'équipements de loisir en extérieur participe fortement, par ses qualités paysagères ou architecturales, aux identités urbaines de Paris et de ses quartiers. Si les 530 espaces verts sont pour beaucoup l'héritage du XIX^{ème} siècle, avec néanmoins d'importantes réalisations durant les 30 dernières années dans les opérations d'aménagement public (d'André Citroën à Clichy-Batignolles ou plus récemment à Chapelle-Charbon), la végétalisation des espaces publics, notamment des grandes places parisiennes restructurées, et les grands équipements de la ceinture verte concourent à une

offre d'espaces récréatifs importante. La qualité architecturale des constructions au sein de ces espaces est un objectif continu et ancien, qui répond à plusieurs orientations du PADD (**35, 36 et 37**). Il s'organise en quatre parties :

- Des dispositions générales
- Des dispositions applicables aux interventions sur les constructions existantes
- Des dispositions particulières applicables au domaine public fluvial
- Les protections patrimoniales

Les dispositions générales (UV.2.1) permettent l'introduction d'un volet spécifique sur les principes d'insertion urbaine et paysagère des constructions, fondée sur la prise en compte de la configuration du terrain et des caractéristiques des constructions existantes voisines, par l'affirmation d'un certain nombre d'objectifs et de principes relatifs aux caractéristiques des constructions (rapport aux avoisinants, matériaux, dispositifs techniques destinés à économiser ou récupérer de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable, éléments architecturaux, etc.). Une attention particulière est portée sur les clôtures sur voies et en limites séparatives, à la fois sur le plan qualitatif mais également pour assurer les continuités biologiques entre espaces libres voisins.

Les dispositions applicables aux interventions sur les constructions existantes (UV.2.2) s'inscrivent dans la volonté affirmée du PLU de valoriser le patrimoine existant, à la fois pour des raisons historiques et architecturales et pour des raisons environnementales (**orientations 7 et 38** du PADD). Elles contiennent un volet relatif aux ravalements et à l'isolation des bâtiments pour « améliorer l'aspect extérieur de l'état sanitaire des constructions, de manière à leur assurer une bonne pérennité » ainsi qu'une des dispositions destinées à mener dans les meilleures conditions les éventuelles extensions et surélévations, afin de prendre en compte les caractéristiques des constructions existantes, par leur volumétrie, leur aspect et leurs matériaux, et de les réaliser en distinguant des parties d'origine de la construction existante ou en exprimant une création architecturale singulière, dès lors qu'elles contribuent à la mise en valeur de la construction existante et ne portent pas atteinte à l'aspect des lieux avoisinants.

Les dispositions relatives au domaine public fluvial (UV.2.3) visent au respect du paysage des berges et à interdire sur les installations et complexes flottants destinés à rester à quai tous signaux ou superstructures dont l'usage ne serait pas directement lié à leur activité normale ou qui porteraient atteinte au caractère du site par leurs nature, dimensions, volume ou aspect.

Enfin, en matière de protection patrimoniale, les mêmes dispositions s'appliquent que dans la zone UG. À cet égard, les protections instituées pour préserver des éléments bâtis et des constructions au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour un motif historique, culturel ou architectural, poursuivent les mêmes objectifs et traduisent les mêmes orientations du PADD au sein du paysage parisien.

1.6.3. Chapitre UV.3. : Implantation et volumétrie

Ce chapitre régit au titre des articles L.151-17 et 18 et R.151-39 du code de l'urbanisme l'implantation des constructions (UV.3.1) par rapport aux voies, aux limites séparatives et à l'intérieur d'un même terrain ainsi que leur emprise au sol, et fixe les règles de hauteur et de volumétrie (UV.3.2) et les dépassements admis pour des motifs particuliers (UV.3.3). En permettant la réalisation de nouveaux équipements, il décline **l'orientation 33** du PADD « Renforcer les équipements publics et leurs rôles multiples », en particulier l'objectif de « mettre à profit l'espace public pour offrir de nouvelles aménités aux Parisiennes et aux Parisiens ».

La section UV.3.1 définit un principe similaire pour l'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives, avec un retrait imposé d'au moins 2 mètres, sauf quelques

exceptions précisées selon la proximité (continuité ou adossement à un mur de clôture ou de séparation) de constructions existantes, les exigences liées au programme, notamment pour les constructions à vocation sportive, ou à la situation particulière du site et des constructions à édifier, selon leur hauteur projetée. Les constructions sur le domaine public fluvial font également l'objet de dispositions spécifiques pour les ouvrages d'infrastructure et les équipements sportifs ou de loisirs. L'ensemble de ces règles sont identiques au PLU précédent, à quelques ajustements de formulation prêt, dus à l'expérience acquise au cours de l'instruction de demandes d'autorisation d'urbanisme. La sous-section UV.3.1.4 confirme également l'ancien UV.9 en ne réglementant pas l'emprise au sol des constructions.

La section UV.3.2 détermine des règles de hauteur et de volumétrie des constructions identiques à celles du précédent PLU (ex-article UV 10), encadrées par le plan général des hauteurs, la possibilité d'indiquer une hauteur maximale des constructions (HMC, voir section UG.3.2.) et les fuseaux de protection. À la différence de la zone UG, la zone UV ne comporte pas de référence à la séquence urbaine, compte-tenu de la particularité des espaces qu'elle couvre, largement ouverts et peu bâtis, sans alignement de façades urbaines, ni de référence à des gabarits-enveloppe, pour la même raison. Des dispositions particulières s'appliquent au domaine public fluvial, la hauteur des constructions, installations et ouvrages nouveaux ne pouvant dépasser 6 mètres si la dénivellation entre quai haut et quai bas est supérieure à 6 mètres, le niveau du quai haut si la dénivellation entre quai haut et quai bas est comprise entre 4,50 mètres et 6 mètres et 4,50 mètres dans les autres cas.

Enfin, pour répondre aux enjeux de la transition énergétique et aux **orientations 7 et 8** du PADD, la section UV.3.3 reprend à l'identique les dispositions de la sous-section UG.3.3.1 pouvant admettre un dépassement des hauteurs et volumétries maximales pour les dispositifs destinés à économiser ou récupérer de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable. Il permet également, en application de l'orientation **38**, en particulier l'objectif de « promouvoir lors de la construction de bâtiments neufs une architecture contemporaine, bioclimatique et bas carbone », d'admettre des signaux architecturaux, justifiés par la nécessité de repérer ou exprimer symboliquement la présence de constructions relevant des sous-destinations Salle d'arts et de spectacle, Équipements sportifs, Lieux de culte et Autres équipements recevant du public en dépassement localisé de la hauteur maximale fixée par les autres règles de la zone.

1.6.4. Chapitre UV.4. : Espaces libres, végétalisation des abords des constructions et du bâti

Les dispositions figurant chapitre UV.4 étaient précédemment situées au sein de l'article UV.13 du PLU adopté en 2006. En application de l'article L.151-43 du code de l'urbanisme, elles contiennent des éléments relatifs à la conception des espaces libres de construction (UV.4.1), à la végétalisation du bâti (UV.4.2) et aux prescriptions localisées (UV.4.3). Il s'agit de décliner les orientations du PADD concernant la nature en ville, notamment l'**orientation 3** « La valorisation du sol urbain, support de la biodiversité et outil d'adaptation au changement climatique », et les **orientations 4** « Développer les parcs et jardins, la végétalisation et la présence de l'arbre », **37** « Intégrer la nature dans une logique de protection patrimoniale » et **41** « Accompagner les évolutions de l'espace public en accord avec les principes de l'urbanisme bioclimatique ».

La section UV.4.1 dispose que la conception des espaces libres de construction et des espaces végétalisés qui les composent doit contribuer à leur qualité écologique et paysagère et qu'une attention particulière doit être portée à la configuration de ces espaces (surface, localisation sur le terrain, géométrie, limitation du fractionnement), au traitement des sols, à la qualité de la terre, aux conditions de développement des plantations et la diversité des strates végétales et des espèces plantées. De plus, les espaces végétalisés doivent être plantés de différentes strates végétales (arbres de grand, moyen et petit développements, arbustes, plantes herbacées), en tenant compte du caractère des lieux, de la fonction des espaces concernés et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

Contrairement à la zone UG, en zone UV il n'est pas exigé que les plantations soient composées d'une majorité d'espèces régionales car certains espaces publics gérés et entretenus par la Ville sont parfois plantés d'espèces végétales spécifiques. Cette section UV.4.1 remplace l'article UV.13.1. du précédent PLU qui renvoyait principalement à la notion de perméabilité et limitait l'affouillement ou l'exhaussement à une amélioration de l'environnement et du paysage. Le PLU bioclimatique affirme donc davantage d'ambition en matière de végétalisation et de gestion des espaces verts.

- La section UV.4.2 relative à la végétalisation du bâti reprend les dispositions de la zone UG. Les valeurs de l'indice de végétalisation du bâti (UV.4.2.1) sont identiques à celles prévues dans la zone UG dans les secteurs de renforcement du végétal et de la Petite Ceinture pour les constructions neuves et extensions (indice de 4) et les restructurations lourdes et les surélévations (indice de 2,5).
- La section UV.4.3 reprend les dispositions de la zone UG concernant les caractéristiques des toitures, terrasses, espaces sur dalle et façades végétalisés ainsi que les prescriptions localisées, et répondent aux mêmes fondements juridiques et orientations du PADD.

1.6.5. Chapitre UV.5. : Conception bioclimatique et performances environnementales

Le chapitre UV.5 renvoie aux dispositions figurant au chapitre UG.5 et répond strictement aux mêmes fondements juridiques et orientations du PADD que ce dernier.

1.6.6. Chapitre UV.6. Réseaux et assainissement, déchets

Le chapitre UV.6 renvoie aux dispositions figurant au chapitre UG.6. et répond strictement aux mêmes fondements juridiques et orientations du PADD que ce dernier relativement aux dispositions relatives à la desserte par les réseaux. En matière de déchets, la section UV.6.2 s'apparente également à la section UG.6.2. en le simplifiant, car il ne se réfère qu'aux situations de constructions neuves et de constructions existantes, sans distinguer le niveau d'intervention sur ces dernières à la différence d'UG.6.2. Les règles sont donc similaires, disposant que les constructions neuves doivent comporter des locaux de stockage des déchets ménagers et assimilés (déchets valorisables faisant l'objet d'une collecte séparée et sélective, ordures ménagères résiduelles) suffisamment grands et dimensionnés pour recevoir et permettre la manipulation sans difficulté de tous les conteneurs, en prenant en compte le nombre d'utilisateurs, l'organisation de la collecte et du tri et la configuration des parties communes. En cas d'intervention sur une construction existante, lorsque ses caractéristiques le permettent, les mêmes objectifs sont recherchés.

1.6.7. Chapitre UV.7. Desserte et stationnement

En application des articles R.151-47 du code de l'urbanisme, ce chapitre regroupe sans les changer substantiellement des dispositions du PLU précédent, contenues dans les chapitres UV.3 sur les conditions de desserte des terrains par les voies publiques et privés et les conditions d'accès aux voies ouvertes au public et UV.12 relatif aux aires de stationnement.

En matière de desserte, la section UV.7.1 reprend l'ancien article UV.3 et mentionne la possibilité de refus des autorisation d'urbanisme d'un terrain qui ne serait pas desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination ou sous-destination de la construction projetée ainsi que si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Il précise également l'obligation d'accessibilité aux piétons et aux personnes à mobilité réduite ainsi que les conditions d'accès aux véhicules.

En matière de stationnement, en application de **l'orientation 10** « Limiter le stationnement sur voirie pour une réappropriation de l'espace public par les piétons et les cyclistes » du PADD, en particulier de l'objectif visant à continuer de réduire l'emprise dédiée au stationnement sur l'espace public, la section UV.7.2 dispose que dans les parcs, jardins et espaces verts ouverts au public, le stationnement des véhicules motorisés et les aires de livraison et de dépose sont interdites, à l'exception des aires de stationnement et de livraison pouvant être aménagées dans les constructions ou monuments existants ou projetés à condition qu'elles soient strictement nécessaires à leur fonctionnement et ne soient pas ouvertes au public. Pour mettre en œuvre **l'orientation 11** « Promouvoir les modes actifs et accentuer l'incitation à la pratique de la marche » et notamment l'objectif de « déployer massivement du stationnement sécurisé pour vélo sur l'espace public et dans les équipements publics », des aires de stationnement des vélos et autres véhicules non motorisés (vélos cargos, trottinettes, autres engins de déplacement personnel motorisés...) doivent être réalisées en nombre suffisant pour répondre aux besoins des constructions et installations situées dans la zone.

1.6.8. Secteurs de dispositions particulières

En raison de leurs caractéristiques propres, deux secteurs du territoire parisien situés dans la zone UV font l'objet de dispositions particulières.

Secteur de Roland Garros

Le stade de tennis Roland Garros, situé en lisière du bois de Boulogne, accueille chaque année les Internationaux de France de tennis. Le siège de la Fédération Française de Tennis s'y trouve également, ce qui entraîne la tenue d'activités de type administrative, de formation et d'hébergement non prévues dans les destinations autorisées au sein de la zone UV.

Justification des dispositions particulières

Afin de répondre aux besoins liés au fonctionnement des établissements sportifs, une dérogation unique est appliquée sur ce secteur. Ainsi, dans l'îlot du centre sportif Georges Hébert sont admis, en outre, au titre des occupations et utilisations du sol visées aux sections UV.1.2 et UV.1.3 ci-avant, les locaux nécessaires au fonctionnement des établissements sportifs, destinés à l'hébergement, à la formation et à la gestion.

1.7.Zone naturelle et forestière

Paris dispose avec les bois de Vincennes et de Boulogne de deux espaces naturels et forestiers d'envergure majeure, inscrits dans la trame verte et bleue régionale. La zone naturelle et forestière du PLU précédent est reconduite à l'identique dans sa localisation et son périmètre et inclut les deux bois, à l'exception, dans le bois de Vincennes, du Fort Neuf, qui dépend de la zone UG, et, dans le bois de Boulogne, de la partie de ce bois située au sud de l'avenue de la Porte d'Auteuil, qui comprend notamment le stade Roland Garros et relève de la zone UV.

La zone naturelle et forestière se fonde sur les articles L.151-11 à L.151-13 du code de l'urbanisme. L'article R.151-24 détaille les raisons du classement en zone naturelle et forestière. Peuvent ainsi être classés des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1^o Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2^o Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3^o Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4^o Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5^o Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

L'objectif est double avec d'une part, la préservation des milieux naturels et la mise en valeur des paysages, et, d'autre part, le maintien de la vocation récréative, pédagogique, culturelle, de promenade et de loisir en plein air et de sport des bois. Par rapport au PLU de 2006, cette vocation a été complétée de la dimension de recherche, pour permettre au jardin d'agronomie tropicale René-Dumont, implanté à l'extrémité orientale du Bois de Vincennes de réaliser ses activités.

1.7.1. Chapitre N.1 : Occupation et utilisation des sols

Ce chapitre définit les occupations et utilisations des sols possibles dans la zone naturelle et forestière (N) et ses secteurs. Il est composé de 2 parties :

- Les occupations et utilisations du sol interdites (N.1.1)
- Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (N.1.2), comprenant des dispositions qui s'appliquent à toute la zone (N.1.2.1), et certaines qui s'appliquent uniquement hors et dans les Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) (N.1.2.2 et N.1.2.3).

Dans le précédent PLU, ces règles étaient réparties entre les articles N.1 et N.2. Pour correspondre aux principes de l'ordonnance de modernisation de la réglementation des PLU du 23 septembre 2015 et du décret du 29 décembre 2015 et faciliter la lecture et l'interprétation de ces règles, ces différents aspects sont désormais regroupés dans un chapitre unique, relatif à l'occupation et l'utilisation des sols.

Ce chapitre, fondé sur l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, reprend la plupart des principes de la précédente version du PLU, en actualisant et en précisant les dispositions applicables dans toute la zone mais également hors et dans les STECAL délimités aux documents graphiques du règlement.

En application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le PLU bioclimatique délimite 107 STECAL. Ils sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction

des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Les STECAL sont situés dans les bois et permettent de développer, à titre exceptionnel, sous conditions et dans un périmètre strictement délimité, des projets d'équipements publics ou d'intérêt collectif liés à des activités sportives, de loisirs ou au développement de l'agriculture urbaine.

En cohérence avec les **orientations 1, 4, 35, 37**, du PADD relatives à la nature en ville et à la préservation du grand paysage, le PLU bioclimatique est plus protecteur que le PLU précédent en encadrant plus strictement les constructions et installations admises en zone N qui doivent être compatibles avec le caractère de la zone. Sont ainsi admises dans toute la zone N :

- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;
- Les installations et usages du sol relevant de l'agriculture urbaine, en cohérence avec **l'orientation 31** du PADD relative au développement de l'agriculture urbaine sur le territoire parisien ;
- Les installations temporaires permettant l'exercice d'activités compatibles avec le caractère de la zone, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

Hors des STECAL, sur le fondement de l'article L.151-11 alinéa 2, seuls les changements de destination sont admis à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site. En outre, toutes les constructions faisant l'objet d'un changement de destination doivent être repérées aux documents graphiques du règlement. 39 bâtis sont concernés par un changement de destination, dont 35 dans le Bois de Boulogne et 4 dans le Bois de Vincennes.

Enfin, dans les STECAL, sur le fondement de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, sont admis :

- les constructions liées à l'exercice d'activités compatibles avec le caractère de la zone, et notamment des activités de promenade, détente et convivialité, loisirs de plein air, animation, restauration, des activités récréatives, culturelles et pédagogiques. Les constructions liées à l'exercice d'activités de recherche sont également admises sur le site du Jardin d'Agronomie Tropicale.
- a - les constructions et installations liées à des équipements collectifs, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les locaux d'habitation destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone ;
- L'aménagement d'aires d'accueil destinées à l'habitat des gens du voyage, sur les terrains réservés à cet effet ; et l'aménagement de terrains de camping ou de caravanage ;
- Les constructions destinées à l'exercice d'activités temporaires, notamment saisonnières, doivent être conçues, sauf impossibilité technique, de manière à pouvoir être démontées hors périodes d'activités.

1.7.2. Chapitre N.2 : Caractéristiques des constructions

Les dispositions du précédent PLU ont été reconduites, la zone N étant ainsi entièrement protégée par la législation relative aux Sites Classés. À ce titre, les travaux soumis à permis

de construire ne peuvent être autorisés qu'avec accord ministériel après avis de la Commission Départementale des Sites. Tous les projets sont soumis à un examen attentif, notamment en ce qui concerne leur aspect extérieur.

Ce chapitre est donc établi en conformité avec cette protection et précise, sur la base de l'article L.151-18 du code de l'urbanisme, que les constructions, installations et ouvrages doivent participer à la mise en valeur du milieu naturel, des sites, paysages ou compositions paysagères de la zone et ne pas porter atteinte au caractère paysager des bois, notamment :

- les travaux sur les constructions existantes doivent en améliorer l'aspect ;
- les extensions de constructions existantes admises dans les Secteurs de taille et de capacité limitées doivent être traitées en accord avec ces constructions ;
- l'utilisation de matériaux naturels et recyclables doit être privilégiée ;
- le mobilier urbain, les clôtures et les éléments accessoires des constructions doivent s'intégrer dans le site, notamment par leur nombre, leur dimension, leur situation et leur aspect ;
- la conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer la continuité biologique avec les terrains voisins. Les clôtures doivent assurer la libre perception des espaces libres et des espaces verts. Des passages pour la faune doivent être ménagés en partie basse.

Le PLU bioclimatique insiste sur le caractère « paysager » des bois car ils accueillent des activités récréatives et font ainsi l'objet d'aménagements spécifiques compatibles avec le caractère naturel de la zone.

Les protections patrimoniales (N.2.2) sont identiques à celles de la zone UG, mise à part la protection « volumétrie existante à conserver » qui n'existe pas dans la zone N, et relèvent des mêmes justifications développées ci-avant (UG.2.4).

1.7.3. Chapitre N.3 : Implantation et volumétrie

La section N.3.1 régit l'emprise au sol et l'emprise géométrique des constructions. Hors des STECAL, un dispositif spécifique prévoit la possibilité d'augmenter l'emprise au sol des constructions existantes de manière limitée seulement lorsque des motifs d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation ou de sécurité imposent la mise aux normes des bâtiments. Le dispositif adopté traduit la volonté de protéger les espaces naturels et paysagers de la zone et le souhait de limiter l'imperméabilisation des sols, en cohérence avec les **orientations 3 et 6** du PADD, relatives à la valorisation du sol, support de la biodiversité et outil d'adaptation au changement climatique et à la modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Dans les STECAL délimités en vertu de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol et l'emprise géométrique des constructions ne doivent pas être augmentées par rapport à celles existantes au 1^{er} janvier 2025, sauf dans le cadre de travaux limités visant à les mettre aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité. C'est une avancée notable en faveur d'une meilleure protection des espaces naturels car le PLU précédent permettait un dépassement de l'emprise au sol dans la limite de 3% de la SDP existante. Par ailleurs, les périmètres des STECAL ont été modifiés pour se rapprocher au plus près des emprises bâties existantes, afin d'y limiter tout changement.

Le tableau suivant présente l'évolution du nombre et des emprises de STECAL au sein des deux bois, ainsi que les emprises constructibles autorisables, entre le PLU de 2006 (PLU) et le PLU bioclimatique (PLUb) :

	Nombre STECAL		Surface totale (m ²)	Augmentation max de l'emprise au sol (m ²)					Emprise au sol max (m ²)	
	PLU	PLUb		PLU	PLUb		PLU	PLUb	PLU	PLUb
Bois de Boulogne	35	34	-2,8%	736 480	447 372	-39%	2 500	100	1 900	400
Bois de Vincennes	47	118	+151%	546 189	491 277	-10%	1 650	100	9 950	3 100
Total	82	152	+85%	1 282 530	938 649	-	4 150	200	11 850	3 500

Au total, les emprises de STECAL diminuent de 28,9 ha dans le bois de Boulogne et de 5,9 ha dans le bois de Vincennes, au profit d'une protection renforcée des surfaces naturelles qui en sont exclues et d'une limitation drastique en leur sein des possibilités d'évolution.

Les deux cartes suivantes présentent les périmètres au sein des deux bois, la mention 2016 correspondant au PLU précédent, modifié en 2016 :

BOIS DE BOULOGNE

- Bois
- Bâti pouvant changer de destination (34)
- STECAL 2024
- STECAL 2024 «projet»
- STECAL 2016

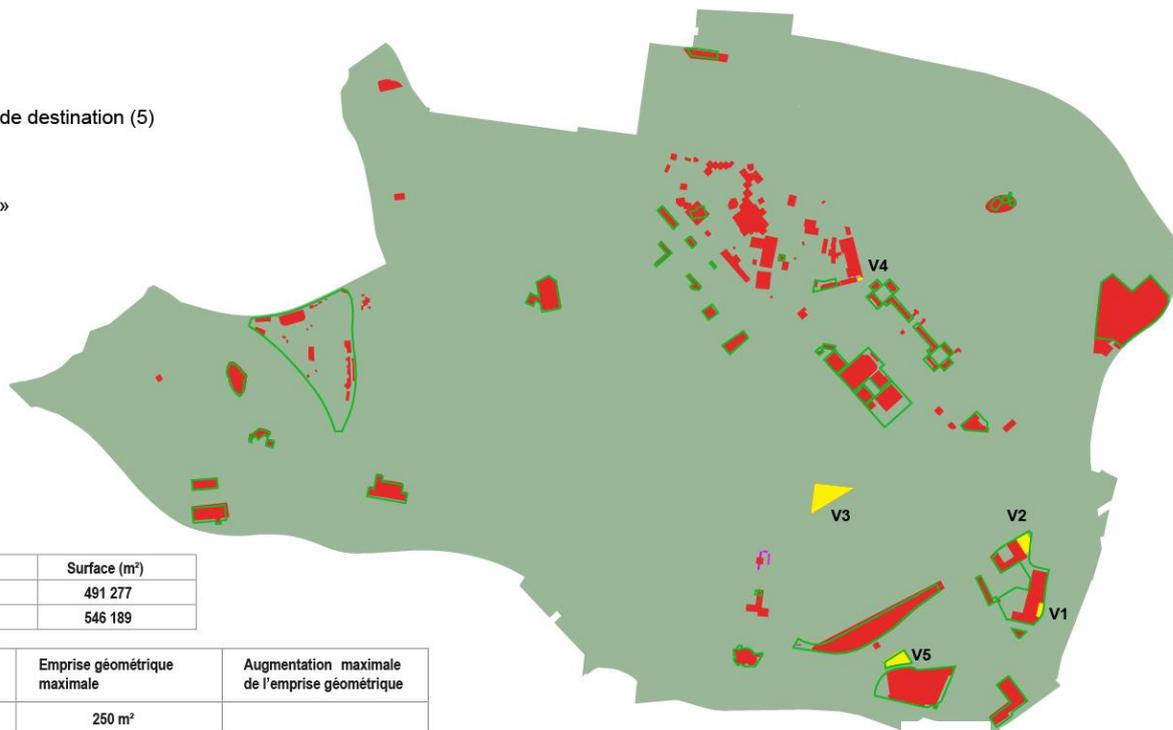


	Nombre	Surface (m ²)
STECAL 2024	34	447 372
STECAL 2016	35	736 480

STECAL projet	Emprise géométrique maximale	Augmentation maximale de l'emprise géométrique
B1 - Terrain à l'Orée du Bois	100 m ²	
B2 - AAGV Route des Tribunes		100 m ²
B3 - Relais du Bois de Boulogne	300 m ²	

BOIS DE VINCENNES

- Bois
- Bâti pouvant changer de destination (5)
- STECAL 2024
- STECAL 2024 «projet»
- STECAL 2016



	Nombre	Surface (m²)
STECAL 2023	118	491 277
STECAL 2016	47	546 189

STECAL projet	Emprise géométrique maximale	Augmentation maximale de l'emprise géométrique
V1 - Ecole de Breuil Sud	250 m²	
V2 - Ecole du Breuil Nord	800 m²	
V3 - Aire de service hippodrome	1 850 m²	
V4 - Cartoucherie	200 m²	
V5 - AAGV (ER GV12-1)		100 m²

Dans les STECAL mentionnés dans le tableau ci-dessous, figurant au règlement, dits STECAL « Projet », une possibilité d'augmentation est néanmoins exprimée en mètres carrés :

- soit sous la forme d'une emprise géométrique des constructions maximale admise ;
- soit de l'augmentation maximale de l'emprise géométrique des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

N°	Désignation	Emprise géométrique maximale	Augmentation maximale de l'emprise géométrique
Bois de Boulogne			
B-1	Terrain à l'Orée du Bois	100 m²	
B-2	Aire d'accueil des gens du voyage, route des Tribunes		100 m²
B-3	Relais du Bois de Boulogne	300 m²	
Bois de Vincennes			
V-1	École du Breuil Sud	250 m²	
V-2	École du Breuil Nord	800 m²	
V-3	Aire de service de l'Hippodrome	1 850 m²	
V-4	Cartoucherie	200 m²	
V-5	Aire d'accueil des gens du voyage (emplacement réservé GV12-1)		100 m²

Ces STECAL particuliers, en nombre très limité, répondent à des enjeux de modification et permettent donc de faire évoluer l'emprise au sol dans des proportions réduites. Il s'agit de :

Dans le Bois de Boulogne :

- Le STECAL B-1 vise la réalisation d'un projet d'agriculture urbaine mené dans le cadre de l'appel à projets Parisculteurs, sur l'emprise du restaurant L'Orée du Bois à raison de 100 m².
- Le STECAL B-2 autorise une emprise maximale de 100 m², qui correspond à des ajustements possibles au projet de l'aire d'accueil des gens du voyage réalisé par la Ville de Paris pour tenir ses engagements dans le cadre de la loi Besson de 2000.
- Le STECAL B-3 concerne le Relais du Bois de Boulogne, chalet du XIX^{ème} siècle inoccupé et en mauvais état appartenant à la Ville, pour le développement d'un projet d'espace de restauration compatible avec le caractère de la zone pour une emprise totale maximale de 150 m², permettant une installation légère type terrasse ou véranda en bois.

Dans le bois de Vincennes,

- Les STECAL V-1 et V-2 rendent possibles des extensions mineures de l'École d'horticulture de la Ville de Paris, l'École du Breuil, pour l'aménagement de serres ou d'installations ou de construction à vocation pédagogique.
- Le STECAL V-3 a pour objet de permettre la relocalisation dans l'enceinte même de l'hippodrome de ses équipements dédiés à la maintenance technique (station d'avitaillement, stationnement, atelier de mécanique, bacs de tri...) aujourd'hui dispersés sur deux sites à proximité, dont un est accolé à la Ferme de Paris. Il vise un site déjà en grande partie artificialisé dont le caractère « naturel » n'est pas avéré, même s'il se situe en zone N.
- Le STECAL V-4 vise la Cartoucherie de Vincennes et les 4 théâtres installés depuis les années 1970 dans ce haut lieu de création contemporaine, afin de permettre des installations limitées nécessaires à la vie du lieu.
- Le STECAL V-5 concerne l'aire d'accueil des gens du voyage.

Les sections N.3.2 et N.3.3 réglementent l'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives. Les dispositions du précédent PLU sont reconduites. Les constructions doivent être en retrait d'au moins 2 mètres de l'alignement ou de la limite de fait de la voie et des limites séparatives. Dans certains cas, ce retrait n'est pas exigé, notamment en cas de travaux visant à assurer la mise aux normes des constructions ou à économiser ou récupérer de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable afin de répondre aux **orientations 7 et 8** du PADD. Ces dispositions générales s'appliquent également aux constructions situées dans un STECAL.

Hors des STECAL, les travaux projetés sur une construction existante ne doivent pas modifier son implantation sauf cas particuliers (s'ils diminuent son emprise au sol ; s'ils visent exclusivement à assurer sa conformité avec les normes d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité ; s'ils visent à améliorer sa performance énergétique ou à développer la production d'énergie renouvelable).

La section N.3.4 réglemente l'implantation des constructions en vis-à-vis sur un même terrain et reconduit les dispositions prévues par le précédent PLU. La faible densité de construction dans cette zone ne nécessite pas de normer l'implantation des constructions en vis-à-vis ; la recherche de la meilleure insertion dans le milieu naturel est exigée ainsi que la garantie de la bonne habitabilité des locaux afin de répondre aux orientations du PADD

relatives à la nature en ville (**orientations 1 à 6**) et en matière d'offre de logement qualitatif (**orientation 22**). Les constructions doivent se conformer, le cas échéant, aux prescriptions indiquées sur les documents graphiques du règlement.

La section N.3.5 relative à la hauteur maximale des constructions impose des contraintes fortes applicables hors et dans les STECAL en raison du caractère particulier des bois.

- Hors des STECAL et dans les STECAL, la hauteur des constructions existantes ne peut être augmentée afin de respecter le caractère de la zone N et empêcher de densifier davantage les espaces naturels et forestiers. Toutefois afin de mettre aux normes les constructions existantes et de répondre aux orientations du PADD en matière de lutte contre le changement climatique (**orientation 7**) une augmentation limitée de la hauteur des constructions existantes peut être admise.
- Dans les STECAL, les constructions nouvelles ne doivent pas comporter plus d'un rez-de-chaussée et un étage sauf cas particuliers. Le choix de la fixation d'une hauteur métrique maximum n'a pas été retenu puisque les projets de constructions nouvelles, qui ne peuvent s'implanter que dans les STECAL, doivent être conçus dans l'objectif de la meilleure insertion possible au site particulier des Bois dans lequel ils s'implantent. Une quantification réglementaire des hauteurs admises ne pourrait permettre de satisfaire à cet objectif, qui exige la prise en considération au cas par cas des caractéristiques des sites.

1.7.4. Chapitre N.4 : Espaces libres, végétalisation, abord de constructions

En matière d'espaces libres (section N.4.1), sur la base de l'article L.151-22 du code de l'urbanisme, hors des STECAL, aucune disposition n'est applicable. Dans les STECAL, afin de répondre aux **orientations 1 à 6** du PADD relatives à la place de la nature en ville ainsi qu'à la préservation et la valorisation des sols, les espaces libres doivent être en pleine terre (sauf en cas d'impossibilité technique) et recevoir un traitement végétal en accord avec le milieu naturel, le site, ses paysages naturels ou compositions paysagères. Les espaces végétalisés doivent être plantés de différentes strates végétales en tenant compte du caractère des lieux, de la fonction des espaces concernés et des données techniques liées à l'écologie du milieu. Contrairement à la zone UG, en zone N, il n'est pas exigé que les plantations soient composées d'une majorité d'espèces régionales car certains espaces publics gérés et entretenus par la Ville sont parfois plantés d'espèces végétales spécifiques. Enfin les arbres existants doivent être conservés sauf s'ils présentent un état déperissant irréversible ou un risque avéré. En cas d'abattage, ils doivent être remplacés par un sujet de développement comparable ou par plusieurs sujets à volume foliaire équivalent à maturité.

Les dispositions relatives à la végétalisation du bâti (section N.4.2) sont identiques à celles de la zone UG concernant leurs modalités d'application. La norme applicable est toutefois plus exigeante en zone N qu'en zone UG afin de respecter le caractère de la zone et ses objectifs (sous-section N4.2.1) et de répondre à **l'orientation 4** du PADD relative à la végétalisation. La norme applicable est mesurée à travers l'indice de végétalisation du bâti, qui est égal à la somme des surfaces végétalisées pondérées concernées par le projet, rapportées à l'emprise au sol de la construction neuve ou restructurée, de l'extension ou du volume en surélévation. Pour la zone N les seuils d'indice sont de 4,5 pour les constructions neuves et les extensions et de 3,5 pour les restructurations lourdes et les surélévations. L'indice de végétalisation du bâti est un outil puissant pour amplifier la végétalisation de Paris et ainsi mettre le règlement en cohérence avec les **orientations 1, 2 et 4** du PADD. Les seuils ont été déterminés suite à des tests sur des constructions existantes et des projets de constructions neuves en calculant la somme pondérée des surfaces végétalisées sur le bâti existantes ou projetées, rapportée à l'emprise au sol de la construction, de l'extension ou à l'emprise du volume en surélévation.

La section N.4.2 relative à la végétalisation du bâti reprend les dispositions de la zone UG. Les valeurs de l'indice de végétalisation du bâti sont (N.4.2.1) sont identiques à celles prévues dans la zone UG dans les secteurs de renforcement du végétal et de la Petite Ceinture pour les constructions neuves et extensions (indice de 4) et les restructurations lourdes et les surélévations (indice de 2,5).

La section N.4.3 relative aux prescriptions localisées concerne les Espaces boisés classés et les Arbres remarquables protégés. Les dispositions de cette section sont identiques à celles de la zone UG dont les justifications sont reprises ci-avant. La surface totale protégée, dans les deux bois, au titre des espaces boisés classés est ainsi portée à 1 806 hectares, ce qui représente une augmentation d'environ 6 % par rapport au POS et de 2,7% par rapport au précédent PLU.

1.7.5. Chapitre N.5 : Conception bioclimatique et performances environnementales des constructions

Afin de répondre **orientations 7 et 8** du PADD en matière de transition écologique et énergétique, de réduction de l'empreinte carbone de la ville et de lutte contre le changement climatique, les dispositions applicables de ce chapitre relatif à la conception bioclimatique et aux performances environnementales des constructions sont identiques à celles applicables dans la zone Urbaine Générale, dont les justifications figurent ci-avant.

1.7.6. Chapitre N.6 : Réseaux, assainissement et déchets

Comme pour la zone UG, ce chapitre définit les règles relatives aux réseaux, à l'assainissement et aux déchets. Il est décomposé en deux grandes parties :

- La desserte par les réseaux (6.1), dans laquelle sont notamment déclinées les règles relatives à l'eau potable (6.1.1), à l'assainissement (6.1.2) et aux réseaux de chaleur et de froid (6.1.3).
- Les déchets (6.2), au sein de laquelle sont déclinées les exigences en matière d'installation de locaux de stockage des déchets ménagers pour les constructions neuves et les constructions existantes.

La section N.6.1 relative à la desserte par les réseaux est sans objet hors STECAL. Dans les STECAL, où certaines constructions sont autorisées, les dispositions applicables relatives au réseau d'eau potable et à l'assainissement sont ainsi identiques à celles applicables dans la zone Urbaine Générale donc les justifications figurent ci-avant (UG.6).

En matière de déchets, la section N.6.2 s'apparente également au UG.6.2. en le simplifiant, car elle ne se réfère qu'aux situations de constructions neuves et de constructions existantes, sans distinguer le niveau d'intervention sur ces dernières à la différence d'UG.6.2. Les règles sont donc similaires, disposant que les constructions neuves doivent comporter des locaux de stockage des déchets ménagers et assimilés (déchets valorisables faisant l'objet d'une collecte séparée et sélective, ordures ménagères résiduelles) suffisamment grands et dimensionnés pour recevoir et permettre la manipulation sans difficulté de tous les conteneurs, en prenant en compte le nombre d'utilisateurs, l'organisation de la collecte et du tri et la configuration des parties communes. En cas d'intervention sur une construction existante, lorsque ses caractéristiques le permettent, les mêmes objectifs sont recherchés.

1.7.7. Chapitre N.7 : Desserte et stationnement

Le dispositif relatif aux aires de stationnement est très restrictif dans cette zone et les dispositions du PLU précédent sont reconduites dans ce sens. Le PLU bioclimatique prend en compte les objectifs fixés par la Charte des Bois qui, dans la continuité du Plan de

déplacements urbains de l'Île-de-France (P.D.U.I.F.), vise à réduire la circulation automobile dans les Bois pour assurer une promenade tranquille et donner une priorité aux circulations douces.

La réalisation de parcs de stationnement pour véhicules automobiles en sous-sol est en conséquence interdite. Les aires de stationnement de surface peuvent être autorisées mais uniquement si elles sont strictement nécessaires au fonctionnement des constructions et installations. Elles doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin d'assurer leur insertion dans le site.

En matière de stationnement des vélos et des autres véhicules décarbonés (vélos cargos, trottinettes, autres engins de déplacement personnel motorisés...), le PLU bioclimatique n'impose pas de norme mais uniquement la réalisation d'un nombre suffisant de places de stationnement pour répondre aux besoins des constructions et installations situées dans la zone. Par ailleurs, toujours dans le respect du caractère de la zone N, les aires de stationnement doivent recevoir un traitement propre à permettre leur bonne intégration dans le milieu naturel et le site. Ces dispositions permettent de répondre aux objectifs fixés dans la Charte des bois, visant à l'amélioration de la desserte par les transports en commun, en particulier en renforçant ou prolongeant certaines lignes, et la mise en place de modes de transports alternatifs à partir des gares et des stations de métro par la création de navettes ou la multiplication de points de location vélos.

4. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de la capacité de densification de Paris

Rappel des obligations juridiques

Le 3^{ème} alinéa de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme dispose que le rapport de présentation « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. »

L'article R.151-1 du même code indique que le rapport de présentation « analyse les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis identifiés par le rapport de présentation en vertu du quatrième alinéa de l'article L.151-4 ».

Le projet d'aménagement et de développement durables contient par ailleurs, au titre de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme des « objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ». Au regard de la situation particulière de Paris, dont les espaces naturels, agricoles et forestiers sont les deux bois, l'objectif de consommation de l'espace est nul.

1.8. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers – dispositions favorisant 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. Elle recouvre 1 800 ha.

Le caractère de la zone est défini dans le règlement et précise que « 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,
- maintenir leur vocation de promenade et d'espaces de loisirs de plein air et de sport en rendant accessibles aux citoyens des lieux de détente et de convivialité, des activités récréatives, culturelles et des lieux de restauration compatibles avec la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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 aux articles L.151-13 et R.151-25 du code de l'urbanisme, ils sont confinés dans des « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL) précisément délimités par les documents graphiques du règlement. 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 STECAL ne peuvent évidemment pas faire l'objet d'une extension de leur emprise au sol. Ils recouvrent 44,7 ha du Bois de Boulogne (soit 5,4% de la zone N de ce Bois) et 49,1 ha dans le Bois de Vincennes (soit 5 % de la zone N de ce Bois).

Dans les STECAL, 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 est strictement délimitée et ne peut être étendue (section N.3.1 du règlement).

Le règlement de la zone N, appliqué depuis 2006 et dont les principes sont largement repris dans le PLU bioclimatique, 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 STECAL.

Il n'y a donc pas eu à proprement parler de consommation d'espace naturel, agricole et forestier, au sens de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, qui la définit comme « *la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné* ». Il s'agit donc de la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés.

- Dans le **Bois de Vincennes**, toutes les constructions neuves et restructurations de bâtiments existants ont en effet concerné des activités et des installations déjà présentes dans la zone ou des installations provisoires. Elles ont entraîné entre 2006 et 2020 l'artificialisation de 23 085 m², alors qu'en même temps, à l'échelle du Bois de Vincennes, 8 112 m² d'emprises bâties ont été désartificialisées.
- 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, livrée en 2014 et construite sur l'emprise d'un ancien bowling. Ainsi, entre 2006 et 2020, 13 397 m² ont été converties en emprise bâtie, quand 11 553 m² d'espace naturel a été reconquis sur d'anciennes emprises bâties.

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 la sous-section N.4.1.2 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. 7.2.1).

La révision du PLU ne fait pas évoluer le périmètre de la zone N. Les nouvelles dispositions réglementaires, écrites ou graphiques ne conduisent à aucune augmentation de la

consommation d'espaces naturels et forestiers sur le territoire parisien. Il convient néanmoins de noter que la mise en comptabilité du PLU précédent sur le site du Fort Neuf de Vincennes a entraîné en 2023 une réduction d'environ 10 ha de la zone N, limitée au périmètre artificialisé à hauteur de 80% à l'intérieur duquel se situent les bâtiments du fort, et du déclassement de 6 000 m² d'espace boisé classé autour des trois portes d'entrée du site, compensé par le classement immédiat en EBC de 7 600 m² des douves du Fort puis que 4 400 m² de plus au terme de l'aménagement du site.

Le tableau suivant résume les emprises bâties nouvelles et les emprises bâties démolies et désartificialisées au sein des STECAL entre 2006 et 2020 dans la zone N. Pour information figurent également les emprises de voiries déclassées et débitumées au sein des deux bois entre 2014 et 2019.

Surfaces en m ²	Bois de Vincennes	Bois de Boulogne	Total zone N
<i>Emprises bâties nouvelles</i>	+ 23 085	+ 13 397	+ 36 482
<i>Emprises bâties démolies et désartificialisées</i>	- 8 112	-11 553	-19 665
Solde	+ 14 973	+ 1 844	+16 817
<i>Voiries débitumées (2014-2019)</i>	- 13 354	- 7 890	-21 235

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

La configuration géographique, historique et urbaine de Paris impose un regard particulier sur l'exigence fixée par l'article L.151-4 du code de l'urbanisme d'une analyse de la capacité de densification d'un territoire faisant l'objet d'un plan local d'urbanisme. Pour réaliser cette analyse, il convient en effet de mettre d'abord en perspective la constitution progressive des tissus urbains parisiens et de documenter la relation dans le temps entre densité de population et d'usage et densité du bâti. Paris est en effet une ville déjà dense, et l'évolution de sa densité au sein du territoire, entre ses arrondissements, est indispensable à prendre en compte pour projeter de futures évolutions, acceptables et souhaitables.

Il s'agit ensuite, au regard des opérations d'urbanisme menées principalement sous l'égide de la collectivité, et de l'évolution envisageable du tissu urbain dit « diffus », c'est-à-dire en dehors de ces périmètres d'action d'aménagement, par l'application des nouvelles règles d'évaluer le potentiel de construction à l'échéance du nouveau PLU pour préciser le potentiel réel de densification.

1.9.1. Paris, une ville historiquement dense qui se renouvelle sur elle-même

Constantes et particularités des transformations urbaines

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^{ème} siècle.

À chaque étape de son développement, Paris a englobé en son sein les faubourgs proches, bâtis de la même manière, par extensions successives. La révolution industrielle et les grands travaux d'Haussmann, 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^{ème} 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. 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, rondes et poivrières, succession de terrasses...

C'est également au début du XX^{ème} 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, sont détruits, de même que des sites industriels, au profit de nouveaux ensembles de logements et de bureaux.

Le nouvel urbanisme qui se concrétise alors à travers le Plan d'urbanisme directeur (PUD), basé sur les préceptes du mouvement moderne codifiés dans la « charte d'Athènes », va 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) comme base de calcul de la 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.

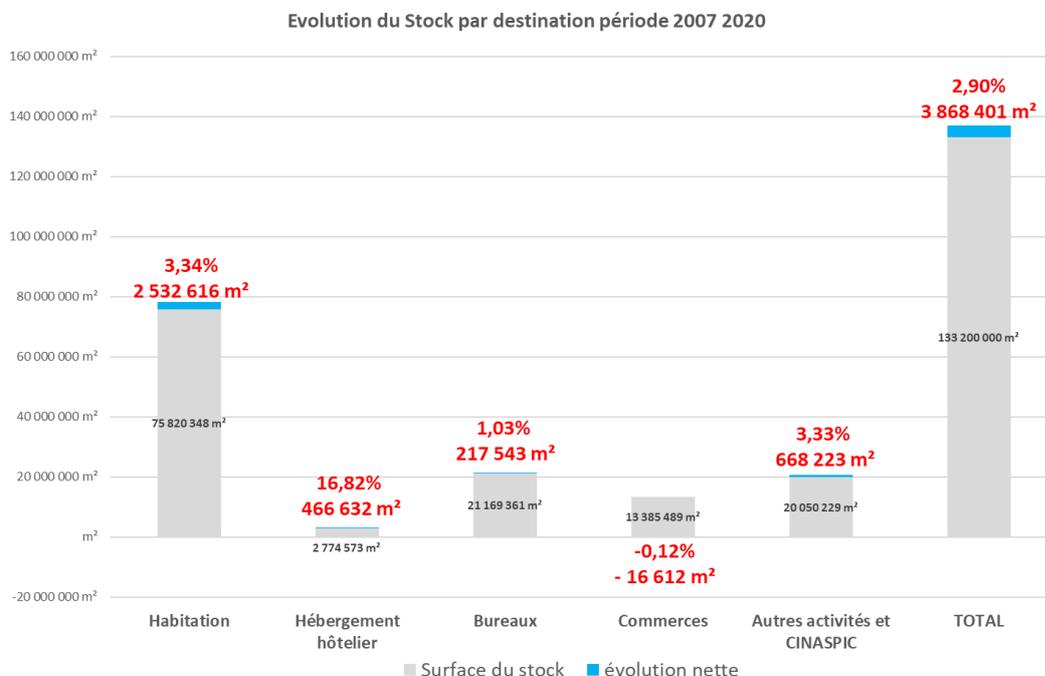
Un plan général des hauteurs définissant les hauteurs plafonds des constructions selon les types de tissus urbains est aussi mis en place. Il est destiné à protéger l'homogénéité du vélum des tissus constitués anciens. Globalement, la hauteur plafond de 25 mètres correspond à la ville du 18^e siècle, 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 a été supprimée du code de l'urbanisme. Depuis sa modification générale de 2016 qui a supprimé cet outil, le PLU a donc redonné aux règles

morphologiques (gabarit, prospect, hauteur) un rôle prépondérant dans la détermination des volumes bâtis et de la densification à Paris. Le diagnostic du PLU bioclimatique fait état du bilan de la construction depuis l'adoption du PLU précédent jusqu'à 2020 : avec une évolution nette des surfaces de plancher de l'ordre de 3,8 millions de m² en 15 ans, Paris s'est densifié de 2,9% soit d'environ 0,2% par an, et compte aujourd'hui environ 133 millions de m² bâti, soit un rapport bâti/superficie de l'ordre de 1,26. Cette hausse s'est faite principalement au profit de l'habitat, de l'hôtellerie et des équipements, le stock de bureaux et de commerces ayant ou stagné ou légèrement diminué.



Source : APUR, 2024

Des fluctuations démographiques importantes

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 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 a commencé une remontée très lente, avec un gain d'environ 115 000 habitants en 13 ans pour atteindre 2 229 621 habitants en 2013 puis une nouvelle baisse depuis 10 ans, aboutissant à une population estimée à 2 139 900 au 1^{er} janvier 2022.

Des évolutions fortes dans la répartition de la population au sein du territoire

Au cours du XX^{ème} 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^{ème} siècle dans les quatre arrondissements centraux, au lendemain de la première guerre mondiale dans ceux de la couronne intermédiaire (du 5^e au 11^e arrondissements) puis au lendemain de la seconde guerre mondiale dans les arrondissements périphériques (du 12^e au 20^e). Deux arrondissements ont cependant connu un accroissement démographique significatif entre 1990 et 1999 : le 12^e et le 19^e. 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^e ou de Manin-Jaurès, Bassin de la Villette, Flandre Nord et Sud dans le 19^e.

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^{er}, 9^e, 13^e, 18^e, 20^e et surtout les 2^e et 19^e arrondissements où la progression dépasse 1% par an.

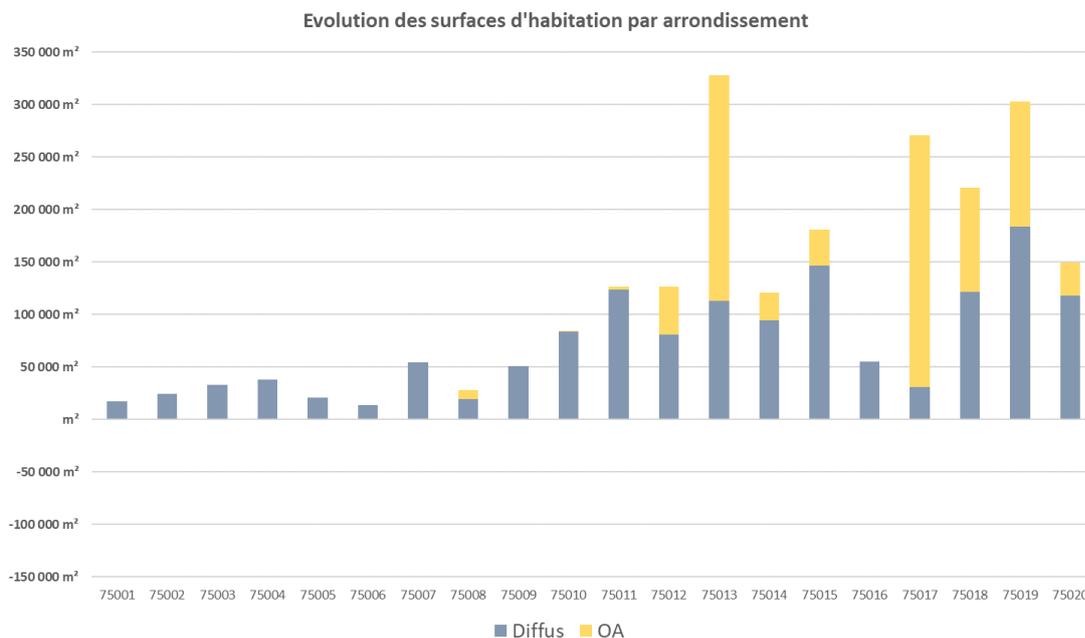
De 2006 à 2011, quinze arrondissements sur vingt enregistrent des gains de population. Les plus fortes augmentations concernent les 2^e, 16^e, 17^e et 18^e arrondissements où l'évolution annuelle dépasse 1%. Dans les 2^e et 18^e arrondissements, un renouvellement de population s'est produit, lié à l'arrivée de populations jeunes dans des logements précédemment occupés par des personnes âgées. Le 2^e a bénéficié de la transformation en logements de locaux économiques obsolètes. Le 16^e a connu une augmentation du taux de résidences principales liée à une forte baisse des logements vacants. Quant au 17^e 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^e 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^e et 6^e 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^{er} et 5^e arrondissements, la baisse, plus modérée, s'explique essentiellement par une baisse de la taille moyenne des ménages.

Depuis 2013, seuls 3 arrondissements ont connu une hausse de leur population, inférieure à +0,5% par an dans le 9^e et le 20^e, mais supérieure à +1% dans le 4^e. La population du 19^e a poursuivi sa stabilisation, tandis que la population des 16 autres arrondissements diminuait, les baisses étant la plus forte dans les arrondissements centraux, principalement du fait de la hausse des logements inoccupés. Celle-ci se combine parfois à une baisse du nombre de logements comme dans le 5^e, 6^e et le 16^e (fusions de logements) et/ou à une baisse de la taille moyenne des ménages particulièrement dans les 13^e et 19^e, sans doute pour partie liée au vieillissement de la population vivant dans le parc social.

Ces chiffres sont à rapprocher de l'évolution du bâti parisien, figurant dans le bilan de la construction 2006-2022 du diagnostic. Ce dernier montre, pour l'habitat, principal vecteur de densification sur cette période, une concentration de l'évolution nette des surfaces bâties sur 4 arrondissements (13^e, 15^e, 7^e, 18^e, et 20^e), principalement du fait des opérations

d'aménagement. Au global, celles-ci représentent en effet plus de la moitié (52%) de la création nette de surface, hors changements de destinations.



Source : APUR, 2024 – données 2007-2020

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^e, est du 8^e, sud du 9^e (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 éventrent 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 2022, 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 quartier de Paris Rive Gauche à 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 probablement 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.

1.9.2. L'évolution future des tissus urbains parisiens

Le regard porté sur les tissus urbains anciens et denses a changé depuis une vingtaine d'années. Jusqu'aux années 1990, 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, mais aussi du fait de leur caractère patrimonial. L'éradication de l'insalubrité a permis d'autoriser à nouveau une transformation du bâti existant et sa mise en valeur.

La suppression du COS a également encouragé cela. En effet, 67% des parcelles de Paris ont une densité bâtie égale ou supérieure à 3, soit le COS moyen pour le logement du POS. Elles ne disposaient donc jusqu'à la loi ALUR d'aucun droit de construire résiduel.

Aujourd'hui, la densité, dans le respect de la qualité des diverses formes de paysages parisiens, de la diversité architecturale, pour apporter des fonctions nouvelles et socialement utiles et concourir à la rénovation énergétique du bâti parisien, est perçue plus positivement, même si elle fait bien entendu débat quand les constructions affectent des espaces libres notamment plantés ou quand les hauteurs des nouvelles constructions dépareillent avec leur environnement urbain. Le PLU bioclimatique la conçoit davantage dans le cadre de transformations du bâti, par réhabilitation, adjonction, extension ou surélévation, que par des démolitions-reconstructions appelées à devenir minoritaires. Elle continue d'accompagner également la mutation des grandes emprises publiques dont les exploitants et les propriétaires font évoluer leurs activités vers une occupation rationalisée de l'espace souvent synonyme de diversification des fonctions urbaines.

Ce volet vise à présenter l'évolution future des tissus urbains parisiens. Pour cela, il convient de présenter successivement :

- les évolutions prévues dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, menées à l'initiative de la Ville ou dans le cadre de projets qu'elle encadre au titre du livre III du code de l'urbanisme, dédié à l'aménagement foncier. Celles-ci font l'objet d'une programmation pluriannuelle et répondent à des objectifs d'intérêt général qui en guident la réalisation ;
- les transformations dans le tissu urbain constitué, sur la base d'une évaluation *ex ante* de l'application des règles du PLU bioclimatique, à partir d'un examen de la construction passée et d'hypothèses sur les conditions de réalisation des objectifs du PADD.

L'ensemble est présenté en fin de chapitre sous la forme d'une évaluation de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.

Les principaux territoires d'évolution urbaine

Depuis l'élaboration du PLU de 2006, de nombreuses opérations d'aménagements se sont poursuivies ou ont été engagées, d'autres ont été achevées. Certaines nouvelles opérations sont en cours de réflexion ou d'élaboration et devraient à moyen terme entrer dans une phase opérationnelle. Plusieurs évolutions du PLU (modifications et mises en compatibilité) précédent sont venues régulièrement mettre à jour le cadre réglementaire des opérations d'aménagement (2009, 2012 et 2016) et dessinent l'histoire récente de la mutation des grandes emprises foncières de la capitale.

Depuis une quinzaine d'années, la typologie des grands territoires d'évolution urbaine est relativement constante, et concerne les territoires de l'interface entre Paris et les communes voisines, les sites d'accueil de grands équipements et de services publics ainsi que les abords des gares et des pôles d'intermodalité.

▪ *Les interfaces 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 continuer de produire, dans les années à venir, des surfaces de logements, d'activités et d'équipements, essentiellement sur des terrains jusqu'alors ferroviaires et des terrains de l'Etat ou de la Ville sous occupés.

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 ont été engagés pour 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^e arrondissement, après l'achèvement de la grande opération Clichy-Batignolles, le secteur Pitet-Curnonsky, ensemble de logements sociaux parisiens isolés au-delà du boulevard périphérique en limite de Levallois dans le sud de l'arrondissement, doit faire l'objet d'une importante rénovation et de l'intégration de programmes d'activités et de commerces.
- Dans les 17^e et 18^e 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.
- Dans le secteur Paris-Nord-Est situé dans les 18^e et 19^e arrondissements, de grands territoires sont en cours de reconquête depuis le milieu des années 2000, adossés depuis 2012 à l'arrivée du tramway T3 et à la mise en service de la gare Rosa Parks du RER E. Il s'agit du secteur entre le faisceau Nord et la porte d'Aubervilliers sur les terrains ferroviaires ou municipaux et en restructuration des abords du boulevard périphérique et des terrains de sport pour relier Paris, St Denis et Aubervilliers ainsi que du secteur Villette dont la transformation urbaine et paysagère sur des terrains de la Préfecture de police, de la Ville de Paris et de la SNCF favoriseront là aussi les continuités entre Paris, Aubervilliers et Pantin.
- D'autres terrains, notamment au sud de la porte de Pantin, devraient dans les années à venir voir leur occupation évoluer, suite à l'ouverture de la Philharmonie.
- Dans le 20^e arrondissement, de la porte de Bagnole à la porte de Vincennes, c'est une longue séquence de la ceinture verte et sportive réunie dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation des Portes de l'Est parisien qui vise à recréer des liens forts avec Bagnole, Montreuil, Saint-Mandé et Vincennes, depuis le quartier Python-Duvernois, objet d'une opération de rénovation urbaine dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine de l'ANRU, jusqu'à la Porte de Vincennes en passant par la requalification de la Porte de Montreuil.
- Dans le 13^e arrondissement, le projet urbain de Paris Rive Gauche a engagé sa dernière phase de sa réalisation avec l'achèvement du projet Masséna Bruneseau, qui va créer de nouvelles liaisons avec Ivry et donner un caractère plus urbain au boulevard Masséna.

A côté, le projet Bédier-Oudiné, en cours de réalisation depuis la fin des années 2000, destiné à requalifier ce quartier des années 60 isolé le long du boulevard périphérique, est consolidé par l'élargissement du projet à la requalification de l'îlot Oudiné-Chevaleret pour désenclaver les logements sociaux existants en créant de nouveaux espaces publics et de nouveaux équipements.

- Dans le 14^e arrondissement, la Cité Universitaire a mené l'essentiel de son projet d'accroissement des capacités d'accueil des étudiants dont les derniers travaux sont en cours.
- Dans le 15^e arrondissement, le secteur Bartholomé-Brancion, actuellement occupé par des ensembles de logements sociaux vieillissants, fait l'objet d'un projet urbain qui vise prioritairement à améliorer la qualité de vie des habitants, tant au niveau de

leur logement, de l'offre et de la qualité des équipements publics que de la disponibilité de nouvelles activités, commerces et services associatifs à développer sur le secteur.

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

Les stratégies d'optimisation de l'usage des sites accueillant les grands services urbains se poursuivent et donnent lieu à d'importantes opérations de restructuration qui permettent le développement d'une nouvelle offre de services et d'équipements, de logements, d'activités et d'espaces publics :

- Des sites hospitaliers font l'objet de réflexions à l'Hôtel Dieu (secteur Paris Centre) ou de projets urbains déjà engagés à Saint-Vincent-de-Paul (14^e arrondissement) dans le cadre de démarches à forte ambition écologique, mettant en valeur le patrimoine architectural et urbain et s'appuyant sur les transformations d'usages.
- 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.

- *Les abords des gares et pôles d'intermodalité*

La plupart des gares parisiennes ont été l'objet d'importantes transformations internes depuis 15 ans, associant une gestion des flux repensée et une diversification des fonctions, notamment commerciales mais aussi tertiaires. Des projets visent également leurs abords :

- La transformation des abords de la Gare d'Austerlitz est en cours de même que la proximité de la gare de Lyon.
- La Gare Montparnasse, objet d'une OAP Maine-Montparnasse, doit connaître une importante opération, ses abords étant également concernés par la restructuration de l'îlot Gaité, par la rénovation de la Tour Montparnasse et du centre commercial attenant jusqu'à la place du 18 juin 1940 et par l'amélioration des pôles d'échanges intermodaux.

La transformation à venir du tissu urbain constitué

La justification des choix faits pour encadrer l'évolution du tissu urbain parisien par des OAP et des règles nouvelles aux chapitres II et III du présent document indique précisément les modalités de densification encouragées par le nouveau PLU. Tenant compte de l'expérience du PLU précédent, les règles de la zone UG reposent sur des principes qui tendent à mieux respecter les tissus constitués, en tenant compte de leur diversité.

- *Dans les tissus urbains construits avant 1945 :*

Ces tissus urbains sont marqués par la juxtaposition d'immeubles mitoyens alignés sur rue et dits « continus ». Il se distinguent selon leur homogénéité morphologique et architecturale :

- les tissus dits « réguliers », le plus souvent résultat de l'application d'un règlement directif ou d'opérations d'ensemble sous forme de lotissement sur une période de temps limitée, sont majoritairement présents dans la ville haussmannienne et post-haussmannienne.
- Les tissus dits « composites » résultent d'un processus de sédimentation moins encadré, chaque époque ayant produit des formes différentes. On les trouve principalement dans les arrondissements périphériques, plus particulièrement dans le nord, l'est et le sud, dans les tissus plus faubouriens.

Les nouvelles règles du PLU bioclimatique encadrent leur évolution vers :

- 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 et/ou d'y développer des dispositifs d'énergies renouvelables. Le PLU incite de fait à la surélévation plus qu'à la démolition, en accordant un bonus d'un étage dans le premier cas ;

- des modifications du bâti situé dans la profondeur des îlots par la préservation des cœurs d'îlots et de parcelles et l'adjonction de nouvelles constructions rendues possibles, qui permettent de s'adosser plus facilement aux héberges et murs pignons existants.

Les simulations réalisées sur des parcelles tests montrent une constructibilité réduite d'environ 30% en moyenne par rapport aux règles du PLU précédent.

- *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. Le PLU bioclimatique crée un secteur spécifique pour faciliter la transformation de ces tissus urbains, dont les dimensions, notamment en hauteur, les font sortir des règles de la zone UG du PLU précédent. Le nouveau secteur des bâtiments et ensembles modernes permet leur transformation par épaississement afin d'améliorer leur habitabilité, de les adapter aux contraintes du changement climatique et les cas échéant, d'y développer des logements en surélévation ou par des constructions nouvelles respectueuses des gabarits existants.

Dans ces tissus, 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.

La capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

A partir de la programmation inscrite ou envisagée dans les opérations d'aménagement et les grands sites mutables et de la simulation des impacts du nouveau règlement sur le rythme et les caractéristiques de la construction au sein du tissu urbain constitué, il est possible de présenter une estimation de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis exigée à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme.

Cette modélisation, menée pour la destination habitation et la sous-destination bureaux repose sur un certain nombre d'hypothèses :

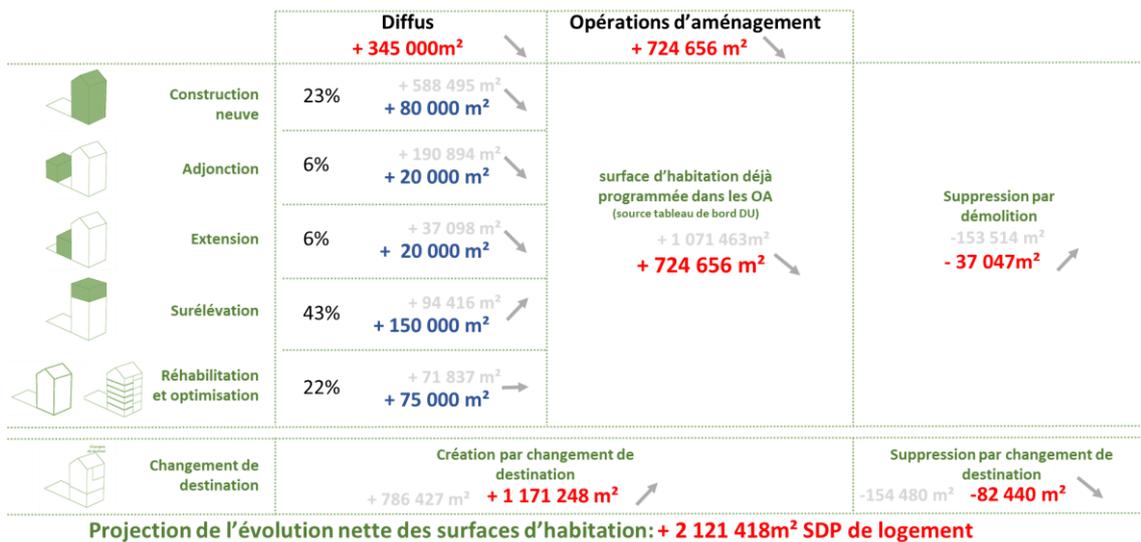
- l'horizon de temps retenu est de 15 ans après l'adoption du PLU bioclimatique, soit 2040 ;
- mobilisation de 27% des réserves pour logement social, soit le même ratio que sur de la période 2007-2020 ;
- La réalisation des surfaces de logements prévues à ce jour dans les opérations d'aménagement ;

- L'application des nouvelles règles morphologiques (espace libre accru, augmentation des protections d'espaces verts, incitation à la surélévation) et de destination (servitude de mixité sociale renforcée et création d'une règle de mixité fonctionnelle), qui amène à une constructibilité réduite en moyenne de 30% par rapport à la règle du PLU précédent ;

Il s'agit donc d'une estimation de la construction à Paris dans les 15 prochaines années, basée sur la projection des règles nouvelles et le rythme de construction des 15 dernières années, et l'hypothèse d'une stabilisation de la population. Il est en revanche impossible de postuler une dynamique des marchés immobiliers sur la période à venir, qui pourrait venir accélérer ou ralentir le rythme de la construction, le marché parisien étant à la fois un marché « étandard », qui fixe les références pour la métropole, mais aussi un marché mondialisé et « refuge », très sensible aux variations des grands indicateurs économiques (taux d'intérêt, taux de profit, taux de croissance, etc.).

Les tableaux ci-dessous proposent donc une hypothèse centrale d'évolution des surfaces de plancher d'habitation et de bureau, dans le diffus et dans les opérations d'aménagement, avec une indication des tendances à la hausse ou à la baisse par rapport à 2007-2020 :

Hypothèse d'évolution nette des surfaces de plancher d'habitation (2024-2040)



Hypothèse d'évolution nette des surfaces de plancher de bureaux (2024-2040)



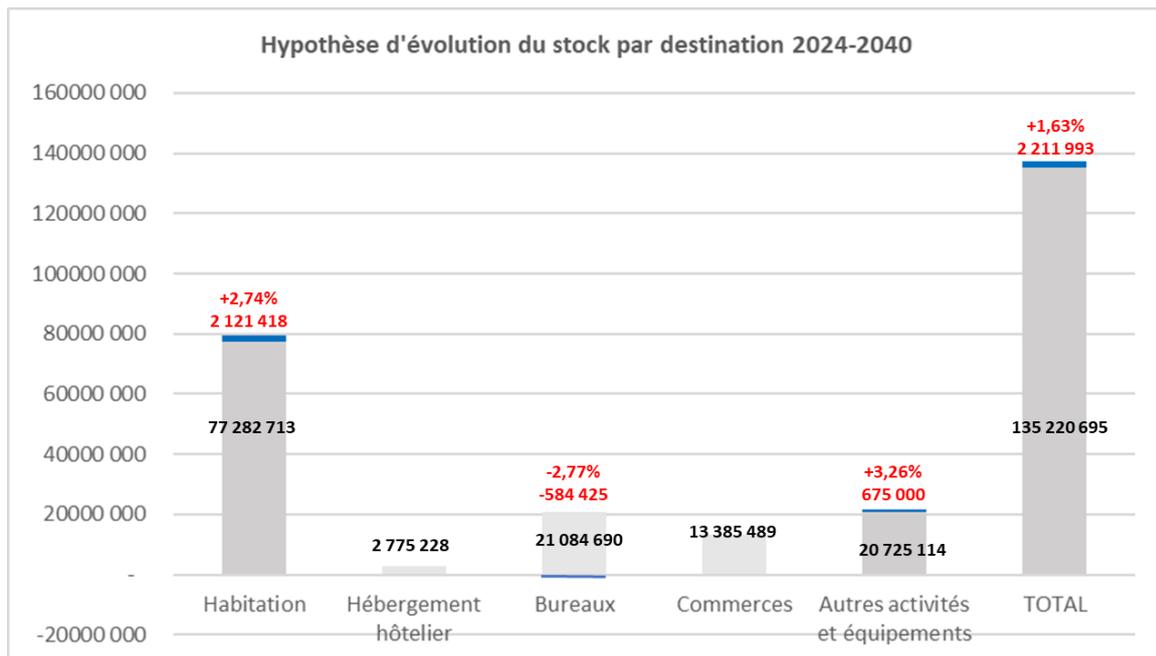
Bilan net des surfaces de bureau: - 584 425 m² SDP

En grisé : les surfaces 2006-2020

Source : APUR, 2024

Pour ces deux fonctions urbaines, le bilan net des surfaces potentiellement construites dans les 15 prochaines années serait ainsi de +2,12 millions de m² pour l'habitation et de - 582 425 m² pour les bureaux. Pour les autres fonctions, les hypothèses suivantes ont été formulées :

- Commerces : cette fonction, principalement accessoire dans des immeubles à destination d'habitation, reste constante ;
- Equipements et autres activités : fortement dépendante de la politique d'investissement de la Ville de Paris et de l'Etat, le même volume de surfaces de plancher, que sur la période précédente est envisagé ;
- Hôtellerie : après une forte augmentation sur la période 2006-2020 (+18,95%), la demande est stabilisée.



Dans cette hypothèse, la densité bâtie parisienne augmenterait très légèrement de 1,63% sur 15 ans, le rapport surface bâtie/superficie passant de 1,26 à 1,28, à population constante.