



Valérie Montandon

Conseillère de Paris

Conseillère régionale Île-de-France

Conseillère de la Métropole du Grand Paris

Commission d'enquête publique

chargée de l'enquête publique relative au
PLUb de Paris

A l'attention de Monsieur Marcel Linet

Président de la Commission d'enquête

Paris, le 29 février 2024

Conseillère de Paris, élue du XIIème arrondissement, je vous prie de trouver mes observations et propositions dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme bioclimatique (PLUb) arrêté les 5-9 juin 2023 par le Conseil de Paris.

Les emplacements réservés

La Ville de Paris a prévu dans son nouveau PLU le pastillage de centaines d'immeubles privés pour transformer tous types d'activités qu'ils s'agissent de commerces, de bureaux, d'établissements scolaires, d'établissements hospitaliers ou de logements privés en logements sociaux.

Ces emplacements réservés dénommés aussi « pastillage » n'ont pas fait l'objet pour la grande majorité d'aucune concertation et de communication.

Facteur d'immobilisme et d'entrave à la rénovation

Ces prescriptions localisées peuvent entraver les restructurations nécessaires pour répondre aux nouveaux besoins et usages. Des projets d'aménagements comme l'agrandissement ou la surélévation, devront en effet réserver une part conséquente à des logements sociaux pour obtenir un permis de construire par exemple.

Ces mesures risquent d'entraîner un effet d'attentisme et d'immobilisme entravant les projets de rénovation thermique pourtant levier majeur pour répondre aux enjeux climatiques

Atteinte au droit de propriété

Ce pastillage tel que piloté par la Ville de Paris interroge aussi sur l'atteinte au droit de propriété. Il entrave une utilisation libre du bien car en cas de démolition, reconstruction, extension ou rénovation lourde, le propriétaire devra respecter l'objet de l'emplacement réservé.

Le pastillage des immeubles à Paris entraîne une réduction inéluctable de leur valeur. L'utilisation de l'emplacement réservé par la Ville de Paris soulève des questions financières et juridiques, notamment en raison de l'endettement élevé de la ville de Paris et de son incapacité à acquérir réellement les terrains prévus en cas d'action du droit de délaissement.

Le "Pastillage" limitant l'usage de la propriété, devrait être une pratique exceptionnelle mais devient une pratique courante avec le projet de PLU tel que présenté par la Ville de Paris.

Emplacements réservés sur les terrains des établissements privés

A Paris, 7 établissements scolaires privés catholiques ont leurs parcelles désignées comme des emplacements réservés pour le développement de logements spécifiques, notamment des logements sociaux (LS) ou des logements en bail réel solidaire (BRS). Les établissements concernés sont :

Le Collège Saint-Jean-Gabriel (75004) LS 100-60 ;
L'École Saint-Éloi (75012) LS 60-60 ;
Le Collège Sainte-Clotilde (75012) LS 60-60 ;
Le Collège-Lycée Saint-Michel de Picpus (75012) LS 60-60 ;
Le Groupe Scolaire Saint-Vincent de Paul (75013) BRS 35-35 ;
Le Groupe Scolaire Notre-Dame de France (75013) LS 100-100 ;
Le Collège Saint-Michel des Batignolles (75017) LS 100-100.

Cette règle entravera tout projet d'expansion des établissements qui, face à des objectifs éducatifs et des normes, cherchent à s'agrandir pour maintenir ou adapter leur projet pédagogique. Réserver une partie de leurs droits immobiliers pour l'habitation n'est pas leur objectif principal et peut bloquer leurs développements et compromettre leur avenir, leur modernisation et leur gestion foncière.

J'ai déposé une pétition pour demander la suppression des emplacements réservés sur les terrains des établissements scolaires dans le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Paris. A la date du dépôt de cette contribution, la pétition a atteint 12 080 signatures.

Lien de la pétition Sauvons l'école du PLU : <https://chng.it/YJ8mdNyL6N>

Proposition :

Ainsi, je me fais le relais des préoccupations des signataires de cette pétition, qui sollicitent explicitement la suppression des emplacements réservés affectant ces établissements scolaires.

Dents creuses / canyons urbains et préservation faubourien

Dans le 12ème arrondissement comme dans tout Paris, les bâtiments de faible densité ont majoritairement été réservés en vue de la réalisation de certains types de logements, préfigurant d'une volonté de la Ville d'y privilégier des surélévations. Cependant, le patrimoine bâti typiquement parisien, composé des maisons d'angle et des « dents creuses » dont l'échelle basse marque le paysage de la rue et raconte l'histoire de la ville, doit être préservé avec parcimonie.

De plus, ce bâti bas et peu dense participe à la circulation de l'air dans des rues souvent étroites. Le comblement de celui-ci, communément appelé dent creuse, participe à la création de canyons urbains, décuplant le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU). Les prescriptions de la Ville sur les largeurs me paraissent trop inférieures et demandent des critères plus contraignants que ceux inscrits dans le projet PLU Bioclimatique.

Permettre systématiquement des surélévations sur les rues de plus de 12 mètres de large pourrait nuire aux espaces ouverts et altérer significativement le paysage urbain de Paris, y compris les toits emblématiques. Il est essentiel d'assurer la protection des sites et bâtiments architecturalement significatifs, ainsi que des lieux offrant des espaces ouverts comme les cafés et les bâtiments bas.

Il en ressort que le projet de PLU Bioclimatique et les emplacements réservés en vue de la réalisation de logements n'a pas été conçu pour protéger et pour verdier, mais pour donner une base juridique à des projets de densification et de destruction d'espaces de respiration.

Propositions

Comme je l'ai proposé en séance du Conseil de Paris de juin 2023 lors de l'approbation du projet de PLU Bioclimatique à travers un vœu, la priorité devrait être accordée à la lutte contre tous types de vacance (logements et bureaux) et à la lutte contre l'insalubrité des immeubles à Paris. Or la majorité des immeubles pastillés par l'Exécutif parisien sont déjà occupés ou en bon état. Nous proposons que la Ville de Paris conserve uniquement les immeubles privés durablement vacants et/ou insalubres dans son pastillage et continue le travail de recensement de ces immeubles en mauvais état ou en vacance.

Par ailleurs, un seuil minimal de 12 mètres semble insuffisant pour combattre les îlots de chaleur en milieu urbain. Une étude devrait être réalisée afin de proposer des seuils qui garantissent une meilleure protection contre cette problématique. Le seuil de 15 mètres est mis en avant par certains spécialistes.

Servitude de mixité fonctionnelle

La servitude de mixité fonctionnelle inscrite dans le PLU Bioclimatique impose aux propriétaires d'immeubles de 4 500 m² et plus, la création de 11% de logements publics dans leur immeuble, à l'occasion de tous travaux de restructuration et de rénovation lourds dès lors qu'une autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable) est introduite par leur soin. Cette politique de servitude est contre-productive et risque de décourager les acteurs privés à engager des travaux de rénovations de leurs biens qui sont pourtant essentiels : sobriété énergétique, mises aux normes, nouveaux besoins et usages

Intégrer des logements dans un immeuble tertiaire engendre une mise en conformité sur les règles de norme incendie et d'accès qui sont très contraignantes et difficilement envisageable dans un bâtiment existant. La mixité fonctionnelle va plonger les propriétaires fonciers concernées à l'attentisme, aboutissant à l'effet inverse de celui recherché, lorsque l'on sait que les passoires thermiques représentent une grande part des émissions de gaz à effets de serre.

Proposition

Je suggère de ne pas rendre obligatoire la mixité fonctionnelle lors de rénovations, permettant aux propriétaires de choisir librement d'ajouter différents usages dans un même bâtiment.

La Ville de Paris doit créer les conditions d'un accompagnement des acteurs privés qui le souhaitent dans la transformation de leurs immeubles d'activités ou de bureaux, au profit du développement de programmes mixtes. Elle crée une contrepartie à l'accompagnement de mixité fonctionnelle, permettant aux propriétaires qui souhaitent développer des programmes mixtes sur leur propriété, d'augmenter la surface de plancher quand le bâti, le règlement des hauteurs et l'environnement proche le permettent.

Plutôt que de conserver la notion de servitude de mixité fonctionnelle qui va entraver les projets de rénovation, la Ville devrait renforcer des mécanismes incitatifs à la réalisation d'opérations de rénovation énergétiques

Renforcer l'OAP « Construction neuve »

Plutôt que d'imposer des servitudes fonctionnelles au secteur tertiaire, la Ville doit porter une plus grande ambition pour mieux anticiper la réversibilité des bâtiments notamment au travers de la rédaction de son OAP « Construction neuve ».

La réversibilité des usages des immeubles permet de les adapter rapidement aux évolutions urbaines avec moins de contraintes notamment techniques et financières. Cette modularité donne la possibilité aux bâtiments de changer de fonction à court, moyen ou long terme et de réduire leur empreinte carbone.

Propositions :

Pour ce faire, le PLU doit porter des principes fort en matière de réversibilité avec :

- Les hauteurs sous plafond et planchers au service de la réversibilité.

Une hauteur sous plafond confortable des différents espaces (de logements, tertiaire, administratif) sera privilégiée avec un minimum de 2,70 mètres afin de favoriser leur meilleure habitabilité, leur meilleure ventilation et surtout la possible reconversion des espaces.

- Anticiper la hauteur des rez-de-chaussée des bâtiments

Les rez-de-chaussée devront être suffisamment hauts pour permettre des activités économiques. Dès leur conception, les ouvertures et baies devront être pensées pour permettre d'autres usages comme le logement par exemple ou éventuellement le tertiaire configuré en duplex pour des professions libérales.

Il faudra aussi notamment anticiper des aménagements réversibles en rez-de-chaussée des habitats collectifs, adaptables à des usages divers.

- Largeur des plateaux

Les dimensions des plateaux devront, tant que possible, être compatibles avec des changements d'usages à faciliter.

Un écosystème juridique et propice à l'innovation et à l'expérimentation doit être mise en place. Le changement d'usage doit être facilité pour permettre la réversibilité en cohérence avec les législations en cours et à venir et avec ses propres documents de planification et ses objectifs. La Ville de Paris favorisera, si elle en a l'opportunité, l'expérimentation de permis de construire innovant, réversible, mixte etc.

La réversibilité permet de réaliser une reconversion plus économe ou de construire un immeuble malléable selon les nouveaux besoins des habitants ou usagers. Par exemple, un

immeuble de bureaux peut être transformé en habitat, en hôtel ou en commerce, ce qui en fait une matrice de bâtiment évolutif.

Le droit de l'urbanisme permet d'exploiter les potentialités offertes par la réversibilité des bâtiments dans la recherche de nouveaux modèles urbains adaptables aux évolutions des modes de vie et de travail, mais aussi au changement climatique.

Un PLU qui doit gommer les ambiguïtés sur la création d'espaces verts ouverts au public

La Ville de Paris a annoncé un plan audacieux dans son PLU visant à enrichir son paysage urbain avec 300 hectares de nouveaux jardins publics d'ici 2040. Cet objectif s'ajoute aux 560 hectares d'espaces verts déjà existants, marquant une ambition de taille pour une métropole où l'espace est précieux. Historiquement, Paris a su étendre ses zones vertes, notamment en désimperméabilisant des surfaces et en rendant accessibles de nouveaux espaces au public. Toutefois, l'annonce récente incluant par exemple les cimetières parisiens dans le décompte des futurs espaces verts suscite des interrogations. Bien que les cimetières contribuent à la biodiversité et offrent un certain espace vert, ils ne remplissent pas les mêmes fonctions que les parcs en termes de lieux de détente et de loisir, restant avant tout des lieux de recueillement.

Cette approche soulève des doutes quant à la faisabilité de l'objectif des 300 hectares supplémentaires, mettant en lumière un potentiel écart entre les ambitions annoncées et les possibilités réelles d'aménagement urbain. Si Paris peine à identifier concrètement ces nouveaux espaces verts, il serait raisonnable pour la municipalité de revoir ses ambitions à la baisse dans la version définitive du PLU, afin de fixer des objectifs plus réalistes et atteignables. Reconnaître cette limite serait un pas vers une planification urbaine plus transparente et adaptée aux contraintes réelles de la ville.

L'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) sur le projet publié le 13 septembre 2023, recommande de :

- ✓ démontrer de manière spatialisée la capacité du tissu parisien, avec les moyens mis en œuvre par le PLU, d'offrir 1 300 ha de terrain à désimperméabiliser et d'ouvrir au public près de 300 ha d'espaces verts supplémentaires.
- ✓ quantifier les effets de ces mesures sur la réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain.
- ✓ préciser quelle traduction est donnée à la prescription du SCoT de la Métropole du Grand Paris relative à la compensation des surfaces nouvellement imperméabilisées.

En l'Etat le PLU bioclimatique ne montre pas comment atteindre les 300 hectares d'espaces verts publics. Bien au contraire, il existe une confusion entre ouverture au public d'espaces verts existants et création d'espaces verts.

La mention "Emplacement réservé pour espace public au bénéfice de la Ville de Paris" sur des terrains privés est problématique et semble inadaptée aux parcelles concernées. Le grand

nombre de ces emplacements interroge sur la précipitation de les classer comme espaces verts publics pour atteindre des objectifs théoriques, alors qu'en réalité, ces réserves ne sont pas mobilisables concrètement

Urbascore

L'Urbascore introduit une évaluation des projets immobiliers à Paris selon plusieurs critères environnementaux et sociaux. Par exemple, il prendrait en compte la capacité d'un projet à améliorer la biodiversité, à réduire les îlots de chaleur urbains par la végétalisation, à favoriser la mixité sociale, ou encore, à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments. Ces critères, bien qu'ayant pour but d'encourager des développements urbains positifs, introduisent une dimension de subjectivité dans l'évaluation des permis de construire. La subjectivité découle du fait que la "valeur" des externalités positives peut être interprétée différemment selon les parties prenantes. Cela pourrait compliquer l'obtention des permis de construire, car les critères ne sont pas uniquement techniques mais aussi qualitatifs, menant potentiellement à des interprétations variées et à des recours juridiques par ceux qui estiment que ces critères subjectifs ont été mal évalués ou appliqués.

Points plus spécifiques au 12ème arrondissement.

Préserver les espaces verts existants du 12ème arrondissement

Le PLU bioclimatique se doit de protéger les espaces vert existants. Par exemple la parcelle 3-7 rue Moreau est un espace vert qui a été inscrit en emplacement réservé LS 60/60. [La Ville doit être attentive et réviser ses annexes en ce sens d'une meilleure protection des espaces verts existants.](#)

La question du périphérique :

Dans le règlement écrit du PLU, la zone de 25m de large de chaque côté des voies, du périphérique qui devrait protéger les talus contre toute construction n'est pas clairement définie sur les cartographies du 12ème arrondissement d'après mes observations. [Le PLU doit clarifier ce point.](#)

l'EVP 12-73, emplacement lycée Paul Valery

Le projet de rénovation de la cité scolaire Paul Valery de la Région Ile-de-France privilégiant la rénovation du bâti a permis la conservation des espaces verts et de respiration et je m'en réjouis. Le positionnement de l'EVP 12-73 qui empiète sur l'emplacement envisagé pour la création du parvis du tiers lieu de l'IA peut contraindre les possibilités d'implanter le futur tiers lieu suivant les principes figurant dans le support du COPIL organisé le 28 septembre 2021 en présence de la Ville et de la Région et notamment ses accès. [Je demande ainsi à la Ville de Paris de se référer aux préconisations de la Région Ile-de-France.](#) Ce projet de campus

d'excellence autour de l'IA représente une véritable opportunité pour les élèves mais aussi les habitants du quartier.

OPA Bercy Charenton

L'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) de Bercy-Charenton, intégrée au projet de PLU, se révèle particulièrement succincte tant en termes d'informations fournies qu'en vision stratégique

Le quartier de la ZAC de Bercy Charenton, entièrement à construire, représente une opportunité pour optimiser la durabilité des bâtiments en prenant en compte la réversibilité des constructions, réduisant ainsi leur impact environnemental. Ce point n'est pas du tout abordé au sein de l'OAP.

La proximité du périphérique et de l'échangeur de Bercy souligne l'importance de développer des espaces verts et de promouvoir la végétalisation pour atténuer les effets des grandes infrastructures routières. Cependant, les espaces verts n'apparaissent que faiblement, mentionnés seulement à deux reprises.

Les tunnels Baron Le Roy, vestiges de l'époque napoléonienne, offrent un potentiel écologique unique grâce à leur température moyenne de 14°C, ce qui les distingue comme l'unique réfrigérateur naturel de Paris. Dans l'OAP, les tunnels sont notés comme « secteur en attente d'un projet d'aménagement global » sans aucun engagement sur leur devenir et leur rôle.

En 2016, la commission d'enquête publique sur la ZAC Bercy Charenton avait estimé que, pour un quartier aussi vaste que la ZAC de Bercy-Charenton, le taux de 60 % de logements sociaux imposé par le Plan Local de l'Habitat était excessivement élevé pour assurer une diversité de peuplement. L'OAP actuelle précise qu'"au moins 75 % des surfaces de logements créées dans la ZAC seront de type locatif social, intermédiaire ou BRS", ne tenant ainsi pas compte de la réserve exprimée par le commissaire enquêteur lors de l'enquête publique de 2016.

L'OAP thématique « Bercy Charenton » nécessite une réflexion approfondie sur son développement futur et sur ses engagements respectueux de l'environnement, mais aussi des avis qui ont déjà été émis par les habitants et le commissaire enquêteur.

[Pour plus de détails, je vous invite à consulter le vœu relatif à une OAP Bercy Charenton que j'ai déposé au Conseil de Paris de 5-9 juin 2023 lors du vote du projet PLU](#)

« L'oasis vert » 95 rue de Picpus

Le classement de certaines parcelles de « l'oasis vert » ont pour objectif de protéger le mur végétal qui se situe au 95 rue de Picpus. Mais, le 95 rue de Picpus est "Emplacement réservé pour espace vert public au bénéfice de la Ville de Paris contrairement aux parcelles les 4-6 et 8 rue Louis Braille et 4 Bd de Picpus et 97 rue de Picpus, en "Espace Vert Protégé". [Cette distinction nécessite des clarifications](#)

Conclusion :

L'Exécutif parisien devrait réexaminer tous les points mentionnés qui vont à l'encontre de l'objectif recherché d'un Plan Local d'Urbanisme bioclimatique visant à lutter contre le réchauffement climatique et à adapter la ville aux épisodes de forte chaleur. Ceci permettrait également de mettre en exergue les aspects positifs de ce PLU, notamment :

- ✓ La protection des commerces et de l'artisanat, grâce à l'interdiction de changer la destination des locaux commerciaux et artisanaux situés en rez-de-chaussée sur certaines voies protégées.
- ✓ L'interdiction des dark stores et des dark kitchens.
- ✓ La lutte contre le développement des locations meublées touristiques, qui participe à la préservation du tissu résidentiel de la ville.
- ✓ La préservation d'espaces non construits par l'intégration davantage de pleine terre dans les projets d'aménagement.
- ✓ L'arrêt des IGH.

Pour aborder efficacement les multiples défis auxquels Paris est confrontée, en particulier en matière de foncier et de logement, ce Plan Local d'Urbanisme manque d'ambition en termes de vision stratégique à l'échelle de la Métropole du Grand Paris.