

**REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
BIOCLIMATIQUE DE PARIS**
ENQUÊTE PUBLIQUE DU 8 JANVIER AU 29 FEVRIER 2024
A LA DEMANDE DE Mme LA MAIRE DE PARIS



Leaflet IGN BD Ortho

COMMISSION D'ENQUÊTE

Marcel LINET Président

Stéphane du CREST de VILLENEUVE suppléant Président

Jean-Paul BETI membre

Charlotte CAILLAU membre

Alain GILLES membre

Manuel GUILLAMO membre

Jacky HAZAN membre

Katarzyna KMONK membre

Georges SCHEIBER membre

TOME 5/6 AVIS ET CONCLUSIONS DE LA COMMISSION

Le présent rapport d'enquête est établi sous la forme de 6 tomes correspondant aux 6 parties suivantes en pagination continue.

TOME 1/6 : GENERALITES

TOME 2/6 : AVIS ET OBSERVATIONS RECUEILLIS : MRAe ET PPA

TOME 3/6 : EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC THEMES GENERAUX

TOME 4/6 : EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC THEMES LOCALISES

TOME 5/6 : AVIS ET CONCLUSIONS DE LA COMMISSION

TOME 6/6 : LES PIECES ANNEXES

5 AVIS ET CONCLUSIONS DE LA COMMISSION

5.1 Rappel des objectifs du projet de nouveau PLU b

Les objectifs de la procédure de révision du PLU de Paris prescrite par le Conseil de Paris peuvent être synthétisés de la manière suivante :

1. Paris, ville inclusive et solidaire

- a. Promouvoir l'accueil de toutes et tous, sans distinction de genre, d'origine, de revenu, d'âge ou de handicap, notamment dans l'espace public ;
- b. Préserver la diversité des quartiers et promouvoir l'égalité sociale et territoriale ;
- c. Favoriser la solidarité entre les personnes, le maintien des classes populaires et la mixité sociale de tous les quartiers afin de contrer la gentrification et la spéculation immobilière ;
- d. Offrir un logement à un prix abordable et accessible à tous, impliquant à la fois l'atteinte des objectifs de production de logement sociaux dans le respect de la loi SRU et des délais prévus par le législateur ainsi que la poursuite, au-delà de ce terme, de la mixité sociale conformément aux objectifs définis par le Plan Local de l'Habitat (PLH) et le projet de Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement de la Métropole du Grand Paris (PMHH) ;
- e. Lutter contre le surtourisme et le tourisme non durable ;
- f. Encourager la ville du ¼ d'heure et le maillage d'équipements, accessibles à tous, à prix décent et de services publics, favoriser leur ouverture sur la ville et leur mutualisation ;
- g. Consolider une offre de santé, hospitalière et municipale, de sport et de culture accessible et équitablement répartie sur le territoire parisien, en promouvant l'ouverture de nouveaux espaces ;
- h. Veiller à préserver l'aspect social, tant en matière de logements sociaux que d'équipements publics, des opérations d'aménagement.

2. Paris, ville aux patrimoines et paysages préservés

- a. Définir une nouvelle esthétique parisienne, promouvoir et développer les particularités et l'identité des différents quartiers de Paris en prêtant notamment une attention particulière à l'espace public et aux arrondissements populaires ;
- b. Renforcer les protections patrimoniales, en augmentant le nombre de bâtiments et de parcelles protégés et en encadrant plus strictement la transformation des façades des commerces et ateliers ;
- c. Encourager la transformation des bâtiments existants plutôt que leur destruction, notamment la transformation de bureaux en logements, tout en veillant à répondre à l'urgence sociale ;
- d. Conforter les qualités de l'harmonie paysagère de Paris, notamment son bâti et sa hauteur, prendre en compte le grand paysage métropolitain ;
- e. Favoriser la création de nouvelles liaisons écologiques à l'échelle de la métropole, notamment par la création de trames vertes et bleues à Paris ;
- f. Renforcer la biodiversité et la présence de la faune et de la flore par la protection, l'augmentation de la végétalisation et de la surface des espaces libres, la prise en compte du bien-être animal, l'identification des arbres de valeur paysagère et écologique à protéger, notamment en cœur d'îlot et dans les opérations d'aménagement ;
- g. Magnifier et améliorer la fonctionnalité écologique des paysages majeurs de Paris, notamment les bords de Seine et des canaux et faire renaître la Bièvre là où c'est possible.

3. Paris, ville durable, vertueuse, résiliente et décarbonée

- a. Répondre à l'urgence climatique par la création d'un environnement urbain plus favorable à la santé des Parisiennes et des Parisiens en favorisant la sobriété carbone et énergétique et en offrant une place accrue à la nature en respectant nos engagements d'une ville neutre en carbone en 2050, d'une ville qui réduit de moitié ses consommations d'énergie, convertie à 100 % aux énergies renouvelables en 2050, et s'engageant dans une démarche zéro déchets ;
- b. Mettre en œuvre un urbanisme qui crée des lieux de respiration et de la fraîcheur partout dans Paris, par l'augmentation de la surface de pleine terre et la diminution des sols imperméables, la plantation de nouveaux arbres et la création de nouveaux parcs et forêts urbaines ;
- c. Développer l'utilisation de matériaux adaptés limitant l'accumulation thermique, notamment sur les sols et les toits, et renforcer là où c'est possible la présence de l'eau et de la végétation et des espaces non bâtis dans la ville ;
- d. Inciter les constructeurs à intégrer à leurs projets des services et des externalités positives, en termes de programme, de réversibilité, de résilience, de lutte contre le bruit et la pollution lumineuse, d'évolutivité, de confort d'été et d'hiver en privilégiant notamment l'usage de matériaux biosourcés ;
- e. Promouvoir l'économie circulaire du bâti et un développement économique durable, social et solidaire.

4. Paris, ville attractive et productive

- a. Conforter la place de Paris comme grande capitale économique, du tourisme durable, culturelle, étudiante, sportive, solidaire, universitaire et scientifique mondiale, en promouvant

le développement de nouveaux projets innovants, durables, créateurs d'emplois et d'intérêts généraux ;

b. Faire de la ville du ¼ heure une réalité pour tous les Parisiennes et Parisiens, en protégeant la diversité commerciale et notamment le petit commerce et l'artisanat, en promouvant les services publics de proximité et de qualité et les espaces productifs en ville, et en développant l'agriculture urbaine sous toutes ses formes ;

c. Développer et mettre en réseau des espaces dédiés à l'approvisionnement logistique propre et durable de la ville, par la promotion de la logistique fluviale et ferroviaire, et développer les lieux de gestion des déchets, dans une démarche zéro déchet de circularité des ressources ;

d. Favoriser le développement et l'implantation d'un tourisme durable, accessible à toutes et à tous, de commerces de proximité, d'artisanat, de lieux culturels et de structures de l'économie sociale et solidaire, de lieux pour une utilisation nocturne, en accompagnement de la politique foncière de la ville ;

e. Poursuivre le rééquilibrage Est-Ouest de l'habitat et de l'emploi, notamment l'offre de logements sociaux et abordables, en mettant l'accent sur les arrondissements de l'ouest et du centre.

5. Paris, ville actrice de la métropole

a. Rendre concrète la citoyenneté métropolitaine en renforçant la coopération entre les Villes et les Territoires de la Métropole et Paris ;

b. Prendre en compte les préconisations des projets de Schéma de Cohérence Territoriale Métropolitain (SCOT) et de Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement de la Métropole du Grand Paris (PMHH) dans la conception du Plan Local d'Urbanisme bioclimatique ;

c. Faire de Paris une ville solidaire avec sa métropole, réfléchir à la péréquation métropolitaine et à la création de mécanismes de solidarité, de rééquilibrage et de mutualisation à l'échelle de la métropole ;

d. Inscrire le développement urbain dans une logique pleinement métropolitaine et francilienne, accueillir à Paris les travailleurs-clés afin de protéger les terres agricoles métropolitaines et éviter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols ;

e. Proposer des espaces de préservation de l'environnement et des dynamiques de projets partagés entre Paris et le territoire métropolitain, notamment sur les sites d'interface et en particulier autour et au-dessus du boulevard périphérique, des bois parisiens et en lien avec la Seine ;

f. Encourager le développement des mobilités douces en lien avec les communes limitrophes.

5.2 Rappel de la procédure de révision engagée

Le conseil de Paris a arrêté son projet de nouveau PLU b par délibération en date des 5,6,7 et 8 juin 2023.

Sur la demande de la maire de Paris la vice-présidente du TA de Paris a désigné une commission d'enquête de 9 membres titulaires le 17 juillet 2023.

Par arrêté du 15 novembre 2023, Mme la maire de Paris a prescrit une enquête publique d'une durée de 53 jours qui se déroulerait du 8 janvier au 29 février 2024.

Par courrier du 25 mars le président de la commission d'enquête a transmis à Mme la maire de Paris un procès-verbal de synthèse des observations auxquelles elle a répondu le 12 juin 2024. Sans qu'il soit nécessaire de reproduire ici ces documents très volumineux, on peut en retrouver la totalité des éléments dans les **Tomes 3 et 4, l'expression du public apparaissant en noir, les questions complémentaires de la commission d'enquête en bleu, les réponses de la Ville de Paris en vert et enfin les commentaires de la commission d'enquête en rouge**, ces derniers servant de support aux réflexions de la commission d'enquête pour lui permettre de formuler ses appréciations définitives qui sont exprimées sous forme de réserves ou de recommandations dans les pages suivantes.

Face à la densité des observations émises au cours de l'enquête et à celle des réponses de la Ville de Paris, Mme la Maire de Paris a bien voulu accorder un délai de remise du rapport de la commission jusqu'à la fin du mois de juillet 2024.

5.3 La méthodologie pour conduire aux conclusions

Comme il a été expliqué dans le rapport, la commission d'enquête a souhaité ventiler les observations du public et les réponses de la Ville selon 37 thèmes rappelés ci-après :

1. PARTICIPATION DU PUBLIC
2. LOGEMENT
3. ACTIVITES ECONOMIQUES
4. CONSTRUIRE
5. ESPACES PUBLICS ET MOBILITES
6. BOIS ET AMENAGEMENTS
7. LE QUARTIER DU QUART D'HEURE
8. NATURE EN VILLE
9. BIODIVERSITE
10. ENERGIE
11. EAU
12. NUISANCES
13. EQUIPEMENTS PUBLICS
14. PATRIMOINE
15. LIENS METROPOLITAINS
16. ACTEURS SPECIFIQUES
17. DIVERS ASPECTS FORMELS ET MATERIELS DU PLU
18. HORS PLU
19. EVALUATION DU PLU

THEMES 20 à 36 par arrondissement

THEME 37 : projets particuliers

Pour chacun de ces thèmes la commission s'est attachée à apprécier si les services techniques de la Ville de Paris avaient répondu avec suffisamment de rigueur aux observations.

Elle estime que, de manière générale, ce fut le cas et apprécie que chaque sujet ait été étudié avec circonspection, même lorsque les questions posées étaient précises et difficiles.

Dans de nombreux cas les réponses des services étaient suffisamment bien argumentées et ne méritaient ni commentaires de la commission ni de nécessiter des recommandations particulières dans le cadre des conclusions de la commission.

Par contre, pour certains sujets la commission d'enquête a estimé que celles-ci devaient faire l'objet de remarques de sa part, qui seront produites dans les paragraphes suivants.

5.4 Appréciations générales sur le projet de PLU

Les différents avis émis :

Il est rappelé que **les personnes publiques associées (PPA)** ont bien été consultées comme le prévoit les textes :

5 entités ne semblent pas avoir produit des avis, à savoir :

La Chambre d'Agriculture d'IDF, les communes d'Ivry, Les Lilas, Saint-Denis et l'EPT Paris-Ouest La défense.

Il est à noter que Mme la présidente de la Région d'Ile de France a fait part de son avis, au demeurant défavorable, mais n'a pas transmis d'avis complémentaire de la Région comme elle l'avait annoncé.

Les avis des PPA sont pour l'essentiel pertinents et la commission s'y rallie. Il appartiendra aux services de la Ville de Paris de se rapprocher de ces entités pour étudier avec elles les solutions à retenir pour leur donner suite.

S'agissant des relations de Paris avec sa proche banlieue, la commission d'enquête regrette que conformément à la loi et malgré les accords bilatéraux existants et la volonté exprimée par la Ville de Paris de se concerter avec les communes limitrophes, le projet de PLU mis à l'enquête, ne concerne que Paris intramuros et non l'ensemble de l'agglomération parisienne.

La MRAe a émis un avis très complet auquel la Ville de Paris a répondu comme le prévoit la réglementation.

Pour la MRAe, le projet de PLU^b montre une véritable réflexion sur les enjeux climatiques et sanitaires qui conduit à des dispositions intéressantes et vertueuses.

La MRAe note des innovations pour l'adaptation de Paris aux transitions climatiques, énergétiques et écologiques.

Elle observe que la structuration du projet avec les OAP thématiques permet de dégager les orientations environnementales dans Paris, et que la présentation du règlement écrit et du règlement graphique permet de distinguer les préoccupations importantes dans les différentes zones.

Cependant, l'analyse des incidences reste imprécise et pas assez ciblée.

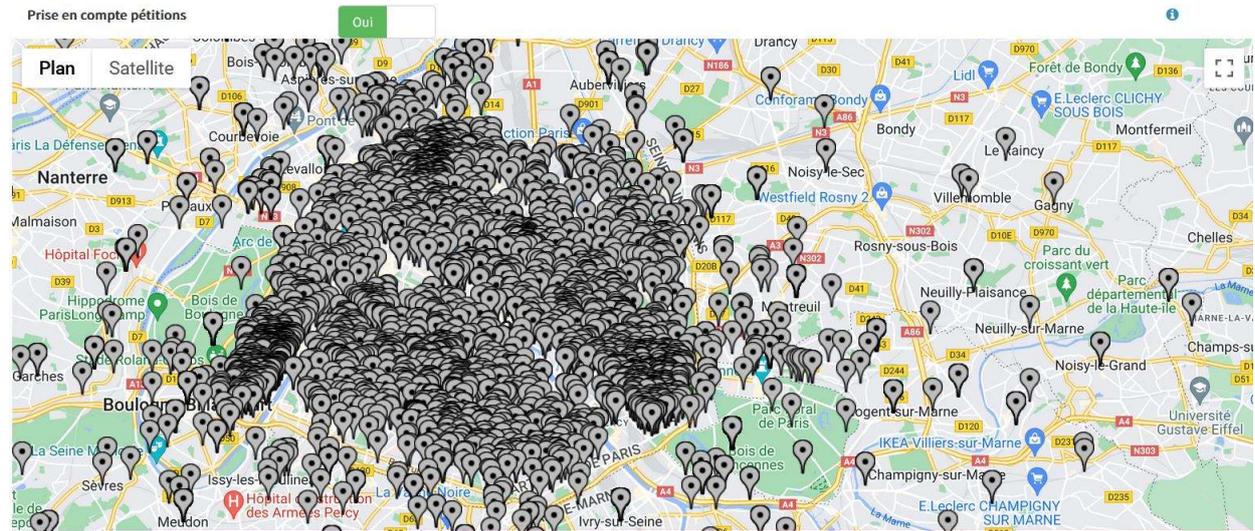
L'attention des services de la Ville de Paris est appelée pour rechercher des améliorations dans le sens évoqué par la MRAe.

Le **public** a, quant à lui, émis ses observations ou propositions dans les registres ouverts à l'occasion de l'enquête publique, soit dans les mairies, soit sur le site dédié sur internet, soit en écrivant au président de la commission, soit encore lors d'échanges au cours de réunions notamment pendant les réunions publiques.

Ce sont au total 14303 remarques qui ont été exprimées et étudiées par la commission.

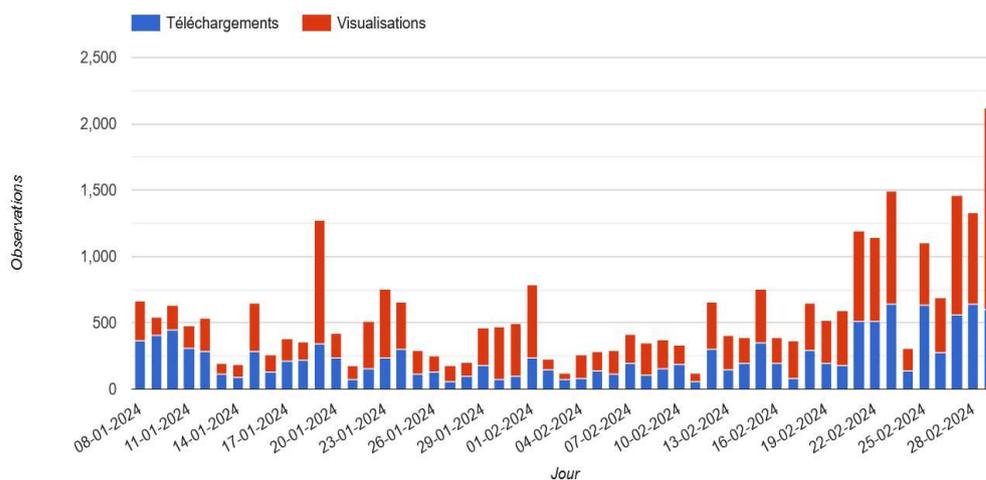
Les personnes ayant participé à l'enquête publique sont majoritairement de Paris (11621 contributions), le reste (2682) provenant de nombreuses villes avoisinantes et à peu près de toute la couronne parisienne (environ une cinquantaine de communes) démontrant ainsi également les préoccupations potentielles de cette révision.

Cartographie des adresses déclarées par les déposants



Le dossier de présentation du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Paris a été téléchargé et consulté de nombreuses fois

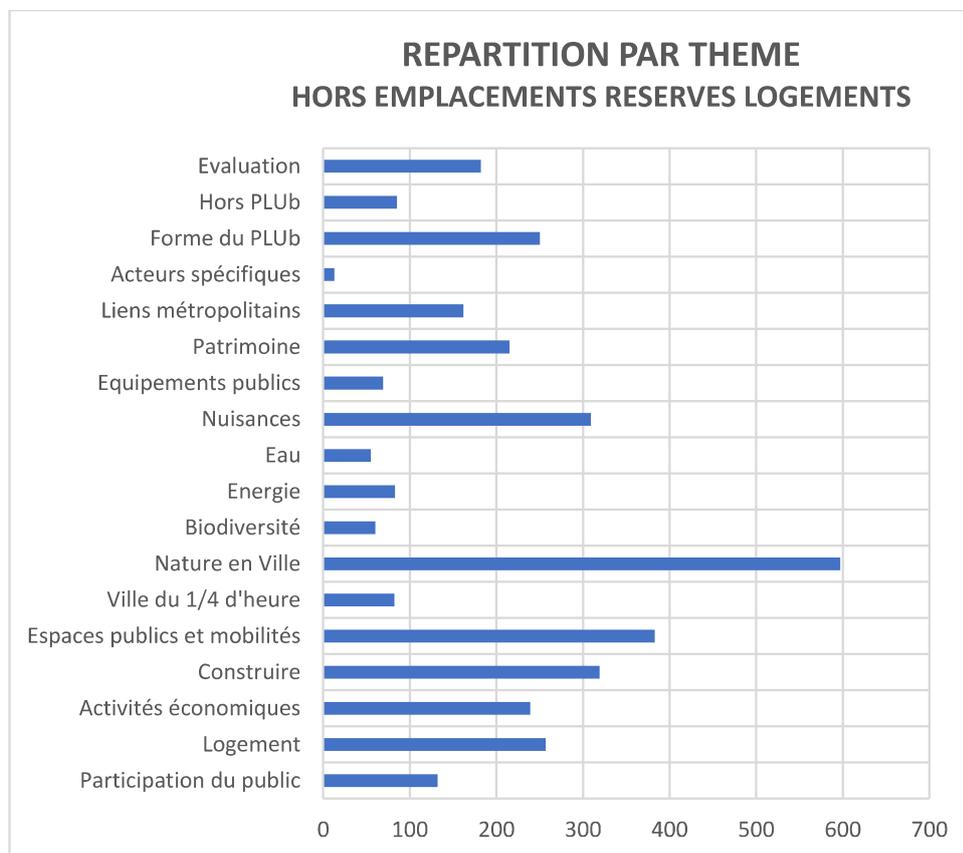
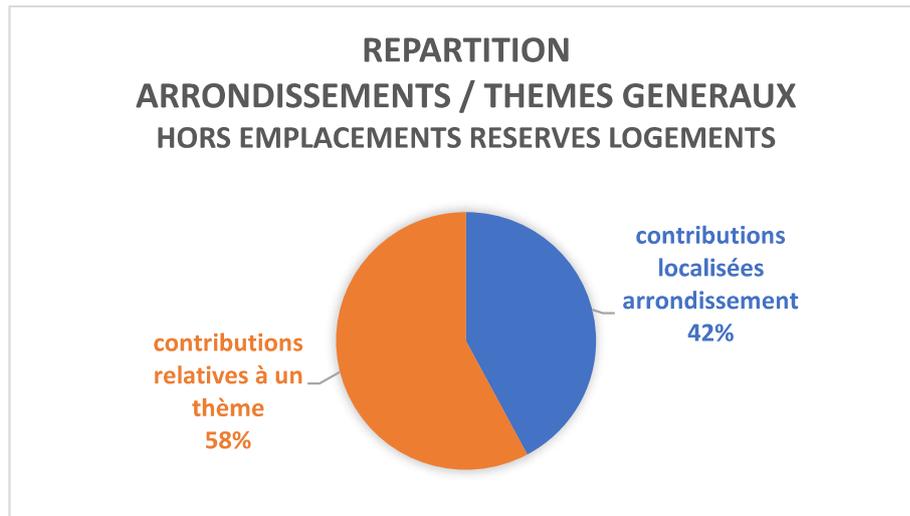
Statistiques de visualisation et de téléchargement des documents

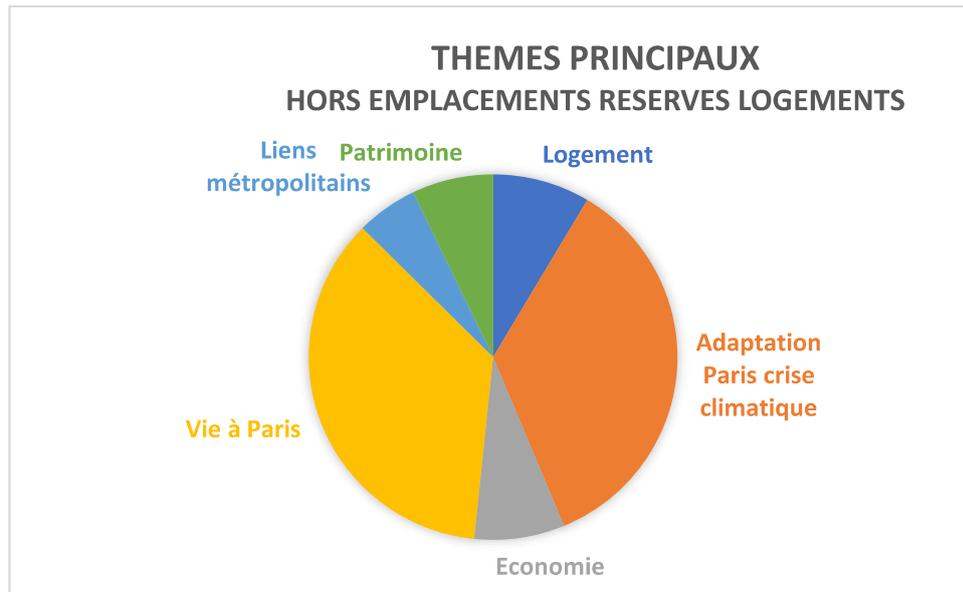


Les sujets qui ont intéressé le public

Une part importante des contributions a porté sur les emplacements réservés en faveur du logement, notamment ceux grevant des écoles privées ou des bureaux, qui représente 71% de la participation du public, soit plus de 10 000 contributions.

Sur les autres sujets :





5.5 Avis de la commission classé par thèmes

Selon l'article L 101-2 du code de l'urbanisme, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise notamment à atteindre les objectifs suivants : -

A L'équilibre entre :

- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- Les besoins en matière de mobilité ;

B La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

C La diversité des fonctions et la mixité sociale ;

D La sécurité et la salubrité publiques ;

E La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

F 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 ;

G La lutte contre l'artificialisation des sols ;

H 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 ;

I La promotion d'une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie.

La commission d'enquête se réfère à cet article pour apprécier l'intérêt général de ce PLU et les thèmes qui ont été choisis se rapportent à celui-ci.

5.5.1 Avis sur les thèmes généraux

Compte tenu des commentaires qu'elle a pu faire dans les tomes 3 et 4 du présent rapport, la commission conseille d'une manière générale à la Ville de Paris d'en tenir le plus grand compte pour apporter les améliorations souhaitées de son PLU.

Les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables peuvent entraîner dans leur mise en œuvre d'importants problèmes de compatibilité.

La révision du PLU ne peut à elle seule résoudre ces problèmes, mais il importe que cette révision y contribue pour sa part. En outre, une focalisation des différents outils et des différents organismes publics pour une meilleure cohérence est indispensable.

La commission d'enquête a relevé plusieurs thèmes de compatibilité :

- Répartition de l'espace entre domaine bâti et espace libre ;
 - Répartition du domaine bâti entre activités administratives, activités culturelles, activités sanitaires, sociales et sportives, activités touristiques, autres activités économiques, logements occupés, résidences secondaires, logements vacants ;
 - Répartition des logements occupés entre classes modestes, classes moyennes et classes aisées ;
 - Répartition des logements occupés entre inactifs, actifs dans Paris, et actifs hors Paris ;
 - Répartition de l'espace public entre ses fonctions prioritaires :
 - La desserte du domaine bâti,
 - Les circulations,
 - Les espaces verts,
 - Les espaces de détente,
- Et les occupations privatives :
- Les commerces,
 - Le stationnement,
 - L'événementiel,
 - La publicité.

La commission d'enquête incite donc d'une manière générale à la recherche d'une meilleure cohérence dans la mise en œuvre des objectifs du projet d'aménagement et de développement durables

THEME 1 : PARTICIPATION DU PUBLIC

La commission a apprécié les efforts importants menés par la ville sur la communication.

La commission a bien noté les efforts de concertation que la ville a menés ces dernières années pour aboutir à ce nouveau PLU ; un travail de réflexion et d'études sera nécessaire pour mesurer ses impacts et préparer les correctifs à apporter dans les prochaines années ; elle

estime que les acteurs de terrain qui, le plus souvent au cours de l'enquête, se sont révélés comme forces de propositions réelles, y soient mieux associés

Elle estime qu'un dispositif devrait être mis en place pour rendre compte périodiquement de la concrétisation des dispositions de ce nouveau PLU, sans attendre une nouvelle révision.

THEME 2 : LOGEMENT

Le PLU b a mobilisé plusieurs outils en faveur du logement qui ont fait réagir le public ou les professionnels concernés de manière importante :

En premier lieu, la Ville a fait un usage important du mécanisme des emplacements réservés. L'enquête a permis d'identifier cinq types de biens qui ont donné lieu à une contestation importante :

Les emplacements touchant des maisons individuelles : N'ayant pas été avertis personnellement, les propriétaires, pour la plupart des personnes physiques dont c'est la résidence principale, ont mal accepté la mise en place de la servitude sur leur maison familiale, leur contestation ayant été relayée dans certains cas par les habitants du quartier, davantage pour des raisons de préservation du patrimoine ou des jardins associés à ces maisons.

En réalité, aussi dure que soit cette situation, l'existence d'un emplacement réservé sur la maison n'empêche pas le propriétaire de continuer à y vivre, rénover sa maison ou la transmettre à ses enfants, mais capte au profit de la Ville et du logement social le potentiel de constructibilité de la parcelle. Il est apparu néanmoins pendant l'enquête que certaines parcelles étaient sans doute trop petites pour offrir un réel potentiel de constructibilité à la Ville.

Les emplacements touchant des presbytères ou autres biens annexes de lieux de culte : La proportion de biens religieux ayant fait l'objet d'un emplacement réservé n'est pas négligeable. Ces emplacements ont été contestés par les paroissiens en général. L'emplacement réservé n'empêche pas la poursuite des activités religieuses au profit des habitants du quartier, mais ne permet pas de les développer si elles nécessitent une restructuration importante des bâtiments ou des agrandissements. Les biens concernés sont généralement la propriété de congrégations religieuses ou du diocèse de Paris. Ces propriétaires particuliers réalisent déjà un certain nombre d'opérations similaires (par exemple dans le 6^{ème} rue du Bac).

Les emplacements réservés touchant des établissements scolaires privés sous contrat du primaire et du secondaire (9 établissements catholiques et 1 établissement juif) : La transformation d'établissements d'enseignement primaire et secondaire privé, qui participent au service public de l'éducation, en logements sociaux n'a pas du tout été comprise par le public qui s'exprimé.

La commission ne comprend pas bien l'intérêt de la Ville et son obstination à vouloir grever des établissements scolaires d'un emplacement réservé pour faire du logement social : 10 emplacements ont entraîné un rejet massif des habitants des quartiers concernés, alors que Paris compte 77 000 parcelles et 946 emplacements réservés. Ces emplacements sont insignifiants pour l'effort de production de logements que souhaite la Ville, qui s'est dotée d'une réserve foncière largement significative dans le PLU b.

La Ville gère par ailleurs l'ensemble des écoles primaires et collèges publics de Paris. Elle dispose à ce titre d'une réserve foncière très importante de même nature que ces 10 établissements et répartie dans tout Paris, notamment dans les arrondissements déficitaires

en logements sociaux. Si la Ville estime intéressant de transformer des établissements scolaires en logement social, elle dispose du foncier nécessaire.

Les établissements scolaires représentent l'un des socles de la vie d'un quartier. La variété des écoles privées et publiques permet d'offrir une diversité de choix aux familles et contribue à fixer les familles à Paris. Ce choix assure également une réelle mixité sociale, dans sa forme la plus complète (générations, typologie des familles, origine sociale...) et contribuent au dynamisme des quartiers.

Au demeurant, les emplacements réservés grevant les écoles et collèges privés qui ont été choisis sont parfaitement inefficaces, car aucun des faits déclencheurs de la servitude n'interviendra et ne fera que bloquer les agrandissements sans bénéfice pour la Ville et le logement.

La baisse sans précédent du nombre d'élèves à Paris dans les prochaines années va se traduire par des fermetures importantes de classes, voire d'établissements à Paris, mais dans les faits, cette baisse impacte pratiquement exclusivement les établissements scolaires publics. Les écoles et collèges pastillés affichent tous des effectifs complets et des listes d'attente importantes.

Insérés dans des groupes scolaires plus complets qui incluent des écoles primaires et un lycée, les établissements scolaires choisis n'ont pas vocation à déménager ou à fermer. Leur pérennité à leur adresse actuelle ne fait aucun doute pour encore de longues années. Certains établissements existent depuis plus de 100 ans à la même adresse.

C'est pourquoi, la commission estime que les emplacements réservés grevant les 10 établissements scolaires ne sont pas justifiés car inopérants pour espérer produire du logement social - depuis 2006, aucune école pastillée n'a jamais été transformée en logements sociaux - et allant à l'encontre de l'intérêt général de la Ville qui cherche à retenir les familles. Le droit de préemption est de nature à préserver tout aussi bien les intérêts de la Ville sur ces parcelles, puisque la vente est le seul évènement qui justifie selon la Ville le pastillage.

Un emplacement touchant un centre d'addictologie (61 rue Pajol Paris 18) géré par une association, qui va dans le sens des objectifs de la Ville pour une ville inclusive et solidaire : Le projet d'agrandissement pour développer l'hébergement des personnes en situation d'addiction est incompatible avec un emplacement réservé au profit du BRS (bail réel solidaire). Il n'est pas sûr que l'hébergement à des fins de réinsertion sociale puisse rentrer dans le cadre du PLOC médico-social qui grève la parcelle. Cette activité étant bien insérée dans le quartier et tournée vers l'aide aux plus défavorisés, la commission souhaite que la Ville supprime l'emplacement BRS et laisse l'activité du centre se développer au bénéfice des parisiens.

Les emplacements réservés touchant des immeubles de bureaux : La réaction des acteurs économiques concernés a été massive. Pas loin de 300 immeubles de bureaux/activités pastillés ont fait l'objet d'une contestation de l'emplacement réservé, les contributions présentées à l'enquête relevant du dossier précontentieux (argumentation complète rédigée par des cabinets d'avocats, plans et dossiers techniques sur la faisabilité de la transformation en logements établis par des architectes, critiques et analyse sur la faisabilité technique de cette transformation au regard des réglementations actuelles incendie et accessibilité, étude de faisabilité économique).

La Ville minimise son choix en constatant que les immeubles de bureaux choisis représentent moins de 1,5% des parcelles de la zone UG. En réalité, les immeubles de bureaux pastillés sont essentiellement situés dans les arrondissements d'affaires. Plus de 100 immeubles ont

été choisis dans le 8^{ème} arrondissement par exemple. Dans certaines rues, c'est 50% des immeubles entiers de bureaux qui ont été pastillés, ce qui explique le sentiment des acteurs économiques d'un transfert à marche forcée de l'activité tertiaire hors des quartiers centraux.

Sans critiquer le nombre d'emplacements choisis, que la commission estime en rapport avec le nombre d'opérations attendues (250), la commission regrette néanmoins que la Ville sous-estime complètement l'impact d'un emplacement réservé sur des immeubles dédiés aux activités économiques. L'emplacement peut être maintenu à vie. L'emplacement rend l'immeuble invendable à un tiers, et difficilement vendable à la Ville, compte tenu de la durée de la procédure du droit de délaissement peu compatible avec la fluidité des affaires. Si le propriétaire réalise lui-même l'emplacement, il subit outre les travaux importants, une baisse importante de la valorisation de son immeuble.

La commission regrette par ailleurs que les immeubles des administrations publiques, souvent situés dans des quartiers très déficitaires, ne fassent pas davantage l'objet d'emplacements réservés. Il est regrettable que ces immeubles puissent être vendus à des promoteurs privés pour réaliser des hôtels de luxe, comme cela a été le cas pour l'immeuble de 4600m² du 14 rue Barruel (Paris 15) anciennement utilisé par le ministère de l'agriculture.

La commission pense qu'il faut mieux identifier les bâtiments occupés par des ministères qui présentent des caractéristiques similaires à celles des immeubles déjà transformés avec succès par la Ville pour les grever d'un emplacement réservé pour du logement.

La méthode retenue pour le choix des immeubles à pastiller apparaît à la commission très insuffisante dans une ville comme Paris. Elle comporte un volet théorique assez développé fondé sur des critères que la Ville justifie longuement dans sa réponse et qui sont pertinents. En revanche, aucune analyse fine à l'échelle du quartier n'a été effectuée, ni sur la localisation, ni sur la typologie des constructions retenues, leur ancienneté, leur état, leur insertion dans le quartier, leur potentiel d'évolution pour améliorer le quartier. Le choix des emplacements n'intègre aucunement le quartier, ses aménités, l'articulation des activités économiques existantes, les particularités professionnelles de certaines adresses, le microcosme typiquement parisien de certains endroits et la typologie des habitations existantes. Il offre dans bien des cas une vision limitée de la Ville de Paris en privilégiant les grandes artères, sans réflexion sur les lieux les plus propices au développement d'une mixité sociale, et sans réflexion sur les équilibres économiques de certaines artères.

La Ville n'a pas la possibilité d'aller visiter les immeubles qu'elle projette de pastiller. Elle n'a pas de représentant dans les services des mairies d'arrondissement. La Ville pourrait néanmoins utilement travailler avec les conseils de quartier qui ont une connaissance fine de leur quartier. Ils pourraient apporter une aide précieuse aux services de la Ville dans le repérage et l'évaluation des immeubles adaptés à une transformation en logements.

En revanche, la commission apprécie le travail important que les services de la Ville effectuent actuellement pour étudier sérieusement les dossiers remis à l'enquête par les immeubles pastillés. La Ville confirme dans sa réponse qu'une centaine d'immeubles grevés d'un emplacement, soit 1/3 des contestations présentées, ne s'avère pas adaptés à une transformation en immeuble de logements.

En deuxième lieu, le PLU a institué une nouvelle servitude - **la servitude de mixité fonctionnelle**. Les professionnels ont été nombreux à critiquer l'application de cette servitude.

L'application de cette servitude en cas de construction neuve, reconstruction, surélévation ou extension et changement de destination ou sous-destination ne devrait pas poser réellement de problème.

Le changement de destination ou de sous-destination est adapté pour déclencher la servitude s'il est total car dans ce cas, le changement d'activité dans tout l'immeuble entraîne généralement des travaux importants et un changement de modèle économique, qui peut rendre viable le fait de rajouter quelques logements (passage de bureaux tertiaires à hôtel ou établissement d'enseignement supérieur par exemple).

La commission estime que la restructuration lourde, lorsqu'elle n'est accompagnée d'aucune autre intervention (surélévation, extension ou changement d'activité), n'est pas adaptée pour supporter une servitude de mixité fonctionnelle, car elle comporte des freins évidents et des effets non voulus ;

Le déclenchement de la servitude en cas de restructuration lourde oblige le propriétaire à sacrifier une partie de ses surfaces économiques pour les transformer en logements. La servitude risque de conduire à la disparition des restructurations lourdes de bâtiments tertiaires, dans le secteur de développement de l'habitation, c'est-à-dire dans les $\frac{3}{4}$ de Paris. Les propriétaires limiteront leur rénovation pour demeurer en-dessous du seuil de la restructuration lourde, alors que celle-ci permettrait d'obtenir de bien meilleures performances énergétiques.

La servitude pourrait orienter la transformation du marché du bureau essentiellement vers l'hôtellerie, dont le modèle économique plus favorable est celui le plus à même de supporter la création d'une part de logements. Il est à noter que le changement d'activité, à lui seul, déclenche la servitude. A cet égard, la commission rappelle que les surfaces de bureaux ont diminué dans le centre de Paris au cours de la période précédente au profit quasi exclusif de l'hôtellerie. La servitude pourrait accentuer ce mouvement de fond.

La commission estime que cette servitude est nouvelle et que la Ville aurait intérêt à attendre d'avoir un retour d'expérience pour intégrer la restructuration lourde dans le champ d'application de la servitude. En contrepartie, elle pourrait en conséquence supprimer l'exception permettant de réaliser la servitude par compensation.

La commission s'inquiète en effet que la servitude de mixité fonctionnelle puisse entraîner la création d'un marché de vente de droit de commercialité entre personnes privées du fait des surfaces commerciales transformées par la servitude.

La commission recommande à la Ville de bien intégrer le développement possible des droits de commercialité dans sa réflexion sur la servitude de mixité fonctionnelle et l'incite à la plus grande prudence sur l'exception permettant de réaliser l'obligation par compensation.

En outre, le BRS obligatoire risque d'aboutir à la captation du marché de la construction par le public dans les arrondissements non déficitaires en logements sociaux, et donc l'absence de développement du logement libre au profit d'une meilleure mixité sociale dans ces quartiers.

La commission incite la Ville à évaluer l'impact du caractère obligatoire du BRS, imposé dans la servitude de mixité sociale ou dans les emplacements réservés, et à assouplir rapidement la règle s'il en résulte une baisse très importante des projets de logements portés par des promoteurs privés. »

En troisième lieu, le PLU instaura **un nouveau secteur d'interdiction des meublés touristiques** qui couvre tous les arrondissements centraux de la Capitale et la butte Montmartre.

Des professionnels ont critiqué l'absence de justification sérieuse dans certains quartiers du périmètre retenu, tandis que le public a proposé d'autres quartiers à intégrer dans le secteur d'interdiction. La Ville dans sa réponse maintient le secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête.

L'argumentaire de la Ville, tel qu'il est exposé dans le rapport de présentation, fondé sur un découpage à l'IRIS - qui est un découpage très fin - en fonction du nombre d'enregistrements de meublés touristiques pour 1000 habitations est un critère objectif qui semble une justification intéressante mais n'apparaît pas suffisant à la commission :

- Le secteur d'interdiction a été établi sur la base d'une photographie de Paris à un instant T, déjà relativement ancien (2021 soit il y a 3 ans), alors que le nombre d'autorisations progresse chaque année ;
- Le nombre d'autorisation accordée inclut les résidences principales louées moins de 120 jours par an, qui sont sans incidence sur le marché locatif.

La commission estime nécessaire de revoir les critères du secteur d'encadrement des « autres hébergements touristiques » et de modifier en conséquence le périmètre de ce secteur si nécessaire.

Elle propose d'étoffer les justifications du secteur d'encadrement dans le rapport de présentation.

THEME 3 : ACTIVITES ECONOMIQUES

Il apparaît que les activités économiques sont le parent pauvre du PLU ;

La ville entretient une certaine ambiguïté dans sa réponse en évoquant tantôt les activités de bureaux et tantôt les activités économiques ;

Le manque d'homogénéisation des logiques de développement économiques est manifeste.

Le développement des emplois dans l'Est parisien n'est pas en lien avec les besoins des populations de ces arrondissements.

La commission pense qu'il convient d'homogénéiser les logiques de développement économiques à Paris notamment sur la restauration et la mono-activité.

Par ailleurs la Ville n'a pas prévu de dispositions dans le PLU pour mieux encadrer le développement de l'hôtellerie et notamment n'a pas prévu d'interdire le changement de destination des bureaux vers l'hôtellerie.

Il convient de bien définir les changements de destination des activités économiques, en particulier les activités hôtelières et para-hôtelières.

THEME 4 : CONSTRUIRE

La Ville a pris soin de répondre très précisément aux interrogations du public sur l'évolution de la constructibilité et de la densité à Paris. L'enquête montre néanmoins que le rejet de la densité s'exprime surtout quand un espace vert remarquable est réduit ou modifié pour y implanter de nouvelles constructions ou qu'une dent creuse est comblée.

La commission estime que la baisse de la constructibilité annoncée, si elle est difficile à apprécier, sera en tout cas effective. Le choix de privilégier la surélévation à Paris lui paraît également justifié. Le travail très approfondi effectué sur les hauteurs et gabarits de constructions garantit un usage raisonné des surélévations dans le diffus à Paris. Les nouvelles règles d'implantation des constructions en cœur d'îlot devraient également limiter les vis-à-vis gênants.

Aujourd'hui la Ville ne dispose pas de données exhaustives sur la circulation des masses d'air permettant d'orienter les pétitionnaires lors d'un projet donné, mais la Ville confirme qu'il y aura certainement des études lancées sur ces questions, comme sur les effets d'îlot de chaleur urbain ces prochaines années.

La Ville doit poursuivre le travail amorcé par des études plus poussées sur l'impact des nouvelles constructions, notamment le comblement des dents creuses sur la circulation des masses d'air et les effets d'îlots de chaleur.

La Ville n'a pas souhaité modifier la définition de la restructuration lourde dans le règlement mais s'engage à apporter les justifications et explications nécessaires pour sécuriser la définition.

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

La commission considère que la Ville a pris la mesure des difficultés suscitées par l'application des nouvelles règles de construction. La Ville confirme dans sa réponse étudier l'assouplissement ou la clarification de certaines dispositions du règlement, notamment les stationnements vélos, les constructions en limite séparatives, la notion de sol artificialisé pour le calcul des espaces libres, les possibilités d'affouillement.

Trois points restent néanmoins délicats :

Le PLU favorise une multitude d'installations et d'usage sur les toits parisiens. La Ville ne semble pas avoir perçu les désagréments qui pourront en résulter pour les immeubles voisins, dès lors que les toits deviendront largement accessibles aux habitants à des fins récréatives ou sportives. Ces nouvelles pratiques peuvent sembler adaptées dans les ensembles et bâtiments modernes où les espaces entre les constructions sont souvent importants et pourraient permettre la dispersion des voix et des bruits. En revanche, les nuisances pourraient être beaucoup plus importantes dans les quartiers à la densité de constructions élevée et entraîner des phénomènes d'amplifications en raison de la proximité des bâtiments voisins.

L'enquête a fait remonter d'importants problèmes de nuisances en soirée liés aux terrasses de restaurants et aux bars. Le développement d'usages en toiture à des fins récréatives ou sportives, même limités aux habitants de l'immeuble, pourraient engendrer des niveaux de bruit dans Paris difficilement supportables.

La commission demande à la Ville de vérifier l'impact sonore des pratiques qu'elle entend favoriser sur les toits parisiens selon la typologie des quartiers et de limiter le périmètre d'autorisation de certaines pratiques si nécessaire.

L'enquête a montré, en outre, la difficulté d'atteindre les niveaux d'indice de végétalisation du bâti (IVb), surtout dans le secteur de renforcement du végétal. La Ville annonce avoir lancé des études pour vérifier la faisabilité des exigences imposées et s'engage à revoir les seuils en conséquence.

La commission considère, en outre, que la Ville a pris conscience des difficultés d'articulation des niveaux d'exigence du PLU en faveur de la végétalisation des toits et de la réduction du poids carbone des bâtiments, mais insiste sur l'importance d'avoir cette réflexion.

Le renforcement des structures de la construction pour supporter une hauteur de substrat importante, gage de qualité de la végétalisation des toits et de leur effet rafraîchissant, la largeur des ouvertures, les balcons et les espaces extérieurs, la hauteur sous plafond, gage d'habitabilité des logements, ont un poids carbone très important. La qualité architecturale des constructions et le respect d'exigences patrimoniales (trame de façade, qualité des toitures) ont également un effet sur le bilan carbone de la construction.

Il serait dommage que les exigences du PLU en matière de bilan carbone aboutissent à une simplification morphologique et architecturale telles des projets, qu'ils passent à côté d'une meilleure habitabilité et végétalisation des constructions, pourtant indispensables.

En se contentant du respect de la réglementation existante en matière de poids carbone, la Ville peut redonner une marge de manœuvre au pétitionnaire pour une meilleure végétalisation.

La Ville devrait faire porter son ambition sur les éléments du bâti les plus importants pour le confort des logements et le rafraîchissement des toits parisiens dans la perspective du réchauffement climatique.

La constructibilité en cœur d'îlot a été entièrement revue dans le PLU pour favoriser des espaces libres généreux et favoriser l'implantation des constructions en lien avec les bâtiments avoisinants pour assurer la continuité des espaces végétalisés d'une copropriété à l'autre.

Il serait dommage que l'exception liée aux EISCP permettent d'y déroger dans une trop large mesure : les EISCP comprennent dans la nouvelle nomenclature des destinations les établissements d'enseignement et médico-sociaux, les installations techniques des infrastructures et services publics, les lieux de culte, les installations sportives notamment.

Si l'on comprend bien qu'une piscine ou des installations techniques d'infrastructures publiques obéissent par nature à des contraintes de surface ou d'implantation incompatibles avec le respect des dispositions sur les espaces libres, de nombreux EISCP en revanche peuvent parfaitement participer à la réalisation d'espaces libres de pleine terre exemplaires.

Le besoin d'équipement au service des parisiens ne doit pas occulter le besoin tout aussi important de végétalisation des sols en vue de lutter contre les effets de l'îlot de chaleur urbain.

La commission invite la Ville à limiter strictement cette exception aux seuls EISCP qui par leur nature ne peuvent respecter les dispositions des espaces libres et à étudier les conséquences et les possibilités de compensation au regard des effets de l'îlot de chaleur urbain.

THEME 5 : ESPACES PUBLICS ET MOBILITES

La commission d'enquête note que la plupart des observations déposées par le public sur le thème "Espaces libres et mobilités" ne concernent pas directement la révision du PLU d'urbanisme, mais que la Ville les a transmises à ses services en charge des circulations et des espaces publics.

Elle enregistre les engagements de la Ville sur les questions de propreté, d'esthétique, de sécurité et de sanction des infractions, ainsi que sur une utilisation plus intensive des parkings

en ouvrage. Elle confirme l'importance d'un traitement efficace et rapide des occupations privatives non autorisées du domaine public.

La commission d'enquête approuve la forte collaboration entre la Ville, la SNCF, la RATP et Ile-de-France Mobilités sur toutes les questions concernant les mobilités.

La commission d'enquête note que le protocole à venir entre la Ville, la RATP et Ile-de-France Mobilités sur le bus parisien permettra d'améliorer fortement l'attractivité de ce mode de transport en augmentant sensiblement sa vitesse commerciale.

THEME 6 : BOIS ET AMENAGEMENTS

Certains objectifs de la zone N peuvent parfois paraître peu compatibles : par exemple la préservation de la biodiversité et le lieu de loisirs de plein air pour les citoyens.

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

THEME 7 : LE QUARTIER DU QUART D'HEURE

Le thème du quartier du quart d'heure a pour objectif de permettre, dans une proximité d'un quart d'heure à pied (ou 5 minutes en vélo), d'accéder à une offre de santé, à des espaces libres, à des commerces de proximité, à une offre culturelle, à des équipements sportifs et à lutter contre la concentration des hébergements hôteliers. Il donne comme objectif aussi de rapprocher les emplois et des lieux d'habitats.

L'OAP du quartier du quart d'heure fixe des orientations permettant de favoriser l'atteinte de ces objectifs. Par ailleurs, le PLU positionne des équipements, des espaces verts, des logements sociaux, des protections de commerces sur le territoire parisien.

Certains de ses objectifs sont mesurables et permettent de caractériser la notion de quartier du quart d'heure (accès commerce, accès équipements publics, accès équipement de santé).

Les contributions sur ce thème ont porté sur les éléments relatifs aux sujets suivants :

- Accès commerce ;
- Accès emploi ;
- Accès espaces verts ;
- Accès équipements publics ;
- Accès équipements de santé ;
- Accès équipements scolaires ;
- Equipements logistiques.

La commission considère que, sur ces points, la Ville a fourni des réponses circonstanciées, même si, pour certaines réponses, elle renvoie à d'autres thèmes du PLU.

Sur le thème de l'OAP du quart d'heure, la Ville a répondu d'une manière globale en reprenant et développant les objectifs. La commission considère qu'elle n'a pas répondu sur l'effectivité dans le temps et la mesurabilité de la notion de quartier du ¼ d'heure applicable à l'ensemble du territoire parisien.

En particulier, elle ne se dote d'aucuns moyens permettant de vérifier l'atteinte des objectifs poursuivis à savoir que dans un rayon d'un quart d'heure, chaque parisien pourra atteindre les aménités proposées dans l'OAP. Ces mécanismes pouvant aussi être utilisés pour déterminer les priorités d'actions nécessaires pour atteindre ces objectifs.

S'agissant donc d'une OAP qui vise un objectif quantifiable et mesurable, la commission demande que soit mis en place l'instauration d'indicateurs permettant de vérifier l'effectivité du quartier du ¼ d'heure, sur les thèmes retenus (pour ceux qui sont effectivement mesurables), en tout point du territoire parisien.

THEME 8 : NATURE EN VILLE

En l'état du dossier, aucun dispositif permettant au public de suivre les évolutions de la nature en ville (par ex. le nombre d'arbres abattus) n'est prévu.

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

En tenant compte de la spécificité du boulevard périphérique et de ses abords, notamment en ce qui concerne une forte pollution de ces lieux,

La commission d'enquête pense que la réalisation d'une étude scientifique sur la question de la pratique du sport aux abords du bd périphérique devrait être engagée : est-elle sans danger ? Faut-il l'encourager ?

THEME 9 : BIODIVERSITE

La commission d'enquête note un objectif de sauvegarde et de développement de la biodiversité par le PLU mais pour garantir sa mise en œuvre réelle

Elle préconise de prévoir un dispositif concret et tangible de protection de la biodiversité au sein des espaces libres et végétalisés. Une sanctuarisation de 10% des espaces pour la faune dans les espaces végétalisés pourrait être envisagée.

La commission d'enquête considère que l'objectif prévu dans l'OAP Biodiversité et adaptation au changement climatique visant à favoriser la circulation de la faune dans l'aménagement du bâti est fort louable. Elle note bien la recommandation qu'elle comporte : celle de limiter les surfaces présentant un effet miroir ou de transparence en façades des constructions situées dans les réservoirs urbains de biodiversité ou en bordure de ceux-ci afin d'éviter les risques de collision pour la faune.

Pour autant, la commission d'enquête considère qu'une simple recommandation en ce sens à destination des constructeurs ne permet pas de garantir l'efficacité de l'objectif affiché.

La commission d'enquête estime qu'il est indispensable de prévoir un dispositif concret afin de limiter les surfaces présentant un effet miroir ou de transparence en façades des constructions situées dans les réservoirs urbains de biodiversité ou à proximité de ceux-ci.

THEME 10 : ENERGIE

Le PLU vise à diminuer l’empreinte carbone de la ville de Paris avec une trajectoire cohérente à la Stratégie Nationale Bas Carbone et envisage d’agir sur 2 volets représentant une part très significative des émissions à effet de serre (GES) : le bâtiment et la mobilité.

Le bâtiment représente la plus grande partie des GES (64% des émissions intramuros et 25 % de tout le territoire parisien) avec 3.5MT équivalents CO², très largement devant les transports intra-muros qui ne représentent que 0,7Mt. Faire des bâtiments, dans le cadre du PLU, les supports privilégiés de la lutte contre le changement climatique prend tout son sens.

Pour les bâtiments neufs, il s’agira de promouvoir leur conception bioclimatique pour leur contenu bas carbone mais également la faible consommation énergétique (orientation 8) mais le challenge majeur du bâtiment parisien pour rappel est résumé dans l’orientation 7 du PADD : « transformer vertueusement les bâtiments existants » et l’OAP Héritage et Transformation.

Il s’agit en effet de privilégier la rénovation ou la transformation des constructions existantes plutôt que de les démolir et reconstruire (orientation 38), ce qui est une décision primordiale et positive pour le futur. Un travail important sur les typologies des bâtiments (neufs, après 1948, HBM, Haussmanniens) a été réalisé avec des objectifs ambitieux (présents et futurs) de la Ville pour la rénovation énergétique avec des normes de haut niveau, objectifs peut être délicats à obtenir sur les petites surfaces.

Il faut noter que la rénovation est comprise comme rénovation globale c’est-à-dire en privilégiant la rénovation énergétique et le confort d’été. Il faut également mettre en avant le vrai dispositif d’accompagnement des copropriétés, y compris dans leurs assemblées générales via le programme « Ambassadeurs de la rénovation » avec un panel conséquent d’aides qui ne peuvent que favoriser la rénovation énergétique du secteur privé. L’extinction du bonus de surface plancher économique peut être un frein dans la rénovation énergétique du bâti tertiaire. Le bâti social semble bénéficier d’un programme établi en accord avec les opérateurs.

Mais il faut aussi noter que les dispositifs ne classent pas les travaux en termes d’efficacité par rapport aux typologies de bâtiment, et ne prennent en compte le sarking, technologie performante d’isolation des toits, évitant une réduction de 10 à 15% des surfaces habitables des derniers étages alors que le PLU déclare « *améliorer spécifiquement le confort thermique des derniers étages, en particulier en cas de toiture en zinc ou autre matériau sensible à la chaleur* ».

La commission demande de clarifier le choix de la technologie d’isolation adaptée à la typologie de bâtiment, notamment dans les dispositifs d’accompagnement des copropriétés.

La commission demande la prise en compte de la technologie du sarking pour les isolations des toitures.

Pour la réduction des consommations énergétiques, il faut souligner le développement volontariste des Énergies Nouvelles Renouvelables (ENR), en particulier à la fois dans le neuf comme dans l’existant avec une souplesse accrue facilitant leur installation (ex exceptions sur les hauteurs limite ou enveloppes gabarit.) Le recours au réseau de chaleur urbain est encore limité à un périmètre prioritaire et selon des critères stricts (distance du réseau de chaleur de l’immeuble par exemple) alors que le développement du réseau froid a l’air plus aisé, et représente le meilleur rempart pour éviter le développement anarchique des climatisations individuelles. Le fait que le réseau froid soit en priorité ciblé sur les personnes fragiles (écoles, EHPAD, hôpitaux ...) doit être salué.

Mais le temps presse en termes de lutte contre le réchauffement climatique. La récupération de la chaleur fatale devrait être une vraie préoccupation pour la Ville, ainsi que la géothermie

qui doit être privilégiée par rapport au réseau de chaleur urbaine, celui-ci n'étant pas sans impact sur le classement DPE (maximum C) en raison de son origine (brûlage de déchets). Il est également urgent que des initiatives soient examinées pour remplacer ou encourager à remplacer les énergies fossiles (fuel encore existant ou gaz) par du biogaz par exemple, même si le volume de ces énergies fossiles peut diminuer mécaniquement avec le changement des chaudières actuelles par des chaudières plus performantes.

La mobilité intra-muros, faiblement émettrice de carbone s'accompagne de la promotion de modes de transports alternatifs (vélos, marche.).

Pour le transport motorisé de Paris, la Ville favorise le développement de modes de transport décarboné avec le déploiement de bornes de recharges pour véhicules électriques, de déploiement de stations d'avitaillement en énergies alternatives (biogaz, hydrogène). La commission note également l'encouragement du covoiturage et enfin l'établissement d'une zone à faible émission (ZFE) qui n'ont apporté que peu de remarques dans la présente concertation ainsi que de la part de la commission. La Ville favorise également la logistique urbaine décarbonée. Toutes ces mesures de maîtrise des transports motorisés intra-muros semblent montrer leur efficacité sur les émissions de GES et sur le bruit et émissions nocives, ainsi que sur l'apaisement progressif de la circulation, qui excluent toutefois certaines catégories de véhicules donc de personnes.

La commission estime néanmoins indispensable la surveillance intra-muros des engins motorisés générant un bruit anormal par rapport à leur conception par la mise en place effective de radars anti-bruit tels qu'annoncés

La mobilité extra-muros, responsable de 3.3 MT équivalent CO² (derrière l'alimentation 4MT et l'avion 4.2MT) sera traitée comme il se doit avec les Liens métropolitains avec le périphérique car ce sujet intéresse non pas que les Parisien(ne)s mais la population de la Métropole ou de la Région Ile de France, voire la circulation de transit (du nord vers le sud de Paris) en incluant les recommandations de l'OAP Santé environnementale en termes de bruit et d'exposition aux émissions nocives.

THEME 11 : EAU

Concernant la désimperméabilisation des sols et la gestion des eaux de pluie

La question de l'infiltration des eaux de pluie, et en particulier la définition de la « pleine terre » ont fait l'objet de nombreuses remarques du public et de la commission auxquelles la Ville s'est astreinte de répondre ;

La commission pense souhaitable de modifier la définition de la « pleine terre » comme suit :

« Les espaces de pleine terre désignent les espaces libres de construction*, installation et ouvrage, en surélévation comme en sous-sol, végétalisés ou non, permettant la libre infiltration des eaux et reliés à la nappe phréatique ».

Concernant les capacités d'absorption des eaux de pluie par les sols et sous-sols, la Ville précise qu'on considère qu'il y a désimperméabilisation lorsqu'à partir de 10 cm de substrat, la pluie courante (8 mm en 24 heures) est abattue en 24 heures .

La Ville devrait réévaluer les capacités d'absorption des eaux de ruissellement selon la nature du substrat.

Concernant la gestion de l'eau potable

Compte tenu des risques de tension de ressource en eau potable pour de la Ville nonobstant les réponses de la Ville précisant qu'une étude a été lancée par la Ville de Paris, la Métropole du Grand Paris et l'OCDE sur la gestion du risque de pénurie d'eau.

La commission pense qu'il conviendra de réévaluer les risques de tension de ressource en eau potable lorsque sera publiée l'étude lancée en janvier 2023 par la Ville de Paris, la Métropole du Grand Paris et l'OCDE sur la gestion du risque de pénurie d'eau pour faire face aux sécheresses croissantes.

Concernant l'assainissement

Compte tenu des observations sur la pollution du milieu naturel par le rejet des eaux usées et malgré les réponses de la Ville précisant :

- Que le choix de la gestion en amont des eaux pluviales rend la séparation aval des réseaux moins pertinente.
- Que la mise en place d'un réseau séparatif impliquerait des travaux et des coûts considérables pour la collectivité et pour les particuliers et serait d'une « *extrême complexité technique (voire infaisable)* » au vu de la densité des réseaux existants et nécessiterait des investissements « *gigantesques* ».

La commission estime que les réponses de la Ville ne permettent pas de lever l'incompatibilité du projet de PLU avec l'objectif du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2022-2027 adopté par le Comité de bassin du 23 mars 2022 : « *Améliorer la collecte des eaux usées et la gestion du temps de pluie pour supprimer les rejets d'eaux usées non traitées dans le milieu* ».

La commission estime que compte tenu du rythme de création d'espaces d'infiltration des eaux de pluie, le choix de la Ville en matière d'assainissement risque ne pas répondre aux questions de la commission sur l'urgence à agir pour protéger le milieu naturel.

La commission recommande de revoir impérativement le « zonage de l'assainissement de la ville » pour répondre aux objectifs du SDAGE et à l'urgence climatique, et par la suite de modifier le règlement du PLU en conséquence.

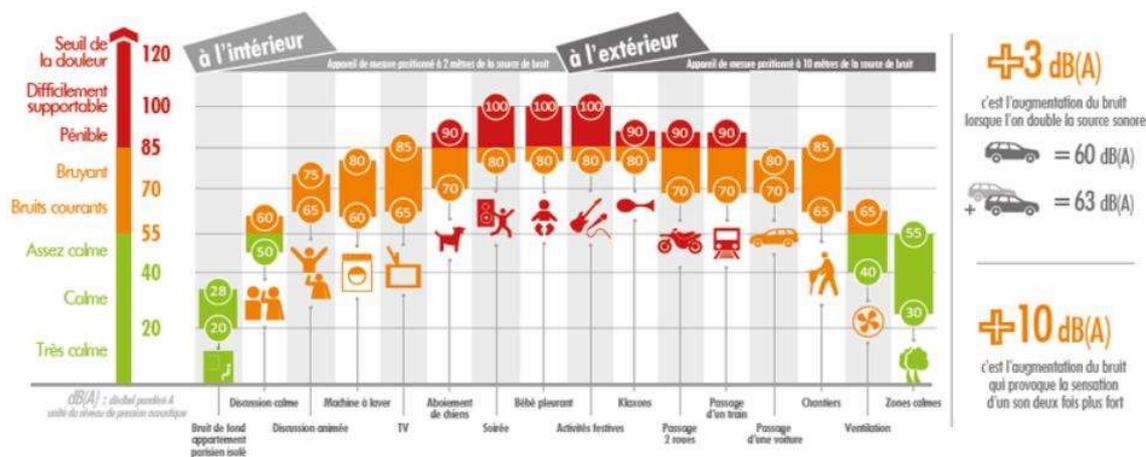
THEME 12 : NUISANCES

La Ville a initié une démarche de prévention des risques et d'atténuation des pollutions pour favoriser l'amélioration de la qualité de la vie parmi lesquelles se trouve entre autres l'orientation 15 : « *Lutter contre toutes les nuisances sonores* ».

Les 3 sources principales de bruit sont les transports, les activités et les bruits de voisinage. Elles nécessitent des actions menées dans un spectre large de de la sensibilisation jusqu'à la transformation des infrastructures en passant par des dispositifs réglementaires variés. Le PLU intègre des orientations pour accompagner la mise en œuvre du plan d'amélioration de l'environnement sonore (PAES) approuvé par le Conseil de Paris en 2021 », PAES qui comporte entre autres une série d'actions sur les actions sur le bruit dit de voisinage dans l'espace public et les équipements de la Ville

- Action 17 : Mieux encadrer le bruit aux terrasses annuelles ou estivales : page 38
- Action 18 : Prévenir, réduire et verbaliser les nuisances sonores dans les quartiers festifs page 39
- Action 19 : Proposer aux mairies d'arrondissement la généralisation des Commissions de régulation des débits de boisson dans chaque arrondissement page 40
- Action 20 : Prévenir et contrôler le tapage nocturne dans l'espace public page 40
- Action 21 : Améliorer l'offre de service aux plaignants page 41

D'autre part, la Ville de Paris intègre sur son site une échelle de bruit dans laquelle la commission relève que le bruit des festivités est de l'ordre de 80 à 100 dB et des conversations animées de l'ordre de 65 à 75 dB



échelle du bruit 154421
@Mangaia pour Mairie de Paris

Aussi la commission s'interroge sur la réponse de la Ville qui considère que « le bruit des terrasses n'est pas du ressort du PLU », alors que la pollution sonore est mise en avant dans les transports, les activités ...au travers du PADD et d'autres OAP.

La commission demande à la Ville d'assurer l'absence d'exposition des populations à des niveaux sonores environnementaux de moyenne pondérée sur 24 h > à 55dB ou à un bruit moyen > à 50dB (d'ailleurs recommandation de la MRAe) dans les quartiers.

Elle demande également de prendre en compte dans les autorisations de travaux d'isolation acoustique en cas de changement de sous-destination « activités de service » à « restauration ».

Elle recommande de prendre en compte les remontées très fortes concernant les terrasses selon 3 axes :

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

THEME 13 : EQUIPEMENTS PUBLICS

La commission prend acte des réponses générales formulées pour ce thème et des diverses réponses spécifiques ; Elle note conformément à l'orientation 33 du PADD que le PLU met en place

- 89 nouveaux PLOCS pour la santé ainsi que du dispositif Paris Med qui facilite l'installation de nouveaux praticiens
- 27 nouveaux PLOCS pour le sport
- 15 nouveaux PLOCS pour la culture
- 18 pour la petite enfance, 4 pour le social et 8 pour la jeunesse.

Toutefois, la commission relève l'absence de prise en compte des besoins des personnes âgées

La commission demande la prise en compte de cette catégorie de la population dans les divers éléments du PLU et notamment dans le cadre des circulations des quartiers du quart d'heure.

THEME 14 : PATRIMOINE

La commission d'enquête apprécie l'effort d'analyse des services techniques sur tous les sujets touchant au patrimoine qui sont rapportés dans ce thème et qui ne peuvent pas trouver leurs solutions dans les délais d'une enquête publique.

Elle incite les services à continuer ce travail d'analyse approfondie pour aboutir à des propositions concrètes ; elle n'hésitera pas à faire appel aux meilleures compétences.

La commission souhaite que la Ville de Paris s'engage par sa délibération approuvant le PLU à réaliser ce travail de propositions en fixant un délai.

THEME 15 : LIENS METROPOLITAINS

À travers l'OAP « Liens métropolitains », complétée par l'OAP « Santé publique environnementale », le PLU vise à atténuer les frontières physiques entre Paris et la Métropole (en assurant la qualité, la continuité des parcours en s'appuyant sur les continuités paysagères d'échelle métropolitaine, à renforcer les porosités à proximité des limites communales et en faciliter le franchissement à pied ou en vélo, à renforcer les fonctions urbaines et diversifier les usages situés près des limites communales), et à agir sur la santé environnementale :

1 Atténuer les frontières physiques ente Paris et la Métropole.

Si la Ville a mis l'accent avec raison sur un objectif de renforcement de l'intégration métropolitaine pour estomper la frontière entre Paris et les communes limitrophes, avec la multiplication des liens entre les 2 rives du périphérique en transformant également les portes en lieu apaisé de franchissement métropolitain et en créant de nouveaux franchissements pour les modes actifs (vélo ou à pied), force est de constater que les actions ne sont pas toujours achevées, cohérentes ou complètes. Certes la Ville s'est engagée dans sa réponse à finaliser la représentation graphique de certaines portes oubliées, ou certains franchissements omis (tous en accord avec les communes limitrophes), dans la plupart des cas, le manque de prise en considération des nombreuses remarques du public ou des PPA, communautés voisines résulte d'un problème de concertation qui sont donc obligés de revenir contribuer dans la présente enquête.

Le sujet des stationnements, des équipements partagés sous périphérique, de l'aménagement des places, l'insertion des services urbains, l'animation des rez-de-chaussée devront faire l'objet d'une attention particulière et d'une consultation des communes limitrophes avant réalisation. La commission a bien noté la volonté de la Ville pour « intégrer le renforcement des liens métropolitains dans son travail de coopération, qui est amené à s'élargir dans les prochaines années pour permettre une action homogénéisée sur tous ses secteurs périphériques », volonté qui devra se traduire dans les actes.

La commission recommande à la Ville de renforcer les liens métropolitains dans son travail de coopération, qui est amené à s'élargir pour permettre une action homogénéisée dans tous ses secteurs périphériques avec les communes limitrophes de façon à non pas favoriser leur adhésion qui est, dans la plupart des cas, acquise, mais de démontrer que Paris fait partie de la Métropole.

2 Agir sur la santé environnementale

La Ville argumente sur les risques de santé environnementales (pollution sonore et pollutions aux substances nocives NO2, PM5 et 10) en prenant 3 mesures

- **La zone non aedificandi de 25 mètres du périphérique:** Il a été démontré les incohérences et manque d'homogénéité de cette distance d'une part en raison de la réponse de la Ville au SDRIF qui identifie les 500 mètres comme étant soumis à des pollutions sonores et nocives supérieures à la norme OMS, et d'autre part le fait que la Ville a continué à construire dans cette zone avant et pendant l'enquête publique, et qui n'a pas renoncé à certains projets sous prétexte qu'ils étaient validés en particulier en secteur Paris Nord, voire affirmer que les habitants étaient à l'abri des immeubles de bureaux qui faisaient écran... De plus il est urgent de réaliser un diagnostic pleine terre, qui même s'il n'a pas été réalisé depuis 2019 aura le mérite de faire un point zéro à l'adoption du PLU.

La commission estime nécessaire de produire le bilan des constructions réalisées sur la zone non aedificandi et de leur compensation par des espaces verts depuis 2019 pour avoir un point de référence pour le PLU, pour justifier la largeur de la zone non aedificandi et s'y tenir. Se mettre en conformité vis-à-vis du Scot par une étude pleine terre.

- **La transformation progressive du boulevard périphérique en boulevard urbain** avec deux mesures énoncées : l'aménagement d'une voie réservée aux bus, taxis et co-voiturage et la réduction de la vitesse à 50 Km/h sur l'ensemble du périphérique. Pour la première, la Ville a réalisé une évaluation pour vérifier l'absence de report sur ses axes intra-muros comme le Boulevard des Maréchaux, mais elle s'est abstenue de vérifier les impacts globaux de cette voie réservée arguant de la future gestion dynamique de la voie réservée.

La commission recommande fortement de réaliser une évaluation post-JO et en tout cas avant fin 2024 de la voie réservée aux transports en commun, et au co-voiturage selon les critères décrits par la Ville.

Pour la réduction de vitesse sur le périphérique, la commission, bien que comprenant l'objectif de diminution du bruit et des polluants nocifs pour les habitant(e)s relève que d'une part, la Ville, n'a pas répondu à la question concernant la vitesse, qu'aucun élément ou étude ne permet de confirmer ou d'infirmer la réalité de cet objectif et d'autre part qu'elle refuse malgré les insistances des PPA de faire une étude d'impact, ce qui aurait comme intérêt d'avoir des éléments tangibles à partager avec ses interlocuteurs. La commission constate que la méthode de mise en place des mesures d'apaisement du périphérique manque a minima de consensus. La commission rappelle que Paris, c'est le cœur d'une métropole de 12 millions d'habitants, et ses usagers ne sont pas que ses habitant(e)s et que l'objectif 15 de son Plan Local de Mobilités (PLM) arrêté en février 2024 : « *Participer à une meilleure coordination de l'ensemble des acteurs de la mobilité à l'échelle métropolitaine et francilienne* » mériterait d'être atteint.

A noter que pour la nuisance sonore engendrée par le boulevard périphérique, l'utilisation de revêtements spéciaux déjà expérimentés par la Région IDF avec succès pourraient avoir un impact bénéfique sur cette nuisance

- **Le déploiement de la ceinture verte et sportive** : La Ville va végétaliser et préserver les talus et terre-pleins centraux du périphérique, végétaliser les franchissements, les portes et les places en contribuant à rendre plus agréables et confortables les franchissements du boulevard et cela va dans le sens annoncé. Cependant, par souci de cohérence et en référence aux deux points précédents, comment la ville de Paris peut-elle encourager la pratique du sport dans des installations sportives situées en bord de périphérique sans en avoir vérifié l'innocuité.

La commission suggère à la Ville de réaliser les études nécessaires prouvant l'innocuité de la pratique du sport en bordure de périphérique avant de réaliser de nouveaux équipements sportifs.

3 La Seine et ses Berges, les canaux et leurs berges

Avec l'objectif « *Embellir la Seine* », la Ville veut protéger la Seine et ses canaux au-delà de leurs inscriptions actuelles respectives, ce qui est fort louable. Ses efforts pour préserver la fonction navigable et économique avec le souci de concilier les différents usages doivent être salués de même que la démarche d'évolution de la gouvernance des canaux avec les partenaires territoriaux, et la collaboration avec les deux gestionnaires de la Seine et de ses rives : Haropa et VNF.

La commission a enregistré tout d'abord la volonté de la Ville à recourir à la logistique urbaine, fluviale. Elle a noté également l'engagement de démontage des installations provisoires pour les JO à la fin de ceux-ci et attire l'attention de la Ville sans toutefois faire de recommandation sur la limitation des installations festives dans le temps en raison de leur nuisance sonore.

4. Les Bois et leurs lisières

Sont traités dans le thème nature en ville

5 La Vallée de la Bièvre

Traitée dans le thème nature en ville.

6. OAP Nord de Paris

La commission a bien noté qu'une nouvelle phase d'étude urbaine en vue de maîtriser le devenir du foncier est engagée. Ainsi le schéma graphique présenté lors de la concertation en juin 2019 et juillet 2022 n'est plus d'actualité. Le nouveau schéma qui sera issu de la phase d'étude en cours fera l'objet d'une concertation proportionnée aux enjeux attachés à l'aménagement du site de la Porte de la Villette.

La commission d'enquête préconise la mise en place d'une communication adéquate par rapport aux changements de la Porte de la Villette, comportant un état des projets maintenus ou abandonnés à l'instant T0. Au vu des nombreux précédents, une communication débouchant sur une réelle concertation semble nécessaire.

THEME 16 : ACTEURS SPECIFIQUES

Ces acteurs ont été traités dans les différents thèmes.

THEME 17 : DIVERS ASPECTS FORMELS ET MATERIELS DU PLU

Au cours de l'enquête publique, le caractère de la zone UV a été très largement discuté par le public. Il est notamment souligné que la zone urbaine verte n'est pas suffisamment protectrice et admet des constructions bien trop importantes.

La commission d'enquête pense qu'une étude portant sur une éventuelle sectorisation de la zone UV afin de mieux protéger certains secteurs de celle-ci et répondre ainsi aux inquiétudes légitimes du public devrait être réalisée.

THEME 18 : HORS PLU

De nombreuses observations sont faites, qui pour leur majorité ne peuvent pas trouver leurs réponses dans le PLU. La commission d'enquête appelle toutefois l'attention de la Ville de Paris sur ces observations.

THEME 19 : EVALUATION DU PLU

La Ville a bien expliqué dans quel cadre un PLU était évalué. Néanmoins, le public demande à pouvoir avoir accès à un certain nombre d'éléments lui permettant de se forger une opinion sur la réalité du verdissement et de la désimperméabilisation de Paris,

5.5.2 Avis sur les thèmes localisés

D'une manière générale, sans qu'il soit nécessaire de le reprendre pour chaque arrondissement, dans le cadre de l'instruction des contributions à l'enquête publique, la Ville se propose de conduire un réexamen systématique des 301 emplacements réservés ayant fait l'objet d'une contestation, donnant 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. L'ensemble des arguments techniques portés à la connaissance de la Ville ont ainsi pu être intégrés dans cette nouvelle analyse des parcelles. Il ressort de l'analyse de ces éléments d'information complémentaires qu'une centaine de parcelles ou d'immeubles concernés semblent moins adaptés à une transformation en logement qu'initialement prévu ou que celle-ci est rendue particulièrement complexe. Le retrait ou la réadaptation de ces emplacements réservés pourrait être proposé au Conseil de Paris.

La commission d'enquête recommande que la délibération du conseil de Paris qui approuvera le PLU^b mentionne expressément les emplacements réservés qui auront été modifiés.

THEME 20 PARIS CENTRE

La Commission prend acte des réponses détaillées de la ville aux contributions sur ce thème. La commission note avec satisfaction les engagements de la Ville sur les corrections à apporter à son projet de PLU^b dans les domaines de la construction, du patrimoine, ainsi que sur la forme du PLU^b.

THEME 21 5^{ème} ARRONDISSEMENT

Les sujets touchant le 5^{ème} arrondissement ont reçu des réponses dont la commission d'enquête a pris note.

Toutefois la commission regrette que la Ville considère la demande de la Mairie du 5^{ème} arrondissement comme injustifiée pour la protection des lieux culturels

En conséquence, la commission estime nécessaire qu'un examen conjoint soit effectué avec la Mairie du 5^{ème} arrondissement pour la protection des lieux culturels menacés de disparaître selon la liste dressée par celle-ci, cette demande ayant du sens dans le cadre du PLU et en particulier dans la ville du quart d'heure.

THEME 22 6^{ème}ARRONDISSEMENT

La commission a bien noté la demande d'interdiction des écrans de publicité numériques en façade boutiques, et la réponse de la Ville précisant que la gestion des écrans de publicité numérique relève du Règlement Local de Publicité.

La commission pense qu'il convient de revoir l'annexe titre V « Actes instituant les zones de publicité restreinte et les zones de publicité élargie » afin de le rendre compatible avec les objectifs bioclimatiques du PLU, et par la suite de modifier le règlement du PLU en conséquence.

THEME 23 7^{ème} ARRONDISSEMENT

La commission d'enquête note le travail d'étude portant sur le Champ de Mars afin d'envisager une extension de la zone UV et un classement en espace boisé classé (EBC).

THEME 24 8^{ème} ARRONDISSEMENT

Les sujets touchant l'arrondissement du 8^{ème} ont reçu des réponses dont la commission d'enquête a pris note pour la plupart des cas.

Toutefois un projet similaire se présente dans le 8^{ème} et le 17^{ème} : la couverture des faisceaux de rail de la gare Saint Lazare. Le projet ne semblant être qu'à son balbutiement alors qu'on en parle depuis quelques décennies (dont en 2005 lors de la possibilité des précédents jeux olympiques) avec des chiffrages les plus divers (plus d'une centaine de millions d'euros pour les moins-disantes) et relève plutôt de l'arlésienne.

La Ville souhaite reprendre la faisabilité avec la SNCF qui a demandé la suppression des PLOCS correspondants (8-14 et 17-41) pour des questions de sécurité en raison de la largeur des faisceaux. En cas de volonté commune d'avancer sur le projet, il conviendra de présenter le cout, le délai prévisionnel.

La commission appelle la Ville à ne pas négliger les étapes de faisabilité technique, en ne faisant pas naître des espoirs vains (retour d'expérience depuis 1980) et de communiquer largement sur le projet, une fois le coût et le délai établis. En tout état de cause, si tel est le cas, un projet sans cesse reporté aurait un effet négatif sur la confiance des habitants vis-à-vis de la Ville.

THEME 25 9^{ème} ARRONDISSEMENT

La Commission prend acte des réponses de la ville sur la réglementation des nuisances liées aux terrasses incluses dans le thème « Nuisances » du présent rapport.

La Commission note avec satisfaction que les demandes concernant les 18-20 rue Clauzel s'inscrivent en cohérence avec les prescriptions localisées prévues par le PLU et que celui-ci prévoit un emplacement réservé pour un espace vert ouvert au public de 500m² minimum.

La Commission note avec satisfaction que le retrait ou la réadaptation de certains emplacements réservés du 9^e arrondissement pourrait être proposé au Conseil de Paris.

La commission trouve justifié le refus de la Ville de supprimer les ELPV et les filets de hauteur qui apparaissent comme des protections justifiées au regard du profil des rues concernées.

La Commission prend acte de la réponse de la ville concernant la proposition de création d'un nouveau PLOC au 17, rue Saulnier et le refus de suppression de PLOC (équipement santé) au 16, rue de Budapest.

THEME 26 10^{ème} ARRONDISSEMENT

La Ville fournit des réponses circonstanciées sur les contributions.

La commission d'enquête considère que ces réponses sont satisfaisantes.

Même si cette question déborde du cadre de la révision du plan d'urbanisme, la commission d'enquête attire l'attention de la Ville sur la situation délicate du quartier du Château d'Eau.

Elle propose que celle-ci accepte la demande de suppression de l'emplacement réservé P10-9 sur la parcelle BK15 au 127 rue du Faubourg du Temple (création d'un espace vert ouvert au public conduisant à la démolition de plusieurs constructions), ainsi que les demandes de protection du 4A villa du Lavoir, de la résidence du 26-28-30 rue de Paradis et de la Cour des Bretons.

THEME 27 11^{ème} ARRONDISSEMENT

La Ville a apporté des réponses satisfaisantes aux différentes demandes du public. Un certain nombre de demandes ont reçu des réponses favorables.

Concernant la Cité Dumar, la commission souhaiterait que la Ville revoie avec bienveillance sa position. Le filet marron bloque la surélévation des derniers bâtiments bas de l'impasse. La commission estime qu'il est trop tard pour figer la hauteur à l'existant de ces derniers bâtiments. Un autre filet serait tout aussi adapté pour protéger l'ensemble.

THEME 28 12^{ème} ARRONDISSEMENT

Dans sa réponse au rapport de synthèse, la Ville a fourni les éléments d'appréciation et a justifié ses positions sur de nombreuses contributions.

Par ailleurs, la Ville s'est engagée dans ses réponses à poursuivre les analyses concernant les points suivants :

- L'analyse relative au passage en PVP de certains bâtiments ;
- L'analyse relative à la contribution du conseil de quartier Nation Picpus ;

- Les analyses relatives à la contribution du groupe « Changer Paris » sur l'OAP Bercy-Charenton et les propositions de site pour des emplacements dédiés ;
- Les analyses relatives à la contribution de l'Oasis verte du 12^{ème}.

Pour ce qui concerne les risques de ghettoïsation du quartier Bercy-Charenton évoqués dans les observations, compte-tenu du nombre de logements sociaux envisagé, la commission considère que la Ville n'a pas pris la mesure de ce risque dans sa réponse.

La commission demande à la Ville de prendre en compte ce risque dans l'OAP Bercy-Charenton et d'étudier les dispositions permettant d'éviter une concentration trop importante dans ce secteur.

THEME 29 13^{ème} ARRONDISSEMENT

Les sujets touchant le 13^{ème} arrondissement ont reçu des réponses dont la commission d'enquête a pris note.

La commission prend acte que les services de la Ville procéderont à une analyse exhaustive et détaillée de toutes les demandes formulées par la mairie du 13^{ème} arrondissement : la butte aux Cailles, la ZAC Paris Rive Gauche avec le secteur Bruneseau, et la ZAC Bédier Oudiné ainsi que les Quais de Seine, ainsi que sur la volonté de création d'espaces verts, issue de contributions.

Il conviendra de communiquer localement les décisions prises concernant les propositions acceptées et validées.

THEME 30 14^{ème} ARRONDISSEMENT

La Commission prend acte des réponses détaillées de la ville aux contributions sur ce thème. La commission note avec satisfaction les engagements de la Ville sur les corrections à apporter à son projet de PLU dans les domaines de la construction, du patrimoine, ainsi que sur la forme du PLU.

La commission note avec satisfaction l'engagement de la Ville concernant les propositions de création d'espaces de santé et d'espaces culturels, d'extension des zones déficitaires en logements sociaux.

La commission note avec satisfaction l'engagement de la Ville de mettre à l'étude la création d'une coulée verte Paris Sud.

La commission note avec satisfaction son engagement à poursuivre les études sur les sites :

- Projet Croix Rouge rue Didot
- La Cité Universitaire
- Square Chatillon
- Villa Saint Jacques

Considérant la mobilisation des habitants de cet arrondissement sur les sites majeurs suivants :

- **Thermopyles ;**
- **Ancien Hôpital de la Rochefoucauld ;**
- **Ancien couvent Reille ;**
- **Saint Vincent de Paul.**

La Commission recommande de poursuivre la concertation afin de tenir compte des observations des riverains et d'améliorer l'ambition environnementale du PLU.

THEME 31 15^{ème} ARRONDISSEMENT

La commission d'enquête a notamment relevé les problèmes d'accessibilité aux services publics.

Ainsi, la commission d'enquête attire l'attention de la Ville sur la nécessité de réaliser une étude en vue d'une meilleure accessibilité aux services publics dans le 15^e arrondissement, dans le cadre du projet « quartier du quart d'heure ».

THEME 32 16^{ème} ARRONDISSEMENT

La Commission prend acte des réponses détaillées de la ville aux contributions portant sur les Bois de Boulogne incluses dans le Thème 6 du présent rapport.

Considérant la mobilisation des habitants de cet arrondissement pour l'espace vert occupé par la Fondation d'Auteuil, la Commission souhaite que la concertation se poursuive afin de tenir compte des observations des riverains et d'améliorer l'ambition environnementale du présent PLU.

La Commission prend acte de la réponse de la ville concernant le projet réalisé place Molitor dans le 16^{ème} arrondissement (contribution E6627) et la Porte Maillot (@1937). Elle constate que l'aménagement de cette porte touche à sa fin et que le PLU sera donc sans effet sur ce secteur qui intègre bien les aménagements et orientations décrites par la contribution @227.

Les habitants de cet arrondissement rencontrés sont opposés à la mixité sociale, la commission comprend que la Ville ne peut se soustraire aux exigences de la loi.

La Commission note avec satisfaction que le retrait ou la réadaptation de certains ER pourraient être proposés au Conseil de Paris. Elle recommande en particulier le retrait des ER concernant l'hôpital Sainte Perrine et demande le classement de l'ancienne usine des eaux d'Auteuil.

La Commission demande de renforcer les exigences de pleine terre et de végétalisation des parcelles existant dans le 16^e arrondissement, concernées par le sous-secteur d'influence des espaces de continuités écologiques et par le sous-secteur de déficit d'arbres et espaces végétalisés.

La Commission note avec satisfaction que la ville apportera les corrections appropriées pour les différentes erreurs et incohérences relevées dans le dossier de PLU (Annexe VIII et Atlas au 1/2000).

THEME 33 17^{ème} ARRONDISSEMENT

Les sujets (prescriptions localisées) touchant l'arrondissement 17^{ème} ont reçu des réponses dont la commission d'enquête a pris note.

THEME 34 18^{ème} ARRONDISSEMENT

La Ville fournit des réponses circonstanciées sur les contributions.

La commission d'enquête considère que ces réponses sont satisfaisantes.

Elle propose à la Ville d'accepter les demandes de suppression des emplacements réservés, P 18-38, P 18-20, P 18-30, P 18-37, ainsi que les demandes de modification des prescriptions du règlement pour le 44 rue de Torcy.

THEME 35 19^{ème} ARRONDISSEMENT

La Ville a fait des réponses circonstanciées aux demandes des habitants de l'arrondissement. La commission estime que ces réponses sont satisfaisantes.

THEME 36 20^{ème} ARRONDISSEMENT

Dans sa réponse au rapport de synthèse, la Ville a fourni les éléments d'appréciation et a justifié ses positions sur de nombreuses contributions.

La commission relève que, sur un certain nombre de points, la Ville a fourni des réponses qui devront être précisées. Il s'agit notamment d'emplacements réservés pour laquelle la Ville devra compléter ses positions et les communiquer au grand public.

Sur 2 contributions, la commission juge que les positions prises par la Ville sur 2 EVP (contribution E13520) situés rue Haxo et rue du Retrait, ne sont pas suffisamment justifiées avec pour l'une : la non prise en compte des problématiques résultant du passage en EVP, vis-à-vis du propriétaire, et pour l'autre : une appréciation sur la nature de l'EVP qui ne semble pas correctement évaluée.

La commission pense que la Ville pourrait réévaluer sa position sur la nature et le dimensionnement de ces espaces verts protégés (EVP).

Pour ce qui concerne la proposition de désenclavement du secteur Python-Duvernois par l'établissement d'une passerelle au niveau de la rue Serpolet à Bagnolet, la commission estime indispensable que la Ville et la ville de Bagnolet se rencontrent pour harmoniser leurs positions.

THEME 37 PROJETS PARTICULIERS

L'OAP Maine Montparnasse touche 3 arrondissements (6^{ème}, 14^{ème}, 15^{ème}). Les points positifs sont la clarification des parvis, les projets de rénovation énergétique, et la végétalisation des parvis, la mixité fonctionnelle, le hub potentiel pour les vélos. Même si ce dernier ne concerne que l'EITM qui a un projet de rénovation énergétique ambitieux mais très contraint de fait.

La commission demande à la Ville de Paris de traiter l'ensemble des immeubles de l'OAP Maine Montparnasse de façon équitable pour favoriser une rénovation énergétique économique tout en améliorant la mixité fonctionnelle

La Promenade Bastille Stalingrad

La commission d'enquête s'en remet à la décision judiciaire (TA de Paris 29 mai 2024)

5.6 Evaluation globale du projet de PLU_B par la commission

Paris dans la Métropole

La Métropole du Grand Paris n'était qu'embryonnaire lors de l'adoption du PLU en 2006 et le cadre de vie de millions de Franciliens s'est construit largement en dehors de Paris.

La commission reconnaît l'effort particulier qui a été réalisé dans la présentation du PLU_B à travers l'atelier métropolitain avec la Métropole du Grand Paris, la Région Ile de France et les communes et établissements publics territoriaux, et note que les collectivités concernées sont

globalement en phase avec les objectifs du PLU. Concernant les liens métropolitains, l'accent est mis sur l'atténuation des frontières physiques entre Paris et la Métropole, en renforçant les porosités à proximité des limites communales comprenant les mobilités douces. Elle apprécie la sanctuarisation de la Seine, de ses canaux intra-muros au-delà de leur actuelle inscription ou protection, ce qui constitue une grande avancée, ainsi que la réouverture partielle mais significative de la Bièvre.

Toutefois la « présentation du PLU » n'a pas permis suffisamment d'enrichissement par la prise en compte des commentaires ou contributions, comme le témoignent les nombreuses demandes émanant des collectivités avoisinantes ou des PPA. En particulier la demande principale est de pouvoir être associés à la mise en place des mesures du PLU pour évaluer les impacts.

En ce qui concerne le périphérique, la volonté de la Ville d'agir sur la santé environnementale en voulant diminuer l'exposition au bruit et au NO² avec 3 dispositions doit être saluée :

- *Établir une zone non aedificandi de 25 mètres de part et d'autre du périphérique.* Néanmoins il est relevé une incohérence certaine d'une part du fait des mesures montrant une exposition allant jusqu'à 500 mètres et d'autre part que des constructions ont été réalisées il n'y a pas si longtemps dans cette zone où des permis de construire toujours valides comme le crématorium dans cette zone non aedificandi.
- *Le déploiement d'une ceinture verte et sportive.* Même si on peut s'interroger sur la réelle innocuité en vertu des expositions des pollutions le long du périphérique.
- *La transformation progressive du périphérique en boulevard urbain par :*
 - La mise en place d'une voie réservée aux bus, co voiturage et taxis dès les JO de Paris ;
 - L'abaissement de la vitesse à 50 km/h.

Pour ce dernier point, il convient de rappeler que malgré sa volonté « *d'intégrer le renforcement des liens métropolitains dans son travail de coopération, qui est amené à s'élargir dans les prochaines années pour permettre une action homogénéisée sur tous ses secteurs* », la concertation prônée par la Ville semble insuffisante dans le cadre où Paris est le cœur d'une Métropole de 12 millions d'habitants et que ses usagers ne sont pas que ses habitants. La commission note également une incohérence dans la lutte contre les nuisances sonores.

Enfin sur les différentes OAP, celle de Paris Nord semble montrer un retard dans les aménagements versus les autres territoires, des insuffisances manifestes de communication et de suivi des programmes, souvent soumis à des changements décidés par la Ville, laissant ainsi la population dans l'expectative (littéraire : « *Attente fondée sur des promesses ou des probabilités* »). Le renforcement de la concertation dans ce secteur est impératif pour la crédibilité de la Ville

Volet bioclimatique

Le PLU affiche des objectifs ambitieux pour préparer Paris aux effets du réchauffement climatique et garder une ville habitable. Les risques à Paris sont identifiés. Paris présente une grande vulnérabilité aux canicules en raison de ses toits inadaptés à la chaleur et aux inondations du fait de l'artificialisation d'une grande partie de la Ville. Le phénomène complexe des effets de l'îlot de chaleur urbain vient accentuer les impacts du réchauffement climatique, compte tenu de la densité du bâti parisien.

La commission apprécie le caractère novateur du PLU qui a placé pour la première fois l'urgence climatique au cœur de la réflexion et conditionné l'évolution des règles de construction à une amélioration de la résilience de Paris face à ces trois risques.

Le travail de la Ville sur la **baisse de la constructibilité** est très intéressant à cet égard et mérite d'être souligné. Les hauteurs et les gabarits-enveloppe ont été diminués pour préserver l'ensoleillement et la ventilation des rues étroites et maintenus dans les rues larges pour favoriser les ombres portées. Dans les ensembles et bâtiments modernes, la constructibilité accrue s'adapte à la réalité de ces ensembles pour permettre de rajouter des espaces extérieurs adaptés, notamment pour filtrer la chaleur. Les filets de hauteur ont été largement retravaillés, non plus seulement dans un objectif de protection du patrimoine ou des paysages, mais pour ménager des respirations et permettre à la chaleur de s'évacuer, notamment dans les rues étroites. La mesure des effets du comblement d'une dent creuse sur l'aération des rues et la dispersion de la chaleur gagnerait à faire l'objet d'études plus poussées.

La constructibilité dans le PLU porte essentiellement sur la surélévation dans le diffus (quartiers déjà construits). La commission valide ce choix au regard de l'adaptation de Paris au réchauffement climatique et à la diminution de l'empreinte carbone de la Ville. Dans une ville déjà construite, la surélévation offre le potentiel de constructibilité le moins onéreux et le plus sobre en matériaux. Elle représente un levier de financement pour les copropriétés et préserve les sols. Compte tenu du travail effectué sur les hauteurs, les possibilités de surélévation dans le diffus restent maîtrisées.

Selon le diagnostic de l'APUR, il a été construit au cours du précédent PLU 2,85 millions de m² de nouvelles surfaces nettes plancher, car en réalité, ce sont 6,29 millions de m² qui ont été construits pour 3,44 millions de m² démolis. Le PLU en privilégiant la surélévation et la transformation devrait permettre de réduire drastiquement les démolitions.

Le PLU amorce un travail pertinent sur la **transformation des sols parisiens** dans le but de rafraîchir la Ville et permettre une meilleure infiltration des eaux de pluie.

La désimperméabilisation des sols parisiens est en effet primordiale. Paris ne sépare pas ses eaux de pluie de ses eaux usées. En cas de pluie importante, la saturation du réseau des égouts conduit à rejeter dans la Seine une partie des eaux usées et contamine régulièrement l'eau de la Seine et les milieux naturels. Les travaux de séparation n'étant pas envisageables en raison des coûts exorbitants qu'ils représentent, la Ville de Paris mise principalement sur l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle.

C'est la qualité de la végétation et le développement de la pleine terre qui devrait permettre d'obtenir les meilleurs résultats. Tout l'enjeu est de parvenir à faire vivre et développer cette végétation, ce qui suppose une bonne diversité des plantations, des continuités des espaces végétalisés, aptes à enrichir les sols et à créer une biodiversité garante de la pérennité de ces espaces. La réflexion sur les méthodes d'entretien efficaces est primordiale pour garantir cette pérennité. Les règles du PLU exigent une végétation de qualité par strate dans les espaces libres et impose une partie en pleine terre. La continuité des espaces libres entre copropriétés voisines et la préservation des cœurs d'îlots est favorisée par les règles d'implantation des constructions.

La commission regrette néanmoins que le PLU ne soit pas allé jusqu'à la sanctuarisation des espaces non construits existants pour les valoriser, surtout lorsqu'ils sont importants, et voit des points d'amélioration possibles :

- Paradoxe des parcelles, présentant des espaces libres supérieurs aux nouvelles exigences du PLU, qui deviennent de ce fait constructibles (couvent Reille et Hôpital

de La Rochefoucauld), alors même que les règles du PLU ont été conçues pour étendre les espaces libres et de pleine terre, et non pour les réduire ;

- Faiblesse de la protection des zones N et UV qui mériteraient d'être dissociées en plusieurs secteurs pour une meilleure préservation des espaces les plus naturels ;
- Faiblesse de la protection de la zone non aedificandi et de la ceinture verte rarement respectée ;
- Manque de réalisme des annonces de créations d'espaces verts projetées mais irréalisables (couverture des voies ferrées St Lazare) ou qui supposent la démolition peu probable d'immeubles existants ;
- Manque un dispositif concret et tangible de protection de la biodiversité au sein des espaces libres et végétalisés ;
- La pleine terre n'est pas suffisamment définie et pourrait ne pas assurer une réelle infiltration des eaux de pluie jusqu'à la nappe phréatique ;
- Les EICSP bénéficient d'une dérogation qui n'est pas justifiée pour un certain nombre d'entre eux, et qui pourraient permettre de continuer à construire en cœur d'îlot ;
- La désimperméabilisation des espaces publics est annoncée mais manque de précision et d'objectifs chiffrés, en localisation comme en surfaces ;
- Pas de transparence sur le suivi des arbres coupés. Les arbres plantés en remplacement ne seront pas à même de produire des effets avant de nombreuses années, alors que l'urgence climatique est là.

Le PLU amorce également un travail sur **les toits parisiens**, dont la transformation est indispensable pour permettre à Paris de résister à la chaleur. En privilégiant la surélévation et les toits végétalisés, le PLU permettra une transformation de quelques toits dans le diffus pour une meilleure infiltration locale des eaux de pluie. Le développement des toitures végétalisées est un atout également pour l'isolation des derniers étages.

Le PLU est très ambitieux sur la végétalisation du bâti : le niveau d'exigence demandé par le PLU donne une importance prépondérante à l'épaisseur du substrat de terre mis sur les toitures-terrasses, pour obtenir une végétalisation des toits conséquente. L'IVb (indice de végétalisation du bâti) concerne aussi les interventions sur constructions existantes quand elles font l'objet de travaux lourds. Cet indice est majoré dans le secteur de renforcement du végétal qui couvre une partie importante de Paris. Pour garantir la durabilité du dispositif il est néanmoins nécessaire d'anticiper les modalités d'entretien.

L'enquête a montré que les exigences en matière d'IVb étaient difficilement atteignables voire irréalisables, notamment sur les constructions existantes. La Ville a entendu les remarques des professionnels et s'est engagée à tester les indices demandés sur des projets en cours. La Ville est prête à adapter si nécessaire les seuils à atteindre.

Le PLU pousse les exigences à son maximum, mais dans tous les domaines à la fois. Il serait dommage que les exigences du PLU en matière de bilan carbone par exemple aboutissent à une simplification morphologique et architecturale telle des projets, qu'ils passent à côté d'une meilleure habitabilité et végétalisation des constructions, pourtant indispensables à Paris.

L'empreinte carbone de Paris peut être considérablement améliorée en priorité par le verdissement de ses sources d'énergie et le développement de chauffages plus propres, sans qu'il soit besoin d'augmenter les exigences réglementaires pour la construction.

La commission considère, qu'il manque dans le PLU une **priorisation des objectifs**, pour orienter l'effort des pétitionnaires vers des points jugés essentiels, en leur laissant une marge de manœuvre sur d'autres points.

Il en est de même pour les exigences de performance des bâtiments en matière de rénovation énergétique. Le PLU dans son OAP héritage et transformation fournit des orientations un peu générales dans tous les domaines de la performance, alors que l'urgence à Paris tient à l'isolation des toits dans les bâtis anciens. La commission regrette que la Ville ne priorise pas le type de rénovation en fonction de la typologie des bâtiments et de l'urgence. L'isolation des murs dans une ville dense comme Paris n'aura pas le même impact qu'une isolation performante des toits dans le bâti ancien. Compte tenu des coûts très importants de la rénovation énergétique, la commission estime qu'une priorisation des travaux les plus nécessaires, selon la typologie des bâtis à Paris, est indispensable, surtout pour les immeubles privés.

La même remarque vaut également pour les multiples usages que le PLU entend développer sur les toits parisiens : production d'énergie, terrasses végétalisées, usages récréatifs pour les habitants de l'immeuble, pratiques sportives. L'enquête a fait remonter d'importants problèmes de nuisances en soirée liés aux terrasses de restaurants et aux bars. Le développement d'usages en toiture à des fins récréatives ou sportives, même limités aux habitants de l'immeuble, pourraient engendrer des niveaux de bruit dans Paris difficilement supportables.

La commission estime que la Ville sous-estime les **niveaux de bruits à Paris**, notamment dans les quartiers denses. Le diagnostic de l'APUR ne comporte aucune analyse, ni même aucune référence au bruit des activités humaines, qui pourtant peuvent impacter très fortement la qualité de vie des habitants. En conséquence, faute d'éléments pour asseoir la réflexion de la Ville, le PLU n'offre aucune orientation destinée à mieux encadrer les activités festives et récréatives à Paris. Les restaurants ne sont pas interdits par exemple en rooftop dans les immeubles d'habitation.

Volet logement

En outre, le PLU comporte un volet **logement** très ambitieux au profit du logement social, axé en partie sur la transformation d'immeubles parisiens, soit par le mécanisme des emplacements réservés, soit par une nouvelle servitude, la servitude de mixité fonctionnelle.

La commission estime que le développement à 40% du logement public voulu par le PLU ne se justifie que si la Ville parvient à adapter ses critères d'attribution pour offrir également un logement aux personnes occupant des emplois privés ou publics en tension dans la capitale (ouvriers de la construction, restauration, commerces, services publics...) souvent peu compatibles (horaires décalés par exemple) avec des trajets pendulaires trop importants et faiblement rémunérés.

La commission s'interroge sur la capacité du PLU à réaliser le nombre de logements escomptés grâce aux emplacements réservés.

En 2020, Paris comptait 77 millions de m² de surfaces plancher consacrées au logement pour 55 millions consacrées aux activités économiques, dont 17 millions de surfaces de bureaux. Seulement 60% des surfaces construites au cours de la période précédente l'ont été à destination du logement. Le PLU favorise davantage le logement en réservant les bonus de constructibilité à l'habitation.

La commission estime que la Ville est légitime à utiliser le mécanisme des emplacements réservés et ne critique pas en soi le nombre d'emplacements, en rapport avec les 250 opérations espérées par la Ville d'ici 2035, mais les estime mal choisis.

L'enquête a montré que la méthode de sélection des immeubles par les services techniques de la Ville, concernant notamment les immeubles d'activités, ne s'avérait pas suffisante dans une ville comme Paris :

- Aucune analyse fine à l'échelle du quartier n'a été effectuée, faute d'un relais dans le quartier pour croiser les points de vue et mieux adapter les choix et les localisations à la réalité des immeubles (typologie, patrimoine, vétusté, état, entretien) et des activités ;
- Certains choix traduisent une méconnaissance des spécificités professionnelles de certaines localisations et un déséquilibre des localisations retenues, certaines rues comptant plus de 50% des immeubles entiers de bureaux pastillés ;
- L'amélioration que pourrait représenter pour le quartier la transformation de l'immeuble choisi en logements (amélioration de la séquence urbaine, rénovation d'un immeuble vétuste) n'est pas prise en compte ;
- La probabilité que l'emplacement puisse être réalisé n'a pas été intégrée dans le choix des emplacements et fait douter de la volonté de la Ville de souhaiter voir l'immeuble se transformer en logements. Certains emplacements interrogent à cet égard ;
- La Ville aurait pu cibler davantage d'immeubles d'administrations publiques.

La servitude de mixité fonctionnelle est une nouvelle règle, jamais expérimentée en tant que servitude. Les exemples réussis d'intégration d'une part de logements dans des immeubles d'activités concernent essentiellement des hôtels, dont le modèle économique est plus rentable aujourd'hui que celui des bureaux et pour lesquels les freins réglementaires sont moins importants.

En cas de restructuration lourde, sans autre intervention, ni changement d'activité, la mixité fonctionnelle ne trouvera pas son équilibre économique et ne se fera donc pas. La commission estime également que le risque de créer un marché de droits de commercialité est réel.

Il serait dommage que l'existence de la servitude stoppe les restructurations lourdes de bureaux et donc des rénovations intéressantes au regard des performances énergétiques du bâti tertiaire et de la végétalisation de Paris.

En outre, dans le cadre de la ville du quart d'heure le développement de la politique du logement devrait s'accompagner d'une réflexion sur les emplois à créer en lien avec les habitants du quartier notamment sur les dernières opérations d'aménagement

En outre, le rééquilibrage voulu par la Ville entre le logement et les activités économiques, focalisé sur le bureau, occulte en partie la réalité actuelle. Paris voit se développer de nombreux hôtels et résidences touristiques, essentiellement par transformation de bureaux. Le PLU ne prévoit rien pour endiguer ce phénomène et reste impuissant à orienter cette transformation vers le logement.

Le retour vers la résidence principale des logements inoccupés n'est pas aisé. La Ville ne dispose pas de données précises pour cerner le phénomène et pour identifier l'importance des locations meublées touristiques dans l'augmentation continue des logements inoccupés. La commission, si elle salue l'instauration d'un secteur d'interdiction, estime que la justification du secteur d'encadrement des autres hébergements touristiques devrait être étoffée, car le critère utilisé ne correspond que partiellement à la situation que la Ville veut maîtriser.

Volet patrimoine

Enfin, Paris est une ville très protégée sur le plan patrimonial. De nombreuses protections seront inscrites à la suite de demandes d'habitants et d'associations présentées à l'enquête.

La Ville a beaucoup travaillé l'intégration du bâti dans son environnement et le paysage de la rue :

- Le mécanisme des externalités positives (Urbascore) est novateur. La commission est consciente que la Ville de Paris a souvent été précurseuse en matière d'urbanisme et souhaite laisser la Ville expérimenter cet outil. La Ville pourra le faire évoluer quand elle aura des retours d'expérience ;
- La séquence urbaine introduit un garde-fou pour maintenir l'harmonie d'une rue ou d'un paysage.

Au global la commission estime que le PLU apporte des principes novateurs et des orientations ambitieuses, mais dont les règles doivent être mieux adaptées.

5.7 Conclusions de la commission d'enquête.

A l'issue d'une enquête publique ayant duré 53 jours, il apparaît :

- Que la publicité par affichage réglementaire mentionnant les permanences tenues à la mairie centre (siège de l'enquête) et dans les 16 mairies d'arrondissement a été assurée à la demande de la Ville de Paris par le prestataire Publilégal dans les délais de 15 jours précédant l'enquête et maintenue pendant toute la durée de celle-ci ;
 - Que cette publicité a été doublée d'un second affichage plus attractif ;
 - Que les publications légales dans les journaux des 8 départements d'Ile de France ont été faites plus de 15 jours avant le début de l'enquête et répétées dans ces mêmes journaux dans les 8 premiers jours de l'enquête ;
 - Que par ailleurs, une publication nationale a été faite dans les mêmes conditions dans deux journaux « La Croix et Libération » plus de 15 jours avant le début de l'enquête et répétée dans les 8 premiers jours de l'enquête ;
 - Qu'en outre, d'autres moyens de publicité (sites internet, réseaux sociaux, exposition en mairies, brochures, etc....) ont été utilisés par la Ville de Paris pour mieux informer de l'enquête publique et des réunions publiques décidées par la commission d'enquête ;
 - Qu'un dossier papier portant sur ce projet de révision du PLU a été mis à disposition du public dans les 17 lieux de permanence ;
 - Que ce même dossier était consultable en ligne et téléchargeable sur le site dédié de la Ville de Paris, ainsi que sur le site du prestataire de service Publilégal ;
 - Qu'un registre d'enquête papier a été également mis à la disposition du public dans les 17 lieux de permanence ;
 - Que les observations pouvaient être envoyées sur le registre dématérialisé accessible sur le site internet ;
 - Que les observations et propositions du public pouvaient également être adressées par correspondance au président de la commission d'enquête au siège de l'enquête publique à la mairie Paris centre ;
 - Que les commissaires enquêteurs ont tenu au total 52 permanences pour recevoir le public ;
 - Que la commission d'enquête a bien organisé les 4 réunions publiques prévues dans l'arrêté d'organisation d'enquête, qui se sont parfaitement déroulées ;
 - Que tous les termes de l'arrêté préfectoral ayant organisé l'enquête ont donc bien été respectés ;
 - Que les commissaires enquêteurs n'ont eu à rapporter aucun incident ayant pu perturber le bon déroulement de cette enquête, malgré une affluence souvent importante ;
 - Que 285 observations ont été recueillies sur les registres papier mis en place pour cette enquête, 13922 observations ont été déposées sur le registre dématérialisé ou à l'adresse courriel mentionnés dans l'arrêté d'organisation de l'enquête et 96 courriers ont été envoyés

à l'attention du président au siège de l'enquête mais parfois aussi dans les mairies avant la clôture de l'enquête. Toutefois tous ces courriers ont été pris en compte indifféremment dès lors qu'ils étaient arrivés en mairies ou sur internet avant l'heure fixée, à savoir jeudi 29 février 17H00 ;

- Que les 14303 contributions reçues, ont été rangées par thèmes après avoir été analysées une par une ;
- Que la commission en a fait un procès-verbal de synthèse qu'elle a transmis à la Ville le 25 mars 2024 compte tenu du nombre important d'observations ;
- Que la maire de Paris a répondu le 12 juin 2024 de façon très détaillée à ces observations ainsi qu'à celles complémentaires de la commission dans des délais également compatible avec l'important travail d'étude qu'elle a bien voulu faire.
- Que la commission rend son rapport le 9 juillet, soit dans des délais justifiés par le nombre de contributions et après avoir obtenu l'accord de la mairie sur un délai complémentaire.

Au chapitre 5.6 précédent « Evaluation globale du projet de PLU par la commission » celle-ci a souhaité mettre en exergue les aspects positifs de ce nouveau PLU tout en appelant l'attention sur les sujets qui mériteraient, à son sens, d'être encore améliorés ;

En conclusion la commission, bien consciente que toutes les dimensions de l'urbanisme parisien ne seront pas résolues, estime que le PLU va toutefois dans un sens très vertueux et décide de lui donner **un avis favorable** à l'unanimité de ses membres.

Elle souhaite toutefois assortir cet avis favorable de 20 recommandations et d'une réserve qui doit impérativement être levée :

RECOMMANDATIONS

La commission demande que toutes les préconisations qui ont été proposées au cours du rapport retiennent l'attention de la Ville de Paris. Elle soumet notamment les recommandations suivantes :

- 1- Mieux inventorier les bâtiments occupés par des ministères et des administrations, qui présentent des caractéristiques similaires à celles des immeubles déjà transformés avec succès par la Ville, pour les inscrire comme emplacements réservés pour des logements.
- 2- Utiliser les conseils de quartier comme relais local dans la construction des décisions d'urbanisme (emplacements réservés, végétalisation et biodiversité).
- 3- Exclure du champ d'application de la servitude de mixité fonctionnelle la restructuration lourde et les changements de destination ou de sous-destination partielle ; en contrepartie, la Ville pourrait supprimer l'exception permettant de réaliser la servitude par compensation.
- 4- Tester la cohérence de l'ensemble des règles concernant les interventions sur constructions existantes, entre elles et sur le plan économique, et adapter en conséquence les niveaux d'exigence pour assurer la possibilité de réaliser des projets vertueux.

- 5- Revoir les critères du secteur d'encadrement des "autres hébergements touristiques", et faire évoluer si nécessaire le périmètre de ce secteur.
- 6- Homogénéiser les logiques de développement économique à Paris, notamment pour les activités de restauration et pour les mono-activités.
- 7- Encadrer les changements de destination des activités économiques, en particulier vers les activités hôtelières et para-hôtelières.
- 8- Justifier plus précisément, a minima dans le rapport de présentation, les éléments pris en compte dans le calcul de la restructuration lourde, notamment pour les façades et les fondations.
- 9- Assurer une meilleure cohérence entre les objectifs de la zone N (la préservation des milieux naturels, la mise en valeur des paysages et le maintien de la vocation récréative, de promenade et de loisir en plein air des bois) afin d'assurer la protection efficace de la biodiversité, une des priorités de l'action du PLU.
- 10- Diviser en secteurs la zone UV afin de mettre en place des niveaux de protection différenciés (cimetières, espaces sportifs, espaces verts, ...).
- 11- Mettre à disposition du public dans les meilleurs délais le dispositif de suivi de l'évolution des espaces verts, dispositif comportant notamment les indicateurs suivants : nombre d'arbres abattus, nombre d'arbres plantés (selon leur taille) et surface de pleine-terre.
- 12- Sanctuariser dans les espaces végétalisés 10% de ces espaces pour la faune.
- 13- Relever les ambitions de récupération de la chaleur fatale. Ceci permettrait d'accélérer la diminution des chauffages au gaz ou au fioul (énergies fossiles à émission de gaz de serre), en association avec la production d'ENR (solaire, solaire thermique, géothermie, chauffage urbain, etc...). Dans l'objectif de réduction des énergies fossiles, augmenter la part du biogaz dans l'approvisionnement de la Ville et viser à l'élimination totale du chauffage au fioul.
- 14-Revoir le "zonage de l'assainissement de la ville" pour répondre aux objectifs du SDAGE et à l'urgence climatique, et modifier le règlement du PLU en conséquence.
- 15- Prendre en compte les remontées très fortes concernant les terrasses selon 3 axes :
 - Renouer le dialogue en relançant une vraie concertation, en particulier avec les associations de riverains ;
 - Mettre en place une vigilance accrue dans l'instruction des autorisations de terrasse, en prenant en compte les installations déjà existantes, comme la Ville s'y est engagée ;

- Renforcer les contrôles et les sanctions effectives face aux multiples débordements par rapport aux autorisations accordées, comme la Ville s'y est engagée.
- 16- Faute de pouvoir étudier dans l'immédiat toutes les propositions d'amélioration du patrimoine évoquées au cours de l'enquête, prendre l'engagement dans la délibération approuvant la révision du PLU de réaliser ce travail d'étude dans un délai déterminé.
- 17- Renforcer la coopération dans le domaine des liens métropolitains, notamment avec les communes limitrophes pour permettre des actions coordonnées et conjointes dans tous les secteurs, cette coopération entre communes étant l'objectif premier de la Métropole.
- 18- Produire le bilan des constructions réalisées sur la zone non-aedificandi et de leur compensation par des espaces verts depuis 2019, de manière à avoir une référence initiale pour le PLU ; justifier ainsi le maintien de la largeur de la zone non aedificandi ; se mettre en conformité vis-à-vis du SCoT par une étude pleine terre.
- 19- Rectifier toutes les erreurs matérielles qui ont été relevées au cours de l'enquête, notamment par la commission.
- 20- Bien que ce sujet se situe en limite des compétences strictes d'un PLU, la commission, sensible aux efforts de la Ville de Paris pour diminuer le bruit et l'exposition au dioxyde d'azote (NO₂) des riverains du périphérique, recommande fortement avant de décider une réduction de la vitesse une étude d'impact, ainsi qu'une concertation avec les personnes publiques associées et avec les communes limitrophes.

RESERVE

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

- Collège Saint-Michel des Batignolles 27/35 av. de Saint Ouen 17^{ème} LS100-100 ;
- Ecole Saint Eloi 99ter rue de Reuilly 12^{ème} LS60-60 ;
- Collège Sainte-Clotilde 103bis rue de Reuilly 12^{ème} LS60-60 ;
- Collège Saint Michel de Picpus 51/55 rue de la Gare de Reuilly 12^{ème} LS60-60 ;
- Groupe Scolaire Saint-Vincent de Paul 49A rue Bobillot 12^{ème} BRS35-35 ;
- Groupe scolaire Notre Dame de France 63/75 rue de la Santé et 155/161 rue Nordmann 13^{ème} LS100-100 ;
- Collège Saint Jean Gabriel 6/8 rue du Cloître Saint-Merri 4^{ème} LS100-60 ;
- Ecole Sainte Marie de Sion et son foyer pour étudiantes mineures 91 rue Notre Dame des Champs 6^{ème} LS35-35 ;
- Lycée Lavoisier 44 rue Henri Barbusse 5^{ème} LS60-30 ;

- Groupe scolaire Ohr Kitov et synagogue 9 rue Jacques Ibert 17^{ème} BRS100-60.

En outre, supprimer les emplacements réservés grevant :

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

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

Fait à Paris le 9 juillet 2024

Marcel LINET
Président



Stéphane du CREST de VILLENEUVE
suppléant du Président



Jean Paul BETI
Membre



Charlotte CAILLAU
Membre



Alain GILLES
Membre



Manuel GUILLAMO
Membre



Jacky HAZAN
Membre



Katarzyna KMONK
Membre



Georges SCHEIBER
Membre

