



Paris

et
son

PLU

LECTURE
URBAINE

Paris

et
son

PLU

LECTURE
URBAINE

Près de vingt ans se sont écoulés depuis la promulgation de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) qui a refondé les bases législatives sur lesquelles les documents d'urbanisme réglementaires sont désormais élaborés en France.

Le présent ouvrage offre un éclairage particulier sur l'ambition et les outils offerts par les plans locaux d'urbanisme (PLU) pour orienter le développement urbain à partir d'une présentation de l'histoire et des principales dispositions du PLU de la Ville de Paris.

Il rassemble des textes écrits par certaines et certains de celles et ceux qui ont contribué, au sein des services de la Ville, à la conception et la réalisation du PLU approuvé par le conseil de Paris en 2006 pour encadrer l'évolution de la ville.

Ces regards experts témoignent de leur engagement passionné pour Paris et de leur détermination pour offrir le meilleur service que puisse espérer la collectivité. Qu'elles et qu'ils en soient remerciés.

Si le PLU est un des rares documents en urbanisme à faire l'objet d'une certaine reconnaissance d'un public même non spécialisé (comme en son temps le POS), c'est que chacun comprend assez bien qu'il s'agit d'un instrument dont les effets sur le développement d'une ville peuvent être très concrets et importants.

Il ne faut donc pas s'étonner que les débats de ces dernières années autour de la question de savoir si son élaboration devait continuer à relever de la compétence des communes ou « passer aux intercommunalités » aient été vifs. La loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) a tranché cette question au profit des intercommunalités.

Toutefois, pour Paris et sa métropole, deux lois successives récentes ont apporté des solutions adaptées aux caractéristiques spécifiques de cet ensemble urbain hors du commun. Alors que la loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPAM) confiait le PLU à la métropole, la loi portant

Se reporter au glossaire pour les acronymes.

sur la nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) est revenue sur cette décision pour finalement attribuer cette compétence aux territoires, c'est-à-dire à Paris (qui l'a de fait conservée) et aux onze autres établissements publics territoriaux constituant la métropole, personnes morales de droit public soumises au régime des syndicats de communes.

Seul le cas parisien est ici considéré, depuis l'aventure collective de la fabrication d'un PLU à Paris à son évolution après 2006 au travers de nombreux ajustements qu'il fallut lui apporter : mises en compatibilité ou modifications ponctuelles ou générales.

Institué par la loi SRU, le PLU porte les grandes orientations urbaines permettant de garantir la mise en cohérence des nombreuses actions que la Ville engage et définit les prescriptions et recommandations auxquelles tous les projets de construction, de rénovation ou d'aménagement, des plus ambitieux aux plus modestes, publics ou privés, sont soumis.

Il couvre l'essentiel du territoire municipal et au travers du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), il est l'expression du projet politique de la municipalité.

Son règlement, articulant texte et cartographie, auquel s'ajoutent des orientations d'aménagement et de programmation, précise les mesures générales ou localisées qui vont encadrer l'acte de construire, favoriser la création ou le maintien du logement, dont le développement de logements sociaux, permettre la création d'équipements, assurer la protection du patrimoine et du paysage urbain, encourager la créativité, garantir la prise en compte des enjeux environnementaux, promouvoir la diversité commerciale, développer la logistique urbaine...

Le présent ouvrage entend décrire de façon pédagogique et illustrée les principales dispositions du PLU parisien.

La transition écologique, l'adaptation au changement climatique, la place de la nature en ville, l'impact des nouvelles mobilités, la santé de nos concitoyens, l'évolution des attentes sociales... sont autant de préoccupations croissantes qui pourraient conduire à envisager une révision de ce PLU.


Alors que différents territoires limitrophes de Paris ont engagé, à un rythme certes variable, l'élaboration de leurs plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi) et que les travaux du schéma de cohérence territoriale (SCoT) métropolitain sont en cours, une telle révision pourrait aussi viser à mieux intégrer les transformations en cours et à venir dans le territoire métropolitain du Grand Paris.

J'espère que la lecture des textes rassemblés dans cet ouvrage pour contribuer à éclairer l'histoire récente de l'urbanisme parisien s'avérera utile à la compréhension des évolutions qu'il connaît aujourd'hui et à celles qu'il connaîtra demain.

Stéphane Lecler
Directeur de l'Urbanisme de la Ville de Paris

1

Qu'est-ce qu'un PLU ?



*L'architecture, le plus incompris et le plus oublié
des arts d'aujourd'hui, en est peut-être aussi le plus
mystérieux et le plus nourri d'idées.*

Guy de Maupassant



Le rôle d'un PLU

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Paris est un document d'urbanisme qui fixe et impose sur la majeure partie du territoire parisien, les règles d'occupation et d'utilisation du sol. Cela signifie qu'il contrôle l'utilisation et l'évolution des terrains en précisant par exemple sur chaque terrain la quantité d'espaces verts, la hauteur et la localisation des constructions, ou le nombre de places de stationnement qui devront être réalisées.

De cette manière, le PLU gère les constructions à venir mais aussi contrôle les évolutions des constructions existantes. Il assure également par ses règles la cohérence des interventions des constructeurs et organismes publics et des opérateurs privés (particuliers ou sociétés) *via* les autorisations d'urbanisme.

En effet, dès lors qu'une construction ou un projet urbain sera soumis à un permis de construire, un permis d'aménager ou une autre autorisation imposée par le Code de l'urbanisme, les services chargés de l'instruction des demandes devront vérifier la conformité du projet avec le PLU. Hormis quelques exceptions ponctuelles, un permis de construire ne pourra être accordé que si le bâtiment respecte le PLU. Dans le cas contraire, les services refuseront de délivrer ce permis.

Par ailleurs, étant donné que le contenu du

document d'urbanisme est strictement encadré par la loi, le PLU ne peut intervenir dans des domaines qui échappent à cette habilitation législative.

Un peu d'histoire parisienne

L'histoire d'une ville est étroitement liée aux diverses évolutions - économiques, sociales, environnementales et juridiques - de son urbanisme. Les documents applicables aux constructions ont traduit, voire parfois anticipé, ces changements et se sont enrichis au cours des siècles. Ainsi des générations de règles se sont succédé.

D'abord des règles d'alignement pour des motifs sanitaires et pour prévenir les incendies. L'Édit de Sully du 16 décembre 1607 fixe l'alignement sur les rues. L'ordonnance de Louis XIV en 1667 interdit les pignons sur rue en fixant une hauteur maximale de la corniche, et les encorbellements, en obligeant le plâtrage à la chaux des façades.

Les projets d'embellissement se multiplient au Siècle des Lumières. Avec la déclaration du Roi concernant les alignements et les rues de Paris du 10 avril 1783 et les lettres patentes du Roi en 1784, apparaissent les règles de hauteur des façades en fonction de la largeur des voies, et un type de couronnement. L'édit

royal de septembre 1786 complète les préoccupations sanitaires du siècle précédent et interdit les constructions sur les ponts pour se prémunir contre les risques d'incendie alors fréquents sur les ponts en bois, et contre les crues de la Seine.

L'ordonnance du Roi de 1823 porte sur la réglementation des saillies.

Il faudra attendre le milieu du XIX^e siècle pour qu'apparaissent véritablement les règles de construction sur l'ensemble de la parcelle. En 1859 Haussmann crée un nouveau règlement avec des règles de gabarit, des dimensions minimales pour les cours et une hauteur minimale pour les immeubles sur cour.

En 1884 apparaît le gabarit en arc de cercle.

En 1902 grâce à Louis Bonnier, architecte-voyer, de nouvelles règles permettent des saillies plus importantes et libèrent l'invention sur les parties hautes. En résulte la multiplication de bow-windows de pierre, des loggias et des rotondes en couronnement, les appartements situés aux derniers étages étant devenus des logements de luxe avec l'arrivée de l'ascenseur.

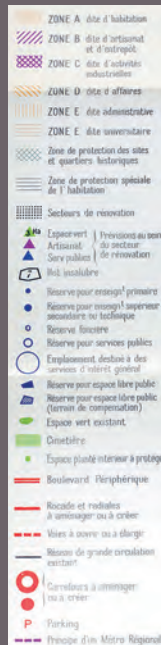
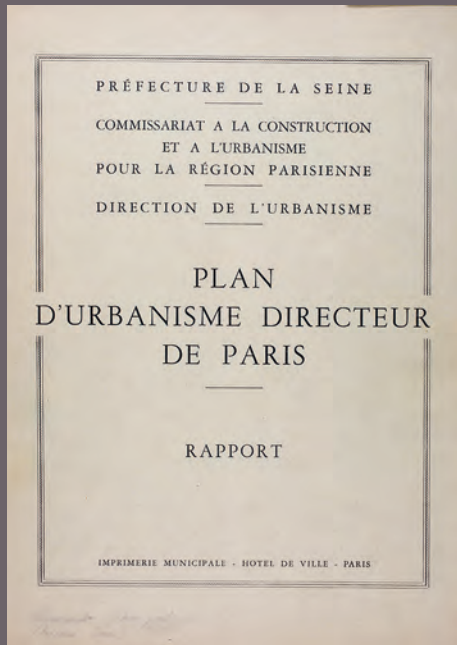
C'est enfin en 1950 qu'est approuvé par le conseil municipal le véritable ancêtre du futur plan d'occupation des sols (POS), dès lors qu'il s'agissait-là non seulement d'un règlement de construction mais aussi des prémices d'aménagement du territoire avec la notion de zonage. En 1958, un arrêté préfectoral portant « règlement d'urbanisme pour la Ville de Paris » est pris.

Du plan d'urbanisme directeur au plan d'occupation des sols

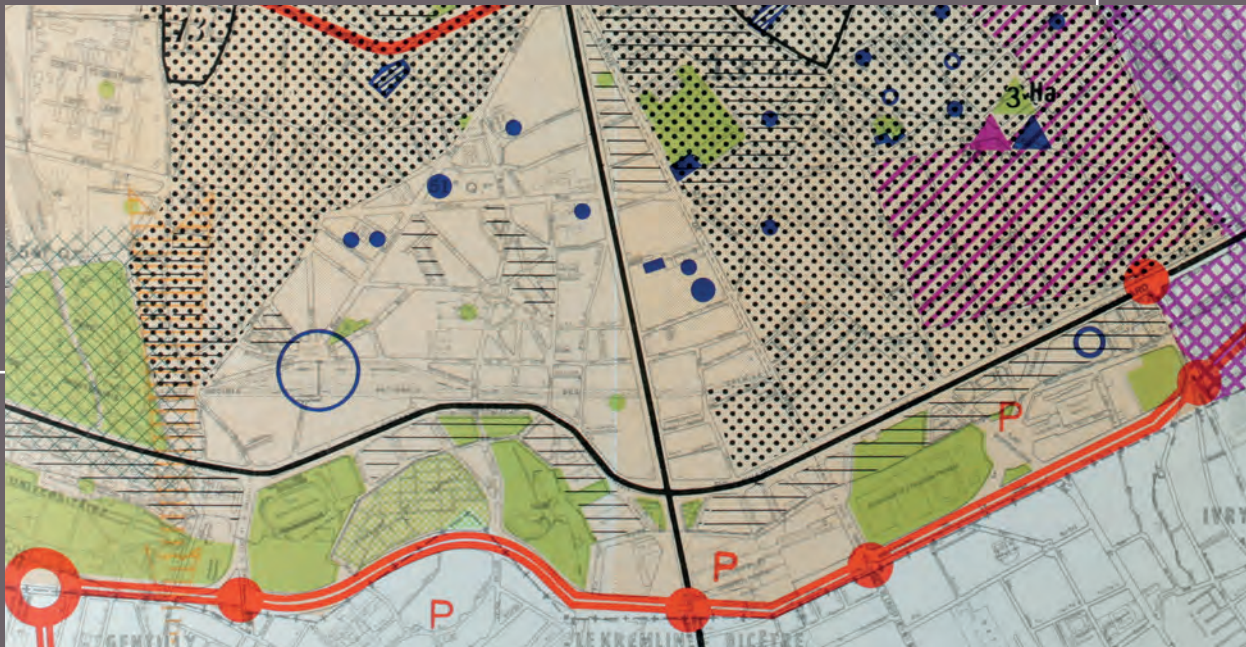
En 1967 le plan d'urbanisme directeur (PUD) comprenant un règlement, un plan de zonage et des plans sectoriels est adopté. Il constitue le premier véritable document d'urbanisme ayant vocation à réglementer de manière plus exhaustive les règles d'urbanisme sur le territoire parisien.

Tout comme le PLU actuel, dès sa création, il a fait l'objet de recours contentieux, dès lors que son application a soulevé des questions relatives à l'interprétation et à la portée des règles. La jurisprudence, si elle diffère parfois selon les juridictions, illustrant les difficultés d'avoir une lecture unanime d'un document d'urbanisme, est bien nécessaire afin de préciser les conditions d'application de certaines dispositions réglementaires. La question du stationnement des véhicules, thème important traité au sein du document, a ainsi été interprétée par le Conseil d'État dans une décision du 22 novembre 1972 comme devant correspondre aux besoins des occupants des immeubles.

La lecture faite par le juge des règles d'urbanisme est diverse et féconde. Elle influe sur tous les domaines réglementés dans le document d'urbanisme dès lors qu'une marge d'interprétation peut exister. Récemment encore, le juge administratif s'est penché sur les dispositions relatives à l'article 11 du PLU de Paris à l'occasion du projet de la Samaritaine.



Le PUD approuvé en 1967 donne de grandes orientations en matière d'aménagement du territoire. Il localise différentes zones dans Paris (A - habitation, B - artisanat et entrepôt, C - activités industrielles, D - affaires, E - administrative et/ou universitaire), ainsi qu'une zone de protection des sites et quartiers historiques, une zone de protection spéciale de l'habitation, et des secteurs de rénovation avec des règles différenciées. Les réserves y occupent une forte place, notamment celles pour l'enseignement primaire, l'enseignement supérieur, les services publics, les services d'intérêt général, les espaces libres publics. Y sont localisés également les espaces verts existants, et les types d'interventions sur les réseaux de voirie (à créer, aménager ou élargir...) ainsi que le boulevard périphérique dont la construction s'est échelonnée de 1956 à 1973 (construit sur l'ancienne zone *non aedificandi* qui séparait Paris de sa banlieue au-delà des fortifications).



PRÉFECTURE DE PARIS
DIRECTION GÉNÉRALE
DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN
DIRECTION DE L'URBANISME ET DU LOGEMENT

PLAN d'OCCUPATION des SOLS de la VILLE de PARIS

Feuille N° 17

ECHELLE 1/5000

TABLEAU D'ASSEMBLAGE

F^{lle} 17

LE ZONAGE

ZONE	C.O.S.		ZONE UM	C.O.S.	
	INDICE	ABORD		INDICE	ABORD
ZONE UA	3,00	1,50	2,00	2,70	1,30
ZONE UC	2,50	1,00	2,10	2,50	1,20
SECTEUR UCA	2,70	1,00	2,70	2,00	1,00
SECTEUR UCL	1,80	-	1,80	1,50	1,00
ZONE UF	3,50	3,50	3,50	-	-
ZONE UH	2,10	1,00	2,00	2,70	-
ZONE UI	-	-	3,50	2,70	-
ZONE UL	-	-	-	-	-

LES EQUIPEMENTS EXISTANTS

EQUIPEMENT PUBLIC EXISTANT	TERRAIN OU ETABLISSEMENT DE SPORT EXISTANT
ESPACE VERT PUBLIC EXISTANT	CIMETIERE
TERRAINS CONCEDES DANS LES BLOCS	

LES EMPLACEMENTS RESERVES

ELARGISSEMENT OU CREATION DE VOIE	ESPACE VERT PUBLIC
ALLEE PIETONNIERE	ESPACE VERT DE COMPENSATION (Loi du 7 février 1953)
EQUIPEMENT PUBLIC	EQUIPEMENT SPORTIF

LOCALISATION DE CERTAINES REGLES

GABARITS DE PROTECTION	ZONE NON EDIFICANDI
HAUTEUR VERTICALE - 12,00m	ESPACE VERT INTERIEUR A PROTEGER
HAUTEUR VERTICALE - 14,00m	TC ESPACE BOISE CLASSE
HAUTEUR VERTICALE - 16,00m	FACADE D'ARCHITECTURE CONTROLEE OU ORDONNANCE
HAUTEUR VERTICALE - 18,00m	
HAUTEUR VERTICALE - 20,00m	
HAUTEUR VERTICALE - 22,00m	
HAUTEUR VERTICALE - 24,00m	
HAUTEUR VERTICALE - 26,00m	

LES PERIMETRES

DE PLAN PERMANENT DE SAUVGARDE ET DE MISE EN VALEUR (P.P.S.A.V.)	DE RESTAURATION IMMOBILIERE
DE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE (ZAC)	DE POS PARTICULIER
DE ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (ZAD)	DE PLAN MASSE

Le POS « général » de Paris (approuvé en 1977 et modifié à plusieurs reprises) identifie graphiquement les règles d'urbanisme de manière fine sur chaque parcelle. Cette précision permet d'intégrer des prescriptions réglementaires telles que les gabarits, les espaces verts intérieurs à protéger, les équipements ou espaces verts publics existants, les emplacements réservés pour élargissement ou création de voirie. Le territoire est découpé en 10 zones avec un règlement spécifique associé à chacune d'entre elles.



EN SAVOIR PLUS L'article 11 du PLU relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords prévoit en particulier des dispositions concernant les caractéristiques architecturales de la construction, comme celles des façades ou des toitures (matériaux, couleurs, reliefs...).

En 1977, le POS (plan d'occupation des sols), revient à un règlement traditionnel prenant en compte la situation parisienne existante. Il se compose essentiellement d'un règlement et de documents graphiques ainsi que d'un rapport de présentation simpliste. Depuis sa création, l'élaboration des règles associe architectes, juristes, urbanistes, ingénieurs.

Mais chaque nouveau document d'urbanisme est amené à évoluer régulièrement. Les modifications apportées peuvent être ponctuelles. Elles peuvent avoir une vocation plus générale quand elles visent à changer la rédaction de plusieurs articles du règlement. En 1994 par exemple, une révision partielle a réécrit les règles concernant le stationnement des véhicules, les espaces verts intérieurs protégés (EVIP) et les coefficients d'occupation des sols (COS). Parfois, les modifications du document d'urbanisme ne résultent pas exclusivement de l'initiative de l'exécutif, mais peuvent être imposées par l'État pour la réalisation de certains projets d'intérêt général incompatibles avec les règles d'urbanisme en vigueur.

Le contenu d'un PLU

Un PLU est composé de plusieurs documents distincts : un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), un règlement et ses documents graphiques, et des pièces annexes dont le contenu est fixé par la loi. Chacune de ces composantes du PLU a un rôle précis, et la bonne articulation entre ces différents documents est essentielle.

Le rapport de présentation

Le rapport de présentation est une sorte de mémento ou guide de compréhension du PLU. C'est lui qui en explique le contenu, en justifie les dispositions et permet d'appréhender comment et pourquoi les règles ont été écrites. Il est une composante fondamentale d'un PLU. C'est un document qui réalise le diagnostic complet de la commune ou de l'intercommunalité, de l'état du site et de l'en-

vironnement. Le diagnostic présente notamment les prévisions démographiques ainsi que les besoins répertoriés en matière de développement économique, agricole, forestier, en matière d'aménagement de l'espace, de transports, de commerce ou encore de logements. L'analyse de l'environnement décrit son état initial, de la manière la plus exhaustive possible (eau, air, sols, risques naturels, technologiques, nuisances diverses), la façon dont il est pris en compte par le PLU et les effets de la mise en œuvre de celui-ci.

Il présente de manière globale le projet d'aménagement retenu dans le PLU ainsi que les principales règles fixées. Ce rapport de présentation permet d'expliquer et de justifier les choix politiques réalisés en matière d'aménagement, de développement durables

selon le contexte territorial dans lequel s'inscrit la collectivité. Il est la porte d'entrée sur le document d'urbanisme pour le public, et se doit donc d'être lisible.

La loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR du 24 mars 2014) a introduit de nouveaux éléments au sein du rapport de présentation, comme l'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan, l'analyse de la capacité de densification, en tenant compte des formes urbaines et architecturales, ou encore l'inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public.

Le rapport de présentation doit ensuite expliquer et justifier le contenu des autres composantes du PLU : le PADD, les OAP et le règlement. Il doit motiver le choix des critères retenus, les grandes lignes envisagées par ces autres documents. C'est un document clé, cheville du PLU puisqu'il doit exposer la cohérence entre les OAP et le PADD et la complémentarité entre les OAP et le règlement.

Le PADD (projet d'aménagement et de développement durables)

Le PADD est devenu un élément du document d'urbanisme grâce à la loi relative à la

EN SAVOIR PLUS La loi ALUR du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové avait pour principal objectif de combattre la crise du logement. Elle est intervenue sur plusieurs sujets : la réglementation des relations bailleurs-locataires, la lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées, l'efficacité des politiques publiques de logement, et enfin la modernisation de l'urbanisme pour permettre la transition écologique. C'est dans ce dernier volet que le législateur a autorisé le gouvernement à prendre des ordonnances pour clarifier les dispositions sur le PLU. Avec les textes de Grenelle II de 2010, c'est une des lois les plus déterminantes dans la définition des PLU créée par la loi SRU.

solidarité et au renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000. C'est l'outil qui exprime les orientations générales des politiques en matière d'aménagement, d'urbanisme, de paysage et d'équipement. Il donne les grandes orientations qui permettent de concevoir la ville. Il comprend également une partie thématique qui porte sur les grands enjeux de société applicable au territoire tel que les transports, le développement économique et les loisirs, les réseaux d'énergie ...

C'est un document central au sein du PLU car les autres composantes du document, comme les OAP, doivent être en cohérence avec celui-ci.

Le PADD exprime les choix structurants de la collectivité, les principes directeurs qui irrigueront ensuite les autres composantes du PLU, en particulier le règlement et le plan de zonage. Il fixe des orientations, et non des règles, en matière d'aménagement, d'urbanisme, d'équipement, de protection des espaces naturels, de préservation des continuités écologiques. Ces orientations concernent notamment l'habitat, les transports, les réseaux d'énergie, le développement économique et les loisirs, l'équipement commercial. Depuis la loi Grenelle II, le PADD doit aussi comporter des objectifs chiffrés en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD se distingue donc du rapport de présentation en ce qu'il ne réalise pas de diagnostic de l'existant, mais affirme des choix

pour l'avenir, et du règlement en ce qu'il n'est pas aussi prescriptif que celui-ci.

Le PADD a également vocation à s'appliquer à tout le territoire couvert par le PLU, à la différence des OAP qui peuvent être sectorielles. Il est la traduction de la philosophie politique qui a insufflé les principes de rédaction du PLU. Plus concrètement, il est l'esprit, la philosophie du PLU.

Le règlement

Il constitue l'ensemble des règles écrites et graphiques d'un PLU permettant d'encadrer l'occupation et l'utilisation des sols, sauf exceptions spécifiquement encadrées par la loi ALUR. Les autorisations d'urbanisme sont délivrées uniquement si elles sont conformes au règlement.

En dehors du PADD, le règlement est un des éléments les plus importants du PLU dans la mesure où il pourra imposer, inciter, favoriser ou interdire certaines manières de construire ou de s'implanter sur les parcelles. Il pourra par exemple imposer le respect de règles de hauteur, fixer la quantité et la qualité des espaces verts sur une parcelle ou réglementer la nature des constructions.

Un des premiers objectifs pour les rédacteurs d'un tel document est d'identifier les règles d'urbanisme qui sauront répondre aux objectifs voulus par l'autorité compétente¹

¹ L'autorité compétente = la commune à Paris

pour élaborer le PLU.

Le choix de ces règles est lié à l'identification des différentes composantes du territoire et ses possibilités d'évolution : c'est ce qui peut conduire à découper l'espace en différentes zones du PLU.

Au sein de ces zones, le PLU définit les règles applicables en matière de destination des constructions, d'usages des sols et de nature des activités ; de caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ; d'équipements et de réseaux.

Pour parvenir à ce zonage, le Code de l'urbanisme identifie aujourd'hui quatre zones possibles *via* les articles L-151-9 et R-151-17.

EN SAVOIR PLUS Les articles L.151-9 et R.151-17 reprennent majoritairement le dispositif antérieur à la recodification du livre 1^{er} du Code de l'urbanisme (entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016 dans le cadre de la modernisation des PLU), en autorisant les PLU à délimiter quatre zones : urbaine, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière.

Elles comprennent, pour chacune d'entre elles, des règles différenciées selon leur vocation.

Leur contenu est encadré par le législateur.

L'objectif est de permettre aux rédacteurs des PLU de délimiter sur le territoire d'une collectivité ou intercommunalité des espaces de nature similaire - dits zones - dans lesquels s'appliquent des règles particulières.

La zone urbaine (zone dite U)

Comme son nom l'indique elle concerne des secteurs déjà urbanisés et dans lesquels les infrastructures eau-électricité, etc., sont telles que les constructions neuves peuvent s'y intégrer immédiatement. La zone urbaine sera majoritairement présente dans les grands centres urbains, les villes denses. Pour nuancer son contenu, des règles différentes - par exemple en matière d'espaces libres ou de hauteurs - permettront de favoriser les quartiers pavillonnaires ou l'habitat collectif, les quartiers anciens ou des espaces sur dalle. Chaque PLU dispose ainsi de zones urbaines ayant une dénomination propre (zone Ua pavillonnaire, zone Ub quartiers centraux...).

En matière d'appellation ou de codification des zones U, le Code laisse aux collectivités une liberté totale de sorte qu'il n'est pas rare de trouver à la fois des zones Ua, Ub... dans différentes collectivités, chacune ayant ses propres règles.

La zone à urbaniser (zone AU)

Elle concerne des espaces destinés à l'urbanisation où les constructions ne peuvent s'implanter directement. Celles-ci ne seront possibles que si les capacités existantes en eau, électricité etc. en périphérie sont dimensionnées pour les accueillir, soit *via* des opérations d'ensembles, soit *via* une programmation définie ou encore après « modification » des règles qui s'y appliquent.

Les zones agricoles ou à fort potentiel agronomique ou biologique (zone A)

Elles trouvent à s'appliquer essentiellement en dehors de grands centres urbains ou hors des quartiers centraux des villes car elles concernent des espaces à vocation agricole. Les catégories de constructions autorisables dans ces zones sont encadrées par le Code afin de préserver le potentiel agricole ainsi identifié et doivent être en lien avec cette activité.

Les zones naturelles et forestières (zone N)

Elles peuvent être délimitées sur des secteurs équipés ou non de la commune qu'il convient de protéger soit en raison de leur qualité ou intérêt esthétique, historique ou écologique ou naturel (sites, paysages particuliers), soit en raison de l'existence d'une exploitation forestière, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ou de prévenir des risques (crues). Cette zone a donc une identité particulière axée vers sa préservation si bien que les rédacteurs du PLU ne peuvent y admettre qu'une faible densification, ce que traduit sa dénomination.

Dans ces deux dernières zones (zones A et N), les possibilités de constructions nouvelles sont autorisables dans des secteurs précis dénommés secteurs de capacité et d'accueil limités (STCAL) et y sont strictement encadrées. Les changements de destinations y sont également soumis à un avis spécifique soit de la commission départementale de la

préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers soit à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Bien évidemment, selon la configuration de chaque commune, le recours à l'une ou l'autre de ces zones sera indispensable ou au contraire inutile. À titre d'illustration, à Paris, la zone urbaine est évidemment majoritaire et y trouve trois déclinaisons (UG - UV - UGSU) tandis que la zone naturelle ne concerne que les deux bois parisiens et qu'aucune zone agricole ou à urbaniser n'a été délimitée, ce qui se conçoit eu égard à la structure urbaine de la ville.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Prévoir et organiser l'évolution d'une ville conduit à un subtil mélange entre contrainte et liberté. Le document doit pouvoir imposer dans certains secteurs des règles liées aux obligations légales (par exemple le respect de la mixité sociale *via* un taux de réalisation de logements sociaux) mais aussi conserver une certaine flexibilité dans des secteurs en évolution pour lesquels il convient de laisser aux opérateurs la possibilité de proposer des programmes innovants avec uniquement quelques principes de base.

C'est ainsi que grâce à la loi SRU, le PLU s'est doté d'OAP qui permettent d'organi-

ser l'espace dans un cadre souple. Celles-ci représentent un élément récent des PLU et peuvent comprendre des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, et ce sous forme écrite ou graphique. Elles se divisent entre les OAP sectorielles, portant sur un îlot ou territoire, afin de mettre en valeur, réhabiliter ou aménager un quartier ou un secteur déterminé, et les OAP thématiques, couvrant tout le territoire mais portant sur un thème précis, comme le patrimoine, le renouvellement urbain ou les continuités écologiques, afin de lutter contre l'insalubrité ou valoriser l'environnement. Les OAP peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement dans le but de dessiner les caractéristiques essentielles des voies et espaces publics. Elles permettent d'esquisser les contours de futures opérations tout en constituant un outil souple d'organisation de l'espace. En effet, les OAP peuvent, d'une part, porter sur de nombreux

EN SAVOIR PLUS La loi SRU relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000 a imposé aux communes de disposer d'un nombre minimum de logements sociaux (au regard du nombre de résidences principales), lorsque celles-ci sont situées dans des territoires dits « tendus » c'est-à-dire sous-équipés en logements sociaux. Pour y parvenir la loi a incité les collectivités à transformer les POS en PLU via l'introduction de nouveaux outils dans le document de planification.

thèmes et être géographiquement étendues, et d'autre part, s'imposer aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité, et non de conformité. Les OAP doivent donc veiller à respecter les orientations générales du PADD et se garder d'être trop précises, ce qui pourrait conduire le juge à se prononcer sur des rédactions divergentes.

Les annexes

Enfin, le PLU comprend des annexes qui regroupent plusieurs documents de nature et d'origine diverses permettant de trouver des informations ayant plusieurs effets juridiques vis-à-vis des propriétaires, des professionnels de la construction, de l'aménagement ou de la publicité et vis-à-vis des auteurs des PLU et des autorités délivrant les autorisations d'urbanisme. Il s'agit en premier lieu d'éléments extérieurs au PLU comme les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols et les annexes sanitaires décrivant les réseaux d'eau, d'assainissement et de traitement des déchets existants et à venir.

Divers périmètres s'y ajoutent, ceux-ci ont une incidence notamment sur le secteur immobilier, la fiscalité de l'aménagement et de l'urbanisme ou encore le financement des équipements. De même, des documents prescriptifs figurent dans ces annexes par exemple dans les domaines de la protection contre les nuisances sonores et la protection du paysage.

Leur contenu s'est étoffé au fil des préoccupations notamment environnementales et patrimoniales. Désormais y figurent des informations sur les zones d'assainissement collectif, non collectif et pluvial liées à la gestion de l'eau, les secteurs d'information sur les sols

liés à la protection de la santé ou encore les biens inscrits sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO liée à la préservation de leur valeur universelle exceptionnelle, qui appellent une vigilance particulière sur les opérations de construction ou d'aménagement.

L'élaboration d'un PLU

Lorsqu'un territoire n'est pas couvert par un document d'urbanisme comme le PLU et que la collectivité (commune ou établissement public compétent) souhaite mettre en place un tel document, il conviendra de procéder à l'élaboration d'un PLU.

Cette étape essentielle dans la vie d'une collectivité constitue le moment où les grandes lignes d'un projet politique applicable à la ville sont traduites concrètement dans un document d'urbanisme de manière écrite et graphique. Cette retranscription du projet global à l'échelle du territoire requiert l'action de nombreux acteurs. En effet, au-delà des élus de la commune concernée, qui délibèrent à différents stades d'avancement du PLU, les services de l'État sont également mobilisés en donnant leur avis sur le projet, tout comme divers partenaires publics dénommés « personnes publiques associées » (départements, régions, métropoles, chambres des métiers...) ainsi que les agences d'urbanisme ou les conseils d'archi-

tecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) qui apportent une expertise technique.

Enfin, les citoyens participent à l'élaboration du document lors des différentes phases de la consultation du public, lors de la concertation et de l'enquête publique.

Élaborer un PLU est un processus long, cinq ans en moyenne, qui nécessite de passer par plusieurs phases, de respecter un certain for-

EN SAVOIR PLUS Plusieurs entités peuvent être compétentes pour élaborer un PLU. Il peut s'agir d'une commune (cas de plus en plus rare) ou d'un établissement public - EPCI (intercommunalité : communauté de communes, communauté d'agglomération) à qui la loi a donné compétence pour élaborer un tel document. Lorsque c'est le cas, les communes qui sont intégrées dans cette intercommunalité ne sont plus compétentes pour élaborer, seules, les règles ; on parlera alors d'établissement public compétent en matière de PLU.

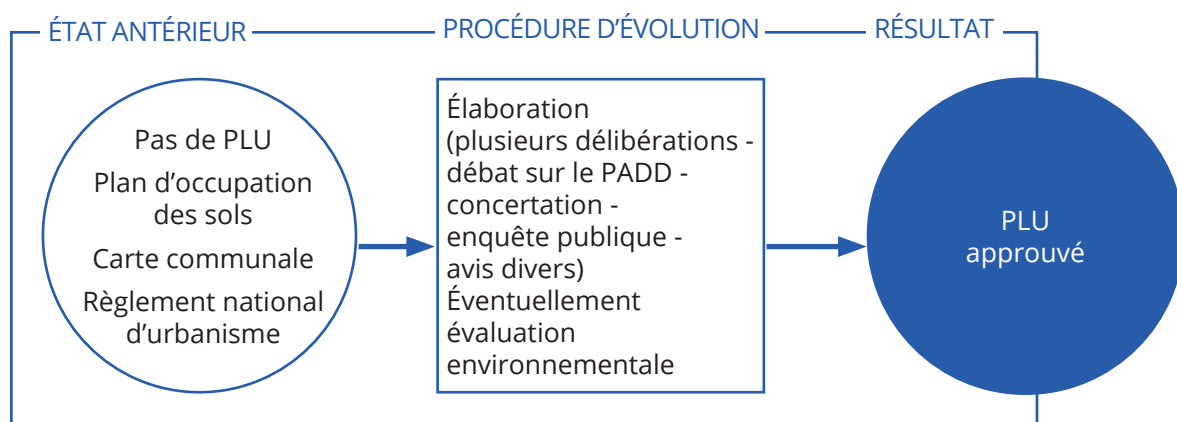
malisme, de suivre une procédure stricte définie dans le Code de l'urbanisme. L'organe délibérant de la commune ou de l'établissement public concerné doit notamment adopter plusieurs délibérations qui viennent marquer les grandes étapes de l'élaboration d'un PLU.

Les modalités de la procédure

Les prémices du document

En premier lieu, si le document est de la compétence d'une commune (comme c'est le cas à Paris), le conseil municipal délibère pour prescrire l'élaboration du PLU. À ce stade il détermine également les objectifs et les modalités de la concertation avec le public, comme par exemple la tenue de réunions publiques ou d'ateliers visant à

échanger avec les citoyens, la production de plaquettes informatives ou encore la création d'un site Internet dédié. La phase de concertation vise à informer le public et à recueillir ses observations et propositions sur le projet. Elle a donc lieu alors que le projet de PLU n'est pas encore connu dans toutes ses modalités, l'échange avec le public devant permettre d'affiner le projet, de le faire évoluer dans un sens ou dans un autre. Si les modalités de concertation sont fixées librement par la collectivité, celles-ci doivent être strictement respectées, et la durée de concertation doit être suffisante au regard de l'importance du projet pour pouvoir assurer un échange effectif avec les habitants et le public. Pendant cette phase, la question de la réalisation d'une évaluation environnementale devra se poser et au besoin être comprise dans le document.



Le projet d'aménagement et de développement durables et « arrêt » du PLU

La deuxième étape de l'élaboration du PLU passe par l'organisation d'un débat devant le conseil sur les orientations du PADD. Ce débat, sans formalisme particulier, ne nécessite pas l'adoption d'une délibération.

Ce débat doit intervenir au plus tard deux mois avant que le premier contenu complet du document ne soit figé ; on parle alors de « l'arrêt » du projet de PLU qui comprend toutes les pièces du document (rapport de présentation - PADD - règlement - orientations d'aménagement et de programmation...).

La troisième étape consiste à finaliser cette première version complète du document d'urbanisme. L'assemblée délibérante va ainsi arrêter le projet de PLU et tirer le bilan de la concertation, *via* une seconde délibération, qui peut porter sur ces deux volets à la fois.

EN SAVOIR PLUS Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est le document qui traduit les orientations générales et grands principes, notamment politiques, qui ont conduit à l'élaboration du PLU. Il est un élément important du document et conditionne à ce titre la nature de la procédure qui conduira à l'évolution des règles.

Les avis sur le projet

Ce projet de PLU est soumis pour avis à plusieurs acteurs publics, et notamment aux per-

sonnes publiques associées déjà évoquées précédemment (État, région, département, chambre des métiers...).

La consultation du public

Lorsque les diverses entités auxquelles le PLU a été envoyé ont rendu leur avis, le public est consulté *via* une enquête publique conduite par un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête² (formée par plusieurs commissaires enquêteurs) nommé par le tribunal administratif afin que leur impartialité soit garantie.

Le dossier d'enquête permet au public d'avoir accès à tous les éléments nécessaires à la bonne compréhension du projet : en plus du

EN SAVOIR PLUS Un commissaire enquêteur peut émettre un avis de différentes natures. Son avis peut être favorable ou défavorable. Il peut aussi contenir des nuances c'est-à-dire être favorable avec réserves ou recommandations. S'il contient des réserves, cet avis est considéré comme négatif si la personne responsable du projet ne tient pas compte de ces réserves. L'avis peut être assorti de recommandations. Elles ne modifient pas le sens de l'avis qui reste favorable mais peuvent servir à amender le projet pour le rendre plus acceptable par le public.

² Lors de l'élaboration d'un document, notamment par les grandes collectivités ou intercommunalités, il n'est pas rare qu'une commission d'enquête soit chargée des procédures.

projet de PLU comprenant une évaluation environnementale intégrée au rapport de présentation, le bilan de la concertation, et les avis recueillis au cours des phases précédentes sont disponibles, en versions papier et dématérialisée. Le commissaire enquêteur (ou la commission d'enquête) analyse ensuite les observations et propositions émises par le public au cours d'une consultation minimale de 30 jours, puis rédige un rapport et des conclusions motivées en rendant un avis favorable, avec réserves ou recommandations éventuelles, ou un avis défavorable.

L'approbation du document

Au regard de l'ensemble de toutes ces observations et avis, le conseil municipal se prononce de manière ultime sur le projet de PLU et en approuve le contenu par délibération, après modifications éventuelles suite à l'enquête.

L'application du document

Pour que le PLU devienne un document exécutoire, c'est-à-dire qu'il puisse produire des effets, il faut qu'une mention reprenant les principaux éléments de la délibération d'approbation ait été publiée dans la presse, transmise à l'État pour le contrôle de légalité, puis affichée. Une fois ces démarches effectuées, le PLU entre en vigueur et les règles qu'il contient s'imposent alors à tous. Le respect de cette procédure complexe et longue est essentiel pour garantir la légalité du document notamment en cas de recours contentieux.

Comment et pourquoi le modifier ?

Comme cela a été mentionné, le PLU fixe le cadre dans lequel les nouvelles constructions vont prendre place dans la ville ainsi que les modalités d'évolution des bâtiments déjà existants. Il est donc inévitablement le reflet d'une société et des aspirations de ses habitants lesquels ont opté pour un projet de ville en élisant leur maire.

Dès lors le PLU est susceptible d'évoluer lorsque le besoin s'en fait ressentir, lorsqu'un nouveau projet de ville ou urbain apparaît, ou encore lorsque de nouvelles normes (loi, décrets, notamment) sont adoptées.

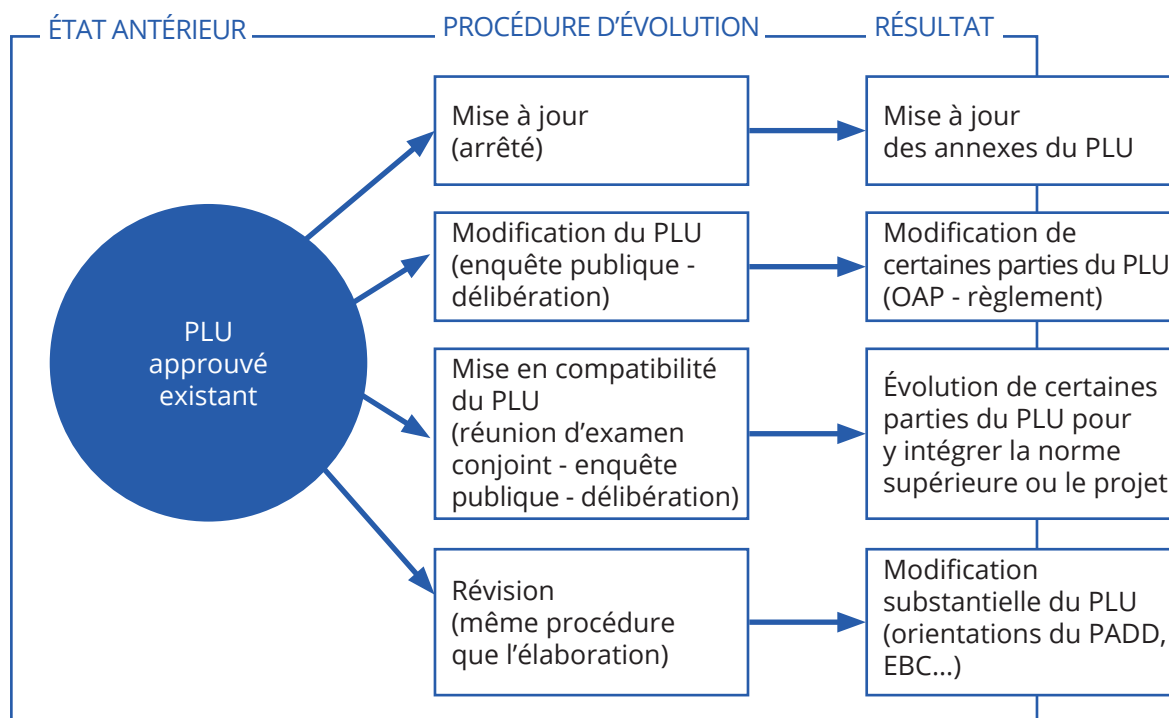
Plusieurs types d'évolutions sont possibles. La plus simple résultera d'un seul arrêté du maire ou du président de l'intercommunalité, la plus complexe nécessitera plusieurs passages devant l'assemblée délibérante ainsi que la consultation de la population et de différents partenaires institutionnels. Nous allons détailler ces différentes évolutions qui varient en fonction de l'objectif que l'on souhaite atteindre et par voie de conséquence des composantes du PLU qui devront évoluer. Selon les éléments du PLU qui seront touchés, la procédure à privilégier diffère.

Plusieurs procédures, plus ou moins longues et contraignantes, existent afin d'adapter le document : la révision, la modification, la mise en compatibilité, la mise à jour.

La révision

La procédure la plus complète mais aussi la plus longue est la révision du PLU, qui permet de le faire évoluer en profondeur, sur de très nombreux aspects. La révision est choisie lorsqu'il est envisagé de refonder le PLU. Elle s'impose également dans plusieurs cas de figure : si les orientations définies dans le PADD doivent être modifiées ; s'il est prévu de réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; dans le cas d'une réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de qualité des sites, des paysages

ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances (par exemple une réduction d'un espace vert protégé ou l'implantation d'une installation génératrice de bruit) ; enfin dans certains cas d'ouverture à l'urbanisation d'une zone classée « zone à urbaniser » c'est-à-dire qui n'était pas constructible en l'état. Plus simplement, la révision est mise en œuvre lorsque la philosophie globale du document transcrite dans son PADD évolue d'une façon substantielle ou lorsque des mesures de protections ou des effets en terme de nuisances évoluent négativement.



Cette procédure est la plus lourde formellement puisqu'elle suit les mêmes étapes que celles décrites pour l'élaboration d'un PLU. Elle dure en moyenne entre trois et cinq ans si la procédure est soumise à évaluation environnementale, c'est-à-dire si l'autorité environnementale, consultée dès que les orientations du projet sont définies, estime que celle-ci doit faire l'objet d'une étude détaillée exposant ses conséquences potentielles sur l'environnement au sens large.

Il existe, aux côtés de la procédure de révision classique, une révision dite allégée, utilisée lorsque le PADD n'est pas affecté. Cette procédure est mobilisée uniquement lorsque la révision vise à réduire un EBC, une zone agricole ou naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques évoqués ci-dessus. La révision allégée est beaucoup plus courte, puisqu'elle dure en moyenne dix-huit mois. Comme pour la révision classique, une concertation et une enquête publique devront être organisées afin de permettre la consultation du public.

La modification

Lorsque la commune envisage de ne pas refondre le PLU mais d'en faire évoluer seulement certains aspects, elle peut procéder par voie de modification. Celle-ci est moins contraignante formellement qu'une révision – il n'y a par exemple pas de concertation ni de délais contraints de consultation de différents partenaires publics.

Elle permet cependant d'adapter largement le règlement du PLU ou des OAP dès lors que le PADD n'est pas affecté. Une telle modification classique dure au minimum 18 mois. Comme pour la révision, deux procédures de modification coexistent. Aux côtés de la modification classique, la modification simplifiée permet de faire évoluer le PLU un peu plus rapidement que lors d'une procédure classique, en moyenne en dix mois. Elle est toutefois exclue notamment si la modification a pour objet de réduire la surface d'une zone urbaine, ou de diminuer les possibilités de construire ; la procédure de modification classique dite de droit commun reste alors préconisée.

La mise en compatibilité

Pour adapter le PLU de manière encore plus circonstanciée, une procédure de mise en compatibilité du document d'urbanisme peut également être engagée. L'initiative de cette procédure peut relever de la commune ou de l'établissement public compétent en matière de PLU, d'une autre collectivité ou de l'État (ou un de leurs établissements publics) lorsqu'un projet particulier qui ne pourrait voir le jour eu égard aux règles applicables est envisagé. Ce projet qui est « incompatible » avec le PLU va entraîner une adaptation des règles d'urbanisme afin de pouvoir prendre place dans le tissu existant. On parle alors de mise en compatibilité du PLU pour un projet.

Le maire ou le président de l'organe exécutif de la collectivité ou le préfet qui sont à l'initiative du projet consultent l'autorité environnementale pour savoir si le projet nécessite une évaluation environnementale. Le projet et les nouvelles règles d'urbanisme vont être étudiés par les différents partenaires publics associés (PPA) lors d'une réunion dite d'examen conjoint puis soumis à enquête publique avant approbation. Le public aura ainsi accès à toutes les informations et avis sur le projet et les évolutions induites.

Le projet adopté entraînera la mise en compatibilité des règles d'urbanisme et donc du PLU. Cette procédure de mise en compatibilité c'est-à-dire d'adaptation du document à un « élément extérieur » est également applicable lorsque des normes nouvelles qui s'imposent au PLU ont été approuvées postérieurement à celui-ci.

Le PLU peut être mis en compatibilité avec un document supérieur, le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) ou le programme local de l'habitat (PLH). Le Code distingue ainsi deux procédures de mise en compatibilité : la première pour intégrer dans le PLU des éléments figurant dans des normes « supérieures », la seconde pour permettre la réalisation d'une opération - faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L.300- 6-1 du Code de l'urbanisme ou d'une déclaration de projet

qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un PLU et qui de ce fait ne pourrait être réalisée. Il appartient à l'autorité chargée du PLU d'identifier la procédure la plus adaptée pour assurer l'évolution du document.


La mise à jour

Elle consiste en une « modification » du contenu des documents annexes du PLU. Comme indiqué précédemment, les annexes du document d'urbanisme compilent des actes ou décisions d'autres d'entités (collectivités, lois) sur lesquels l'autorité compétente *via* son PLU n'a aucune prise et qui s'imposent à elle si l'on peut dire. Dès lors la collectivité (commune ou intercommunalité) n'a pas de pouvoir propre et ne peut que reporter les informations extérieures (exemple un nouveau monument historique classé par l'État). Le maire intégrera ces éléments nouveaux *via* un simple arrêté affiché en mairie et publié.

EN SAVOIR PLUS Un document supérieur est un document dont les règles vont s'imposer au PLU c'est-à-dire que le PLU ne peut avoir un contenu contraire. Par exemple, le programme local de l'habitat (PLH), le plan de déplacements urbains (PDU), le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV). À noter que dans le cas de PLU intercommunaux, certaines de leurs composantes pouvant tenir lieu de PLH ou PDU, c'est alors par voie de modification ou révision que ces éléments évoluent.

2

Le PLU parisien



*Les villes portent les stigmates des passages
du temps, et occasionnellement les promesses
d'époques futures.*

Marguerite Yourcenar



La construction du PLU parisien entre 2001 et 2006

L'élaboration du PLU à Paris s'est faite dans un contexte très particulier qui a sans doute conduit à un résultat combinant ambition politique, découverte et expérimentation de nouveaux instruments juridiques et formes nouvelles de participation des citoyens à l'élaboration et à la mise en œuvre de ces dispositions en particulier au niveau des arrondissements et quartiers.

Les points suivants seront examinés afin de souligner à la fois comment les procédures menées à Paris se rattachent aux dispositions fixées par les textes mais aussi en quoi elles ont pu aboutir à des documents et instruments juridiques traduisant un esprit d'innovation et d'originalité s'adaptant au contexte parisien.

Son élaboration

Le lancement du processus
(mars-juillet 2001)

La loi SRU est adoptée en 2000 ; elle modifie considérablement le champ des anciens POS à la fois en intégrant les zones d'aménagement dans le périmètre des PLU et en introduisant des objectifs et outils de mise en œuvre de politiques municipales de fa-

çon plus affirmée que dans le POS qui restait surtout un moule dans lequel il fallait faire passer les permis de construire.

La nouvelle majorité municipale élue en mars 2001 veut inscrire dans les faits mais aussi dans les documents stratégiques les orientations issues de son programme. Les ambitions en matière d'aménagement, de logement, d'environnement et de création d'équipements doivent rapidement trouver une traduction dans l'action des services et celle-ci nécessite un cadre réglementaire efficace au niveau des documents d'urbanisme. Plus généralement, les thèmes de renouvellement de la ville sur elle-même, de protection du patrimoine, d'ambition architecturale, de valorisation du cadre de vie à travers par exemple le renforcement de la place du végétal ou la préservation de la diversité commerciale doivent se retrouver dans les documents qui encadrent l'évolution urbaine.

En tout état de cause le POS alors applicable à Paris est en grande partie obsolète au plan technique et aurait dû faire l'objet d'une réflexion complète : créé en 1977, il a été révisé en 1989 pour la dernière fois ; or des modifications importantes ont dû intervenir à la suite de contentieux (annulation des règles

de surdensité en 1994 par exemple) ; les zonages particuliers se sont multipliés (POS de quartiers tels Montmartre, Butte-aux-Cailles, Montorgueil...) ; les règlements de ZAC (Zone d'aménagement concerté) à l'époque non inclus dans le POS sont nombreux et rédigés au fil du temps, reflètent les contextes de ces différentes opérations sans cohérence d'ensemble, le contenu des opérations mais aussi la conception des outils pour les mettre en œuvre ayant entre-temps largement évolué.

On a donc un véritable « manteau d'Arlequin » qui techniquement permet certes d'inscrire les demandes de travaux mais qui ne permet plus d'insuffler des orientations et politiques nouvelles et est parfaitement opaque pour les citoyens du fait de cette accumulation de zonages et règlements particuliers.

L'analyse de la municipalité est d'avancer rapidement mais avec une ambition stratégique fortement affirmée dès le départ qui conduit à faire du PLU un axe de mobi-

lisation politique dans ce début de mandature. Pour renforcer l'effet d'entraînement et de rénovation, il est décidé de mettre en chantier en même temps le PLU, le nouveau PLH et un plan de déplacements pour Paris. Le conseil de Paris d'octobre 2001 adopte donc de façon simultanée les délibérations de lancement de ces trois processus.

Plusieurs éléments importants apparaissent dans ces délibérations

Ces délibérations font apparaître des objectifs d'ores et déjà clairement identifiés dans le programme politique de la majorité nouvellement élue :

- relance de la politique d'urbanisme en portant notamment son attention sur la Couronne de Paris qui comprend à la fois des quartiers délaissés et des sites potentiels de développement urbain (emprises ferroviaires ou logistiques notamment),
- ambition en matière de logement qu'il s'agisse de l'effort de production et de rééquilibrage en matière de logement social ou de lutte contre l'insalubrité,
- mise en avant des thèmes de protection de l'environnement et du patrimoine,
- orientations affirmées en matière de transports avec les sites de bus protégés, le tramway des Maréchaux ou le développement des circulations douces (vélo...),
- politique d'équipements publics avec un accent particulier sur la petite enfance...

Il y a déjà dans ces objectifs les éléments

EN SAVOIR PLUS Le programme local de l'habitat (PLH) est un document de programmation qui inclut l'ensemble de la politique de l'habitat à l'échelle d'un territoire donné.

C'est un outil primordial pour les collectivités dans la mesure où il permet aux collectivités de motiver leur décision de préemption par référence au PLH. Le PLH 2011-2016 a été actualisé par une délibération du conseil de Paris.

principaux que l'on retrouvera dans le PADD. La coordination des calendriers pour les trois procédures était vitale. En effet il était nécessaire d'aboutir plus rapidement pour le PLH puisque le PLU devait être compatible avec ce document.

EN SAVOIR PLUS Calendrier révision du POS -
élaboration du PLU

*Délibération du conseil de Paris sur
l'engagement du PLH, du PDU et de la
révision du PLU : 22 et 23 octobre 2001*

*Débat du conseil de Paris sur les orienta-
tions générales et le PADD : 27 janvier 2003*

*Délibérations des bilan de la concertation
et arrêt : 31 janvier et 1^{er} février 2005*

Enquête publique : 31 mai au 13 juillet 2005

*Délibération d'approbation : 12 et 13 juin
2006.*

Le cadre de la concertation tel qu'il est défini répond à l'ambition de réaliser en amont de l'enquête publique une véritable concertation allant au-delà du cercle des spécialistes avec la fixation de trois étapes sous forme de réunions publiques dans chacun des vingt arrondissements (diagnostic et objectifs ; recueil des propositions ; retour sur les suites données à ces propositions) avec par ailleurs une commission associant les principaux acteurs institutionnels et associatifs. Une fois ce lancement effectué, les travaux se sont engagés sur les différents volets du PLU qui sont examinés successivement ci-après.

Il convient cependant d'avoir à l'esprit que ces différents éléments n'ont pas été traités de façon séquentielle mais qu'il y a eu sans cesse des allers et retours entre conception des documents, concertation, avancée du PLH, négociations avec les principaux acteurs et en particulier l'État.

Ses orientations

Le projet d'aménagement
et de développement durables (PADD)

Le projet d'aménagement et de développement durables est une innovation essentielle du PLU qui n'avait aucun équivalent dans le POS. C'est un document qui décrit les objectifs et projets de la collectivité locale en matière de développement économique, social et environnemental sur un horizon de dix à vingt ans et répond au principe de développement durable défini comme « *un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs* ».

Il était initialement opposable aux tiers mais cette disposition a été supprimée par la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 pour éviter des risques juridiques. Le règlement écrit ou graphique doit impérativement être en cohérence avec le PADD sous peine d'irrégularité. Le PADD exprime en effet la volonté communale dans les domaines de politiques publiques de sorte que le règlement ne doit pas être en contradiction avec ces orientations.

Il faut rappeler que les évolutions substantielles du PADD portant atteinte à son économie générale (notion assez floue) doivent être traitées dans le cadre d'une procédure de révision beaucoup plus lourde que celle d'une simple modification.

Il fallait donc trouver un équilibre entre une expression forte et volontaire des grandes orientations et une écriture devant rester suffisamment générale pour ne pas générer une révision dès qu'une politique publique connaîtrait des ajustements.

La préparation du PADD parisien en 2001-2006 a donc essayé de combiner trois préoccupations :

- l'ambition politique d'une nouvelle majorité en matière d'urbanisme, de logement, de déplacement ou de démocratie locale ;
- des orientations pouvant servir de fondement à des innovations réglementaires importantes qui touchaient par exemple les obligations en matière de logement social, de patrimoine ou de diversité commerciale ;
- une écriture suffisamment « généraliste » pour que la validité du PADD et sa cohérence avec les dispositions réglementaires perdure pendant la période de dix à vingt ans servant de cadre à ces orientations.

L'expérience montre que l'exercice a répondu à ces objectifs. Le PADD adopté en 2006 suite à un débat sur ses orientations et à un arrêt avant enquête publique en 2005 a produit ses effets jusqu'aujourd'hui (1^{er} trimestre 2020) alors que deux élections municipales se sont

déroulées depuis. Outre les nombreuses modifications ponctuelles effectuées, trois procédures de modification générale du règlement se sont déroulées depuis sans remise en cause des fondements du PADD.

Le PADD parisien est essentiellement un texte comportant un seul document graphique portant sur les orientations pour les territoires de la Couronne, grand enjeu d'urbanisme. Il est organisé en quatre parties :

- améliorer durablement le cadre de vie quotidien de tous les Parisiens ;
- promouvoir le rayonnement de Paris et stimuler la création d'emplois pour tous ;
- réduire les inégalités pour un Paris plus solidaire ;
- impliquer tous les partenaires, acteurs de la mise en œuvre du projet.

Le champ couvert par le texte est plus large que celui de l'urbanisme *stricto sensu* et s'étend par exemple aux principaux axes des politiques menées en faveur des plus démunis, en soutien à l'emploi ou pour développer le sport ou la culture.

Le document a intégré les grandes orientations du PLH adopté entre-temps et si la procédure de plan de déplacements n'a finalement pas abouti, les travaux menés dans ce cadre ont cependant pu être également pris en compte.

Le résultat a parfois été critiqué par certains par son caractère didactique, pratique et technique. En fait cela reflète souvent une confusion d'approche entre la production

d'un texte politique avec du « souffle » et celle d'un document certes fondateur en matière d'urbanisme mais qui s'insère dans un dispositif juridique précis et doit donc garder une forme d'équilibre entre ambition, lisibilité et application non susceptible d'interprétations qui pourraient générer une instabilité juridique et favoriser des contentieux.

Après quatorze ans d'existence, la question d'une éventuelle révision du PADD pourra se poser. Il est cependant remarquable que la méthode suivie ait permis de passer sans encombre le cap d'évolutions importantes sur la façon de « faire » la ville (prise en compte renforcée des questions environnementales, montée de l'innovation et de l'économie numériques et de leurs conséquences urbaines, nouvelles approches sur la construction en hauteur) alors que le cadre réglementaire a également connu des modifications sensibles, notamment la disparition des mécanismes de contrôle de densité par le COS avec la loi ALUR.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Ces orientations prévues dans la loi SRU et dont la portée a été précisée en 2003 dans la loi Urbanisme et habitat ont été l'instrument privilégié à Paris pour répondre à l'objectif d'intégration dans le PLU des territoires ou périmètres futurs d'aménagement et ceci bien avant l'évolution de la loi Grenelle en 2010 qui a fait des OAP (avec ajout de la

notion de programmation) un outil d'usage obligatoire dans les PLU.

Les orientations d'aménagement ont été conçues pour permettre aux municipalités d'exprimer leur vision du développement urbain (nouveaux quartiers, reconquêtes de centralité...) au-delà du strict formalisme du document réglementaire à travers des options d'aménagement imposables au permis de construire.

À Paris, ces orientations sont composées pour chaque territoire concerné d'un texte et d'un document graphique. Elles s'articulent avec le règlement général puisque le document graphique renvoie aux dispositions détaillées contenues dans le plan de l'OAP correspondante et que le règlement mentionne le cas échéant les territoires sur lesquels des dispositions générales ne s'appliquent pas et se voient substituer celles contenues dans le texte de l'OAP.

On reviendra plus loin sur le zonage mais il convient d'ores et déjà de mentionner que toutes les OAP localisées (il n'y avait que cette catégorie en 2006) se situent au sein de la zone UG caractérisée par la mixité des fonctions et usages ; c'est donc aux dispositions de la zone UG que ces OAP apportent des correctifs ou compléments localisés.

La nécessité de ce mécanisme découle naturellement du caractère très évolutif du parcellaire dans les périmètres d'aménagement. Qu'il s'agisse de nouveaux quartiers qui étaient à créer sur la base d'emprises ferroviaires et/

ou logistiques (Batignolles, Paris Nord-Est...) ou d'ensembles immobiliers complexes à recomposer (Les Halles, Beaugrenelle...), les approches classiques s'appuyant sur un parcellaire qui est en fait en cours de création ou de recombinaison s'avèrent inopérantes. Il faut par exemple définir globalement une répartition habitat-emploi, déterminer les objectifs en matière de logement social, décrire plus précisément les équipements à prévoir. La combinaison texte-document graphique a permis d'indiquer des orientations pour le tracé des voies, les continuités à établir, les espaces verts à localiser.

Comme dans la plupart des cas, ces orientations se situaient en amont des opérations, elles devaient combiner précision (par exemple pour les objectifs chiffrés ou les équipements indispensables) et capacité d'adaptation. Les tracés ou implantations dans les documents graphiques sont d'un graphisme schématique pour permettre les évolutions architecturales ou techniques des projets. Bien entendu ces orientations feront l'objet de procédures de modification au fur et à mesure pour entériner des modifications de projet (issues par exemple des concertations, des études menées ou d'un réajustement des priorités locales).

Mais même si ces documents sont par essence évolutifs, leur inclusion dans le PLU qui conduit à s'assurer de leur cohérence avec les autres dispositions et le caractère public de leur évolution offre des garanties de lisibilité

politique et d'appropriation possible pour le citoyen plus importantes que dans l'ancien système qui faisait des ZAC des territoires d'exception hors POS, et dont les évolutions étaient souvent entérinées de façon assez opaque.

Sa réglementation

Avant d'examiner certaines dispositions originales et innovantes du règlement du PLU parisien, il est intéressant de préciser les principes suivis pour son établissement. Sont successivement examinés son organisation générale et les principes suivis pour la cartographie, le zonage et les dispositions générales applicables sur l'ensemble des zones.

La structure générale du règlement

Le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols qui doivent permettre d'atteindre à Paris les objectifs fixés par l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme (anciennement L.121-1).

Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture d'installations classées. Il sert bien entendu de cadre à l'examen des demandes de permis de construire ou des déclarations de travaux.

EN SAVOIR PLUS L'article L.101-2 du Code de l'urbanisme (anciennement L.121-1) fixe les grands objectifs assignés aux documents d'urbanisme tels que la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat ; la prévention des risques, des pollutions et des nuisances de toute nature ; 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 ; la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement...

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, le règlement comprend une partie écrite et des documents graphiques.

Le Tome 1 présente, après un avertissement, les dispositions générales applicables au territoire couvert par le PLU. Ces dispositions générales sont suivies par les règlements par zone.

Le Tome 2 qui se présente comme une annexe au Tome 1 est constitué des listes nécessaires à l'application des règles d'urbanisme. Il s'agit de mesures localisées qui portent sur les domaines suivants :

- secteurs soumis à des dispositions particulières ;
- périmètres devant faire l'objet d'un projet d'aménagement global ;
- emplacements réservés aux ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts ;

- périmètres de localisation d'équipements ;
- emplacements réservés en vue de la réalisation de logements ;
- protections patrimoniales ;
- espaces verts protégés.

La lecture de ces listes se combine avec les documents graphiques auxquels elles renvoient pour visualiser les périmètres ou les lieux d'application des mesures. À l'inverse quelqu'un qui recherche sur plan les caractéristiques d'un terrain ou d'un quartier peut, grâce aux légendes et à la lecture des listes, comprendre la portée d'une prescription localisée. Ce va-et-vient permanent entre description de la mesure dans le règlement général et localisation et portée locale décrite en annexe et visualisée sur plans caractérise un document réglementaire dont la part graphique est aussi importante que la part écrite.

Dès le début, un choix ambitieux a été effectué en ce qui concerne l'échelle de ces documents graphiques.

Le choix de la production d'un document couvrant Paris dans un atlas au 1/2000^e permet une précision dans la description des parcelles et des contours des bâtiments (même si celle-ci reste indicative puisque soumise à des évolutions fréquentes) qui assure une lisibilité et permet une appropriation par les professionnels mais aussi le grand public de ce PLU.

Trop souvent en effet les choix d'échelle en matière graphique conduisent dans ce do-

maine à des documents difficiles à décrypter ce qui nuit à leur portée pédagogique et démocratique. La diversité des mesures à appliquer sur le territoire parisien a cependant conduit à distinguer au sein de l'atlas plusieurs documents :

- un plan de zonage couvrant tout Paris ;
 - les plans à échelle plus large pour traiter des mesures s'appliquant sur des secteurs étendus (hauteurs et fuseaux de protection, équilibre des destinations, mixité sociale, stationnement) ou le long de linéaires de voies (protection du commerce et de l'artisanat) ;
 - l'atlas au 1/2000^e couvrant toutes les prescriptions localisées à la parcelle : emplacements réservés, règles morphologiques (filets de hauteur et gabarits de façades, espaces verts protégés, protections patrimoniales...). Cela recouvre des dizaines de milliers d'informations (5 000 protections patrimoniales par exemple) ;
- un atlas de plans de détail au 1/1000^e couvrant des quartiers comportant des prescriptions spéciales (essentiellement règles d'implantation et de morphologie) : Montmartre, secteurs de maisons et villas.

La forme du règlement n'est donc pas neutre. Face à la complexité et au nombre de mesures à décrire, un mélange de précision et de finesse est nécessaire pour combiner politiques ambitieuses s'appuyant sur des outils réglementaires et fournir un véritable guide à l'usage des constructeurs, propriétaires, riverains, habitants, élus...

Les dispositions générales du règlement

Ces dispositions générales qui s'appliquent à toutes les zones et figurent donc au début du règlement contiennent, au-delà de dispositions plus classiques, un chapitre original et très détaillé consacré aux définitions.

En effet beaucoup de notions utilisées dans les dispositions réglementaires peuvent faire l'objet d'interprétations ou d'incompréhensions. C'est ainsi que dans les anciens POS et règlements de ZAC, le terme d'activités était employé sans recouvrir les mêmes réalités selon les différents documents. La confusion affectait particulièrement le sujet des destinations sur lequel les textes d'application de la loi SRU avaient voulu mettre de l'ordre en employant une nomenclature imposée (habitation, commerces, artisanat...).

Mais cette nomenclature n'avait pas été définie plus précisément par les textes qui ne retraçaient pas par exemple les critères précis de différenciation entre certains de ces items. Or des enjeux d'urbanisme peuvent se cacher derrière ces éléments techniques. C'est ainsi qu'à Paris des grossistes en tissus s'installaient dans d'anciennes boutiques en y entreposant leur stock. Ils dénaturaient ainsi l'usage des lieux sans changer la destination des locaux de commerce en entrepôt.

Ces définitions se sont avérées un outil important qu'il s'agisse de termes architecturaux ou techniques ou de définition des destinations. Les dispositions réglementaires ont gagné en lisibilité et en clarté et les risques

d'interprétation discutables et de contentieux se sont fortement réduits. Plusieurs des dispositions novatrices sur le plan réglementaire qu'il s'agisse de celles relatives au logement social ou à la diversité commerciale n'auraient pu fonctionner sans la présence de ces définitions précises.

Aujourd'hui la loi ALUR a restreint le pouvoir des collectivités en renvoyant à un lexique précis pour certaines définitions, les PLU « alurisés » doivent s'y conformer.

Le zonage

Une simplification importante a été recherchée sur ce plan dès l'origine. Le POS de Paris accumulait les zones qui parfois ne se distinguaient que par des variations assez secondaires d'application de certaines règles sans que cela corresponde véritablement à des différenciations marquées dans les caractéristiques urbaines des quartiers en cause. Certaines rues parisiennes pouvaient ainsi être bordées ou traversées par trois ou quatre zones par exemple.

Il est apparu préférable de limiter le découpage en zones à des différences fondamentales de vocation urbaine quitte à avoir si nécessaire une approche de différenciation de certaines règles applicables par sectorisation au sein d'une zone donnée. Une telle approche permet d'éviter des réécritures intégrales et fastidieuses de règlements alors que la plus grande partie des règles peut s'appliquer sur la totalité de la zone et

qu'il suffit de décrire les variations de certaines d'entre elles relevant d'une application sectorisée.

C'est ainsi que l'essentiel du territoire parisien a été placée dans une zone urbaine générale (zone UG) qui se caractérise par une mixité des fonctions qu'il s'agisse de quartiers anciens traditionnels, de secteurs issus de l'urbanisme des années 60 à 80 ou de nouveaux quartiers.

Trois zones à vocation spécifique sont cependant également distinguées.

La zone naturelle

Elle comprend les bois de Boulogne et de Vincennes avec une vocation de loisirs, de sport, de culture et plus généralement de préservation de la fonction naturelle. C'est une zone très protégée mais dont le règlement n'interdit pas les évolutions cohérentes avec le caractère de la zone : c'est ainsi que dans le bois de Boulogne un bowling a pu être détruit et remplacé par le centre d'art contemporain de la Fondation Vuitton.

La zone urbaine verte

Elle regroupe les parcs et jardins mais aussi des espaces de promenade (berges de Seine), de respiration et de repos (cimetières). Là aussi, seules des activités en rapport avec la vocation de la zone sont possibles ce qui exclut logements et bureaux par exemple (à l'exception de ceux ayant une utilité locale pour la gestion ou le gardiennage des espaces).

La zone de grands services urbains

C'est une innovation du PLU parisien qui répondait à plusieurs préoccupations tant des gestionnaires de ces services que de la Ville.

En effet les emprises dévolues à des grands services urbains ont en général des caractéristiques tout à fait particulières et atypiques : taille, caractère souvent clos (voies intérieures à trafic restreint ou régulé, accès du public contrôlé, grands bâtiments entre lesquels des besoins spécifiques existent : liaisons entre bâtiments, souterrains...). Les besoins de modernisation et d'évolution de ces services conduisent souvent à des projets dont les caractéristiques sont assez différentes de celles de constructions en secteur mixte. Parmi les principales emprises de ce type, on peut citer les hôpitaux, les espaces ferroviaires, les installations portuaires, les installations techniques ou logistiques nécessitant une certaine taille.

Le fait de placer ces emprises dans une zone unique permettait à la fois de marquer l'importance des fonctions urbaines dans la ville dense afin d'éviter la pression du report en périphérie mais aussi d'adapter les règles d'urbanisme aux caractéristiques de ces zones pour permettre les modernisations et rationalisations nécessaires. L'approche de zones spéciales qui existait dans les POS pour certaines fonctions a cependant été abandonnée (ex-zone portuaire ou ferroviaire en particulier). Comme pour la zone

urbaine générale, il est apparu plus pertinent de regrouper ces fonctions dans un même ensemble ce qui permet plus facilement leur évolution (par exemple, création d'un espace logistique dans une ancienne emprise ferroviaire), quitte à prévoir en tant que de besoin des variations de règles sur certains points et dans certains secteurs.

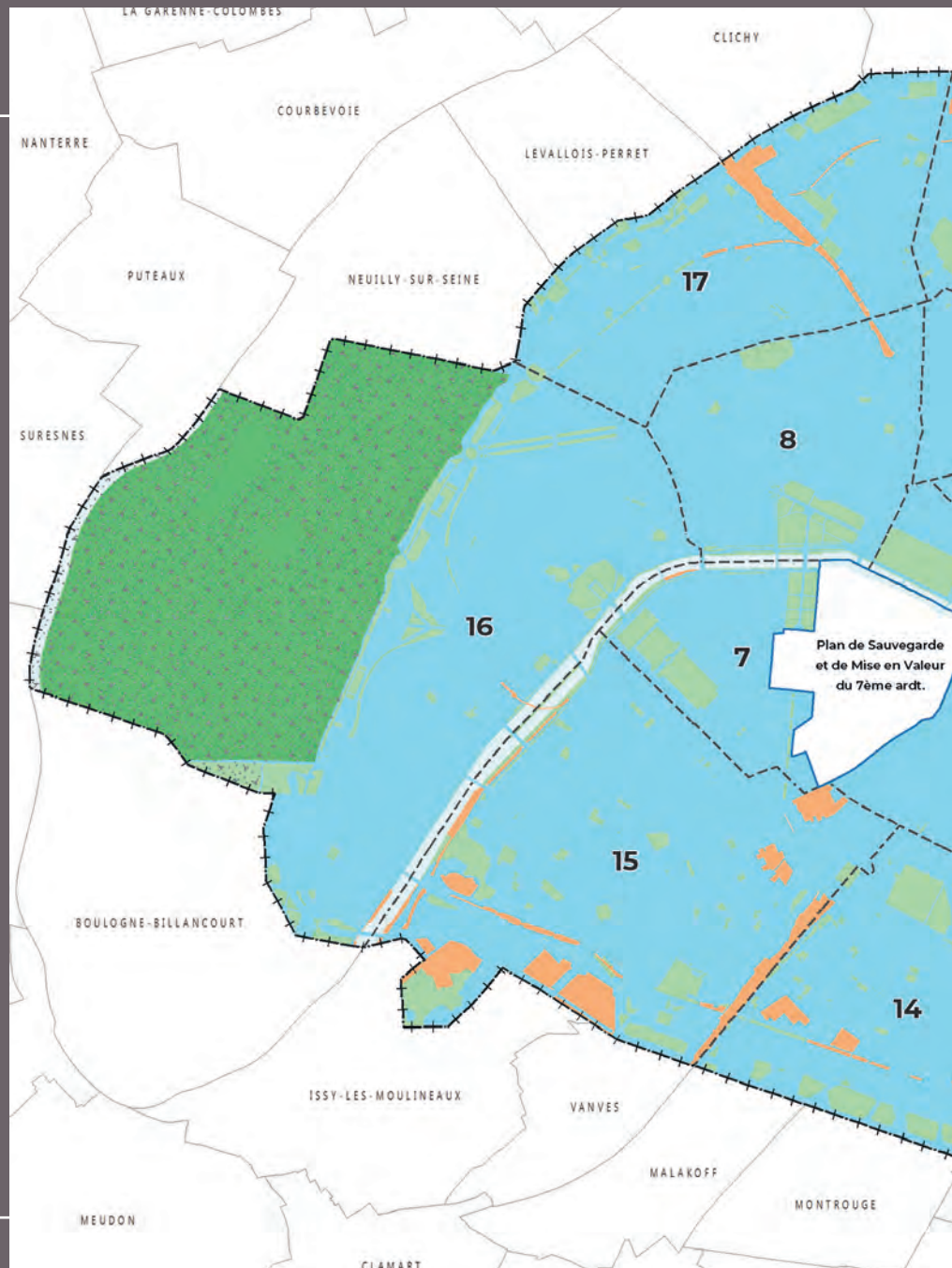
Ce zonage a répondu également à un objectif stratégique de la municipalité : contrôler l'évolution de ces emprises lorsque pour des raisons diverses elles viennent à être libérées par cessation des services urbains à ces emplacements. À ce moment-là, si l'objectif est de réintégrer ceux-ci dans la zone urbaine générale pour y réaliser une opération foncière et/ou d'aménagement, une modification du PLU conduite par la municipalité est nécessaire puisque l'on change de zonage. Cela permet à cette occasion de mettre en place les mesures souhaitées en matière de programmation (équilibre habitat-emploi, part des logements sociaux, équipements à prévoir...). Le passage de zone UGSU en zone UG (avec souvent des orientations d'aménagement à la clé) est la méthode qui a été couramment employée depuis 2006 pour développer les opérations d'aménagement à partir d'anciennes emprises ferroviaires ou accompagner la mutation d'espaces hospitaliers abandonnés.

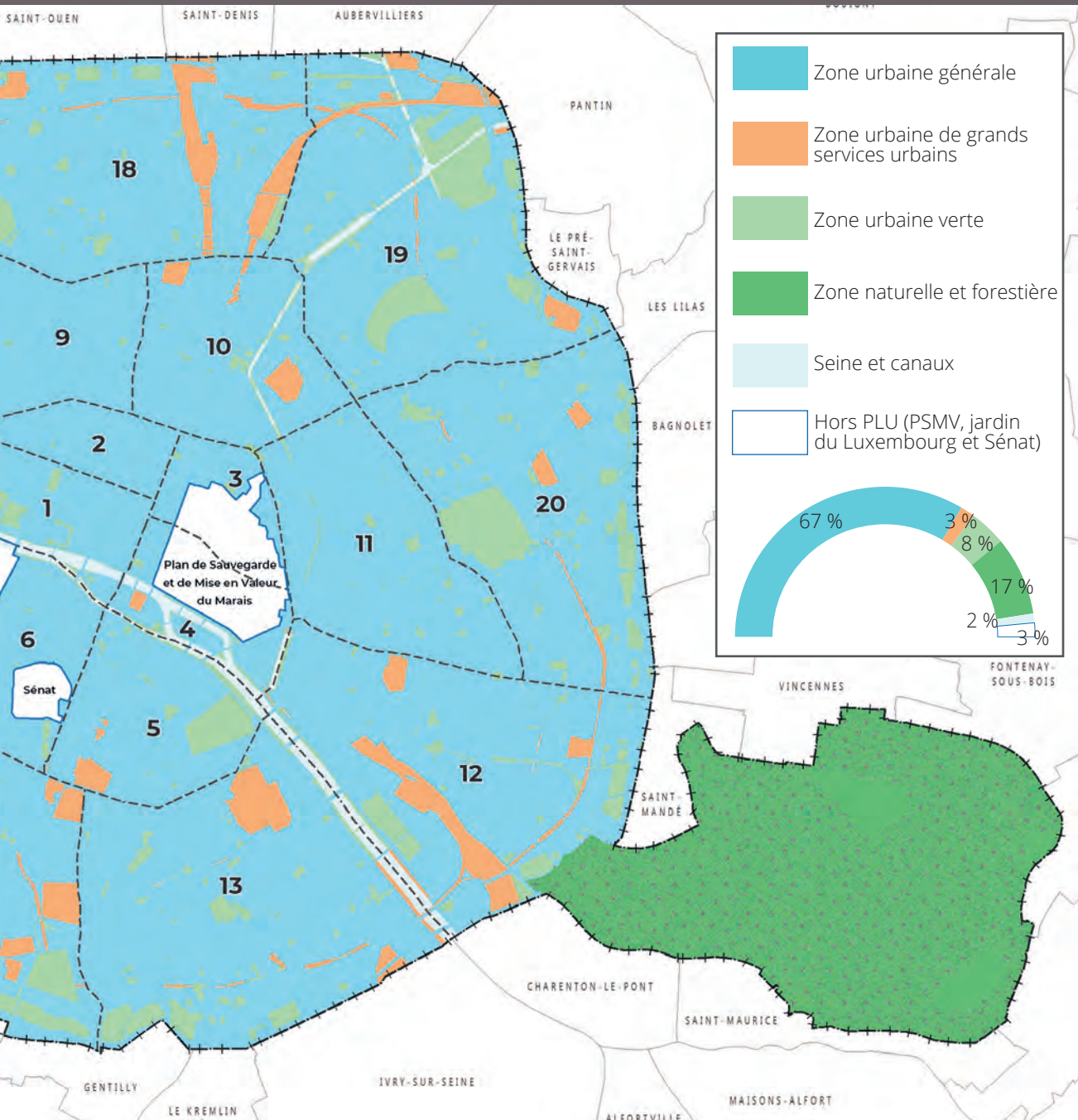
Après de premières réticences, les services de l'État et des grandes entreprises publiques

L'atlas général du PLU

Le territoire parisien est découpé en plusieurs zones. Chaque zone renvoie à des dispositions particulières qui se retrouvent sur un document cartographique dénommé l'atlas général du PLU. Cet atlas comporte des plans à différentes échelles en fonction des informations à transcrire. Ici, une carte générale permettant de visualiser en une seule fois le zonage de l'ensemble du territoire parisien. On y retrouve les trois zones urbaines (UG, UV et UGSU) ainsi que la zone naturelle et forestière qui couvre les deux bois.

À noter que les parties blanches identifient les espaces hors PLU qui sont couverts par des dispositions particulières c'est-à-dire le Sénat (règles particulières) et les deux sites patrimoniaux remarquables (anciens secteurs sauvegardés) lesquels sont régis par des plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV).





Une zone, plusieurs plans

Afin de prendre en compte les spécificités des différents quartiers, la plupart des PLU contiennent plusieurs zones urbaines. Un plan unique localise ces zones ainsi que les autres dispositions réglementaires.

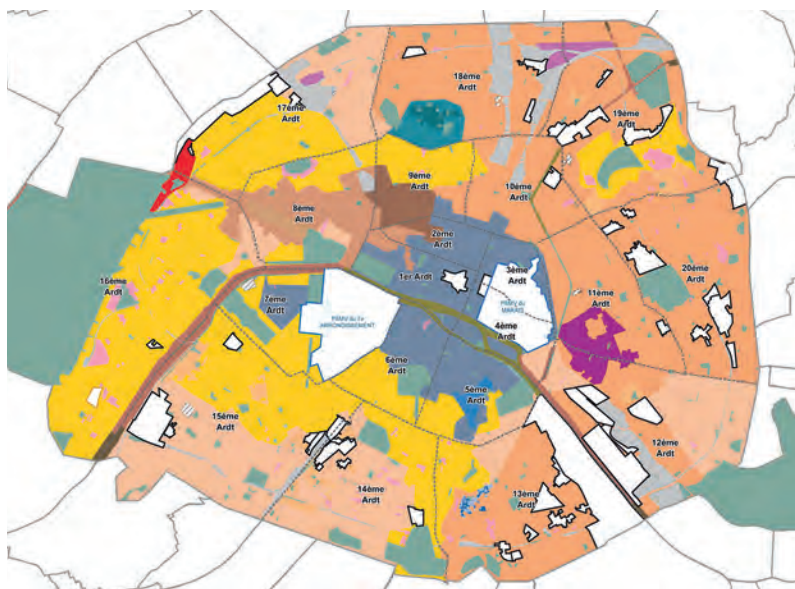
Le premier POS de Paris élaboré en 1977 obéissait à cette logique. Pendant les trente ans qui suivirent, les élus ont renforcé la prise en compte des caractéristiques locales *via* des dispositifs spécifiques : secteurs de plan de masse, POS dits de quartier et ZAC pour les secteurs en mutation.

Chaque secteur disposait de son propre règlement. Résultat : à la veille de sa révision en 2006, le POS/PLU de Paris était couvert par 89 règlements différents et une caisse était

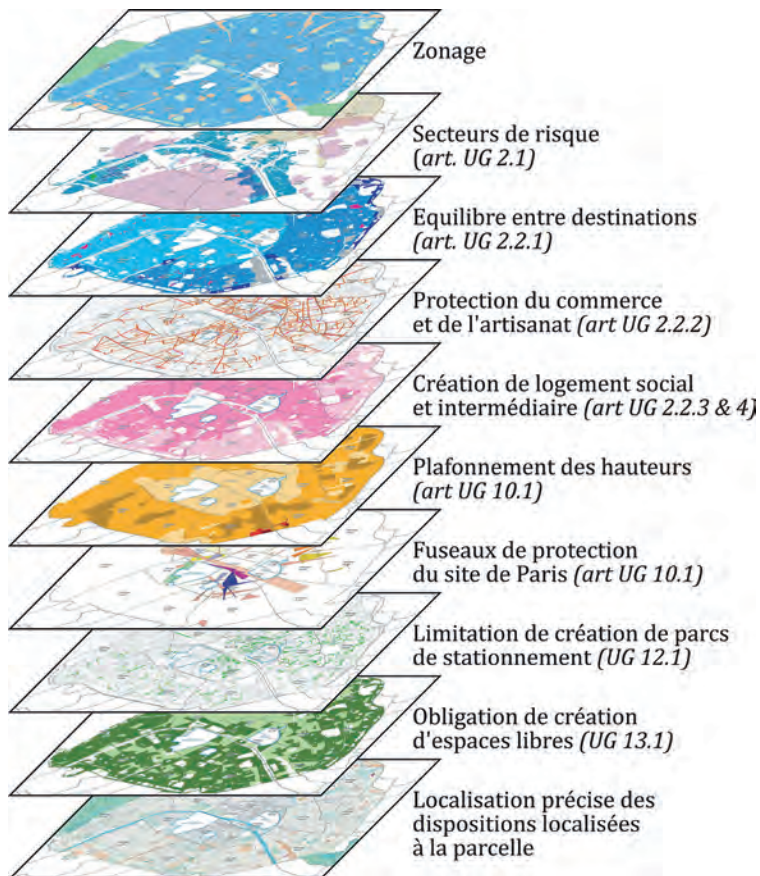
nécessaire pour ranger l'intégralité des documents qui le constituaient.

Lors de la révision de 2006, la municipalité a tenu à simplifier le document.

Depuis cette date, le PLU de Paris comporte une zone urbaine générale qui couvre 80 % du territoire hors bois. Cela signifie-t-il que les besoins spécifiques des quartiers sont ignorés ? Pas du tout : c'est même l'inverse, et ceci grâce à un dispositif original.



Les différentes zones et secteur du POS de Paris de 1977



Pour chaque article du règlement répondant à une orientation particulière (protéger le commerce en rez-de-chaussée, équilibrer le logement social, préserver une proportion suffisante d'espace libre, etc.), un plan spécifique permet d'identifier les voies et secteurs où la mesure est vraiment nécessaire. Le PLU de Paris se présente donc sous la forme d'une collection de plans. Chaque plan localise les secteurs où s'applique une règle donnée.

Ce choix d'associer, quand c'est nécessaire, une carte particulière à un article du PLU permet donc de cibler très précisément les règles d'urbanisme, en localisant les secteurs où elles sont vraiment nécessaires, et sans avoir à multiplier le nombre de zones.

Au lieu d'avoir plusieurs zones et un unique plan, le PLU de Paris a donc une zone principale, mais autant de plans que nécessaire. Et grâce aux outils de consultations offerts par les applications de cartographie numérique, ce grand nombre de plans ne complique pas la consultation du document.

telles que la SNCF ont accepté cette évolution qui donne un cadre aux négociations puis au déroulement des opérations plus clair et plus susceptible d'éviter conflits entre autorités publiques et contentieux éventuels.

La zone urbaine générale

Elle recouvre tout le reste du territoire, il convient de préciser les points suivants qui sans contredire la vision générale, permettent d'articuler plus finement les mesures aux différents tissus :

- la différenciation entre un secteur de protection de l'habitation (centre et ouest parisien) et un secteur de mixité habitat-emploi (à l'est) avec des différences en ce qui concerne les règles de destination ;
- l'inclusion déjà mentionnée des périmètres comportant des orientations d'aménagement ;
- les périmètres de type Montmartre ou « maisons et villas » faisant l'objet de règles spécifiques en complément ou en substitution.

Ces dispositions permettent de combiner à la fois l'affirmation de la vocation principale de la zone et de ses règles générales et des approches plus fines au plan local.

Il faut toutefois relever quelques zones particulières :

- les deux secteurs sauvegardés (le Marais, 3^e et 4^e arrondissements et le faubourg Saint-Germain, 7^e arrondissement) sont couverts par deux documents de planification distincts du PLU, les plans de sauvegarde et de

mise en valeur (PSMV). Leurs révisions, indépendantes et postérieures à l'approbation du PLU de 2006 et relevant d'une procédure longue - conjointe entre l'État et la commune - ont été approuvées respectivement en 2013 pour le PSMV du Marais et 2016 pour le PSMV du 7^e arrondissement. Elles ont permis de prendre en compte des objectifs cohérents avec ceux du PLU, notamment pour ce qui est du rééquilibrage des destinations sur l'ensemble du territoire parisien, et rendre les PSMV compatibles avec le PADD du PLU conformément aux textes législatifs ;

- l'exclusion du PLU du Sénat et du jardin du Luxembourg qui en dépend, exception qui ne s'applique pas aux autres institutions de l'État.

L'élaboration du zonage à Paris illustre bien la manière d'écrire un document d'urbanisme. En effet, lorsque l'on parle de zonage, toute la question est de savoir comment se l'approprier pour l'appliquer au mieux à son territoire. Les trois-quarts de l'espace parisien sont couverts par des zones urbaines, sur les planches générales des documents graphiques du règlement.

EN SAVOIR PLUS André Malraux crée par la loi n° 62-903 du 4 août 1962 les secteurs sauvegardés qui sont dotés d'un règlement : le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV). Elle a été remplacée par la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine » (LCAP) qui a mis en place les sites patrimoniaux remarquables.

En bleu nous retrouvons la zone dominante UG, dans laquelle s'inscrivent la plupart des constructions et bâtiments.

En orange, la zone urbaine de grands services urbains (UGSU) s'applique sur les terrains de grands partenaires institutionnels, par exemple les espaces ferroviaires ou concerne de grands équipements. C'est une zone qui dispose de règles particulières en raison des caractéristiques spécifiques des emprises concernées.

En vert clair, la zone urbaine verte (UV) s'applique à des espaces où la place du végétal ou du minéral est importante (espaces verts – espaces de jeux et de loisirs).

Enfin en vert foncé, la zone N recouvre les deux bois parisiens.

C'est une bonne illustration d'une appropriation du zonage, lequel a été mis en place en tenant compte du cadre législatif, des contraintes liées au territoire et des enjeux fixés par la Ville dans son projet de mandature.

Les annexes au PLU

Dans ce domaine le rôle de la Ville de Paris a été d'assurer un rassemblement le plus complet et exhaustif de documents provenant en général d'autres autorités et qu'il convient de porter à la connaissance du public et en particulier de tous les acteurs de l'urbanisme et de la construction au même titre que la régle-

mentation proprement dite établie par la Ville.

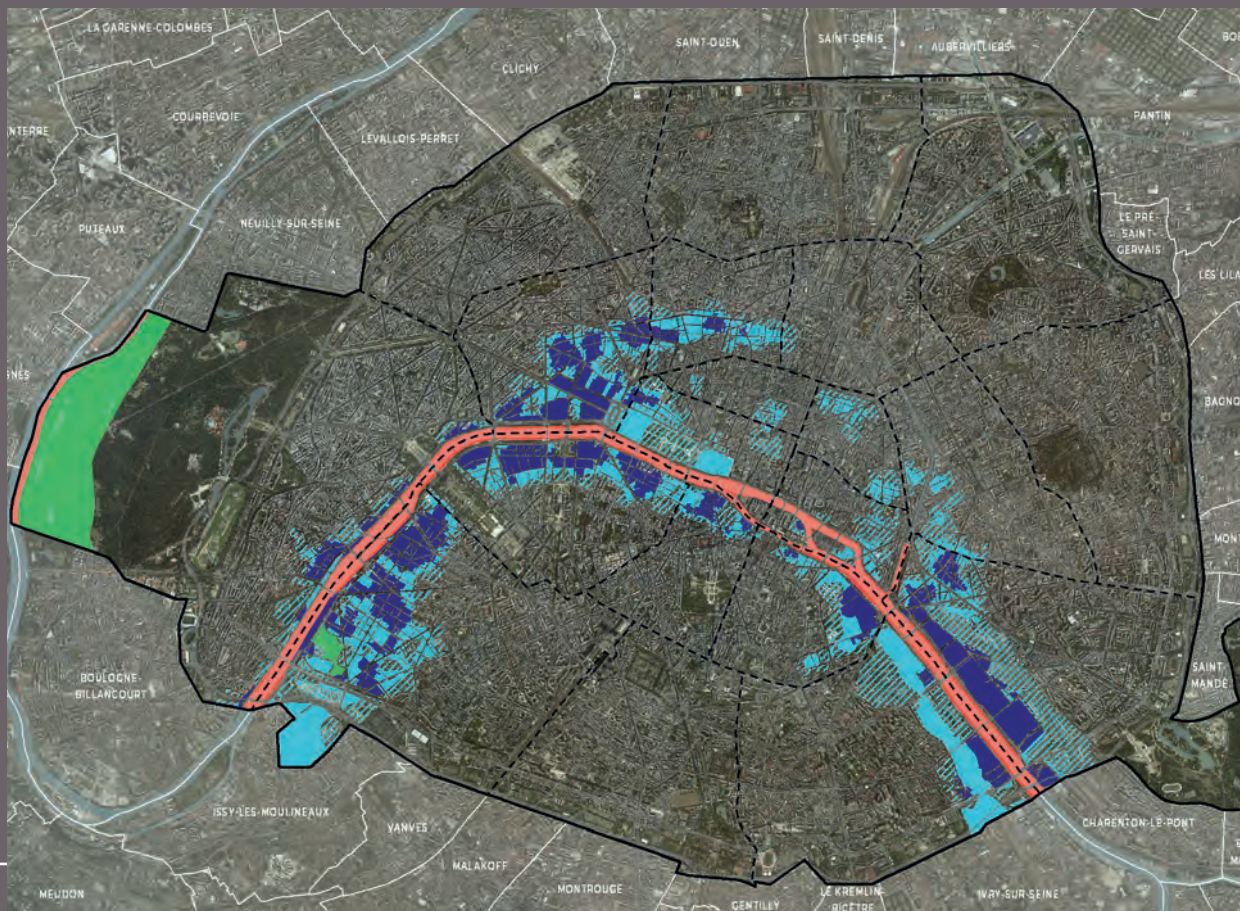
Parmi les points principaux, on peut citer :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol comportant notamment le PPR (plan de prévention des risques) et le PPRI relatif au risque d'inondations ;
- les schémas des réseaux d'eau, d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets ;
- le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Paris - Issy-les-Moulineaux (hélicoptère), le classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et les prescriptions d'isolement acoustique dans les secteurs affectés par le bruit ;
- les actes instituant les zones de publicité restreinte et les zones de publicité élargie ;
- les zones à risque d'exposition au plomb, la prévention et réglementation contre les termites, les risques associés aux canalisations de transport de matières dangereuses ;
- les périmètres des biens inscrits au patrimoine mondial et de leur zone tampon et les dispositions en matière d'archéologie préventive.

Ces documents ont été mis à jour régulièrement depuis 2006.

Les évolutions du PLU depuis sa création

Depuis son approbation en 2006, sous l'impulsion de facteurs internes ou extérieurs à



Plan de prévention des risques inondation

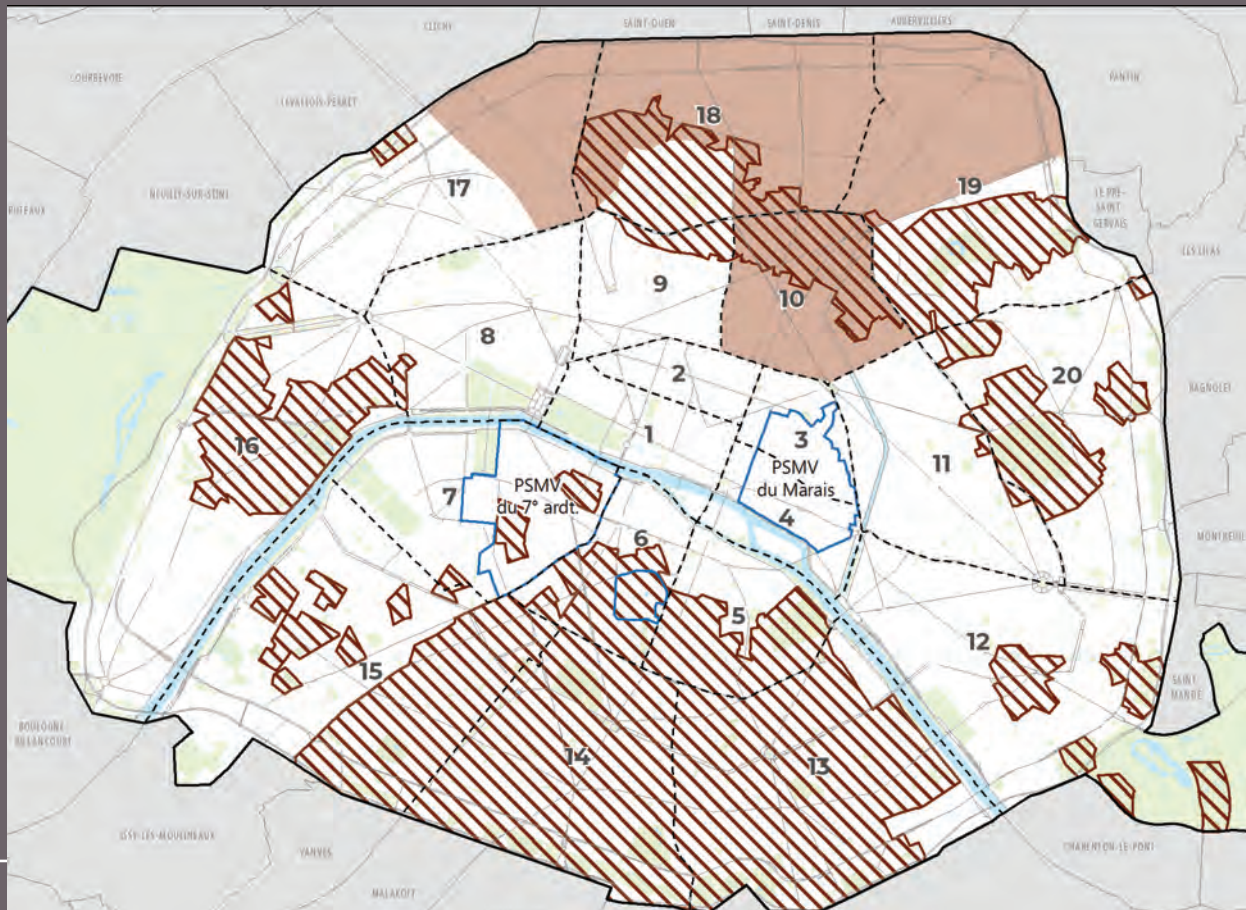
- Zone d'écoulement principal du fleuve
- Zone d'expansion des crues
- Zone inondable - niveau de submersion potentiellement supérieur à un mètre
- Reste de la zone inondable

Le plan de prévention des risques inondation (PPRI) figure dans les annexes du PLU de manière détaillée ainsi que dans l'atlas du PLU sur une carte spécifique aux secteurs de risques identifiés sur Paris.

Le plan ci-dessus synthétise les zones du PPRI et permet de localiser les parties du territoire qui sont susceptibles de présenter un risque en ce domaine. Chaque zone identifiée comporte des dispositions spéciales qui figurent dans le PPRI. Ces règles peuvent permettre d'imposer des règles particulières en vue de la sécurisation des espaces à construire.



*Crue de la Seine au printemps 2016
À comparer sur place le repère de la crue
de 1910, celui de 2016 et le lit habituel du
fleuve.
Repère visible sur le quai bas du pont au
Double côté rive gauche face à Notre-
Dame.*



Carrières et gypses



Zone d'ancienne carrière



Zone de gypse antédiluvien

Le plan de prévention des risques mouvement de terrain (PPRMT) est une servitude d'utilité publique qui figure de manière détaillée dans les annexes du PLU ainsi que sur une carte thématique du PLU.

Chaque zone identifiée graphiquement comporte des règles spécifiques destinées à assurer la sécurité des constructions (carrières souterraines, poches de gypse). Les services de l'Inspection générale des carrières sont consultés et peuvent être amenés à assortir leur avis de prescriptions qui figureront dans les autorisations accordées.



*Exploitation de la pierre de gypse
au moyen de wagonnets dans les
carrières parisiennes au début du
XX^e siècle.*

la Ville, le PLU a fait l'objet de nombreuses évolutions de ses dispositions (OAP, règlement).

Comme cela a été indiqué dans la partie « Comment et pourquoi modifier le PLU » en fonction de l'ampleur des évolutions à porter au document initial, la Ville dispose de toute une panoplie de procédures susceptibles d'être engagées. C'est ainsi que révisions, modifications, mises en compatibilité ou mises à jour se sont succédées afin d'assurer l'évolution du territoire parisien.

Entre l'élaboration du premier PLU en 2006 et fin janvier 2020, au total trente-sept procédures ont été menées à terme.

EN SAVOIR PLUS Liste des évolutions depuis 2006

- 1 révision (celle de juin 2006)
- 10 modifications (dont 3 générales)
- 2 modifications simplifiées
- 18 mises en compatibilité
- 6 révisions simplifiées.

Révision simplifiée et déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Parmi celles-ci, les plus « médiatisées » sont sans doute les procédures de révision simplifiée relatives au site de la Samaritaine, Clichy Batignolles, Roland-Garros ou encore la révision simplifiée Porte de Versailles pour la Tour Triangle. Elles ont toutes eu pour objet de permettre l'émergence de projets soumis

à une concertation parfois animée et commentée par la presse.

Aujourd'hui, en raison de la suppression de la procédure de révision simplifiée, la Ville a recours à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU lorsqu'elle souhaite promouvoir l'aménagement de quartiers ou la réalisation de grands projets ; d'autres partenaires institutionnels (État, RATP...) pouvant également être à l'origine de ces projets (par exemple pour l'INSEP ou l'Opéra Bastille).

Modification du PLU

Outre les projets phares mentionnés ci-avant, trois procédures de modifications générales ont rythmé la vie du document.

En 2009, la première procédure renforce les orientations originelles du PLU en affirmant la mise en œuvre du plan climat et renforçant les mesures pour la biodiversité tout en complétant les mesures en faveur du logement social et de la préservation du patrimoine *via* l'inscription de nouveaux bâtiments à protéger.

En 2012, la deuxième modification relative aux règles portant sur l'implantation des constructions (articles 6 et 7 du règlement) annulées par le Conseil d'État le 18 juin 2010 est l'aboutissement de longs débats sur la liberté laissée aux rédacteurs du PLU en matière d'écriture du règlement.

En 2016, la troisième modification est une illustration des différents facteurs – internes

ou externes - qui peuvent conduire à une réécriture d'un PLU. Cette modification générale est sans doute la plus innovante depuis 2006. Tout d'abord parce qu'en modifiant le contenu et la structure des PLU, la loi ALUR a conduit la Ville à repenser son document pour garantir l'effectivité des règles antérieures et le respect des objectifs visés par le PADD. La loi a notamment supprimé les COS ainsi que toutes les références réglementaires liées. Les outils du PLU de Paris ont dû être revus en conséquence. La Ville a introduit dans l'article 2 du PLU de nouvelles conditions et possibilités d'évolutions applicables aux différentes destinations pour assurer une répartition équilibrée et maîtrisée des fonctions sur le territoire parisien (habitation-commerce-artisanat...). Parallèlement, l'ordonnance 2014-154 du 20 février 2014 ayant fixé un cadre juridique au logement intermédiaire, la Ville a créé de nouvelles réserves pour le logement intermédiaire afin de répondre à l'orientation du PADD en faveur d'un Paris plus solidaire.

Enfin, pour renforcer la qualité environnementale du PLU, outre la création d'une OAP en faveur de la cohérence écologique pour favoriser les circulations des espèces et aller vers une véritable stratégie de préservation du vivant, un article spécifique portant sur la performance environnementale du PLU a été introduit.

S'il est usuel de considérer que de telles pro-

cédures peuvent être menées à terme rapidement (six mois pour une modification), l'expérience parisienne traduit le contraire sans doute en raison de la nécessaire consultation des conseils d'arrondissement, du nombre d'observations formulées à l'enquête par un public impliqué et une analyse minutieuse des demandes. Dans un tel contexte, il est rare qu'une procédure puisse être achevée en moins de 18 mois voire plus pour certaines modifications du PLU portant sur plusieurs arrondissements.

Mise à jour des annexes du PLU

La mise à jour des annexes du PLU consiste en l'annexion d'un certain nombre d'événements extérieurs au PLU, portant sur les annexes du PLU, et dont l'information est utile au pétitionnaire pour mener à bien un projet : protection de nouveaux monuments historiques, modification d'un plan de servitudes ou d'un PPR.

Eu égard à l'ampleur du territoire parisien, onze mises à jour des annexes du PLU ont été effectuées depuis 2006. À titre d'exemple la mise à jour de 2015 a permis d'informer les tiers sur la protection d'une trentaine de nouveaux monuments historiques, la signature d'un projet urbain partenarial dans le 14^e arrondissement (secteur Gaîté-Montparnasse), les modifications du droit de préemption urbain renforcé, etc. Prise par simple arrêté du maire, cette procédure souligne l'influence déterminante des facteurs et éléments exté-

rieurs sur le PLU. Tous ces évènements démontrent que la « vie » d'une réglementation dépend non seulement de la volonté des collectivités ou acteurs publics porteurs de projets mais aussi de facteurs extérieurs et qu'une ville comme Paris est constamment amenée à veiller à la bonne gestion de son document.

En conclusion, l'examen des outils mis en œuvre en 2006 par la Ville de Paris *via* son PLU montre bien tout le potentiel de cet instrument. Au service d'une politique d'urbanisme affirmée et ambitieuse, il peut au-delà du rôle classique d'encadrement de la

construction par des normes, permettre d'incarner de façon incitative et prescriptive les objectifs poursuivis et les traduire de façon concrète au plus près du terrain.

Certes, tout ceci n'est possible que si l'on combine objectifs clairs, services innovants et concertation la plus large et riche possible, seule susceptible de donner vie à ce PLU. L'évolution plus récente de ce document d'urbanisme notamment en matière d'environnement va tout à fait dans le même sens et confirme le rôle central que peut jouer le PLU dans la mise en œuvre d'une politique territoriale.

Des dispositions novatrices

De nombreux thèmes ont fait l'objet, dès 2006 ou au cours des modifications intervenues depuis, de dispositions novatrices dans le PLU. Ces innovations s'appuyaient sur les propositions nombreuses formulées au cours des concertations notamment dans la phase 2004-2006 qu'il s'agisse des mesures elles-mêmes ou des propositions localisées. Souvent elles sont portées par les conseils de quartier ou les associations, coordonnés ou appuyés par les mairies d'arrondissement les plus actives. Ces innovations n'ont cependant pas été simples à porter et deux d'entre elles ont été déférées devant les tribunaux administratifs par l'État qui visait

leur annulation, heureusement sans succès. Sans faire un inventaire exhaustif de toutes les avancées et dispositions figurant dans le PLU, l'accent peut être mis sur les mesures en faveur du logement, de la diversité commerciale et de la protection patrimoniale ou encore celles liées à l'environnement en raison de l'importance politique qu'elles ont revêtue au moment de l'adoption du PLU.

Le logement

Protection du logement et mixité sociale
Deux volets sont importants à retenir : les

mesures générales en faveur de l'habitat et celles visant le logement social.

Les problématiques à résoudre étaient les suivantes :

- un déséquilibre est/ouest entre lieux de travail et lieux de résidence, qui entraîne par ailleurs de nombreux déplacements pendulaires domicile/travail ;
- un marché de l'immobilier commercial ou de bureaux plus rentable dans les secteurs ouest et centre au détriment des logements ;
- des outils contenant des règles pour les secteurs d'aménagement mais aussi pour contrôler le développement urbain dans le diffus, car à Paris ce dernier produit plus de logements que les ZAC.

Il fallait donc favoriser le développement du logement au détriment des bureaux, tout en assouplissant ce principe à l'est de la ville dans une optique de rééquilibrage du territoire. Pour cela, le PLU de Paris a dès 2006 découpé en deux secteurs la zone urbaine générale, cette dernière couvrant la grande majorité du territoire parisien :

- un premier secteur sur un large croissant allant du nord au sud en passant par l'est au sein duquel la surface préexistante destinée à l'habitation ne peut pas diminuer mais où la destination de la surface de plancher supplémentaire est laissée à l'appréciation du maître d'ouvrage (habitation ou activités économiques) ;
- un second secteur composé du centre de la ville et du croissant ouest au sein duquel

la surface de plancher supplémentaire ne peut bénéficier qu'au logement, nonobstant la possibilité d'augmenter la surface préexistante destinée aux activités économiques dans la limite de 10 % de la surface originale (afin de ne pas empêcher des projets de modernisation). Cette règle suppose que si le terrain concerné était jusqu'à présent vierge, la nouvelle construction ne pourra être destinée qu'au logement.

Dans ces deux secteurs, les rez-de-chaussée et sous-sols ne sont pas soumis à ces règles : les commerces en pied d'immeuble sont au contraire encouragés pour maintenir ou développer la vie de quartier.

La conservation de la mixité sociale

Il fallait tenir compte des facteurs suivants :

- une pression foncière et locative croissante excluant de plus en plus les classes populaires et moyennes de Paris ;
- les obligations des lois SRU puis ALUR qui imposent un taux minimal de logements sociaux, la municipalité s'étant de plus fixé des objectifs plus ambitieux que le simple respect des obligations légales.

Le développement du logement social à Paris, dans un contexte où le foncier se raréfie, dépend en grande partie des servitudes imposées par le PLU. Deux outils sont utilisés. Le premier, qui prend la forme d'une « zone de déficit en logement social », répond également à un objectif de rééquilibrage territorial et couvre essentiellement le centre et

Les bons plans de l'APUR

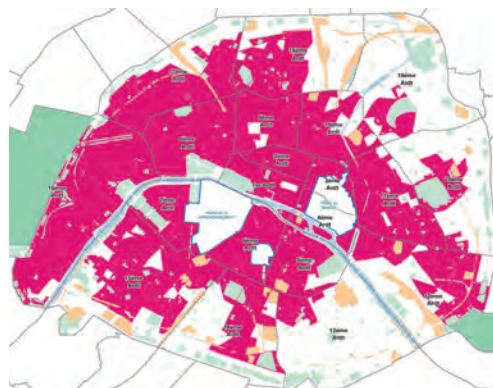
Certains articles du règlement du PLU sont associés à un plan spécifique, lequel permet d'identifier les voies et secteurs où la mesure est vraiment nécessaire. Pour réaliser ces plans, la municipalité a fait appel à l'Atelier parisien d'urbanisme (APUR).

L'APUR est une agence d'urbanisme, qui depuis 1967 accompagne les politiques publiques de la collectivité parisienne, ou des collectivités locales d'Île-de-France. Elle a constitué, au fil des années, une base de données géographiques très complète qui permet une analyse fine des évolutions urbaines et sociétales à Paris et dans la métropole. Lors de la révision générale de 2006, ce sont ces données, cartographiées dans le rapport de présentation du PLU, qui ont permis de localiser au mieux les prescriptions.

Par exemple, le plan de la zone déficitaire en logement social, où le PLU impose la réalisation d'un pourcentage de logements sociaux dans les bâtiments de logements, est issu d'un inventaire précis des logements sociaux existants, réalisé par l'APUR. Afin de rééquilibrer le logement social à Paris, seuls les îlots ne contenant que très peu de logements sociaux figurent dans la zone déficitaire en logement social.



Pourcentage de logements sociaux, du plus clair au plus foncé



PLU : zone de déficit en logement social

De même, la zone de renforcement du végétal, qui impose une plus grande superficie d'espaces libres en pleine terre, est basée sur un recensement des espaces verts. Les îlots où la surface d'espaces libres doit être augmentée sont ceux qui sont les plus éloignés des espaces verts existants.



Carte de proximité des espaces verts



PLU : zone de renforcement du végétal

Enfin, c'est grâce à la base de données des commerces mise à jour régulièrement par l'APUR que les linéaires commerciaux à protéger ont pu être déterminés.



Carte des commerces sur rue - 2°



PLU : extrait de la carte des protections du commerce et de l'artisanat

Faire un PLU efficace nécessite donc une connaissance approfondie du territoire municipal. Et grâce à l'APUR, la Ville de Paris a toujours de bonnes cartes dans son jeu.

l'ouest parisiens mais également une partie de l'est. Au sein de cette zone, tout projet de construction de plus de 800 m² de surface d'habitation doit inclure au moins 30 % de logement social (25 % jusqu'en 2016). La règle fixée en 2006 s'est avérée pertinente, a été acceptée et enfin renforcée après dix ans d'application. Mais ce sont surtout les emplacements réservés aux logements sociaux (et intermédiaires), qui ont permis d'accélérer la production : ce sont aujourd'hui un peu plus de 400 emplacements, correspondant à des bâtiments considérés comme potentiellement mutables à plus ou moins long terme (mono-propriétés, garages...) qui sont ciblés et soumis à des servitudes renforcées (généralement de 60 % à 100 % de logements sociaux). On peut citer comme exemples intéressants le dépôt d'autobus du boulevard Brune (14^e arrondissement) reconstitué avec l'édification au-dessus de 500 logements ou la réalisation de logements imposée à l'occasion de la rénovation de la Samaritaine (1^{er} arrondissement).

Le commerce, l'artisanat et les équipements publics

Protection du commerce et de l'artisanat
Le commerce de proximité connaît aujourd'hui de profondes mutations en France comme à l'étranger, notamment par l'essor des réseaux denseignes qui standardisent

l'offre proposée. Si la qualité et la diversité de cette offre commerciale sont touchées par ces mutations, la dégradation touche également l'équipement commercial en tant qu'élément structurant de la ville (développement de la vacance, problème de la reprise des commerces de proximité, concurrence des grandes surfaces commerciales, risques de mono-activité commerciale...).

À Paris, le PLU entré en vigueur en 2006 comporte des innovations fortes qui traduisent concrètement les priorités de la municipalité en matière de commerce. Ces mesures devaient tenir compte de la jurisprudence du conseil constitutionnel qui ne permet pas aux collectivités de mettre en place des mécanismes de contrôle des changements d'affectation commerciale. La liberté du commerce et les principes de la déclaration européenne des droits de l'homme y font obstacle.

En revanche, le Code de l'urbanisme permet de « *définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées* » (article L151-9). Les destinations qui peuvent faire l'objet de règles particulières sont aujourd'hui énumérées dans les articles R.151-27 et R.151-28 (ancien R.123-9 toujours applicable au PLU actuel jusqu'à sa révision) et comprennent notamment le commerce, l'artisanat et l'entrepôt. Cela signifie que l'on peut adopter des règles différenciées, pour le commerce et l'artisanat par exemple, mais que l'on ne peut pas, au sein d'une destination (commerce par

exemple), adopter des règles différentes selon la catégorie commerciale.

L'article R.123-9 ne donnant que l'intitulé des destinations, et aucun autre texte ne venant définir plus avant celles-ci, un travail de définition a été effectué dans les dispositions générales du règlement du PLU afin de permettre plus facilement l'application du règlement. C'est ainsi que la destination entrepôt a été définie comme comprenant tous les locaux dont l'entreposage représente plus d'un tiers de la surface hors œuvre nette (SHON) totale (ce qui avait pour effet de classer dans cette destination les locaux de « commerce de gros »). Pour bien distinguer commerce et artisanat, ont été rattachés à l'artisanat tous les locaux mixtes comprenant à la fois fabrication et vente de produits (ce qui entraînait le classement en artisanat de la plupart des « commerces de bouche »).

La Chambre des métiers et de l'artisanat a par ailleurs produit un document retraçant toutes les activités pouvant revendiquer la destination artisanat (la Nomenclature d'Activités Française de l'Artisanat - NAFA).

C'est grâce à ce travail sur les définitions que les mesures réglementaires adoptées ont pu avoir une portée renforcée.

Les principales sont les suivantes :

- la définition de règles restrictives sur les entrepôts afin de lutter contre les transformations de boutiques pour des grossistes ;
- des protections de la vocation commerciale

et artisanale des rez-de-chaussée sur plus de 250 km de voies.

Ces mesures présentées de façon détaillée dans le chapitre consacré à la zone UG se sont articulées avec la mise en place début 2004 de l'opération « Vital Quartier » en faveur du maintien et du développement des commerces de proximité dans certains quartiers.

L'articulation entre les mesures de protection du PLU et cette opération, conduite par la SEMAEST, est apparue très pertinente dans de nombreux secteurs, par exemple vis-à-vis des grossistes du 11^e arrondissement.

Il convient de souligner que les mesures réglementaires prises dans le PLU parisien sur la protection des voies commerciales et artisanales ont fait l'objet d'un contentieux engagé par le Préfet de Région qui a contesté ces mesures au titre de la liberté du commerce. Après une annulation en première instance, la validité des mesures en cause a été affirmée par un arrêt de la Cour administrative d'appel qui n'a pas fait l'objet de contestation. La solidité juridique du dispositif a donc été clairement confirmée par la jurisprudence.

La dernière évolution législative est venue préciser le contenu des destinations. Désormais, un arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations devra être pris en compte par le PLU de Paris lors de sa prochaine révision. Un cadre national uniforme s'appliquera à toutes les collectivités de manière identique.

Équipements publics ou d'intérêt collectif

Parmi les destinations, un sort particulier a dû être fait à celle des « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC). Cette notion figurant dans le Code de l'urbanisme méritait d'être explicitée très précisément puisque cette destination bénéficie de dispositions plus favorables pour l'implantation des services s'y rattachant.

Les différentes catégories d'établissement pouvant relever de cette notion ont été énumérées et cette liste a évolué dans le temps. C'est ainsi par exemple qu'au-delà d'équipements plus classiques (crèches, écoles et universités ; hôpitaux et cliniques ; établissements culturels ou sportifs ; lieux de culte ; établissements judiciaires), ce statut comprend les recycleries ou les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (incubateurs, pépinières, espaces de coworking...). À l'inverse, seules les écoles privées sous contrat peuvent y être rattachées.

Le patrimoine et le paysage

Le document du PLU est garant de la gestion d'un paysage parisien à l'identité exceptionnelle et aux facettes multiples car constitué de constructions d'époques successives allant du ^{XVII}^e siècle jusqu'à nos jours, implantées de part et d'autre des deux rives de la

Seine, et que la rénovation urbaine récente des années 1960 a dans l'ensemble peu altérées. Il a pour mission la préservation et la mise en valeur empreinte de modernité durable de son patrimoine remarquable dans un renouvellement constant de son tissu urbain. Il se doit de veiller tant à l'unité qu'aux spécificités urbaines telles que des éléments remarquables, des perspectives, des cohérences bâties, tout en faisant face au défi que représente le réchauffement climatique.

La Seine

Élément naturel contribuant au rafraîchissement de la capitale, lieu de promenade et de loisirs, ou encore support de déplacements et de transports, le fleuve est l'une des composantes paysagères majeure du paysage parisien aux perspectives inédites que le PLU a pour mission de préserver, mettre en valeur ainsi que d'en améliorer l'usage tourné vers la protection de l'environnement.

Véritable vitrine du paysage qu'elle traverse, la Seine met en valeur de part et d'autre de son cours la variété de ses paysages et est marquée par les plus prestigieux monuments de l'histoire de Paris. Ses rives, de l'île Saint-Louis jusqu'au Trocadéro en incluant les grandes compositions urbaines, sont du reste inscrites sur la liste du Patrimoine Mondial de l'UNESCO depuis 1991 et une extension mineure du périmètre de protection est à l'examen. Mais ses abords sont aussi le fruit d'une transformation plus récente :



Paysage parisien incontournable, le PLU a dû rendre des activités très diverses compatibles entre elles : loisirs et détente, et logistique urbaine.

une large partie du linéaire des quais parisiens est bordée d'immeubles construits dans la seconde moitié du ^{xx}^e siècle, comme par exemple les immeubles du quartier Beaugrenelle dans le 15^e arrondissement.

Le projet d'aménagement et de développement durables du PLU consacre un volet spécifique à la Seine quant à son occupation. Il fixe notamment des orientations en matière de politique de déplacement des personnes sur le fleuve et ses berges, telles qu'une continuité de promenade en bord de Seine, le développement de l'offre de déplacements par voie d'eau, la création d'activités récréatives, mais également l'intégration de ports industriels pour permettre le développement du fret fluvial. Afin de permettre la coexistence de ces usages, le PLU fixe deux types de zonages sur les rives de Seine, l'un dédié à la promenade et aux loisirs, la zone urbaine verte (UV), et l'autre à la logistique, la zone urbaine de grands services urbains (UGSU).

Force est de constater que les rapports qu'entretient Paris avec son fleuve ont beaucoup évolué au cours du ^{xx}^e siècle : espace économique et d'échange, ses berges et ses quais utilisés principalement pour les déplacements automobiles depuis les années 1960, sont progressivement reconvertis en espaces piétons et vélos pour la promenade et les loisirs. L'accroissement de la fréquentation touristique a nécessité une meilleure organisation des déplacements par la voie d'eau, la majeure partie des sites les plus visités se

trouvant à proximité du fleuve. Enfin, dans un souci de préservation de l'environnement la voie d'eau constitue une alternative significative à la route pour l'acheminement des marchandises.

Règlements et paysages

Les règlements d'urbanisme parisiens ont modelé la forme de la ville. Le PLU veille au maintien de ces cohérences acquises au cours des siècles tout en permettant aux constructions de se renouveler. Le caractère des rues parisiennes ne tient pas seulement à la forte identité de l'espace public, mais aussi à la volonté d'une délimitation claire entre l'espace public et l'espace privé des parcelles, et un souci globalement constant au cours des siècles de continuité du bâti et d'harmonie des façades. Il en résulte un assemblage de tissus urbains, témoignage de différentes époques. Dès le ^{xviii}^e siècle, les règles d'urbanisme ont proportionné la hauteur maximale des façades et la forme du couronnement des immeubles à la largeur des rues. Ces dispositions ont peu varié au cours du ^{xix}^e siècle et ont largement été respectées dans le règlement d'urbanisme de 1902 qui a été en vigueur jusqu'à la fin des années 1950. Aussi, le paysage des onze premiers arrondissements ainsi que des 16^e, 17^e et 18^e arrondissements est-il très largement issu de l'application de ces règles.

Le paysage parisien a néanmoins été marqué par l'influence du Mouvement moderne, issu

des préoccupations hygiénistes et du développement de la circulation automobile avec un urbanisme abandonnant l'alignement des voies, la gradation mesurée des hauteurs et le souci d'insertion des constructions dans la ville. Le POS de 1977 a rétabli la continuité des formes urbaines en exigeant une homogénéité du bâti par l'obligation d'alignement et le retour aux gabarits traditionnels sur rue pour répondre notamment aux nouveaux objectifs en matière de paysage. Le PLU, approuvé en 2006 et modifié en 2016, poursuit et réaffirme ces objectifs avec une volonté forte de développement durable et d'amélioration des conditions climatiques, toutefois sans oublier l'innovation et la création contemporaine qui marquent notre époque.

La rue, marqueur du paysage parisien

L'espace public est une composante majeure du paysage de Paris. Les rues occupent plus d'un quart de la superficie de la ville sans les bois. De même que les percées haussmanniennes, les places royales du ^{XVII}^e siècle et les grands tracés du ^{XVIII}^e siècle ont modelé et structuré le territoire. Ils ont aussi produit un réseau viaire hiérarchisé qui donne au tissu urbain parisien une lisibilité remarquable.

Les règles de composition de ces espaces publics ont peu varié au fil du temps : alignement des constructions le long de la rue, commerces et activités en rez-de-chaussée, largeur des trottoirs proportionnelle à la

largeur de la rue, plantations d'arbres pour les voies les plus larges et mobiliers urbains coordonnés.

Les altérations fortes que la période moderne a fait subir à ces règles séculaires d'ordonnement de la ville, constructions sur dalle, voies rapides et plan libre ont été rapidement remises en cause.

Dès le début des années 1980 les aménagements de nouveaux quartiers ont repris des règles de composition traditionnelle de la ville afin de mieux relier ces nouveaux espaces aux tissus urbains environnants. Le PLU donne toute la place au respect et à la mise en valeur de ces compositions urbaines, essentielles à l'urbanité de la ville, où l'implantation des bâtiments retrouve l'alignement.

Le paysage parisien aujourd'hui

L'évolution de la réglementation du POS au PLU a pris en considération le paysage général de la ville, le maintien de sa grande diversité à travers ses éléments constitutifs, la rue, l'îlot, les espaces libres intérieurs, comme le renouvellement et la protection de son patrimoine. Les règles du PLU tiennent compte de l'expérience des dispositions d'urbanisme anciennes issues des siècles passés en les adaptant au contexte actuel, notamment climatique.

Le PLU est ainsi le garant tant de la cohérence que de la diversité de l'ensemble du tissu parisien. Ainsi il impose aux construc-

tions des règles générales comme celles relatives à l'implantation par rapport aux rues et par rapport aux bâtiments voisins, les normes d'espaces libres et de végétalisation, les hauteurs maximales liées aux largeurs des rues, les dispositions liées à l'aspect des constructions et de leurs abords ou encore au développement durable. Parallèlement le PLU impose des prescriptions localisées adaptées à des contextes urbains particuliers, comme des protections patrimoniales, des filets de hauteurs, des espaces verts ou des cours protégés... En outre les règles du PLU ne s'opposent pas à l'expression d'une architecture contemporaine, laquelle doit permettre aux générations futures de percevoir concrètement la trace d'une production artistique témoin de notre époque.

Dans la continuité des dispositions du POS de 1977, le PLU protège et tend à conserver dans sa typologie et ses dispositions architecturales le secteur central de Paris à caractère historique. Son évolution ne peut être que limitée et encadrée par des règles assez strictes (gabarits adaptés à la largeur des rues, filets de hauteur...).

Pour ce qui est du secteur périphérique, sa complexité est prise en compte par le PLU à travers des règles qui visent à protéger certains paysages peu denses par des traitements morphologiques particuliers, le renouvellement du bâti dans le respect d'une bonne cohérence et la mise en valeur de caractères particuliers locaux. Ce territoire est

plus diversifié dans ses formes et ses fonctions que le centre de la capitale. Ici le tracé des rues témoigne d'occupations anciennes liées à l'exploitation agricole ou maraîchère, industrielles, d'urbanisations plus récentes sous la forme de lotissements, ou encore de percées volontaires datant de la fin du XIX^e et début du XX^e siècle.

Le PLU propose des règles morphologiques toutes particulières définies dans les secteurs de maisons et villas pour protéger des formes urbaines et des éléments de paysage originaux, essentiellement par des prescriptions localisées sur un document graphique très précis, à l'échelle 1/1000^e. Les ensembles bâtis concernés par ces dispositions sont constitués et homogènes et correspondent pour la plupart à d'anciens lotissements.

Enfin le territoire parisien comprend des secteurs en mutation, dits opérationnels, en cours ou en projet, la plupart du temps régis par une intervention publique, qui sont pour leur part soumis aux règles de droit commun

Évolution du paysage parisien

Angle de la rue d'Alésia et de l'impasse Florimont (14^e) en 1945. George Brassens habite dans l'impasse depuis un an, dans des conditions précaires qui ont été largement décrites. Aujourd'hui, été 2019, le paysage est marqué par la construction d'un immeuble moderne et sa station-service dans les années 60, marque du « tout voiture » de cette époque, et plus récemment la réhabilitation des immeubles de l'impasse liée à l'évolution sociologique du quartier.



du PLU tout en permettant une évolution ou une modernisation d'un bâti particulier (constructions sur dalle, plans de masse ouverts, hauteurs importantes...) comme par exemple Clichy-Batignolles dans le 17^e arrondissement ou Paris Nord-Est dans les 18^e et 19^e arrondissements.

Protection du patrimoine

Paris bénéficie d'un patrimoine riche de nombreux bâtiments remarquables dont beaucoup n'étaient cependant pas protégés au début des années 2000 par les outils de protection classiques (inscription ou classement au titre des monuments historiques). De 1913 à 2006, à Paris, quelque 2 000 parcelles avaient fait l'objet de cette protection nationale ce qui restait très insuffisant et n'a pas empêché des démolitions « célèbres », objet de polémiques, qui ont marqué l'histoire du patrimoine parisien dans les années 1970 à 1990 (par exemple la destruction du Gaumont Palace dans le 18^e arrondissement). D'une façon tout aussi sensible, de nombreux immeubles plus modestes mais emblématiques d'un quartier ou représentatifs de leur époque ont disparu au cours de ces décennies.

Il est donc paru nécessaire lors de l'élaboration du PLU de 2006 de marquer un coup d'arrêt à cette évolution en instituant une protection spécifique de la Ville de Paris pour empêcher la destruction ou la dénaturaison d'immeubles ayant une valeur patrimoniale.

Une règle particulière a été mise au point et des listes d'immeubles protégés ont été établies. Celles-ci se sont alimentées à plusieurs sources : travaux de spécialistes des services d'urbanisme et de l'APUR, contributions des conseils de quartier et associations. Un groupe de travail placé sous la responsabilité du directeur du Département d'histoire de l'architecture et d'archéologie de Paris (DHAAP) s'est constitué et ce sont au total près de 5 550 parcelles en 2006 qui ont pu faire l'objet de protections.

Là aussi l'État qui estimait alors avoir seule légitimité pour interdire la démolition pour raisons patrimoniales à travers le rôle des architectes des bâtiments de France (ABF) a déféré la mesure devant le tribunal administratif pour atteinte au droit de propriété. Le juge a reconnu l'atteinte au droit de propriété, néanmoins il estime celle-ci justifiée par l'objectif d'intérêt général poursuivi et proportionnée à l'atteinte portée. Le préfet a ainsi été débouté sur ce point. La mesure est donc toujours en vigueur au PLU, elle n'a donné lieu qu'à un nombre très limité de contestations ponctuelles, et à ce jour le nombre de parcelles concernées par des protections de la Ville de Paris a même été porté à près de 5 700 (protections ajoutées lors des modifications générales du PLU de 2009 et de 2016). Cependant en parallèle à cette mesure, le règlement affirme le bien-fondé d'une architecture résolument contemporaine et ambitieuse. Une telle position n'est en effet

nullement incompatible avec une approche protectrice et respectueuse du patrimoine.

Des dispositions réglementaires relatives aux espaces libres

Le PLU en vigueur donne une place importante aux dispositions relatives aux espaces libres de toute construction, cours et espaces verts intérieurs, ainsi qu'aux plantations. Héritées des règlements du POS, largement renforcées et précisées depuis, ces dispositions imposent des normes de pleine terre et de végétalisation en mettant un accent particulier sur la qualité de ces espaces, ainsi qu'à leur continuité pour favoriser tant la biodiversité des plantations que l'unité paysagère en cœur d'îlot.

Le PUD de 1967 soulève déjà brièvement la question de « l'aménagement des cours », sans indication de normes chiffrées, en évoquant le sujet des « plantations (qui) doivent être disposées de façon à ne pas nuire à l'hygiène et à la salubrité des cours et des constructions ».

Le POS de 1977 va plus loin, et amorce l'idée que les espaces libres de toute construction doivent être plantés sur 2/3 de leur superficie, sans toutefois définir cette superficie de manière chiffrée, ni évoquer la nature des sols et des plantations, et ébauche le souhait de recouvrir les surfaces sur dalle d'une couche de 50 cm de terre minimum et de les végétaliser.

C'est avec le POS de 1989 qu'on voit appa-

raître les premières normes chiffrées. Elles imposent des espaces libres sur tout terrain dont la profondeur est supérieure à celle de la bande E de 20 mètres, ces espaces devant présenter une surface au moins égale à la moitié de la surface du terrain hors bande E. Les règles varient selon les zones du POS. En principe 2/3 au moins de la superficie des espaces libres doit être aménagé sensiblement au niveau de la surface de nivellement de l'îlot. Apparaît également la notion de pleine terre. On peut noter les normes de la zone UH (Habitat) où l'aménagement des espaces libres doit comporter de la pleine terre sur au moins la moitié des espaces libres imposés ou bien comporter une épaisseur de terre d'au moins 2 mètres sur la totalité de la surface d'espaces libres imposés (aménagée au niveau du sol). Les premières normes qualitatives apparaissent, invitant à un traitement des espaces libres sensiblement sur la surface de nivellement de l'îlot, ou encore demandant un traitement de qualité pouvant associer des parties minérales aux arbres et plantations diverses. Il faut rappeler ici que par ailleurs d'autres règles encore s'appliquaient sur les nombreuses ZAC et secteurs de plan masse - au total autour de 80 territoires.

Bande E : bande d'une largeur de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement d'une voie et située à l'intérieur d'une parcelle, C'est un dispositif qui favorise le maintien de la continuité bâtie en bordure des voies.

En rompant avec la notion de règles différenciées selon les zonages du POS, le PLU de 2006 introduit une vision nouvelle et équitable du traitement des espaces libres, répartie sur l'ensemble du territoire parisien, en visant un rééquilibrage du végétal parisien, par le biais de la sectorisation du végétal, soit par un renforcement du végétal, soit une mise en valeur.

Les surfaces d'espaces libres exigées sont plus importantes que celles du POS, dès lors que le déclenchement des normes imposées s'effectue dès 15 mètres (bande Z) de profondeur de parcelle à partir de l'alignement de la voie (contre seulement 20 mètres de profondeur au POS) et doivent présenter une surface au moins égale à la moitié de la surface du terrain hors bande Z.

D'autre part les normes sont beaucoup plus détaillées que celles du POS et comportent des coefficients dits « pondérés » concernant la végétalisation des espaces libres, mais aussi, ce qui est nouveau, du bâti. On y trouve aussi d'autres notions nouvelles, telles que celles de paysage, de biotope, de caractère des quartiers, ou encore de respect de l'environnement.

Le PLU en vigueur de 2016 reprend, renforce,

Bande Z : bande de terrain d'une largeur de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement d'une voie et située à l'intérieur d'une parcelle. C'est un dispositif qui intervient dans le calcul de la superficie minimale d'espaces libres à réaliser lors de travaux sur la parcelle.

et complète les normes de l'article 13 du PLU de 2006. Dans l'intitulé de l'article y est ajoutée la notion de végétalisation du bâti. Son contenu augmente les coefficients des surfaces végétalisées pondérées de 10 %. Il introduit la végétalisation des toitures plates supérieures à 100 m² et favorise l'installation de l'agriculture urbaine en toiture pour toute terrasse supérieure à 500 m². Il permet dans les espaces libres la réalisation de serres, d'équipements de production agricole, de composteurs ou encore d'aires de stationnement pour les vélos.

La qualité environnementale des constructions

L'introduction de règles en faveur des performances énergétiques et environnementales des constructions Pour répondre aux objectifs assignés aux PLU par le Code de l'urbanisme, la modification générale approuvée en 2016 a créé dans le règlement un article spécifique (article 15) à cette thématique. Chaque zone y est soumise. La municipalité a ainsi souhaité appliquer un principe d'égalité territoriale vis-à-vis des contraintes environnementales et affirmé son attachement à cette valeur fondamentale. Dans les ZAC, qui traduisent la volonté municipale de créer un nouveau quartier, des dispositions environnementales renforcées sont appliquées



Zac Clichy-Batignolles

Dans le cadre de cet aménagement piloté par la Ville de Paris, les immeubles d'habitations construits en bordure du parc ont reçu sur leurs toits entre autres des panneaux solaires pour en améliorer leur performance énergétique.

notamment en matière de conception ou de production d'énergies renouvelables. À noter également que les règles édictées s'appliquent de manière égale à toutes les destinations afin de préserver la flexibilité d'usage et la reconversion des constructions. Paris étant déjà largement construit, les prescriptions environnementales se déclinent de manières différentes selon qu'il s'agit de constructions existantes ou nouvelles. Il est évident que la nature des constructions, leur histoire ou architecture et leur conception ont conduit à cette différenciation.

Pour les constructions existantes, le PLU veut favoriser l'implantation de dispositifs d'économie d'énergie sauf lorsque des contraintes techniques ou patrimoniales l'empêchent. Toutes les implantations de dispositifs solaires, les toitures végétalisées, le recours à la géothermie ou l'isolation sont favorisées. Ainsi alors que les saillies sont fortement réglementées voire interdites sur les bâtiments nouveaux, pour ce type de travaux, le PLU les autorise désormais.

Afin d'améliorer le confort des habitants et lutter contre les effets d'îlots de chaleur dont certains épisodes ont marqué nos villes, l'emploi de matériaux spécifiques et la ventilation des façades sont favorisés. Par ailleurs, pour les projets d'envergure de plus de 1 500 m² de surface de plancher, le PLU sollicite la mise en place de dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie afin d'augmenter la neutralité carbone des

constructions. Par ces dispositions, il affiche son rôle largement prescriptif dans le domaine environnemental.

S'agissant des constructions nouvelles, la priorité est accordée à l'amélioration des performances énergétiques et environnementales des bâtiments par rapport aux normes usuelles. Dans ce cadre, après avoir rappelé les contraintes du plan climat énergie territorial (PCET), il demande aux constructeurs de viser des objectifs plus restrictifs que la réglementation thermique nationale dite RT 2012. Les règles édictées sont notamment liées à une approche bioclimatique des constructions nouvelles. Le document d'urbanisme rappelle ainsi la démarche dans laquelle ces constructions doivent s'inscrire à savoir sobriété énergétique, efficacité des procédés et recours à des énergies renouvelables.

Comme pour les bâtiments existants, confort, faible consommation et production d'énergies renouvelables sont des axes prioritaires prescrits aux constructeurs. Le recours aux matériaux naturels, renouvelables (c'est-à-dire exploitables de telle manière que leurs réserves ne s'épuisent pas) ou recyclables, ainsi que l'utilisation de matériaux biosourcés (matériaux issus, en totalité ou en partie, de la biomasse végétale ou animale) par référence aux codes de la construction et de l'urbanisme est recommandé.

Ces contraintes ou mesures incitatives visent à adapter au mieux chaque projet à son site d'implantation et à son environnement en uti-

lisant en priorité les énergies renouvelables adaptées au cadre architectural et en ayant le moins possible recours à des énergies venant de l'extérieur.

Les dispositions réglementaires relatives à la gestion des eaux pluviales et à la gestion des déchets

Autrefois mentionnées à l'article 4 de chaque règlement de zone, désormais elles sont traduites dans l'article 15 qui condense ainsi les principales thématiques environnementales.

Paris dispose d'un système d'assainissement particulier conçu au XIX^e siècle par Belgrand. Son réseau unitaire conduit à ce que les eaux pluviales soient mélangées aux eaux usées. Lors de fortes précipitations, des phénomènes de débordement ou des inondations liés à une saturation du réseau ont conduit la Ville à engager une réflexion sur la manière de réduire voire résoudre ces problèmes. À cette fin, et en lien avec le zonage d'assainissement et pluvial fondé sur le Code des collectivités territoriales, désormais une partie des eaux pluviales tombées sur un terrain doivent être

retenues à la source c'est-à-dire sur place. À cet effet, des techniques d'infiltration, la perméabilité du sol et la rétention naturelle ou encore des dispositifs de récupération ou de stockage des eaux doivent être mis en œuvre pour répondre à cette préoccupation. Bien évidemment, la réglementation tient compte des zones où les caractéristiques du sous-sol ne permettent pas une application stricte des mesures.

Les dispositions en matière de collecte des déchets

Le PLU de 2016 étend les contraintes, autrefois cantonnées à la seule destination habitation, à tous les locaux compte tenu des enjeux liés à la gestion des déchets qui s'avère de plus en plus prégnante dans nos sociétés.

Parallèlement, dans les espaces végétalisés, pour répondre aux besoins mais aussi à la demande des Parisiens impliqués dans l'avenir de leur ville, le document prévoit une disposition en faveur de l'installation de composteurs pour inciter au recyclage des déchets organiques.

3

La zone urbaine générale (UG)



*L'architecture est un art visuel,
et les bâtiments parlent d'eux-mêmes.*

Julia Morgan



Rôle de la zone urbaine générale

La zone urbaine générale (UG) est la principale zone de construction courante, et couvre la majeure partie du territoire parisien hors les bois de Boulogne et de Vincennes.

En application des orientations générales définies par le projet d'aménagement et de développement durables, y sont mis en œuvre des dispositifs qui visent à assurer la diversité des fonctions urbaines, à développer la mixité sociale de l'habitat, à préserver les formes urbaines et le patrimoine issus de l'histoire parisienne tout en permettant une expression architecturale contemporaine.

La protection de l'habitation, le rééquilibrage et la diversité des fonctions sont assurés par un dispositif qui distingue principalement deux secteurs :

- au centre-ouest, le secteur de protection de l'habitation ;

- dans un vaste croissant est, le secteur d'incitation à la mixité, qui inclut, à sa périphérie et autour des gares, un sous-secteur d'incitation à l'emploi.

Des mesures spécifiques s'appliquent sur des territoires limités pour protéger l'artisanat ou les Grands Magasins ou pour maintenir la commercialité de certaines voies, ainsi que le logement social intermédiaire.

L'évolution des terrains est également conditionnée par un ensemble de règles liées aux caractéristiques de leur typologie et ensuite de volumétrie et d'esthétique garantissant la préservation du paysage urbain parisien dans sa richesse et sa diversité, auxquelles s'ajoutent des prescriptions graphiques localisées visant notamment à protéger des formes urbaines particulières et des éléments du patrimoine bâti et végétal.

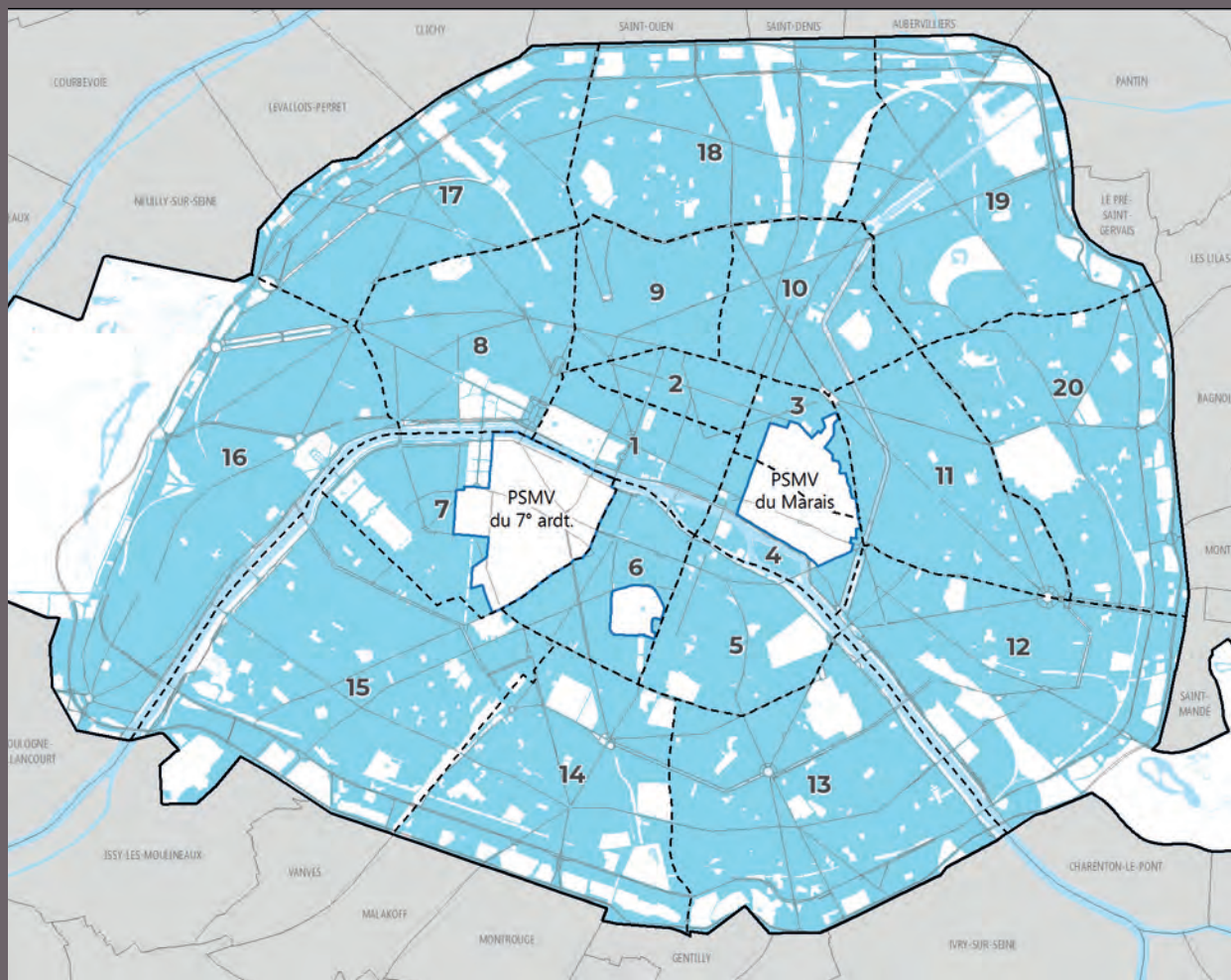
Architecture et paysage

Aspect extérieur des constructions

Les prémices des dispositions réglementaires relatives à l'aspect extérieur des façades pa-

risiennes remontent à l'ordonnance du Roi Louis XVIII du 24 décembre 1823 réglementant les saillies des constructions. Les règlements qui lui ont succédé ont complété au fur et à mesure ces dispositions.

Cependant il faudra attendre la loi du 3 jan-



Zone urbaine générale

La zone urbaine générale représentée en bleu recouvre la majeure partie du territoire parisien comme l'illustre le plan ci-dessus.

À ce titre, les règles qui s'y appliquent visent à assurer la diversité des différentes fonctions urbaines (commerce, bureau, habitation...), à développer la mixité sociale de l'habitat (répartition des catégories de logement), à préserver les formes urbaines et le patrimoine tout en permettant une expression architecturale contemporaine.

vier 1977 sur l'architecture pour qu'apparaisse un véritable tournant dans le regard porté sur la notion de « qualité » architecturale, relative à l'aspect extérieur des façades et leur insertion dans l'environnement, laquelle énonce dans son article 1^{er} que « *l'architecture est une expression de la culture* » et ajoute que « *la création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public* ». Elle a également rendu obligatoire de s'assurer au cours de l'instruction par l'administration des demandes de travaux « du respect de cet intérêt ».

Le Code de l'urbanisme a veillé à ce que les POS (plans d'occupation des sols), puis les PLU puissent déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des bâtiments afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à leur insertion dans le milieu environnant. Plus récemment le législateur a poursuivi cette faculté en permettant aux PLU de « *prévoir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures* ».

L'attention portée à la qualité architecturale et son insertion urbaine n'a eu de cesse de se renforcer au cours des dernières années. Dans sa version actuelle, le Code de l'urbanisme souligne que « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve*

de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Il s'agit d'accompagner vers une cohérence des constructions entre-elles, tout en n'excluant pas les spécificités de marquages de points de repères dans la ville, et en veillant aux particularités architecturales des quartiers issus d'époques et de typologies différentes.

Ce que permet un PLU

Concernant l'aspect extérieur des constructions un PLU peut comporter à la fois des règles précises, comme la dimension maximale des extensions de façades, mais également des règles plus subjectives comme celles relatives à l'architecture, l'aspect ou l'insertion dans l'environnement, qui s'apprécient au regard de la notion d'harmonie du site.

Le PLU parisien, tant dans le cadre d'interventions sur des bâtiments existants que lors de construction d'immeubles neufs, permet d'autoriser l'expression d'une création architecturale, à condition que les travaux ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ou en-

core à la conservation de perspectives monumentales.

Pour les bâtiments existants, les dispositions du PLU visent, à travers des demandes d'autorisation d'urbanisme diverses (permis de démolir, déclaration de travaux, permis de construire...) à faire porter l'attention sur l'intérêt patrimonial des bâtiments. Des améliorations très sensibles peuvent souvent être apportées, les travaux de ravalement pouvant redonner à un bâtiment une bonne lecture de sa qualité et de sa composition architecturale.

De la même manière, pour les constructions nouvelles, le PLU peut prévoir des règles décrivant une typologie avec différents registres de composition de façade (soubassement, façade, couronnement), permettant à celles-ci une insertion en harmonie dans le paysage.

Les notions d'aspect extérieur, tout en gardant une certaine souplesse, peuvent être réglementées quant aux nombre maximum, taille et rythme des fenêtres de façades, les dimensions des surplombs par rapport à la rue (balcons, auvents, garde-corps, antennes...), le traitement des toitures (lucarnes, végétalisation...), les caractéristiques des rez-de-chaussée, les devantures des commerces ou encore la nature des clôtures situées sur le terrain...

En somme l'article 11 du PLU peut définir toutes les « finitions » du volume du bâtiment et ses abords qui puissent lui donner une

qualité intrinsèque renvoyant à une époque de construction, un quartier, un programme, une situation géographique...

La règle mise en place dans le PLU parisien

En affirmant dans ses dispositions générales que les interventions sur les bâtiments existants, comme sur les constructions neuves, exprimant une création architecturale sont admises, le PLU parisien offre le champ du possible à la création contemporaine en le conditionnant par le respect des caractéristiques du paysage et de son patrimoine, encourageant par ailleurs les dispositifs de végétalisation des façades (murs, balcons, loggias...), des pignons et des toitures et permettant l'implantation de dispositifs d'énergies renouvelables sous conditions.

À Paris, les caractéristiques de chaque époque de construction, alliées à la variété de leur programme d'origine, sont des témoignages d'une écriture architecturale différente, tant d'un point de vue des matériaux, des teintes, des proportions entre les pleins et les vides, que de l'ordonnement général. Tantôt modestes ou ostentatoires, tantôt parties d'un ensemble homogène, ces témoignages lèguent aux générations futures une trace unique dans l'histoire du patrimoine de la capitale offrant à celle-ci la poursuite d'une renommée mondialement reconnue.

L'application des règles du PLU portant sur l'aspect extérieur des constructions doivent

donc tenir compte de ces différentes particularités de traitement des façades, depuis celles des tissus de faubourg jusqu'à celles des immeubles du début du troisième millénaire, en passant par les tissus haussmanniens, les quartiers pavillonnaires, les hôtels particuliers du centre de la capitale, les grands ensembles des années 1970...

Contrairement au POS pouvant comprendre plusieurs POS de quartiers dont les règles différenciées correspondaient aux caractéristiques de chaque tissu urbain, le PLU comprend un corpus unique de règles qui s'applique sur tout le territoire, avec des spécificités au sein de cet ensemble permettant d'adapter l'écriture architecturale du traitement des façades en fonction du caractère de chaque tissu urbain. Bien que le PLU distingue le traitement des constructions existantes des constructions neuves, pour ces deux types de façades, l'accent est mis sur les caractéristiques de l'immeuble parisien qui comprend trois registres : un soubassement, des façades, et un couronnement.

Le bâtiment dans son ensemble

Le traitement des constructions nouvelles doit s'intégrer au tissu existant et aux immeubles mitoyens, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers, les rythmes verticaux, les largeurs des parcelles, les reliefs, les matériaux, les couleurs, les toitures... La hauteur du soubassement est réglementée et doit être traitée

en accord avec les constructions voisines. L'accent est mis sur le traitement des toits qui participent de façon importante au paysage de la ville, l'intégration de surfaces destinées à capter l'énergie solaire étant autorisée et la végétalisation de toiture-terrasse encouragée. Les édicules techniques doivent être bien intégrés aux toits afin d'en limiter l'impact visuel. L'attention est attirée sur les matériaux, les couleurs et les reliefs, étant indiqué que la pierre calcaire et le plâtre donnent à la ville sa tonalité générale, sans pour autant interdire le recours à des matériaux innovants relevant par exemple de l'utilisation d'énergies renouvelables.

La pérennité d'un aspect extérieur satisfaisant doit être assurée.

Pour les constructions existantes, les façades doivent respecter la cohérence d'ensemble, des éléments contemporains pouvant en qualifier l'aspect étant admis. Les travaux sur le couronnement doivent tendre à en restituer l'aspect d'origine ou en améliorer la volumétrie, l'adjonction de lucarnes ou autres prolongements de façades étant conditionnée par une insertion harmonieuse, et le regroupement des accessoires en toiture recherché.

Le ravalement des façades doit conduire à en améliorer l'aspect extérieur tout en veillant au respect des mesures de ventilation naturelle, des modénatures, et au choix de matériaux adaptés aux spécificités constructives de l'existant.



*Bâtiment d'habitation construit en 2011
suivant l'article 11 du PLU. Géré par Emmaüs
il comprend 47 logements, seul bâtiment
à Paris recouvert d'une façade de cellules
photovoltaïques, fournissant 40 % de ses
besoins en électricité pour l'éclairage et la
ventilation ; 179 bis quai de Valmy Paris 10^e.
Architecte : Emmanuel Saadi.*

Le rez-de-chaussée

Le traitement des rez-de-chaussée et des devantures en façade sur l'espace public fait l'objet d'un développement particulier dans le PLU, afin de qualifier le rapport entre le bâtiment et la rue.

Les devantures doivent s'intégrer de la façon la plus harmonieuse possible à la construction, soit en surplomb par rapport au nu de la façade pour les devantures dites « en applique », soit en retrait pour celles dites « en feuillure », en s'inscrivant dans la composition de la façade sans masquer des fenêtres, et en marquant la limite de bâtiments contigus. Les teintes doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment et les dimensions des décorations sont réglementées.

Les saillies des façades et des toitures

Un dispositif de règles de surplomb des voies, décliné selon les trois registres des façades - rez-de-chaussée, corps principal de la façade et toiture - gère leurs dimensions maximales (modénatures décoratives, auvents, bandeaux, corniches, appuis, encadrements de baies, balcons...). Elles sont complétées par les règles limitant les hauteurs des éléments techniques en dépassement de la toiture (souches, murs coupe-feu, garde-corps de sécurité...).

Pour permettre le marquage de l'angle des voies, des prolongements de façade sont autorisés sous condition.

Les normes des saillies sur les espaces libres intérieurs sont fonction de l'éclairage des locaux, des distances étant définies au droit des limites séparatives et des constructions en vis-à-vis sur un même terrain.

Les dispositifs en toiture destinés à économiser ou produire l'énergie, (panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique) sont encouragés. Les équipements et serres de production agricole sont autorisés en toiture à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant. L'isolation en façade par l'extérieur est autorisée.

Ouvrages accessoires et clôtures

Des dimensions maximum sont prévues pour les ouvrages accessoires des constructions (devantures de boutiques, bannes, stores, étalages suspendus, marquises, auvents...) à l'exclusion des enseignes et des dispositifs publicitaires qui font l'objet d'une réglementation particulière dans le règlement local de la publicité, des enseignes et préenseignes (RLP). Enfin des règles portant sur les clôtures visent à marquer la limite entre la rue et la parcelle, qui doivent être pourvues d'un soubassement surmonté d'un système permettant d'assurer une transparence vers l'intérieur de l'îlot, ses cours et ses espaces verts, et en limite séparative à prendre en compte la continuité biologique entre les espaces libres voisins.

Le plafond des hauteurs

L'une des caractéristiques principales du paysage parisien ce sont ses toits.

Au cours des siècles passés les hauteurs des immeubles parisiens ont évolué. La crête que forme aujourd'hui l'ensemble de ces toitures est complexe car elle résulte, tant de la hauteur des immeubles et de la variété de la forme des toits et terrasses, que de la topographie du sol parisien.

Préserver et mettre en valeur à la fois l'unité et la complexité des toits de Paris est une gageure importante pour le PLU. Il s'agit à la fois de réguler les hauteurs d'immeubles et de préserver le témoignage patrimonial des toits préexistants, mais aussi de permettre à la ville d'évoluer dans un contexte de modernité alliée à la protection de l'environnement.

EN SAVOIR PLUS La hauteur plafond du PLU est la limite maximale que doivent respecter toutes les constructions, façades et superstructures, en quelque sorte un plafond virtuel de Paris.

C'est pourquoi le règlement parisien traite de la notion de « plafond » ou « velum » des hauteurs des bâtiments, c'est-à-dire de l'ensemble des cotes de la toiture parisienne qu'il convient *in fine* de ne pas dépasser.

Le velum

Le sujet du velum est essentiel dans la réflexion sur l'évolution du paysage parisien, pour la conservation et la mise en valeur de son patrimoine bâti parallèlement à sa croissance contemporaine. Il est au cœur des préoccupations de modernisation des constructions mais aussi environnementales. Il embrasse les questionnements des perspectives lointaines depuis la banlieue, ou encore depuis les derniers niveaux des immeubles ou des toits parisiens, en dévoilant l'ondulation de sa ligne de ciel ponctuée tantôt d'étendues plus hautes, de points de repère ou de signaux, mais aussi les problématiques des vues plus rapprochées, comme celles du regard du piéton qu'il soit immobile ou au gré du défilement de ses pas, voire à la vitesse de ses moyens de locomotion.

Cette « coiffe » parisienne se veut depuis des siècles en harmonie avec le ciel... Pourtant il fallut attendre l'arrêté préfectoral portant règlement national d'urbanisme de la Ville de Paris en 1958 pour définir la notion de velum. Le plan d'urbanisme directeur reprit ces règles en 1967 en fixant à 31 mètres le plafond à l'intérieur de l'enceinte des Fermiers généraux, à 37 mètres dans le secteur péri-

EN SAVOIR PLUS Velum signifie « toile » en latin. On donnait dans l'Antiquité, le nom de velarium à la grande toile fixée par des cordages au sommet des mâts et protégeant des ardeurs du soleil les spectateurs assis sur les gradins des amphithéâtres.

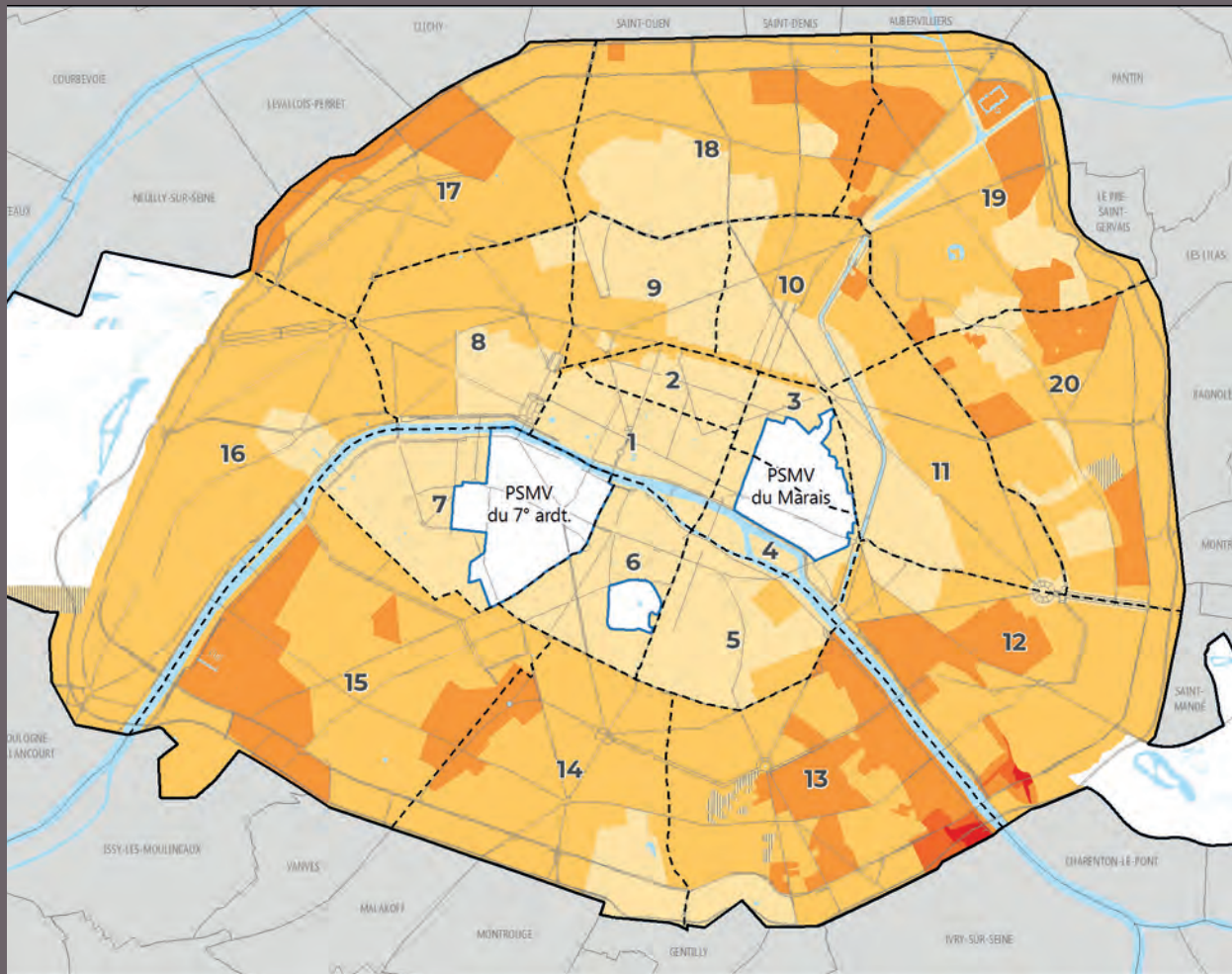
phérique et en offrant des possibilités plus importantes encore sur plusieurs territoires dont résultent le front de Seine ou la tour Montparnasse par exemple.

C'est sans oublier que les toits de Paris s'inscrivent dans une tradition séculaire de surélévation. Le velum, de 20 mètres environ sous l'Ancien Régime, est passé à 25 mètres sous Haussmann, à 27 puis 31 mètres sous la Troisième République, pour atteindre 37 mètres dans les années 1960 en doublant ainsi quasiment son échelle d'origine. Le plan des hauteurs du POS de 1989 engage enfin pour la première fois depuis 200 ans une désescalade volontaire des hauteurs. Il limite ponctuellement leur évolution dans certains quartiers à 18 mètres comme à la Butte-aux-Cailles ou dans le village de Charonne, porte à 25 mètres le centre historique étendu à ses faubourgs pour en préserver des épannelages traditionnels comme au faubourg Saint-Antoine ou encore à Montmartre, tout en imposant au reste du territoire une hauteur maximale de 31 mètres, et admettant des exceptions sur de rares emprises en mutation de la couronne avec une hauteur plafond de 37 mètres. Par la suite, le PLU en 2006 a maintenu dans son ensemble ces dispositions.

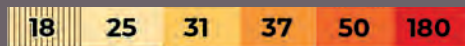
De nombreux bâtiments préexistants comportaient des hauteurs allant au-delà de 37 mètres. L'histoire récente est marquée par des évolutions de hauteurs très ciblées.

En novembre 2010, puis plus récemment en juillet 2018, ont été intégrés au PLU successivement deux points hauts du velum pour signifier de part et d'autre de la Seine l'entrée est sur Paris, d'abord rive gauche dans le quartier Masséna-Bruneseau, puis rive droite à Bercy-Charenton, avec des plafonds admissibles allant jusqu'à 180 mètres ce qui correspond à environ 60 étages. Sur l'ancienne zone des fortifications, qui ceinturait Paris, il s'agit là de conclure et de prolonger deux des plus grandes opérations contemporaines d'urbanisme de la capitale. Ces deux territoires, caractérisés par une situation singulière de grand paysage de part et d'autre du fleuve, marqués par le cisaillement des infrastructures routières et ferroviaires en limite de Paris, appellent en effet des réponses urbaines et architecturales fortes en terme de signalétique urbaine dans un enjeu majeur d'architecture contemporaine. La hauteur des bâtiments tend à diminuer progressivement à l'approche des quartiers existants pour ménager une transition douce avec les immeubles voisins, et la skyline reste perméable et rythmée.

En juillet 2011, pour marquer un signal fort au nord-ouest de la capitale à la porte de Clichy et ponctuer la grande diagonale vers Clichy, une prescription de hauteur maximale des constructions (HMC) de 160 mètres est décidée pour permettre la réalisation du nouveau Tribunal de grande instance,



Hauteur plafond en mètre



Ce plan dénommé plan général des hauteurs indique les différentes hauteurs maximales que chaque construction doit respecter. Les hauteurs varient de 18 m à 180 m. Les règles applicables dans ce cadre se retrouvent à l'article 10 de chaque zone. Le document traduit notamment les évolutions du bâti au fil du temps et les réflexions engagées par la Ville sur les hauteurs à Paris. Ainsi de nouveaux bâtiments de grande hauteur ont trouvé place dans le 13^e arrondissement.



Vue aérienne de Paris prise depuis la porte de Versailles dans le 15^e arrondissement et montrant la diversité de hauteurs des constructions, entre le bâti haussmannien, les immeubles des années 70, l'ensemble Montparnasse, ou des petites maisons près de la petite ceinture.



accompagnée de plusieurs emprises d'une HMC de 50 mètres pour signifier l'expression de formes urbaines et architecturales nouvelles et poursuivre l'histoire déjà très riche de l'architecture parisienne.

En juillet 2013, pour constituer un signal monumental ponctuel au sud-ouest de la limite parisienne, une HMC de 180 mètres de hauteur est instituée à la porte de Versailles.

Ces prescriptions locales de HMC se substituent à la hauteur indiquée par le plan général des hauteurs pour permettre d'ajuster et délimiter plus finement le velum.

Ainsi la silhouette de la capitale est constituée d'une stratification des hauteurs liée à l'évolution historique de ses règlements d'urbanisme successifs, mais aussi indéniablement de l'évolution des techniques de construction au cours des siècles passés. La situation qui en résulte aujourd'hui soulève des débats d'ordre esthétique mais aussi en terme de densité vécue de la ville, où les positionnements s'affrontent entre ceux qui privilégient des solutions d'accompagnement et de raccordement des tissus urbains entre eux, et ceux qui au contraire militent pour une rupture nette et franche valorisant le contraste issu des différentes silhouettes. Ce débat passionnant, et souvent passionné, n'aura de cesse au sein des villes, tant il est au cœur de la problématique de l'évolution de la cité et des enjeux liés à la qualité de vie que l'on y trouve, la

réflexion sur ses hauteurs, la mise en valeur de son paysage ou encore l'aération de ses îlots...

Le plafond des hauteurs est par principe le garant suprême de la cohérence du velum parisien. Ce dispositif est modulé par ailleurs d'une part par des prescriptions liées aux largeurs des voies pour limiter les hauteurs des bâtiments notamment dans des rues étroites, et d'autre part par des prescriptions ponctuelles à la parcelle liées à un contexte urbain particulier.

Une règle adaptée aux quartiers

En complément du plafond des hauteurs, le PLU fixe en outre, pour garantir le respect de l'échelle de la ville, des gabarits admissibles des façades et du couronnement des bâtiments dans le cadre de l'environnement immédiat à l'échelle de la parcelle et de l'îlot et adapté à la cohérence de la rue.

Le règlement actuel du PLU impose donc aux constructeurs des normes adaptées au paysage proche et lointain en fonction de sa topographie et de son patrimoine. Le cumul des deux règles, celle du contrôle des gabarits sur rue et à l'intérieur des îlots, avec celle du plafond maximal des hauteurs permet une maîtrise de l'évolution du paysage, dans le respect des quartiers, de leur histoire, leur géographie, la largeur de leurs voies et des caractéristiques architecturales des constructions qui les composent.

Les fuseaux de protection

Le rôle des fuseaux de protection

Les fuseaux de protection visent à protéger des vues sur des monuments ou des sites. Leur origine remonte aux études préalables à l'élaboration du plan d'urbanisme directeur, menées pour l'établissement d'un plan des servitudes de protection des sites et ensembles urbains ayant un intérêt historique et archéologique, qui comprenait des zones de protection des sites où aucune modification des constructions ne pouvait être autorisée sans l'avis de la commission des sites, et également des zones de protection des perspectives monumentales dans lesquelles la construction était soumise à des servitudes d'architecture ordonnancée ou contrôlée, et dont le PUD approuvé en 1967 a repris les principales dispositions.

Les constructions hautes des années 1960 et 1970 justifiaient des règles garantissant la cohérence du velum parisien par l'abaissement du plafond des hauteurs du centre de Paris tout en laissant émerger ses monuments historiques et instaurant des perspectives protégées par des fuseaux de visibilité. L'étude de la protection du site de Paris commencée dès 1963 au sein d'une commission réunissant diverses personnalités de l'administration et du monde de l'architecture a permis de proposer une gamme de plafonds de hauteurs pour les différents secteurs de

Paris selon leur situation, leur relief et leur vocation, ainsi qu'une première série de fuseaux de protection. Ces propositions ont été examinées en lien avec le ministère des Affaires culturelles de l'époque en vue de l'élaboration d'un plan de protection impliquant, outre le respect d'une série de plafonds de hauteurs de construction, des fuseaux de visibilité imposant des cotes altimétriques rigoureuses pour la sauvegarde et la mise en valeur de points de vues, perspectives ou échappées concernant des sites ou des monuments prestigieux. Ces dispositions ont été reprises après quelques ajustements et modifications lors de l'élaboration du POS de 1977, et intégrées également dans le POS de 1989.

Lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2006, les fuseaux de protection générale du site de Paris plus contraignants que le plan général des hauteurs ont été maintenus dans leurs principes et dans leur localisation. Leur typologie et leur représentation graphique ont cependant été modifiées de façon à en rendre la lecture plus facile et plus accessible. Un fuseau de protection supplémentaire a été instauré dans la partie sud-est du cimetière du Père-Lachaise de façon à limiter les hauteurs des constructions à venir entre le mur d'enceinte et l'angle du boulevard de Ménilmontant et de la rue de Bagnolet. L'ensemble de ces dispositions est maintenu dans le PLU en vigueur.

Des fuseaux adaptés à trois types de vues
Il en résulte dans le PLU actuel trois types de protection des vues : les faisceaux de vues (les vues perspectives du POS de 1989), les vues panoramiques (les points de vues du POS de 1989), et enfin les échappées.

Un faisceau de vues est une vision sur un monument ou un site intéressant à protéger depuis un ou plusieurs points donnés qui justifie l'interdiction de toute silhouette nouvelle à ses abords, en son arrière, ou premier plan. Son fuseau de protection définit des cotes plafonds NGF aux abords au-delà et en deçà du monument ou du site concerné par la protection.

La vue panoramique est la vision privilégiée depuis un point fixe situé sur une éminence d'où l'on découvre un panorama sur tout ou partie du centre historique de Paris ou d'un ensemble monumental. Son fuseau de protection détermine des cotes plafonds NGF qui sauvegardent la vue depuis ce point vers le panorama concerné.

Une échappée est une vue obtenue dans l'enfilade des rives d'une rue sur une partie d'un monument ou d'un site, pour lui permettre de rester visible depuis un ou plusieurs points donnés, des limitations de hauteur pouvant être fixées pour les immeubles bordant la voie. Contrairement aux faisceaux de vues et vues panoramiques, pour lesquels le lieu d'observation est fixe, l'échappée se caractérise par la notion de « trajet » dans l'enfilade d'une voie, permettant de garder

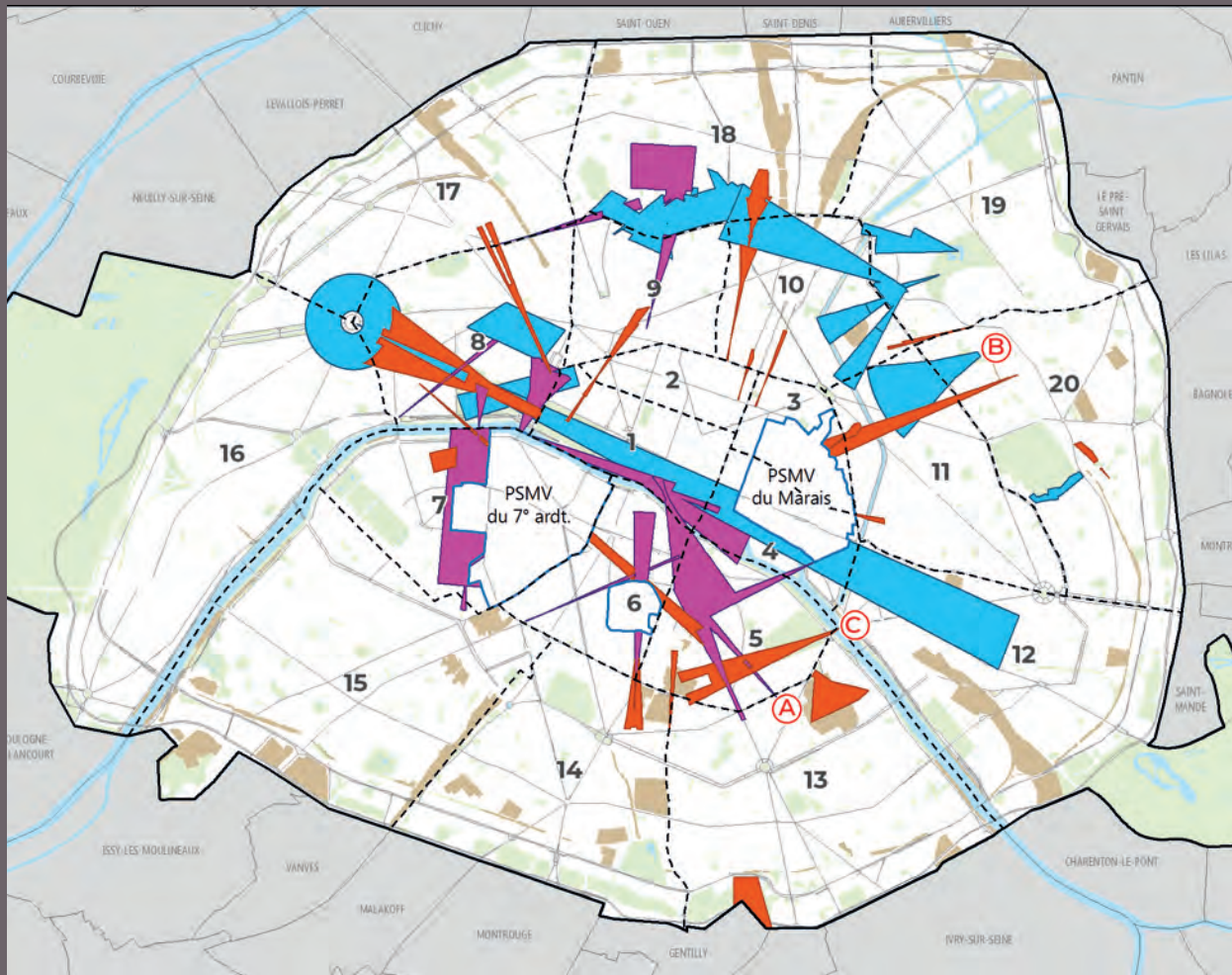
une vue intéressante sur le monument ou le site concerné.

La carte des fuseaux

Les fuseaux de hauteur du PLU sont reportés sur un document graphique spécifique. Dans le cas de superpositions des fuseaux entre eux, seule est reportée la partie du fuseau le plus contraignant, par ailleurs leur transcription sur le plan des hauteurs montre qu'ils n'écarteraient qu'une faible partie de ces plafonds.

Ainsi le PLU comprend :

- 6 fuseaux de vues panoramiques depuis la place Charles-de-Gaulle, la butte Montmartre, le parc des Buttes-Chaumont, la butte Bergeyre, le parc de Belleville, et le cimetière du Père-Lachaise ;
- 4 faisceaux de vues vers des monuments remarquables tels que l'hôtel des Invalides, le Sacré-Cœur de Montmartre, l'île de la Cité-Notre-Dame de Paris, et le Panthéon ;
- 17 échappées maintenant des vues vers l'église Saint-Sulpice, l'Arc de Triomphe, l'église Saint-Augustin, la colonne Vendôme, l'église Saint-Vincent-de-Paul et l'hôpital Lariboisière, la porte Saint-Denis, la porte Saint-Martin, la tour Eiffel, la tour Saint-Jacques, l'église Saint-Germain de Charonne, le Cirque d'hiver, la place des Vosges, le Muséum national d'histoire naturelle, l'hôpital de la Salpêtrière, l'hôpital de Bicêtre, la chapelle du Val-de-Grâce, et l'Observatoire.



Fuseaux de protection

- Faisceau de vue
- Vue panoramique
- Échappée

- A Faisceau de vue sur le Panthéon
- B Vue panoramique du parc de Belleville
- C Échappée sur le Muséum national d'histoire naturelle



A Faisceau de vue depuis l'angle du boulevard de l'Hôpital et de la rue Jeanne-d'Arc sur le Panthéon.



B Vue panoramique depuis le parc de Belleville, couvrant de Montparnasse à la tour Eiffel, avec au milieu le centre Georges-Pompidou .



Échappée depuis le pont d'Austerlitz le jardin des Plantes et le Museum d'Histoire naturelle.



La protection des formes urbaines et patrimoniales

Définir le patrimoine d'hier et de demain

Même si elle s'attache aussi à questionner la protection des volumes bas et pittoresques des tissus de villages et de faubourgs, la problématique de la protection du patrimoine bâti va bien au-delà de la seule protection des formes urbaines rétablie en partie par le POS de 1977. La protection patrimoniale n'est plus seulement une demande savante, qui s'attacherait d'abord aux monuments, mais aussi une demande sociale qui s'étend aux immeubles de logements, aux espaces de production, aux ambiances et aux lieux de vie. Le PLU offre une meilleure connaissance du tissu urbain parisien largement constitué au cours du XIX^e siècle mais dont l'ampleur et l'intérêt architectural n'ont été reconnus qu'il y a à peine plus de quarante ans ainsi que sur une sensibilité nouvelle au patrimoine du XX^e siècle, au passé industriel, ouvrier et populaire de la capitale.

Le patrimoine bâti parisien reste encore relativement peu inventorié et protégé par les protections nationales relatives aux monuments historiques. Certes, aujourd'hui plus de 2 150 parcelles sont concernées par un classement et/ou par une inscription au titre des monuments historiques (452 par un classement, 1 581 par une inscription et 124 par un classement et une inscription), mais ces

chiffres sont finalement peu élevés si on les rapporte aux 77 044 parcelles parisiennes et surtout à la richesse de l'histoire de Paris.

La présomption selon laquelle le patrimoine parisien comprend beaucoup d'immeubles anciens et de facture intéressante est élevée. En superposant le plan parcellaire actuel de Paris et des plans parcellaires anciens rapportés à la même échelle, on voit qu'une proportion non négligeable des îlots parisiens a subi peu ou pas de transformations parcellaires depuis la première moitié du XIX^e siècle. Ce constat a conduit à compléter les protections nationales par un dispositif de protections patrimoniales locales au titre du PLU. Ainsi à ce jour il a été permis d'identifier près de 5 700 parcelles concernées par une ou plusieurs protections bâties au titre du PLU (correspondant majoritairement à des bâtiments protégés et une centaine d'éléments protégés).

Mais le patrimoine de demain c'est aussi la création architecturale contemporaine au cœur de l'innovation technologique, d'une réponse aux besoins climatiques et au développement durable. Protéger le paysage de Paris ne doit pas conduire à le figer. Paris est d'abord la capitale de la France et la ville doit pouvoir continuer à se renouveler, à accueillir de nouvelles fonctions économiques qui se substitueront aux anciennes et de nouveaux habitants dont les modes de vie ou les exigences en matière de confort et d'équipement ne sont pas ceux du XIX^e siècle. Les constructions nouvelles doivent donc être rendues possibles, adaptées aux

fonctionnalités modernes suffisamment affirmées dans leur expression architecturale pour symboliser le dynamisme de la ville, tout en s'insérant harmonieusement dans un paysage constitué unique au monde.

Les règlements d'urbanisme exigeants, notamment celui de 1902 et le POS de 1977, ont favorisé une création architecturale importante, très innovante par rapport à la production ordinaire de la même période, particulièrement dans le domaine des équipements publics et des logements sociaux. Par contre, de nombreuses constructions réalisées sous l'empire d'un règlement plus permissif, le plan d'urbanisme directeur (PUD) de 1967, se sont intégrées plus frontalement dans la ville à tel point qu'il est aujourd'hui nécessaire d'engager de complexes opérations de renouvellement urbain pour les réinsérer dans leur milieu environnant. À cette fin, le PLU en vigueur renforce le niveau d'exigence pour les formes urbaines, les matériaux et l'insertion architecturale des futures constructions, afin qu'elles contribuent à la création et à l'innovation architecturale et à l'enrichissement du patrimoine parisien de demain.

Les protections patrimoniales de la Ville de Paris

Les bâtiments protégés et les éléments particuliers protégés ont pour effet de subordonner la délivrance des autorisations d'urbanisme à un objectif de conservation et de mise en valeur du bâti. Les protections au titre du

PLU, dont ne font pas partie les éléments de décor intérieur, sont faites selon trois critères principaux.

Tout d'abord, l'importance patrimoniale considérée du point de vue historique, culturel et esthétique, vise en particulier les bâtiments les plus caractéristiques d'une période, soit en raison de leur rareté, soit en raison de leur importance dans l'histoire de l'architecture.

En second lieu, les cohérences, architecturale, urbaine et paysagère (notamment l'insertion d'un élément historique dans une séquence cohérente de même nature), au-delà des ordonnances monumentales de la capitale, sont considérées comme des données fondamentales du patrimoine parisien. La protection du paysage ne se réduit pas à celle des façades mais les apprécie dans leur harmonie avec les intérieurs et les cœurs d'îlot.

Enfin, l'évaluation des risques d'altération ou de destruction, notamment pour ce qui est de la densité des constructions ou de la fragilité des éléments décoratifs confirme la crédibilité de la protection.

S'agissant de l'aspect qualitatif, les protections envisagées couvrent un très large spectre historique, du ^{XIII}^e siècle jusqu'au début des années 1970 et de nombreuses typologies de constructions représentées à Paris, comme les immeubles d'habitation, les hôtels, les gares, les ateliers, les bâtiments d'activités ou de bureaux, les marchés, les réservoirs, les entrepôts, les locaux commerciaux, les restaurants ou les cafés...



27 rue du Commerce Paris 15^e
 Sur un immeuble d'angle avec la rue Letellier,
 construit d'après un cahier des charges précis
 (trois étages carrés sous combles) lors de la
 création de la rue du Commerce à partir de
 1824, ce bâtiment a conservé l'enseigne et la
 décoration de son ancien commerce.

1 rue Léon-Cosnard, 19 rue Legendre et
 30 rue de Tocqueville Paris 17^e
 À l'angle de ces trois rues, l'architecte Antoine
 Selmersheim a édifié à la fin du XIX^e siècle
 l'hôtel particulier du parfumeur Guerlain.
 Édifié en pierres de parement et briques
 rouges, il témoigne d'influences composites :
 flamande par son pignon à escalier sur la rue
 de Tocqueville, néo-Renaissance française
 et italienne par ses fenêtres à meneaux, sa
 souche de cheminée, ses baies géminées et
 cintrées, son décor de brique et pierre pour les
 entourages.





110 boulevard Exelmans Paris 16^e
Cet immeuble de rapport construit sur une étroite parcelle à l'angle de la rue Chanez, par les architectes Édouard Crevel et Paul Decaux qui ont tiré parti de l'exiguïté de la parcelle pour proposer une composition effilée caractéristique par son jeu de volumes, notamment la disposition des « balcons-baignoires » et des « bow-windows », de l'« architecture transatlantique » des paquebots des années trente.



18 rue Saint-Bernard Paris 11^e
Entre deux bâtiments construits vers 1800, dans la cour, non visible de la rue, a été construite en brique et en métal une cheminée de forge vers 1880. Cela démontre la complexité des usages, en ce qui concerne l'implantation et la concentration de fonctions différentes.

Leur diversité reflète la reconnaissance de nouvelles catégories de patrimoine insuffisamment prises en compte par le passé : l'habitat caractéristique des anciens villages et faubourgs de Paris, l'architecture industrielle, les opérations de lotissement spéculatives du XIX^e siècle, ou encore les grands courants esthétiques du XX^e siècle jusqu'à la période des Trente Glorieuses.

L'objectif de la prescription d'un bâtiment protégé du PLU est double : il s'agit à la fois de conserver un patrimoine mais aussi d'inciter, lors de la mise en œuvre de travaux, à sa mise en valeur.

L'élément particulier protégé doit également être mis en valeur dans les mêmes conditions. Sa démolition ne peut être autorisée que de façon exceptionnelle, en particulier dans le cas d'une trop grande vétusté.

Chacun des bâtiments protégés ou éléments protégés est décrit dans un tableau des protections patrimoniales figurant au règlement. Des éléments de description et d'appréciation justifient et qualifient leurs protections. La rédaction des motivations s'appuie sur de nombreuses études et ouvrages.

Parcelles signalées

Enfin, et en complément de ces protections affirmées, certaines parcelles non retenues pour une protection particulière font simplement l'objet d'un signalement sans effet juridique qui figure à titre d'information sur les documents graphiques pour attirer l'atten-

tion des maîtres d'ouvrage et des architectes sur l'intérêt d'engager un examen patrimonial avant d'élaborer un projet.

Les morphologies

La protection du paysage et des espaces verts est une composante essentielle du PLU. De nombreuses règles d'urbanisme concourent à la protection et à la mise en valeur du paysage, des espaces verts et des bâtiments remarquables.

On peut citer tout d'abord les règles morphologiques de la zone urbaine générale, dont les limitations sur l'implantation et la hauteur des constructions pour protéger le paysage parisien et assurer des conditions minimales d'éclairage des locaux ont un effet sur la densité, la qualité de vie et l'ensoleillement. Sur certains territoires plus sensibles, des prescriptions spécifiques portant sur les secteurs de maisons et villas, ou encore les prescriptions particulières sur certaines parcelles (emprise de construction maximale, volumétrie existante à conserver, bâtiments ou éléments protégés, espaces verts protégés, espaces libres protégés, espaces libres à végétaliser...) visent à préserver le patrimoine paysager existant dans le but d'empêcher des destructions ou des transformations qui s'avèreraient dommageables pour le paysage urbain, sans en figer l'aspect. Paris doit continuer à être une

ville habitée, où l'on peut également travailler, étudier, faire des achats et se distraire.

L'emprise de construction maximale

Elle a pour objet d'encadrer de façon très précise et de limiter à la fois l'implantation et l'emprise des zones constructibles. Elle peut également comporter une indication de limitation de hauteur des constructions ou d'emprise au sol bâtie, et permet de maintenir et protéger des dispositions anciennes qui sont à l'origine de la qualité d'un bâti particulier.

Elle s'applique principalement dans les secteurs de maisons et villas où l'implantation des constructions doit s'effectuer à l'intérieur de l'emprise de construction maximale (ECM) qui est en général bordée d'un filet et complétée par des prescriptions d'espace libre à végétaliser (ELV) ou d'espace libre protégé (ELP). Toute construction nouvelle en élévation doit s'inscrire dans ses limites. Environ 3 500 parcelles sont concernées par cette prescription.

La volumétrie existante à conserver

Elle protège la volumétrie de certains immeubles dont seules les caractéristiques de volume méritent d'être préservées.

Il s'agit, selon les cas, d'une organisation remarquable du bâti sur un terrain, d'une séquence homogène en bordure de voie ou, au contraire, d'une singularité intéressante dans le paysage urbain.

Ces protections sont disséminées sur tout le territoire, principalement dans les anciens

faubourgs où les immeubles concernés ont une hauteur et une implantation variables rompant avec la densité et l'aspect ordinaire du tissu environnant. Elles figurent aussi sur des ensembles bâtis construits ces quarante dernières années ayant un ordonnancement contemporain cohérent remarquable, comme les immeubles situés face au parc de Bercy ou encore les bâtiments implantés autour du nouveau jardin de la porte d'Asnières. Mais elles peuvent également marquer une composition urbaine atypique comme sur la place Henri-Frenay dans le quartier Chalon. Plus de 600 volumétries existantes à conserver (VEC) sont indiquées au PLU

Les espaces libres protégés

Ils visent à protéger des cours minérales qu'il convient de pérenniser pour leur intérêt patrimonial ou parce qu'elles marquent une respiration intéressante dans le paysage urbain, comme dans les cours de Montmartre ou du Faubourg Saint-Antoine. Ces espaces doivent demeurer libres de construction en élévation (mais leur surplomb par des éléments de construction est admis). Les dispositions qui les protègent exigent que le traitement de leur sol soit en accord avec le caractère des lieux, sans exclure, éventuellement, l'implantation d'éléments végétaux, et que les pavages anciens soient conservés. Près de 800 espaces libres protégés (ELP) figurent dans le PLU.

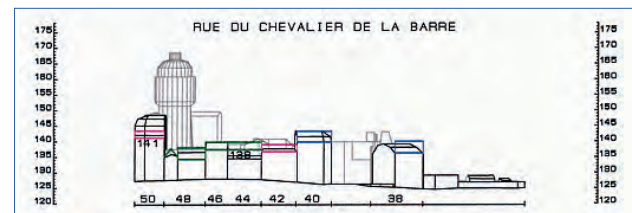
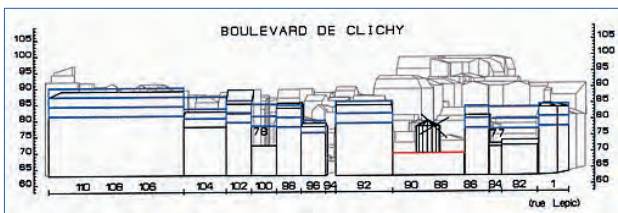
Montmartre vaut bien une 3D !

Avec plus de 6 millions de visiteurs par an, la butte Montmartre est l'un des plus célèbres quartiers de Paris. Mais son caractère émane moins du prestige de ses monuments ou de la qualité de ses constructions que d'un paysage urbain singulier. Les éléments qui le composent sont souvent modestes et très divers, mais ils ont collectivement une importance déterminante dans l'ambiance particulière des rues. À ce titre, leur protection s'impose. Mais comment protéger un paysage bâti sans figer chacun des éléments qui le constituent ?





Pour relever ce défi, le PLU de Paris a adopté dès les années 1990 un dispositif réglementaire pluriel mêlant des exigences particulières en matière d'espace libre, la protection de certaines constructions, et des prescriptions volumétriques sur le reste du bâti. Pour élaborer ces dernières, la direction de l'Urbanisme de la Ville de Paris a eu recours à des outils qui, s'ils sont courants de nos jours, étaient novateurs à l'époque : elle a fait établir par l'Institut géographique national une maquette numérique en 3D, issue de photographies aériennes verticales.



L'étude fine de ces données a permis d'établir, pour chaque rue, des vues de profil où sont indiquées les règles de hauteur et de couronnement à respecter afin de conserver la forme générale des immeubles en cas de reconstruction. Ces prescriptions permettent également de protéger les vues, si importantes à Montmartre, qu'elles soient des échappées vers le sommet ou des perspectives vers le reste de Paris.




Les espaces verts protégés ne sont pas figés pour autant, et peuvent trouver une certaine évolution comme ceux dans l'ensemble de logement sociaux 10b à 22 avenue Mathurin-Moreau dans le 19^e qui ont trouvé une vocation plus potagère à destination des enfants avec une association « Les jardins de Mathurin » pour la gestion des lieux.








Hameau Boileau Paris 16^e

Protection des formes urbaines
et du patrimoine architectural

-  Bâtiment protégé
-  Volumétrie existante à conserver (VEC)
-  4,00 m
25 % Emprise constructible maximale (ECM)

Protection et végétalisation
des espaces libres

-  Espace vert protégé (EVP)
-  Espace libre à végétaliser (ELV)
-  Espace libre protégé (ELP)

Villa du quartier d'Amérique
Paris 19^e



À partir de 1994

Pour éviter de tels abus, la révision de 1994 choisit de localiser les EVP par une surface. Toutefois, l'objectif restait de préserver leur qualité, et non de les figer au risque de restreindre la création architecturale. Un pétitionnaire devait toujours pouvoir modifier spatialement l'espace vert s'il conservait son homogénéité et sa surface. Mais comment cartographier un tel flou ?



La solution a été d'adopter une trame imprécise, un motif de taches vertes de tailles et de formes diverses, qui empêche la matérialisation précise d'une limite. Ainsi, à la manière d'une toile impressionniste, la structure d'un EVP ne se comprend que de loin. Une ligne du règlement, indiquant que toute modification doit maintenir ou améliorer « *l'unité générale de l'EVP* » complète le dispositif. Ce choix a été conservé lors de la révision de 2006, en adaptant la trame au changement d'échelle du plan.

Les espaces libres à végétaliser

Ils permettent d'imposer la mise en végétation d'espaces non plantés, par des arbres, arbustes, parterres, murs ou écrans végétaux selon le caractère des lieux, l'encouragement à la perméabilité de leur sol et la mise en œuvre d'une clôture de qualité s'ils sont situés en bordure de voie. Il s'agit principalement de délaissés de voirie ou d'espaces en retrait en bordure de voie dont le traitement et l'entretien sont souvent négligés, et d'espaces libres situés dans les secteurs de maisons et villas pour affirmer l'inconstructibilité de ces espaces et imposer des obligations visant à assurer leur qualité. Leur géométrie est précise et ne peut être modifiée sauf si les modifications visent à améliorer leur configuration et ne diminuent pas sa surface. Plus de 5 500 espaces libres à végétaliser figurent dans le PLU, pour la plupart dans les secteurs de maisons et villas.

Des « espaces verts intérieurs protégés » aux espaces verts protégés

Le Code de l'urbanisme permet au règlement du plan local d'urbanisme d'identifier des sites et secteurs à protéger, à conserver ou à mettre en valeur et de définir des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

Un espace vert protégé (EVP) est défini dans le PLU comme un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, que le PLU protège, pour son rôle dans le maintien des

équilibres écologiques, sa qualité végétale ou arboricole.

La protection dont font l'objet les EVP du PLU en vigueur n'est pas récente.

Le plan d'urbanisme directeur de la Ville de Paris approuvé en 1967 prévoyait déjà une amorce de protections relatives à certains espaces verts, les « espaces plantés intérieurs à protéger ». Au POS approuvé en 1977, les espaces plantés intérieurs deviennent des « espaces verts intérieurs protégés », dont les espaces plantés existants devaient être sauvegardés et dont la superficie, l'unité et le caractère devaient être maintenus (près de 800 EVIP).

Parallèlement en 1983, le plan programme de mise en valeur de l'est parisien a joué un rôle important dans le développement et la protection des espaces verts parisiens, notamment pour la révision générale du POS en 1989.

La révision du POS de 1994 modifie en profondeur la protection des jardins privés. Une actualisation des servitudes d'EVIP a tout d'abord eu lieu, grâce aux signalements de nombreux jardins de la part d'élus, d'associations et d'administrés. Plus de 200 nouveaux EVIP ont ainsi été rajoutés. Un inventaire recensant tous les EVIP et les arbres existants a également permis aux services de la Ville de mieux connaître l'état des espaces verts. Les protections s'appliquant aux EVIP sont renforcées, notamment grâce à l'interdiction explicite que des constructions empiètent dans leur sous-sol.

Afin d'éviter que des constructeurs ne soient tentés de détruire un EVIP dans l'espoir d'augmenter leur surface constructible, une nouvelle règle précise que la disparition d'un EVIP n'a pas pour conséquence de supprimer sa qualification et la protection qui s'y attache, ce qui rend impossible de construire à cet endroit. Compte tenu de la prise en compte également d'espaces protégés donnant sur la voie publique, le terme « intérieur » a été retiré pour mieux répondre à la qualification des espaces considérés. Lors de travaux sur

la parcelle, leur superficie doit être maintenue et leur localisation aux documents graphiques du PLU est indicative pour permettre l'amélioration et l'optimisation de la qualité des jardins voire le regroupement des surfaces végétalisées. L'ouverture à la vue des passants des EVP bordant les voies est encouragée.

Ainsi on est passé d'environ 800 EVIP au POS de 1977 à 1 500 EVP au PLU approuvé en 2016 comptabilisant à ce jour près de 240 hectares d'espaces verts protégés.

L'équilibre urbain des quartiers

Les services publics ou d'intérêt collectif

La loi SRU instaurant les PLU a créé une destination des locaux, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, laissant aux collectivités territoriales la charge d'établir la liste précise des locaux rentrant dans cette catégorie. La Ville de Paris a dans le cadre de l'élaboration de son PLU en 2006, établi une liste des types de locaux classés en CINASPIC, qui comprend par exemple les locaux dédiés aux services publics des collectivités, les crèches, écoles et universités, les hôpitaux et cliniques, les établissements culturels ou

sportifs, les lieux de culte, les établissements judiciaires... Les CINASPIC sont d'un point de vue réglementaire traités à l'égal des surfaces d'habitation qui en zone urbaine générale sont toujours favorisées en tant que des compléments indispensables de l'habitation. Cela permet de ne pas les soumettre aux restrictions de destination touchant les activités économiques, en particulier dans le centre et l'ouest parisiens. Les surfaces de CINASPIC bénéficient par ailleurs de règles de construction plus souples (volumétrie et espaces libres moins contraignants par exemple, ce qui est adapté notamment à la construction de gymnases, bibliothèques, conservatoires...).

Dès 2006, la catégorie des CINASPIC a été

utile pour favoriser et protéger des activités qui ne sont pas nécessairement des équipements publics mais qui ont un intérêt collectif, tels que les théâtres et lieux de spectacles, les écoles privées à condition que celles-ci soient conventionnées, ou encore les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi. En 2016, la municipalité a souhaité élargir le champ de cette catégorie à d'autres activités privées d'intérêt général, comme par exemple des recycleries.

Le PLU de Paris a mis en place dès 2006 des emplacements réservés destinés exclusivement à de nouveaux équipements publics (équipements sportifs, écoles, crèches, maisons de retraite, parcs...) ou à sécuriser la destination des équipements existants. Elle a également introduit des « périmètres de localisation » où de futurs équipements publics peuvent s'insérer dans une programmation plus large sur la parcelle.

La modification de 2016 du PLU parisien a notamment inscrit de nombreux périmètres de localisation au sein desquels tout programme devra comporter des entrepôts logistiques d'au moins 500 m². Les transformations des modes de consommation et l'essor des ventes sur Internet nécessitent une adaptation du territoire urbain, qui devra à terme être maillé d'entrepôts de petite ou moyenne taille, qui seront autant de mini-hubs destinés au « dernier kilomètre ». Ces entrepôts destinés au stockage de courte durée ont

aussi été rajoutés à la liste des CINASPIC et dérogent donc aux règles restrictives s'agissant de la création de surfaces de plancher destinées aux activités économiques.

Les linéaires commerciaux, l'artisanat, l'industrie, les Grands Magasins

Paris constitue un pôle d'attraction commercial de niveau mondial, car il attire les consommateurs à l'échelle de toute l'agglomération parisienne, de la France entière et de l'étranger pour certains types de commerces. C'est au centre de la capitale que l'intensité commerciale est la plus importante, avec de grandes artères commerçantes, les quatre Grands Magasins historiques (rive droite les Galeries Lafayette et le Printemps boulevard Haussmann, le BHV rue de Rivoli, rive gauche le Bon Marché), et le Forum des Halles, premier centre commercial de Paris et premier lieu d'échange de l'agglomération. C'est aussi dans ce pôle d'attraction majeur que l'on trouve les magasins de luxe où la plupart des achats sont exceptionnels (mobilier, électroménager, bagagerie, acquisition automobile, voyages, vacances) : bijoutiers de la place Vendôme, haute couture le long de l'avenue Montaigne ou du Faubourg Saint-Honoré, antiquaires et marchands d'art au carré Saint-Germain



Bibliothèque Assia-Djebar
1 rue Reynaldo-Hahn Paris 20^e

Centre Paris Anim' Mado-Robin
78 rue Mstislav-Rostropovitch Paris 17^e



Collège Thomas-Mann Paris 13^e

ou dans le Louvre des Antiquaires...

Au-delà du centre, une quinzaine de pôles d'attraction de niveau parisien structure la ville, souvent autour des interfaces entre deux quartiers (place de la Bastille et faubourg Saint-Antoine, place de la Nation, place d'Italie...), ou de façon linéaire et continue en s'appuyant sur des itinéraires commerciaux issus des anciennes grandes voies d'accès à Paris (avenue du Général-Leclerc, avenue des Ternes...). Les achats y sont occasionnels (habillement, bricolage, puériculture, jeux et jouets, loisir créatif, fleurs et plantes, décoration, petit ameublement). Le consommateur recherche la diversité et la variété de l'offre mais aussi souvent la proximité.

L'alignement traditionnel des magasins le long des rues est devenu aujourd'hui une spécificité parisienne et seulement un peu plus de 10 % des surfaces commerciales (environ 360 000 m²) sont situées à Paris dans des galeries ou des centres commerciaux, ce qui n'est pas le cas du reste de l'agglomération où les commerces sont regroupés pour une majorité d'entre eux dans des centres commerciaux.

Plusieurs voies commerçantes sont des axes ou des portions d'axes où la densité linéaire de commerces est le double (soit environ 12 magasins pour 100 mètres de voie) de celle de la moyenne parisienne (6,5 magasins pour 100 mètres de voie).

Le développement spectaculaire, depuis

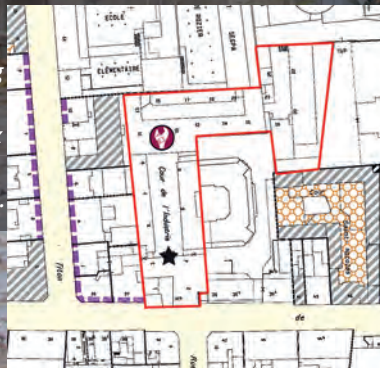
le début des années 1990, du commerce intégré à travers les nouvelles chaînes de distribution a entraîné une réduction importante du petit commerce indépendant et a conduit à de nombreux réseaux de franchisés. Plus récemment, l'implantation très active d'enseignes étrangères de toute nature sur les emplacements commerciaux stratégiques de la capitale a amplifié ce phénomène.

Ces constats ont conduit à protéger le commerce parisien, tant ses linéaires commerciaux traditionnels sur rue, que ses activités artisanales, industrielles, ou encore ses Grands Magasins dont l'origine remonte au XIX^e siècle.

Le recensement des commerces parisiens réalisé au printemps 2017 par l'Atelier parisien d'urbanisme a permis de comptabiliser 62 507 commerces et services commerciaux, ce chiffre traduisant une très forte densité commerciale comparée à celle observée par rapport aux onze autres établissements publics territoriaux composant la métropole du Grand Paris. Les évolutions commerciales accompagnent et soulignent les transformations de la société et les fortes densités de population et la façon de se déplacer dans Paris, majoritairement à pied, favorisent le maintien de magasins de proximité variés et de petite taille. De nouvelles tendances émergent avec une augmentation du petit commerce alimentaire traditionnel, une forte diminution du commerce de gros, une



La cour de l'Industrie, sis 37 bis rue de Montreuil Paris 11^e, regroupant de nombreux artisans traditionnels du faubourg Saint-Antoine qui risquaient de disparaître, a fait l'objet comme d'autres lieux de ce type d'une protection particulière illustrée sur le PLU par une clé à molette.



croissance des services liés au bien-être, et un développement de la réparation et du recyclage lié à la volonté d'une société plus durable.

Ce que permet le PLU

Le PLU prend en compte la spécificité et la diversité du commerce traditionnel parisien, tant en permettant de le maintenir et de l'encourager le long des rez-de-chaussée sur rues, qu'en protégeant les Grands Magasins historiques, mais aussi en soutenant la petite industrie et l'artisanat des cours hérités du Paris du XIX^e siècle...

Le long de voies ciblées au PLU, la transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat en rez-de-chaussée sur rue en une autre destination est interdite. Certains linéaires font l'objet d'une protection renforcée, conduisant à ce que les locaux situés au rez-de-chaussée sur rue, quelle que soit leur destination actuelle, doivent nécessairement être destinés au commerce ou à l'artisanat en cas de construction, reconstruction ou réhabilitation lourde.

D'autres linéaires enfin font l'objet d'une protection spécifique de l'artisanat, où les surfaces occupées par des artisans ne peuvent donc être destinées à des commerces sans caractère artisanal. Cette mesure est très contraignante pour les propriétaires et les cessions de fonds de commerce au regard des principes généraux de liberté du commerce et de l'industrie. Mais cette mesure qui permet de conserver la

mixité commerciale et de maintenir l'attractivité de ces voies est très appréciée et a été validée par la Cour administrative d'appel après une première annulation du tribunal administratif. Si cette régulation n'était pas intervenue, le risque d'un appauvrissement de la diversité dans ces rues soumises à spéculation immobilière était manifeste (ex : rues Daguerre, Mouffetard, du Commerce...).

Par ailleurs, de manière générale, les rez-de-chaussée et les sous-sols sont exclus des dispositifs de protection du logement, même dans le secteur de protection de l'habitation, afin de favoriser l'activité commerciale en pied d'immeuble.

En ce qui concerne le commerce de gros, le remède a été d'une autre nature. Cette activité a été classée dans la destination entrepôt, et interdite dans les boutiques des rez-de-chaussée des immeubles mixtes, même si cela n'a pas de valeur rétroactive (sauf en cas de projet de rénovation). Le PLU protège également la destination commerciale des sites historiques des Grands Magasins dans les secteurs du boulevard Haussmann et de la rue de Rivoli.

Protection des linéaires commerciaux sur rue

Le règlement du PLU comprend une palette de dispositifs localisés qui favorisent la création, le soutien des locaux existants et la protection de locaux fragiles ou exposés.

Ainsi depuis 2006 le PLU protège un cer-

tain nombre de linéaires commerciaux de rues avec trois niveaux de protection, qui concernent les voies ou tronçons de voies les plus commerçants de Paris. Les linéaires protégés représentent moins de 20 % de la voirie parisienne, mais concentrent près de 45 % du nombre total de commerces de la capitale.

La protection simple sur environ 255 km de voies établit qu'en cas de changement de destination, la transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat en rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce ou l'artisanat est interdite.

La protection renforcée sur environ 30 km de voies prévoit qu'en plus de la protection simple, s'ajoute l'obligation en cas de construction, de reconstruction ou de réhabilitation lourde, de consacrer le rez-de-chaussée au commerce et à l'artisanat.

Enfin la protection particulière de l'artisanat sur environ 25 km de voies prévoit l'interdiction, en cas de changement de destination, de transformer des surfaces d'artisanat en rez-de-chaussée sur rue ainsi que la transformation de surfaces de commerces en rez-de-chaussée sur rue en une autre destination que le commerce ou l'artisanat.

L'ensemble de ces protections s'applique sur les tronçons de voies concernés à l'exception des surfaces nécessaires à l'accès des immeubles, à la création ou l'extension d'hôtels, ou encore à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

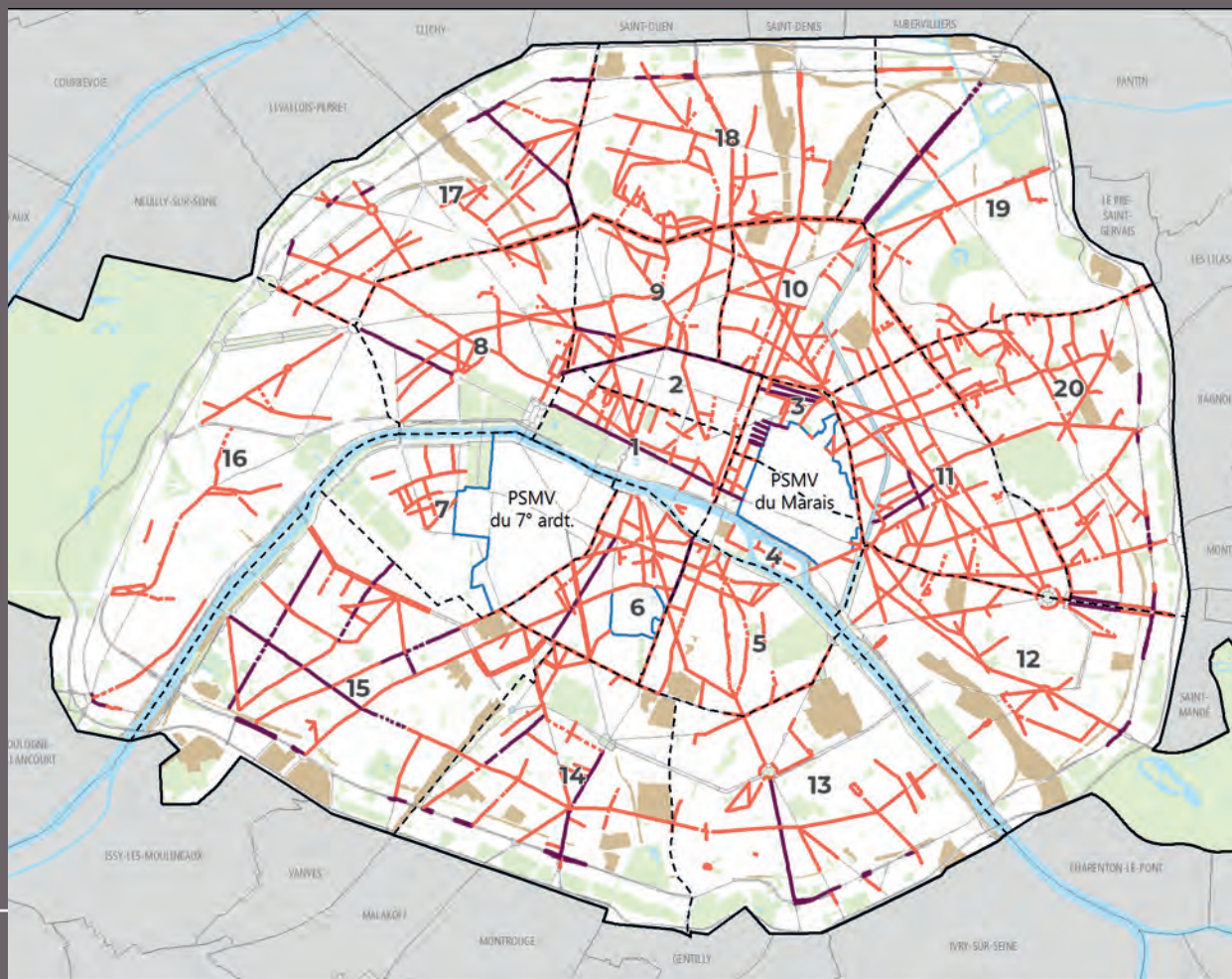
Protection de la fonction artisanale et industrielle

Des dispositions de protection figurent sur les documents graphiques du règlement sous forme d'une clef à molette sur les parcelles concernées. Sur les parcelles figurées aux documents graphiques en « secteur d'artisanat et d'industrie », le PLU impose que les superficies existantes à usage artisanal ou industriel soient conservées, et qu'en cas de démolitions ces mêmes superficies soient reconstituées (sauf pour les superficies destinées à des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

Protection des Grands Magasins

Des « sites de protection des Grands Magasins » sont indiqués sur une carte générale « équilibre entre destination et limitation du stationnement » des documents graphiques du règlement du PLU sous forme de hachures roses sur fond bleu. À l'occasion d'un éventuel réaménagement, la destination commerciale de ces immeubles doit y être préservée, dans un territoire limité géographiquement.


Grâce à l'ensemble de ces outils réglementaires, le PLU protège l'ensemble de la diversité du patrimoine commercial, artisanal et historique de la capitale, qui fait sa renommée, et qui remonte au Moyen Âge depuis la maison à boutique avec ses petits commerces, jusqu'à la création au XIX^e siècle des Grands Magasins, en passant par les traditionnelles cours industrielles et artisanales.



Protection du commerce et de l'artisanat

Voie comportant :

- une protection du commerce et de l'artisanat
- - - une protection particulière de l'artisanat
- une protection renforcée du commerce et de l'artisanat
- - - une protection renforcée du commerce et de l'artisanat et une protection particulière de l'artisanat



La rue Mouffetard longue de 650 mètres fait partie de ces rues ayant une protection du commerce et de l'artisanat notamment à cause de la présence du commerce de bouche dans sa partie basse. Cette rue, ancienne voie romaine, se prolongeait dans son état actuel jusqu'à la « barrière d'Italie », actuelle place d'Italie, avant que les travaux du baron Haussmann ne la transforment en l'avenue des Gobelins que nous connaissons actuellement.

Le Gourmand du Sud-O

FASHION
MARQUINÈRE
CADEAUX

Les modes de déplacements, le stationnement

Les règles du PLU participent à la réduction du trafic automobile en s'inscrivant dans l'objectif climatique majeur lié à la préservation de l'environnement, de l'amélioration de la qualité de l'air et de la réduction du bruit, et par-delà au développement des circulations douces et de l'offre des transports collectifs. Avec le réchauffement climatique, l'essor de nouvelles technologies et l'évolution des modes de déplacements (vélo, covoiturage, services d'autopartage, marche...), les changements sont profonds avec une attente forte de la part des usagers.

Les besoins en stationnement se diversifient au domicile comme à destination, avec davantage de besoins pour les vélos et les deux-roues motorisés et moins pour les voitures. La qualité du cadre de vie comme les problèmes de pollution de l'air restent étroitement liés à ces questions.

Le stationnement des véhicules à moteur

Les règles du PLU issues des procédures d'élaboration de 2006 et de la modification générale de 2012 imposaient une norme de stationnement pour les véhicules motorisés uniquement dans les constructions nouvelles destinées à l'habitation dont la surface de plancher dépassait 2 000 m². Cette norme, minimale, était de une place pour 100 m²

de surface de plancher. Pour dissuader le stationnement automobile sur le lieu de travail aucune norme ne s'appliquait aux autres destinations.

Dans le cadre de ses objectifs, le plan de déplacements urbains de la région Île-de-France (PDUIF) approuvé en 2014 tend à inciter, voire à imposer la réduction de l'offre de stationnement pour encourager les modes de déplacements doux. Ainsi, pour les logements, il recommande de prévoir une offre adaptée aux stricts besoins en plafonnant sur Paris une éventuelle norme à une place pour 120 m² de surface de plancher de locaux d'habitation, et en revanche, pour les bureaux, il prescrit des normes plafonds qu'il fixe *a maxima*, et que le PLU peut réduire, étant précisé que ces normes plafonds incluent le stationnement des deux-roues motorisés.

Le PLU en vigueur s'inscrit dans ces objectifs et les affirme encore davantage. Pour les bureaux, les normes maximales, en se situant au-dessous des normes plafonds fixées par le PDUIF, fixent dans le centre de Paris une place pour 500 m² de surface de plancher, et dans les arrondissements périphériques une place pour 250 m², règles ne s'appliquant qu'aux projets de construction neuve. En outre les parkings doivent être équipés des installations nécessaires aux véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Pour toutes les autres destinations, y compris pour l'habitation, le PLU actuel n'impose plus aucune norme. Pour tout parc de

stationnement réalisé il exige des places pour les deux-roues motorisés, soit 2 % de la surface totale du parking (hors aires de circulation) avec un minimum d'emprise de 5 m².

Parallèlement à ces dispositions est interdite toute réalisation de parking prenant accès sur certaines rues, le plus souvent étroites, ainsi que sur des terrains dont le linéaire sur rue est inférieur à 10 mètres.

Des aires de livraison et des aires de pose et dépose pour les autocars sont imposées au PLU pour les surfaces de plancher construites ou créées par changement de destination à l'intérieur des parcelles, afin d'éviter l'engorgement des véhicules de livraison et de tourisme sur l'espace public. Des normes sont fixées par type de destination, comme pour les hôtels de plus de 150 chambres qui doivent prévoir une aire de dépose autocars comprenant des accès d'une hauteur de 4 mètres, ou encore les commerces, les locaux d'artisanat et d'industrie dont la surface est supérieure à 500 m², qui doivent réserver des aires de chargement, déchargement et manutention des marchandises.

Le stationnement des vélos et des poussettes

Le PLU s'inscrit dans les objectifs du PDUIF qui donne une place importante au développement des déplacements en vélo, et demande de prévoir un espace dédié au stationnement vélo dans les constructions nouvelles.

Le PLU impose lors de création de tout programme d'une surface de plus de 250 m² de réserver des places de stationnement pour les vélos (et les poussettes).

La surface de stationnement exigée ne peut être inférieure à 10 m², les locaux doivent être des espaces fermés ou des aires couvertes, et doivent être accessibles de préférence de plain-pied (implantation en sous-sol admise à titre exceptionnel, en cas d'impossibilité technique). Pour l'habitation et les bureaux, un minimum de 3 % de la surface de plancher des locaux est exigé. Une norme alternative est possible pour les bureaux avec une unité de stationnement imposée par tranche de 50 m² de surface de plancher. La moitié des surfaces de stationnement imposées doit être dans des locaux clos et couverts, le reste pouvant être sur des aires couvertes dans les espaces libres. Pour les autres destinations la superficie de stationnement doit être appréciée en fonction des besoins.

EN SAVOIR PLUS Évolution des normes de stationnement pour les vélos :

- *POS > pas de règles ;*
- *PLU de 2006 >*
 - *habitation et bureaux : au minimum 2,25 % de la surface hors œuvre nette des locaux ;*
 - *autres destinations : à apprécier en fonction des besoins ;*
- *PLU de 2016 >*
 - *habitation et bureaux : au minimum 3% de la surface de plancher des locaux ;*
 - *autres destinations : à apprécier en fonction des besoins.*

Répartition des logements et des bureaux

Élaborer une réponse efficace à la demande de logements à Paris constitue un enjeu considérable, les contraintes physiques et financières, une densité bâtie très élevée, peu de terrains encore disponibles, s'additionnant sur un territoire restreint. Paris reste néanmoins très attractif pour de nombreux ménages, d'où la nécessité d'y développer et de répartir de la façon la plus équilibrée possible l'offre en matière d'habitat, notamment social, afin d'y maintenir, toutes catégories socio-professionnelles confondues, celles qui ont choisi d'y vivre.

Le PLU a pour ambition de renforcer la mixité sociale de l'habitat et d'engager un rééquilibrage quantitatif et qualitatif de l'offre.

Conformément aux objectifs du PADD du PLU, l'offre de logements sociaux répond à deux objectifs principaux : l'augmentation globale du parc et son rééquilibrage géographique.

Pour ce faire, le PLU impose :

- sur une grande partie du territoire centre et ouest, la réalisation de programmes de logements sociaux lors de la réalisation de locaux d'habitation dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 800 m² ;
- sur de nombreux terrains, la mise en œuvre de logements sociaux quel que soit le programme envisagé ;
- sur certains territoires en mutation encadrés par les orientations d'aménagement,

des quotas de logements sociaux prédéfinis. Des dispositifs identiques ont été mis en place sur la quasi-totalité du territoire restante au profit de logements, dits « intermédiaires » destinés aux classes moyennes.

Les obligations légales et réglementaires

Sur le plan national, dès l'année 2000, la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains vise à recréer un équilibre social dans les territoires et à répondre à la pénurie de logements sociaux en obligeant les communes déficitaires¹ et de plus de 1 500 habitants pour l'Île-de-France à disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, proportionnellement à leur parc résidentiel.

En 2013, la loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production

1 Une commune est dite « déficitaire » et est « soumise SRU » lorsque son taux de logements sociaux est inférieur à l'objectif fixé par la loi. Elle est soumise à un prélèvement annuel opéré sur son budget. En cas d'efforts insuffisants avérés, les communes déficitaires qui ne remplissent pas leur objectif triennal de rattrapage peuvent faire l'objet d'un arrêté de carence pris par le préfet de département. Ces communes, dites carencées, font l'objet de sanctions.



Équilibre entre destinations

- Secteur de protection de l'habitation
- Site de protection des Grands Magasins
- Secteur d'incitation à la mixité habitat-emploi
- Sous-secteur plus favorable à l'emploi
- Secteur de maisons et villas
- Secteur couvert par une opération d'aménagement

de logement social, dite loi Duflot, complétée en 2014 par la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové, dite loi ALUR, accentue ces dispositions, et les communes concernées doivent ainsi disposer d'ici 2025 de 25 % de logement social du parc des résidences principales. En outre, l'ordonnance du 20 février 2014 relative à l'habitat destiné aux classes moyennes a permis de conférer un statut juridique au logement intermédiaire.

Au regard des obligations légales, c'est donc tout naturellement que dès 2006 le PLU a intégré les premières exigences. Le dispositif a été affiné lors de la modification générale du PLU de 2016 pour accroître la production d'habitat social, tout en adaptant l'offre en faveur des classes moyennes et permettre aux constructions de répondre aux objectifs climatiques. Les principes définis dans le programme local de l'habitat adopté en mars 2011 et modifié en 2015, et les orientations d'aménagement concernant le logement du schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), y ont bien entendu été pris en compte.

Une réglementation adaptée aux objectifs

Afin d'être en mesure d'atteindre 25 % de logements sociaux en 2025 et viser un objectif de 30 % en 2030, plusieurs leviers sont en place dans le PLU en vigueur. Aux emplacements réservés et à l'obligation de réaliser 30 % des

surfaces de logements en habitat social imposés par le règlement du PLU (pour les projets de 800 m² ou plus), s'ajoute la nécessité de réaliser des logements sociaux dans des territoires couverts par les orientations d'aménagement du PLU. De même, pour répondre aux besoins de se loger à Paris des classes moyennes, des dispositifs identiques figurent au PLU pour le logement intermédiaire.

Les mesures en faveur du logement social
Le règlement du PLU de Paris comporte deux règles :

- la « servitude logement social » applicable à l'ensemble des terrains d'un vaste secteur définie comme « zone de déficit en logement social » et imposant pour toute création de surface d'habitation supérieure ou égale à 800 m² qu'au moins 30 % de cette surface soit affectée au logement social (projet de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination). À titre d'exemple, dans la zone concernée par la servitude, lors de la construction d'un programme de logements de 1 000 m² de surface de plancher, la surface de logements sociaux à réaliser sera de 300 m² de surface de plancher (soit environ 4 logements de taille moyenne).
- des emplacements réservés, qui encadrent l'évolution de parcelles identifiées par le PLU, en vue de la réalisation de programmes de logements, comportant une part minimale de logements sociaux.

Les ratios excluent de la surface d'assiette les niveaux peu ou pas adaptés au logement tels que les rez-de-chaussée, les sous-sols et les surfaces occupées par des équipements. Dans les cas où l'emplacement réservé impose un ratio de 100 % de logements, sont exclues les surfaces de CINASPIC seulement jusqu'au premier étage inclus (ou bien à la place, et optionnellement, les surfaces des deux derniers niveaux).

En outre, pour permettre l'adaptation des immeubles de l'État ou de ses établissements publics à l'évolution des missions de service public qui s'y exercent, les terrains grevés d'un emplacement réservé en vue de la création de logements sociaux sont exemptés de cette règle tant qu'ils demeurent affectés à ces missions.

La servitude logement social et les emplacements réservés sont complémentaires.

Les mesures en faveur du logement intermédiaire

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

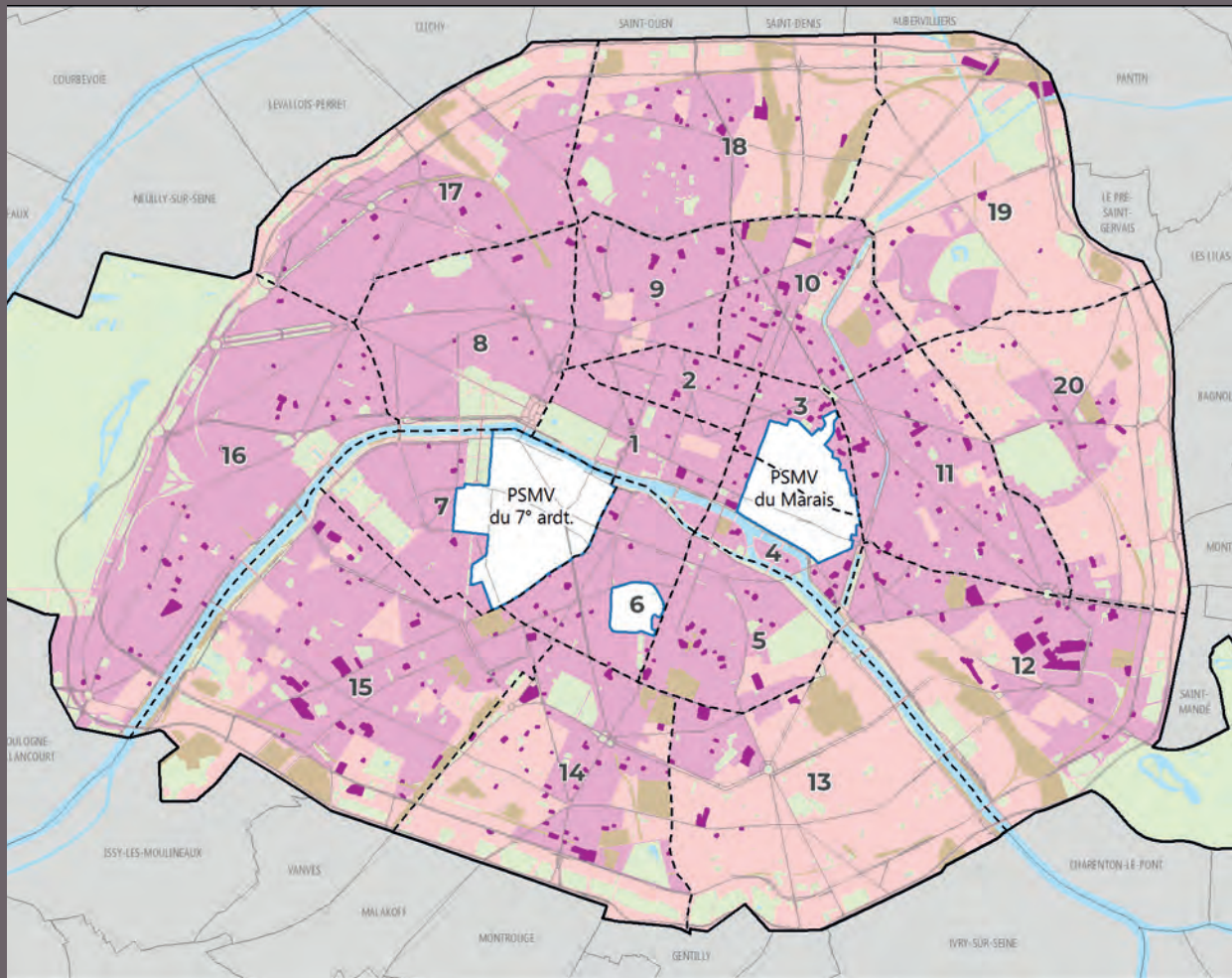
Le règlement du PLU utilise donc pour le loge-

ment à destination des classes moyennes, des outils identiques à ceux qui s'appliquent en faveur du logement social. Ainsi les deux dispositifs, servitude et emplacements réservés, sont en place également pour la réalisation des logements intermédiaires.

La servitude « logement intermédiaire » créée sur le modèle de la servitude « logement social » s'applique hors de la zone de déficit en logement social de la zone UG et avec le même quota de 30 %. Son champ territorial d'application est délimité aux documents graphiques du PLU sous l'appellation « zone non déficitaire en logement social ». Les obligations liées à cette nouvelle servitude portent sur le logement social ou intermédiaire et non pas seulement sur le logement intermédiaire. En effet, son application ne doit pas empêcher la réalisation des programmes de logements sociaux prévus hors de la zone de déficit, et notamment dans les secteurs d'aménagement. Hormis ces cas, la nouvelle servitude produira essentiellement du logement intermédiaire, compte tenu de sa rentabilité économique supérieure à celle du logement social. Les emplacements réservés pour le logement intermédiaire comportent un dispositif calqué sur celui des réserves pour le logement social. Le PLU grève près de 420 terrains d'emplacements réservés, dont plus de 380 au titre du logement social. La nomenclature utilisée au PLU comprend la mention LS ou LI suivie de deux nombres : le premier indiquant le ratio minimal de surface de plancher



*93 boulevard du Montparnasse Paris 6,
dans un secteur situé dans le PLU
en zone de déficit en logement social,
création d'une résidence sociale et
un foyer d'hébergement pour personne
en situation de handicap mental,
suite au départ d'une administration.*



Logement social

- Zone de déficit en logement social
- Zone non déficitaire en logement social
- Emplacement réservé pour logement

à affecter au logement et le second le ratio minimal de surface de plancher à affecter au logement social, ou au logement intermédiaire, à titre d'exemple LS 50/50, LI 100/60... En complément du dispositif du règlement du PLU, sur les territoires en mutation, certaines orientations d'aménagement du PLU imposent un minimum de logements sociaux à réaliser pour respecter le programme local de l'habitat qui prévoit d'affecter au logement social les programmes d'habitation dans les opérations d'aménagement nouvelles et encourage la mixité avec la réalisation de logements intermédiaires dans les territoires déjà bien pourvus en logement social. Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU concernées fixent un pourcentage pour chaque site en fonction du contexte local, notamment au regard du caractère déficitaire ou non en logement social de l'arrondissement. À titre d'exemple on peut citer l'OAP Saint-Vincent-de-Paul qui prévoit de réserver au

logement plus de 70 % des surfaces créées ou réhabilitées, dont 50 % de logements sociaux et 20 % de logements intermédiaires, ou encore l'OAP Paris Nord-Est où la part de logements sur l'ensemble du territoire doit représenter au moins 40 % des surfaces construites, dont 50 % de logements sociaux.

EN SAVOIR PLUS **LS 50/50** : le programme réalisé sur la parcelle devra comprendre 50 % de surface de plancher affecté au logement, la totalité de ces logements devront être des logements locatifs sociaux tels que définis par le PLU (par référence à l'article L302-5 du Code de la construction et de l'habitation).

LI 100/60 : le programme réalisé sur la parcelle devra comprendre 100 % de surface de plancher affecté au logement et 60 % de ces logements devront être des logements locatifs intermédiaires tels que définis par le PLU (par référence à l'article L302-16 du Code de la construction et de l'habitation).

Construire un bâtiment

Occupations et utilisations du sol

Avant même de se poser la question du type de construction, sa destination, son implan-

tation sur une parcelle et le secteur de Paris où la construction du bâtiment est privilégiée, une règle de principe, qui est valable aussi pour les autres zones, a été définie sur la qualité du terrain qui doit accueillir

la construction ainsi que sur les contraintes de réalisation qui s'imposent en fonction de son environnement immédiat.

Dispositions générales

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises aux directives européennes ou présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage sont interdites, ainsi que les dépôts non couverts de ferraille, de matériaux et de combustible solide.

Dispositions particulières

- Les constructions destinées à l'industrie, l'artisanat, à l'entrepôt et aux bureaux sont interdites dans les secteurs des maisons et villas. Dans certaines rues de Montmartre, ce sont les commerces qui sont interdits au regard des problèmes de circulation et de livraison que cela induit.
- Dans les zones de risques délimitées par le plan de prévention des risques d'inondation de Paris, toutes les constructions sont subordonnées aux dispositions réglementaires énoncées par ledit règlement.
- Paris a puisé sur son propre territoire sa matière première pour la construction de ses immeubles. Il en résulte de nombreuses carrières souterraines : la plus ancienne celle de Port-Mahon rue de la Tombe-Issoire est attestée dès avant 1492, ou bien certaines à ciel ouvert pour en extraire le gypse comme aux Buttes-Chaumont qui ensuit vers 1860

donna naissance au parc que nous connaissons aujourd'hui.

Ce véritable gruyère souterrain oblige sur les secteurs à risque répertoriés d'obtenir l'autorisation de l'Inspection générale des carrières et d'en respecter les conditions de construction.

- Lorsque les travaux nécessitent des fouilles ou une intervention dans le tréfonds, le pétitionnaire doit être en mesure, avant toute mise œuvre, de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions présentes sur les terrains contigus.

- Dans les 19^e et 20^e arrondissements, notamment les coteaux de Belleville, Ménilmontant, Buttes-Chaumont, ruissellent des sources vers la Seine que nous pouvons aujourd'hui encore observer à travers les regards de Belleville entre autres.

Ce réseau appelé « sources du Nord » doit faire l'objet de précautions pour que l'écoulement de l'eau soit maintenu dans lesdits ouvrages.

Implantation des constructions

Le paysage des constructions parisiennes est régi avant tout par le maillage de ses voies, l'implantation des bâtiments par rapports aux rues, avenues ou boulevards. La richesse du tissu urbain qui le compose est complétée par la variété des types de constructions et

de leur emplacement au cœur des îlots. Les percées haussmanniennes, les places royales du ^{XVII}^e siècle et les grands tracés du ^{XVIII}^e siècle ont modelé et structuré le territoire de la ville et produit un réseau viaire hiérarchisé qui donne une lisibilité remarquable et des règles de composition des constructions le long de la rue. Les altérations fortes que la période moderne a fait subir à ces règles séculaires d'ordonnement de la ville ont été vite rejetées et les aménagements de nouveaux quartiers dès le début des années 1980 ont repris les règles de composition traditionnelle de la ville.

Le PLU prend en compte l'ensemble du paysage général de la ville et maintient la diversité de ses éléments constitutifs, la rue, l'îlot, les espaces libres intérieurs, tout en maîtrisant son renouvellement et protégeant son patrimoine. Ces objectifs mettent en valeur le milieu environnant sans s'opposer à l'expression d'une architecture contemporaine, garante du témoignage artistique et architectural de notre époque aux générations à venir. L'élaboration des règles du PLU est issue de l'expérience ancienne des dispositions d'urbanisme qui ont au cours des siècles passés modelé la forme de la ville. Il est aujourd'hui possible d'en discerner les éléments principaux qui nécessitent des traitements particuliers adaptés.

Le secteur central de Paris, à caractère historique est protégé et conservé dans sa typologie et ses dispositions architecturales,

et son évolution ne peut être que limitée et encadrée par des règles assez strictes.

Le secteur périphérique en revanche, plus diversifié dans ses formes et ses fonctions, doit pouvoir évoluer à travers des règles qui répondent à cette complexité, tant par la protection de certains paysages peu denses et aux traitements morphologiques particuliers, que par le renouvellement bâti orienté vers l'avenir.

L'alignement des façades en bordure des voies est une tradition parisienne et en fait une des caractéristiques patrimoniales reconnues dans le monde entier. L'intérieur des îlots se caractérise au contraire par une plus grande fantaisie, où le minéral côtoie les plantations, en créant des espaces plus intimes à l'abri du foisonnement de la rue.

Afin d'assurer, d'une part une continuité aux ensembles bâtis le long des voies et d'autre part d'assurer des intérieurs d'îlots généreux permettant un développement de la biodiversité et le respect du plan climat énergie territorial (PCET), le PLU différencie les règles d'implantation selon que les constructions s'implantent en bordure des espaces publics ou à l'intérieur des îlots. Il définit aussi la distance entre la construction et son vis-à-vis (rue, limite séparative, autre construction).

Implantation des constructions par rapport aux voies

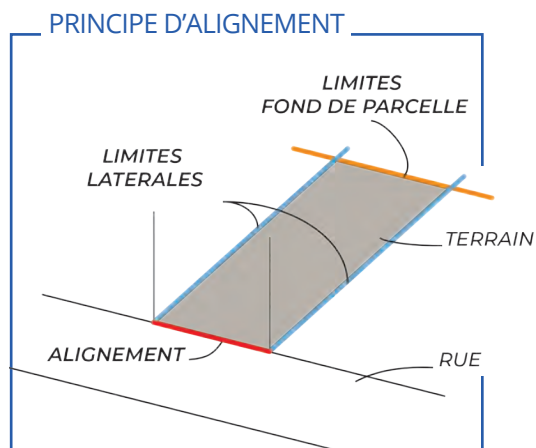
La morphologie du tissu urbain parisien se caractérise traditionnellement par la conti-



Immeuble d'habitation, construit à l'angle des rues Véron et Lepic dans le 18^e arrondissement, respectant l'alignement des façades des deux rues et en reconstituant ainsi le carrefour en lien avec l'architecture du quartier. Architecte: h2o architectes.

nuité des façades le long des rues, et parallèlement, une présence d'espaces de respiration dans les intérieurs d'îlots. Afin d'atteindre ces objectifs il était nécessaire de recourir dans le règlement d'urbanisme, POS puis PLU, à des outils, tant d'incitation que de prescriptions, pour l'implantation et la hauteur des bâtiments, et la création d'espaces libres.

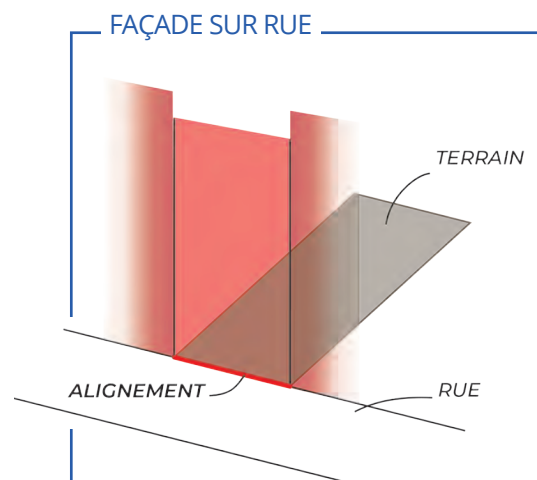
Le PLU traduit le principe d'implantation du bâti sur la voie. L'aspect de certaines rues a été par le passé perturbé du fait de nombreux retraits de constructions notamment suite à l'instauration de plans successifs d'alignement, où les espaces libres qui en résultent sont de gestion et d'entretien difficiles.



Cette configuration résulte de la politique des années 1970 d'élargissement de l'ensemble des voiries parisiennes (années de l'automobile reine) et prônant à augmenter la hauteur des bâtiments.

Afin de mettre un terme à ces effets négatifs, en bordure des rues la règle générale actuelle du PLU privilégie l'alignement de fait. Néanmoins elle permet de tenir compte de la diversité de l'environnement immédiat, en rendant possible une implantation en retrait au cas par cas, par exemple pour assurer un raccordement satisfaisant avec les bâtiments voisins ou encore améliorer l'éclairage de locaux dans le cas de voies très étroites. En outre des ruptures dans l'implantation sont admises pour permettre une échappée visuelle vers un espace intérieur.

La partie verticale de la façade de toute construction à implanter en bordure de voie doit être implantée à l'alignement de la voie, sauf dispositions contraires. Les exceptions justifiées sont admises pour des motifs d'environnement, de sécurité des piétons, d'une expression architecturale particulière, ou pour l'enracinement de végétalisation des façades.



Les retraits par rapport à l'alignement de la voie ne doivent pas comporter de sous-sols. Pour les constructions implantées en bordure de voies d'une largeur inférieure à 6 mètres, une implantation à au moins 3 mètres de l'axe de la voie peut être imposée pour permettre un bon éclairage des locaux. En bordure du boulevard périphérique un retrait peut être imposé pour des motifs de sécurité et d'accessibilité. Enfin dans certains quartiers ayant fait l'objet de grandes opérations urbaines, le règlement admet des règles d'implantation particulières pour permettre l'expression d'une recherche architecturale d'ensemble, par exemple dans les secteurs Clichy-Batignolles, Paris Nord-Est, Paris Rive Gauche, secteur

Vandamme-nord. Dans tous les cas la limite entre le domaine privé et le domaine public doit être matérialisée sans ambiguïté.

Bande E et constructions en bordure des voies

Pour favoriser l'implantation des constructions en bordure de voie, déjà au POS de 1977, puis de celui de 1989, un dispositif avait été mis en place. Dénommé « bande E », il avait dès le début pour objectif d'assurer la continuité bâtie le long des rues, en fixant, sur chaque parcelle, une épaisseur admissible des constructions mesurée à partir de l'alignement de la voie. Les bâtiments devaient être préférentiellement édifiés à l'alignement de la rue et le cumul des règles d'implanta-

BANDE E

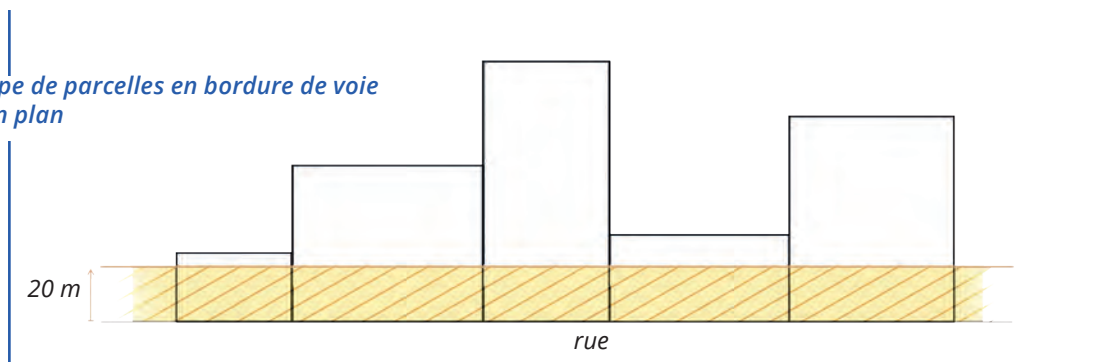
La bande E est destinée à favoriser la construction des bâtiments en bordure de voie dans un objectif d'alignement cohérent des façades, caractéristique parisienne.

La largeur de la bande E est fixée à 20 mètres.

Dans la bande E les constructions situées le long des voies doivent en principe être implantées en mitoyenneté.

La bande E détermine les règles de hauteur définies en bordure des voies.

Principe de parcelles en bordure de voie Vue en plan



tion et de hauteur des constructions y offrir une densité admissible plus importante.

La largeur de cette bande E avait été fixée à 20 mètres en bordure de voie, sauf pour certains quartiers de lotissements ou faubouriens où l'épaisseur du bâti en bordure de voie est traditionnellement moins profonde. Par exemple pour le faubourg-Saint-Antoine la bande E avait été fixée à 15 mètres, pour le secteur de Montmartre elle variait au cas par cas en fonction des différentes configurations du bâti en étant localisée sur les documents graphiques. Par ailleurs dans les opérations d'aménagement elle figurait sur des plans spécifiques pour permettre une maîtrise de l'ensemble des constructions et du tracé des voies dans le cadre de la mise en œuvre de quartiers nouveaux.

Implantation des constructions
en cœur d'îlot

*Implantation des constructions en limite
séparative*

Afin d'éviter les murs pignons et favoriser la continuité des façades en bordure de l'espace public, les constructions à édifier en bordure de voie doivent en principe être implantées en limite séparative sur une profondeur de la parcelle de 20 mètres (bande E) par rapport à l'alignement de la voie. Lorsqu'une échappée visuelle depuis l'espace public vers l'intérieur de la parcelle est justifiée, l'implantation en limite séparative peut ne pas être imposée.

En dehors de cette disposition, les règles

d'implantation par rapport aux autres limites séparatives sont fonction de l'éclairément des pièces. Pour les façades comportant des fenêtres constituant des vues principales (séjour, chambre...) une distance minimale de 6 mètres doit être respectée. Pour les façades comportant des fenêtres de vues secondaires (salle de bain, WC, cuisine, salle de réunion...) un prospect minimal de 2 mètres est imposé. Pour les autres façades l'implantation de la construction en limite séparative est admise.

*Implantation des constructions les unes
par rapport aux autres sur un même terrain*

À l'intérieur des îlots des règles d'implantation protectrices de l'intimité des occupants et d'un bon éclairément des locaux visent à assurer des distances minimales des bâtiments entre eux sur un même terrain, ou encore par rapport au voisinage.

Par ailleurs, des règles permettent de garantir une continuité des constructions en évitant de laisser à découvert des pignons. L'ensemble favorise des espaces de respiration pour l'aménagement de cours et jardins.

De même que pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, ces règles sont fonction du type de vue, avec une distance minimum de 6 mètres entre les façades comportant des fenêtres de vues principales, 3 mètres entre celles comportant des vues secondaires, et aucune distance requise en l'absence de vue.

Les règles d'implantation des constructions

les unes par rapport aux autres sur un même terrain peuvent s'appliquer également lorsque les propriétaires de deux parcelles mitoyennes établissent entre eux par acte authentique des contrats de cour commune ou une servitude contractuelle d'implantation.

En outre dans les intérieurs d'îlot, toute pièce principale doit être éclairée par au moins une fenêtre comportant une vue à 180° d'une largeur égale à 4 mètres minimum au total, sauf configuration particulière.

Lorsqu'une prescription « emprise constructive maximale » figure sur les documents graphiques du règlement du PLU, les constructions doivent s'inscrire dans ses limites.

Pour conclure, le dispositif d'implantation des constructions sur la parcelle s'insère dans la tradition parisienne en privilégiant une densité bâtie plus importante en bordure de voie, tout en libérant les intérieurs d'îlots.

Bande Z et espace libre intérieur

Le PLU en vigueur met l'accent sur l'« aération » des parcelles en créant des vides et diversifiant les exigences en matière de quantité et qualité d'espaces libres. La surface d'espaces libres imposée y est plus importante qu'au POS, grâce à la diminution de la bande en bordure de voie échappant aux obligations d'espaces libres (bande d'une largeur de 15 mètres au PLU au lieu de 20 mètres au POS). Cette emprise en bordure de voie est appelée au PLU bande « Z » et sert

de référence pour le calcul des espaces libres. L'augmentation des surfaces d'espaces libres qui en résulte est très sensible en particulier pour les terrains d'angle et pour les terrains riverains de plusieurs voies, permet d'imposer un minimum d'espaces libres sur les parcelles de faible profondeur (à condition que leur profondeur soit supérieure à 15 mètres), tout en offrant des potentialités plus intéressantes pour aménager des espaces plantés généreux.

Calcul des normes d'espaces libres du PLU en vigueur (article 13 du PLU de 2016)

Le terrain doit comprendre après travaux une surface d'espaces libres correspondant à un calcul égal à la moitié de la surface de terrain hors bande Z (bande de terrain d'une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement), défini comme suit :

- *une surface obligatoirement en pleine terre*
20 % minimum de la surface de terrain hors bande Z ;
- *une surface prioritairement en pleine terre* (ou à défaut remplacée par une surface végétalisée dite « pondérée »)
10 % minimum de la surface de terrain hors bande Z sur les terrains situés dans le secteur de mise en valeur du végétal du PLU (ou 15 % sur les terrains situés dans le secteur de renforcement du végétal du PLU) ;
- *une surface végétalisée pondérée*
10 % minimum de la surface de terrain hors bande Z comprenant des coefficients.

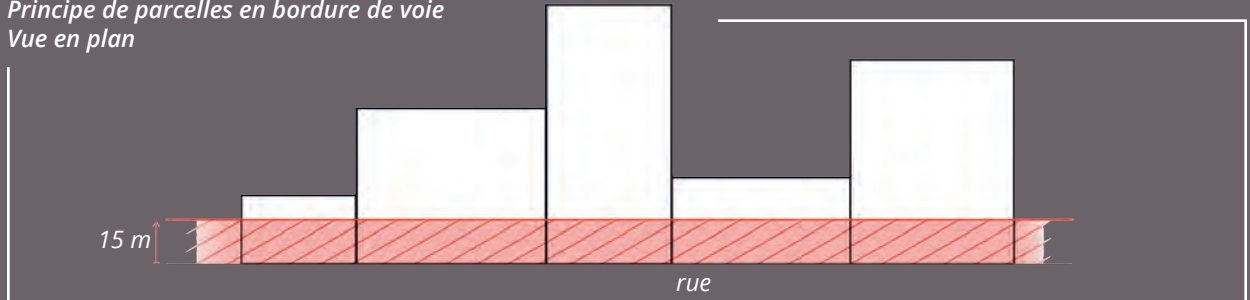
Bande Z

La bande Z intervient dans le calcul de la superficie minimale d'espaces libres.

La largeur de la bande Z est fixée à 15 mètres.

Elle s'applique également en limite d'un espace vert public d'une certaine taille existant ou à créer.

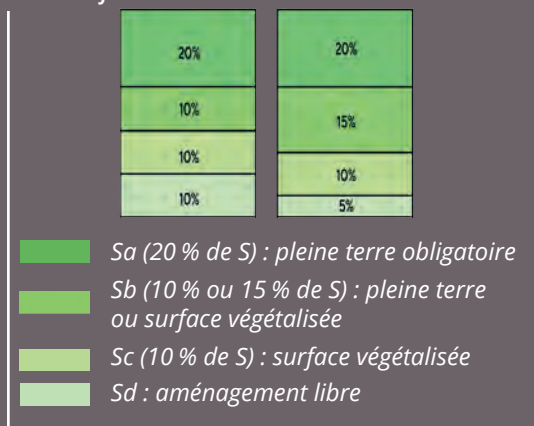
*Principe de parcelles en bordure de voie
Vue en plan*



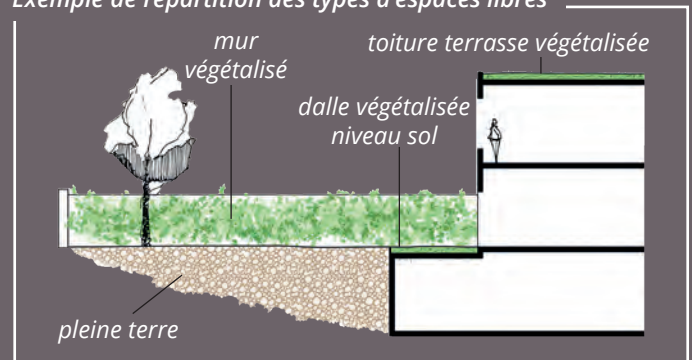
Calcul des espaces libres



Proportion de type d'espaces libres à calculer sur la surface S



Exemple de répartition des types d'espaces libres



Les coefficients varient selon la nature des surfaces végétalisées :

- *en pleine terre* - coefficient 1 ;
- *végétalisées sur une épaisseur de 80 cm de terre minimum* - coefficient 0,8 ;
- *végétalisées sur des toitures et des terrasses avec un substrat d'épaisseur minimum de 10 cm* - coefficient 0,5 ;
- *végétalisées sur des murs* - coefficient 0,2 ;
- *une surface d'espace libre restante* (10 % ou 5 % selon que l'on se situe dans le secteur de mise en valeur ou de renforcement du végétal) dont le traitement est libre.

Complémentarité de la bande E et de la bande Z

À l'origine au POS, seul existait le mécanisme de la bande E à des fins d'implantation préférentielle du bâti en bordure de voie.

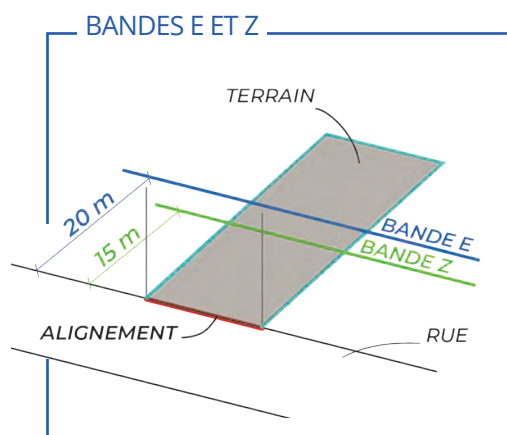
Le POS de 1989 étend ce dispositif et s'en sert comme outil de référence pour imposer des espaces libres : une norme minimale pour les espaces libres est fixée, égale à la moitié de la surface de la partie du terrain située hors de cette bande. Ainsi est né l'embryon des normes d'espaces libres, qui s'est intensifié au cours des années, d'abord grâce au PLU approuvé en 2006, puis lors de sa modification générale en 2016, pour répondre à la montée en puissance des préoccupations climatiques et de la préservation de la biodiversité.

Parallèlement pour permettre à la fois de

poursuivre une cohérence du bâti en bordure de voie caractéristique du tissu parisien, répondre aux objectifs de densification urbaine imposés par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, tout en admettant l'adossement en mitoyenneté des immeubles construits en bordure de voie, la bande E en tant que dispositif de densification le long des voies est maintenue.

Nous avons là donc deux outils complémentaires, la bande E et la bande Z.

La première vise à marquer le paysage parisien par des façades cohérentes le long des voies, la seconde à offrir des cœurs d'îlots généreux en veillant à la perméabilisation des sols et la végétalisation des parcelles. La bande E assure la continuité du bâti sur rue. La bande Z détermine le calcul des espaces libres. C'est grâce au jeu de cette alternance de règles, l'une créant les pleins, l'autre créant les vides, alliée à la multiplicité de taille et de configuration des parcelles parisiennes, que



naît le renouvellement de la ville dans le respect de la diversité des quartiers. Le cumul de ces deux règles s'impose aux constructeurs. C'est la règle la plus contraignante qui l'emporte au cas par cas.

Les bandes E et Z sont mesurées principalement à partir de l'alignement de la voie publique ou privée, le long d'un alignement projeté (servitude d'alignement ou emplacement réservé pour élargissement de voirie), le long d'un filet de hauteur ou encore le long d'un espace libre à végétaliser bordant la voie. Elles ne s'appliquent pas en bordure du boulevard périphérique et ses bretelles.

Les gabarits-enveloppes

Le caractère des rues parisiennes tient tant à la forte identité de l'espace public qu'à la forme très homogène des bâtiments qui les bordent. Dès le XVIII^e siècle, les règles d'urbanisme ont proportionné la hauteur maximale des façades et la forme du couronnement des immeubles à la largeur des rues.

Ces dispositions ont peu varié au cours du XIX^e siècle et ont largement été respectées dans le règlement d'urbanisme de 1902 qui a été en vigueur jusqu'à la fin des années 1950. Aussi, le paysage des onze premiers arrondissements ainsi que des 16^e, 17^e et 18^e arrondissements est-il très largement issu de l'application de ces règles.

Cependant en 1961, sous l'influence du mouvement moderne, des préoccupations hygié-

nistes et du développement de la circulation automobile, le plan d'urbanisme directeur a imposé un urbanisme nouveau qui abandonnait l'alignement des voies, la gradation mesurée des hauteurs et, de manière plus générale, le souci d'insertion des constructions dans la ville ancienne. Dans les arrondissements périphériques, particulièrement sur la rive gauche et sur la couronne de Paris, cette rupture a produit des formes urbaines et architecturales inhabituelles qui ont par la suite suscité un rejet et conduit à l'élaboration et à l'application anticipée dès 1975 du plan d'occupation des sols approuvé en 1977.

Le POS de 1977 a rétabli la continuité des formes urbaines. Il a réintroduit l'exigence d'homogénéité du bâti inscrite dans les règlements anciens par l'obligation d'alignement et le retour aux gabarits traditionnels sur rue. Le PLU de 2006 reprend ces éléments en y intégrant la complexité des projets d'aménagement urbain dans un seul et même document d'urbanisme (suppression des PAZ par la loi SRU en 2000).

Les gabarits-enveloppes actuels du PLU, emprunts de cet héritage, façonnent le paysage de la capitale en contrôlant la morphologie des bâtiments parisiens par le plafonnement des hauteurs de façade sur voie, sur cour, et en limite séparative, mais aussi par un dessin de l'épure des toits maximale en fonction des types de prospectes. Ce dispositif permet, tant de protéger les spécificités des quartiers parisiens, que de permettre à la ville de se

L'hôtel de police du 13^e arrondissement entièrement reconstruit suite à un incendie, respecte les gabarits du précédent bâtiment tout en s'adaptant aux fonctionnalités contemporaines et une architecture moderne. Architecte : agence Explorations Architectures.



renouveler. Les constructions nouvelles doivent s'adapter aux fonctionnalités contemporaines et être suffisamment modernes dans leur expression architecturale pour symboliser le dynamisme de la ville, tout en s'insérant harmonieusement dans leur environnement, en particulier grâce au contrôle de leur gabarit.

Les règles de hauteur des bâtiments sont définies en fonction de leur implantation et de leur prospect selon que la construction projetée se situe en bordure d'une rue, ou en vis-à-vis sur un même terrain, ou encore en limite séparative.

Le gabarit-enveloppe applicable en bordure de rue

Il est régi, soit par une règle générale de hauteur maximale des constructions en fonction de la largeur de la voie, soit sous forme d'une prescription localisée par un filet de couleur aux documents graphiques qui précise une hauteur et un couronnement à ne pas dépasser.

La règle générale des gabarits-enveloppes en bordure des rues s'applique à l'intérieur de la bande E de 20 mètres, comme suit :

- sur les voies étroites de largeur inférieure à 8 mètres, la hauteur de verticale de façade est fixée au prospect P (P largeur de la voie) augmenté de 4 mètres, auquel s'ajoute un couronnement défini par une oblique de pente 1/1 d'environ un niveau et d'une hauteur de 3 mètres ;

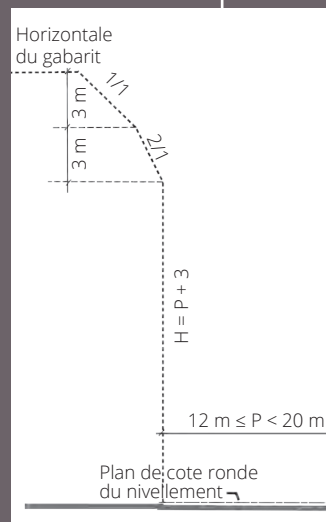
- sur les voies de largeur supérieure ou égale à 8 mètres et inférieure à 12 mètres, la hauteur de verticale de façade est fixée au prospect P (P largeur de la voie) augmenté de 4 mètres, auquel s'ajoute un couronnement de 4,50 mètres de hauteur plus généreux défini par une oblique de pente 2/1 ;

- sur les voies de largeur supérieure ou égale à 12 mètres et inférieure à 20 mètres, la hauteur de verticale de façade est fixée au prospect P (P largeur de la voie) augmenté de 3 mètres, auquel s'ajoute un couronnement de 6 mètres de hauteur, défini par une oblique de pente 2/1 puis d'une seconde oblique de pente 1/1 ;

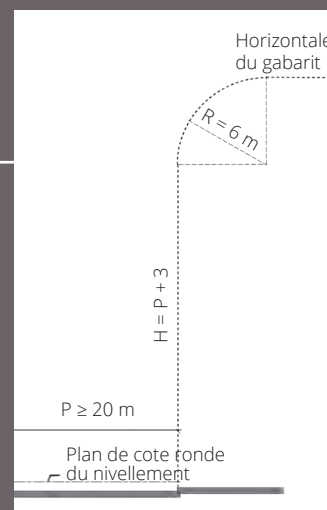
- sur les voies d'une largeur supérieure ou égale à 20 mètres, la hauteur de verticale de façade est fixée également au prospect P (P largeur de la voie) augmenté de 3 mètres, cette hauteur de façade étant toutefois plafonnée au plus à 25 mètres. Un couronnement généreux doit s'inscrire dans un quart de cercle de rayon de 6 mètres.

Le point d'attache du gabarit-enveloppe est pris sur la surface de nivellement de l'îlot au droit du terrain concerné à l'alignement de la voie. Pour permettre une expression architecturale remarquable de marquage des angles de rues dans la tradition parisienne, le gabarit-enveloppe de la rue la plus large peut être prolongé sur la voie la moins large à l'angle des voies et sur les terrains traversants (dans l'épaisseur de la bande E de 20 mètres uniquement).

Gabarits-enveloppes



Rue Le Brun Paris 13^e



Rue des Pyrénées Paris 20^e

La logique de composition urbaine permet en outre d'éviter de créer ou de laisser à découvert des pignons sur les immeubles contigus. La modulation des gabarits-enveloppes en bordure des rues parisiennes, qu'elle relève de la règle générale ou des filets de couleur localisés, permet une meilleure prise en compte du paysage et de la typologie des bâtiments existants rencontrés en plafonnant une volumétrie maximale à ne pas dépasser sans imposer un profil ou un type particulier d'architecture, ou encore maîtriser les hauteurs sur les voies de largeur importante.

Les filets de hauteurs

Les règles générales, conçues pour être le plus proche possible des gabarits historiques parisiens, privilégient l'implantation à l'alignement de fait en maintenant la cohésion du front bâti en bordure des rues.

Lorsque les règles générales ne sont pas adaptées, le PLU a recours au filet de hauteur de façade localisé, qui s'applique sur un linéaire d'environ 350 km de voies parisiennes.

Ce dispositif précise la volumétrie maximale des projets en vue de conserver, compléter ou créer des formes urbaines ou des typologies particulières. Il vise à assurer la protection du paysage urbain et un renouvellement urbain de qualité, et est utilisé principalement pour concrétiser les intentions d'urbanisme suivantes :

- protéger des séquences de faible hauteur sur des voies larges dans le cas de tissus de petite échelle ;

- préserver la hauteur des constructions basses à l'entrée des voies étroites (villas, impasses) ;

- maintenir une hauteur de façades importante sur des voies étroites pour protéger notamment des formes urbaines de l'Ancien Régime (médiévales et des XVII^e ou XVIII^e siècles) dans les quartiers centraux ;

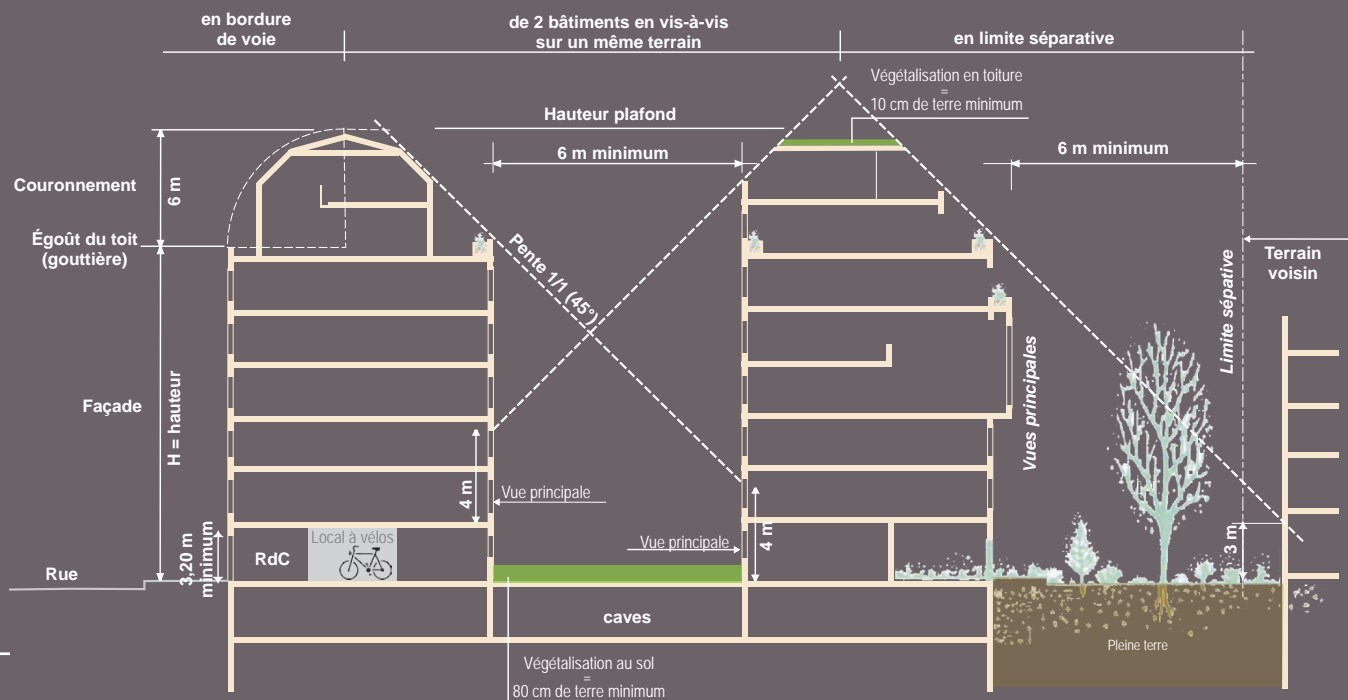
- maintenir une hauteur et un environnement homogènes sur des ensembles constitués, tels que les percements des avenues haussmanniennes, les lotissements, les places.

La règle de hauteur localisée en bordure des voies permettant des spécificités de gabarit-enveloppe, se traduit dans les documents graphiques par des filets de couleur.

La légende des documents graphiques comprend 9 hauteurs de verticale de façade auxquelles correspondent 9 couleurs différentes (rose, kaki, vert, orange, violet, bleu clair, noir, gris ou bleu marine), et 6 épures maximum de toiture (trait continu, trait pointillé, hachure, tireté court, tireté long, tireté mixte).

Les modulations fines du dispositif du couronnement sont adaptées, soit pour protéger un ensemble de qualité s'inscrivant dans le paysage, soit pour permettre une évolution possible du bâti existant. Enfin, sur certains tronçons de rues, un « filet de fait » de couleur marron foncé prescrit une hauteur de verticale de façade identique à celle de la façade des bâtiments existants dans un objectif de protection de spécificités de certaines séquences bâties.

Principes de gabarits-enveloppes sur une parcelle



Épure des gabarits admissibles pour les constructions sur la parcelle : hauteur en bordure de voie, hauteur en vis-à-vis sur un même terrain, et hauteur en limite séparative du terrain voisin (de gauche à droite sur le schéma). Les prospects sont déterminés en fonction de la nature des vues.

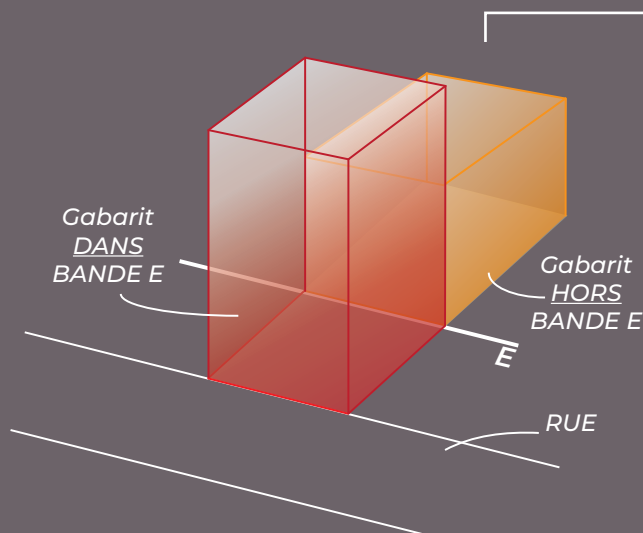


Schéma de principe explicatif d'implantation de constructions sur une parcelle « dans la bande E » et « hors bande E » : le règlement du PLU comporte des règles de gabarits différentes selon qu'elles sont projetées à l'intérieur de la bande E (bande de 20 mètres en bordure de voie) ou en dehors de la bande E.



Homogénéité d'un quartier du 18^e



Ce système offre plus de souplesse : il est ainsi possible d'associer n'importe quelle hauteur à n'importe quel couronnement. On peut donc adopter une règle protégeant la morphologie du bâti à l'échelle d'un îlot ou d'une parcelle, et ainsi privilégier l'homogénéité d'un ancien lotissement ou à l'inverse la diversité d'une rue de faubourg.



Diversité dans le 20^e



Le gabarit-enveloppe à l'intérieur des îlots
Le PLU favorise dans la bande E un plafonnement des hauteurs en cohérence avec les façades en bordure des voies, tout en modulant les constructions projetées en profondeur des parcelles en fonction des volumétries rencontrées à l'intérieur des îlots, dans un objectif de cohérence des tissus urbains. Il privilégie des espaces libres intérieurs généreux, favorise l'adossement au droit d'un bâtiment ou d'un mur de soutènement implanté en limite séparative, et respecte les prospects pour favoriser l'éclairage des locaux.

Le gabarit-enveloppe applicable en limite séparative.

À l'intérieur de la bande E, le gabarit-enveloppe de façades comportant des vues principales face à une limite séparative et pris à 6 mètres de cette limite, est constitué d'une verticale limitée par l'horizontale du gabarit-enveloppe sur voie.

Au-delà de la bande E, le gabarit-enveloppe en limite séparative se compose :

- d'une verticale de façade constituée d'un prospect P mesuré jusqu'à la limite séparative augmenté de 3 mètres, et de la distance D entre cette limite et toute façade comportant une baie sur le fonds voisin (soit $P+3+D$; D étant limité à 6 mètres) ;
- d'un couronnement défini par une oblique

de pente 1/1 élevée au sommet de la verticale de façade et limitée à la hauteur plafond.

Le point d'attache du gabarit-enveloppe dans la bande E est pris à 6 mètres de la limite séparative, alors qu'en dehors de la bande E il est pris au niveau de la surface de nivellement d'îlot en limite séparative. Une construction édifiée en adossement d'un bâtiment ou d'un mur de soutènement implanté en limite séparative peut excéder le gabarit-enveloppe dans la limite des héberges existantes, voire en dépassement de celles-ci sous conditions.

Le gabarit-enveloppe

applicable en vis-à-vis sur un même terrain.

La règle, variable sur le territoire parisien suivant les zones, pour ce qui est de la hauteur en vis-à-vis, est harmonisée en zone urbaine générale au prospect augmenté de 4 mètres (P+4).

Le gabarit-enveloppe en vis-à-vis se compose :

- d'une verticale de façade constituée d'un prospect P mesuré entre les constructions augmenté de 4 mètres (soit P+4 mètres) ;
- d'un couronnement défini par une oblique de pente 1/1 élevée au sommet de la verticale de façade et limitée à la hauteur plafond. Le point d'attache du gabarit-enveloppe est pris ici sur le plancher le plus bas comportant des vues principales s'éclairant sur la façade du bâtiment en vis-à-vis.

Qualité environnementale des constructions

Les enjeux du PLU

Les modifications climatiques affectent désormais l'ensemble des pays sur tous les continents. Les conditions climatiques changent, le niveau de la mer monte, les phénomènes météorologiques deviennent plus extrêmes et les émissions de gaz à effet de serre sont maintenant à leur plus haut niveau de l'histoire de l'humanité. Des solutions sont nécessaires pour que l'adaptation au changement climatique et la diminution des émissions de gaz à effet de serre deviennent une thématique prioritaire aux niveaux national, régional et local. Pour ce faire, la planification urbaine dans les villes doit se doter d'outils axés sur la préservation de l'environnement. La loi Grenelle I du 3 août 2009, complétée par la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 (dite loi Grenelle II), a formalisé les engagements du Grenelle de l'environnement en déclinant les objectifs notamment dans les domaines de l'urbanisme et du bâtiment, ce dernier consommant plus de 40 % de l'énergie finale et émettant près du quart des émissions nationales de gaz à effet de serre (GES).

Concernant l'urbanisme, la loi Grenelle I a confirmé la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000 pour l'utilisation économe de l'espace, la gestion équilibrée entre les espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux. Elle a introduit des priorités de lutte contre le réchauffement climatique, visant à diminuer les émissions de GES, en abaissant la consommation énergétique des bâtiments dans le cadre d'une planification territoriale cohérente.

La loi Grenelle II et ses décrets d'application a quant à elle modifié le contenu des PLU en introduisant la possibilité d'intégrer au règlement un article 15 définissant les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Le plan climat énergie territorial de Paris adopté par le conseil de Paris le 11 décembre 2012 dont les premières dispositions ont été initiées en 2007 pour réduire les émissions de GES et les consommations d'énergie tout en favorisant les énergies renouvelables, vise une réduction des émissions de gaz à effet de serre de 75 % en 2050 par rapport à 2004.

Le PLU de Paris s'inscrit fortement dans ces

fondamentaux à travers son PADD dont les objectifs majeurs contribuent à améliorer le cadre de vie des Parisiens, par la mise en valeur du paysage, le développement de la trame verte en favorisant la biodiversité, l'amélioration de la qualité des espaces publics en incitant aux circulations douces, le développement de l'acheminement des marchandises par mode ferroviaire et fluvial, la lutte contre la pollution automobile et le bruit, ou encore l'amélioration de la gestion des déchets. Mais bien entendu l'un des facteurs majeurs du PLU concerne le bâtiment et son environnement, comme l'amélioration de la sobriété énergétique, le développement des énergies renouvelables, ou encore l'innovation des modes de construction et de réhabilitation des immeubles selon les principes de haute qualité environnementale.

EN SAVOIR PLUS Un nouveau plan climat air énergie territorial (PCAET) de Paris adopté en mars 2018 complète et réaffirme les dispositions initiales en faveur du climat, visant à mettre en oeuvre les engagements pris par la France lors de la COP 21 de décembre 2015 (21^e conférence internationale sur le climat). L'objectif d'ici 2050 est de construire une ville neutre en carbone et 100 % à énergies renouvelables.

Il s'agit de favoriser l'émergence de projets à haute performance environnementale, de lutter contre les îlots de chaleur urbains, de favoriser le confort d'été, de renforcer l'effi-

cacité énergétique des bâtiments et de permettre l'isolation des passoires thermiques, de développer davantage encore la végétalisation des immeubles et la production d'énergies renouvelables et de récupération. L'ensemble du dispositif s'applique tant aux nouveaux quartiers dans les territoires en mutation, qu'à ceux déjà urbanisés.

Le PLU en vigueur traduit les objectifs du PCET de 2012 en imposant aux constructions neuves des seuils de performance thermique plus ambitieux que la RT 2012 :

- pour toutes les constructions neuves (y compris extension) impliquant un permis de construire, la consommation en énergie primaire du bâtiment doit être inférieure d'au moins 20 % par rapport à la consommation (Cep) de la RT 2012 ;
- dans les zones d'aménagement concerté, véritables laboratoires du plan climat, les constructions nouvelles doivent s'inscrire dans l'ensemble des objectifs du PCET de 2012 en particulier à travers la satisfaction des critères de labels énergétiques et environnementaux, le respect d'un taux minimal d'énergie renouvelable, et une consommation d'énergie primaire (Cep) maximale de 50 kWhep/m².an pour les programmes de bureaux et de logements. On peut citer par exemple les ZAC Clichy-Batignolles dans le 17^e arrondissement, Fréquel-Fontarabie dans le 20^e arrondissement ou encore Gare de Rungis dans le 13^e arrondissement, emblématiques de ces exigences.



Lors de la réhabilitation de cet immeuble de logements sociaux, sis 30 rue Énard dans le 12^e arrondissement, il a été réalisé sur le toit une serre, répondant ainsi aux objectifs de l'article 13 du PLU modifié en 2016. Architecte : agence RMDM.

EN SAVOIR PLUS (RT) 2012

La RT 2012 est la réglementation thermique française, née du Grenelle de l'environnement. Son rôle est d'encadrer les émissions des gaz à effet de serre dans le secteur du bâtiment, très énergivore. Elle doit notamment permettre de diviser par trois la consommation énergétique des bâtiments neufs dont les permis de construire sont déposés à compter de la fin 2012. Cette réglementation comporte le besoin bio-climatique (Bbio), dont le rôle est de définir la qualité énergétique du bâti avant la construction, afin d'orienter le concepteur vers les systèmes susceptibles d'améliorer le plus possible la performance énergétique du futur édifice, en y intégrant les énergies renouvelables.

L'objectif affiché par la nouvelle réglementation est de limiter la consommation d'énergie primaire des constructions à 50 kWhep/m².an. Elle impose aussi la prise en compte du confort d'été à travers la température intérieure de confort (Tic).

Les règles mises en place dans le PLU

Le PLU lors de son approbation en 2006 prévoyait déjà des dispositions visant à protéger des espaces verts et imposer des normes, notamment de pleine terre, pour les espaces libres sur les parcelles. Les dispositions de son règlement ont été renforcées en faveur

de la protection de l'environnement lors de la modification du PLU de 2016.


Il s'agit principalement de l'article 13 du règlement du PLU relatif aux obligations de surfaces végétalisées imposées aux constructeurs élargies à la multiplicités des formes de végétalisation (en cohérence avec le plan biodiversité de Paris adopté le 15 novembre 2011) notamment une incitation à la végétalisation des façades.

EN SAVOIR PLUS Plan biodiversité de Paris : en mars 2018 a été adopté un nouveau plan biodiversité 2018-2024 pour le renforcement et le maintien de la biodiversité.

L'article 12 relatif au stationnement introduit la limitation des obligations de places de stationnement pour les véhicules à moteur dans les constructions et des surfaces minimales obligatoires de stationnement pour les vélos. L'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions autorise des saillies en toiture pour les dispositifs destinés à économiser ou à produire de l'énergie et pour l'installation de serres agricoles ainsi que la mise en place de dispositifs pour d'isolation thermique extérieure en façade.

Toutefois les innovations les plus importantes en matière d'environnement en sont :

- la création de mesures en faveur des performances énergiques et environnemen-



*Première construction passive à Paris
ce bâtiment réalisé dans l'écoquartier
Fréquel-Fontarabie, (3-11 passage
Fréquel) dans le 20^e arrondissement, a
pour son isolation extérieure un bardage
d'acier auto-oxydable pour le rez-de-
chaussée et le premier étage et un bar-
dage en bois de mélèze pour les autres
étages. Architecte : Pascal Gontier.*

tales des constructions avec l'introduction dans le règlement d'un article 15 intitulé « *Performances énergétiques et environnementales* », rendue possible grâce aux nouvelles dispositions législatives ;

- les orientations d'aménagement et de programmation en faveur de la cohérence écologique, dont l'objectif est d'accroître les possibilités de circulation des espèces végétales et animales et de renforcer la biodiversité, et qui traduisent sur l'ensemble du territoire parisien les orientations du SDRIF, du SRCE et du plan biodiversité de Paris. Elles affirment la mise en oeuvre des trames verte et bleue, tout en pérennisant et renforçant les espaces verts et la biodiversité, préservant les continuités écologiques, et mettant en valeur la ceinture verte de Paris en développant les continuités écologiques avec les communes limitrophes, voire franciliennes.

Les espaces libres, les plantations et la végétalisation du bâti – enjeux de l'article 13 et ponctuellement de l'article 11

L'article 13 du PLU en vigueur définit à la fois les caractéristiques que doivent présenter les espaces libres et les plantations, tout en prescrivant des normes chiffrées à respecter (surfaces minimales, quantité de pleine terre, surfaces de toitures, terrasses et murs végétalisés...), et énonce plus ponctuellement sur des adresses des prescriptions sur des espaces libres particuliers (espaces verts pro-

tégés, espaces libres protégés, espaces libres à végétaliser...).

En premier lieu le PLU s'attache aux caractéristiques de ces espaces, en énonçant des objectifs qualitatifs.

Dans son article 13 il précise notamment qu'une attention particulière doit être apportée aux espaces végétalisés pour en assurer la qualité paysagère et écologique : « *leur surface, leur configuration, le traitement de leur sol, la qualité de terre, les conditions de développement de leurs plantations et la diversité des strates végétales et des espèces plantées* ».

Les espaces libres au sol doivent bénéficier d'un traitement pouvant associer aux plantations d'arbres, d'arbustes, de vivaces, des surfaces herbacées et des revêtements minéraux soignés dans leur aspect et le choix des matériaux...

Les parties végétalisées doivent être aussi peu fragmentées que possible et leur substrat adapté aux plantations choisies afin de permettre leur développement et leur maintien dans la durée en limitant la gestion et l'entretien, l'utilisation d'eau et d'intrants.

Les surfaces de pleine terre doivent être plantées d'arbres et celles sur dalle végétalisées avec une épaisseur de terre adaptée aux plantations choisies (arbres, arbustes, pelouse...).

Les surfaces bâties, comme les espaces libres, doivent elles aussi participer pleinement au rafraîchissement urbain. Ainsi toute toiture

plate (dont la surface est supérieure à 100 m²) doit être végétalisée en complément de dispositifs économisant ou produisant de l'énergie, et l'accès aux terrasses végétalisées privilégié pour les habitants.

Les règles qualitatives s'accompagnent de règles normatives.

Les normes imposent des espaces libres sur tout terrain dont la profondeur est supérieure à celle de la bande Z de 15 mètres.

Les espaces libres doivent présenter une surface au sol au moins égale à la moitié de la surface du terrain hors de la bande Z.

Sur les parties d'espaces libres ne pouvant pas être réalisées en pleine terre des coefficients précis définissent les surfaces imposées alternatives : surface végétalisée au sol, sur mur, sur dalle ou encore en terrasse.

Des exceptions sont admises pour des impossibilités techniques avérées (sols artificiels existants, incompatibilités géophysiques du sous-sol...), ou encore la conservation de la majeure partie du bâti existant, la présence de bâtiments protégés, voire l'existence ou la réalisation d'équipements publics.

Par ailleurs dans les espaces libres sont admis des serres et équipements de production agricole, des composteurs, ou encore des aires de stationnement pour les vélos.

Parallèlement la conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins (article 11).

Les mesures en faveur des performances énergétiques et environnementales des constructions (article 15 et partie de l'article 11)

Les dispositions réglementaires en matière de performances énergétiques et environnementales diffèrent, qu'il s'agisse de constructions existantes ou nouvelles. Les raisons d'ordre technique, patrimonial ou encore d'insertion urbaine (conception des constructions, exposition ou non à l'ensoleillement, matériaux d'origine...) peuvent justifier une distinction, sans que la règle soit toutefois différente selon les destinations des locaux pour rendre possible une future reconversion des locaux.

Des exceptions sont admises en cas d'impossibilité technique ou encore lors de contraintes liées à la préservation du patrimoine. Les dispositions applicables ont pour objectif de participer à la transition énergétique et l'adaptation aux changements climatiques du bâti : rafraîchir les bâtiments en garantissant le confort d'été de leurs occupants, faire davantage « respirer » les façades pour les maintenir dans un bon état sanitaire, et enfin améliorer l'efficacité énergétique des constructions sur le long terme par la diminution de leur consommation énergétique et la production d'énergie renouvelable.

L'installation de dispositifs d'économie d'énergie est donc obligatoire sauf exceptions. Elle doit en outre être complétée, lors de construction neuve et/ou de réhabilitation

lourde d'immeubles dont la surface de plancher est supérieure à 1 500 m² par des installations de production d'énergie renouvelable, tels que des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, des dispositifs de géothermie, de récupération d'énergie ou encore de végétalisation. Des saillies en toiture sont admises pour ces dispositifs dans le respect du paysage environnant.

L'isolation thermique par l'extérieur dans son ensemble (façades, pignons...) en saillie des façades, est facilitée, ainsi que la végétalisation des bâtiments existants. À cette fin des saillies en façade sur rue de 20 cm sont admises (article 1), et inversement un léger retrait par rapport à l'alignement peut être autorisé pour favoriser l'enracinement des végétaux au pied des façades (réduit à la stricte largeur nécessaire - article 6 relatif à l'implantation du bâtiment sur rue). Les éléments des bâtiments existants assurant une ventilation naturelle des locaux (notamment cours, courettes, baies, conduits et souches de cheminées, caves, celliers...) doivent être conservés ou adaptés dès lors qu'ils participent à la respiration nécessaire des bâtiments et donc indirectement au rafraîchissement des locaux en été, pour éviter le recours aux appareils de climatisation émettant des GES. Lors d'intervention sur les façades, l'installation de dispositifs d'occultation performants doit permettre de protéger de la chaleur et de réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain.

Une attention toute particulière est donnée bien sûr aux constructions nouvelles qui se doivent d'être exemplaires, et tendre voire dépasser les objectifs du plan climat énergie territorial. Il convient d'assurer le confort d'été et d'hiver des occupants, notamment par l'orientation des bâtiments, la volumétrie, la configuration, les percements, les matériaux, l'isolation, la végétalisation ou encore l'occultation des baies... Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés², garantissant la salubrité et la pérennité des constructions, tout en étant compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants dans le cas d'intervention sur des bâtiments anciens, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire étant recommandée.

L'approche bioclimatique doit adapter au mieux les projets de construction neuve aux spécificités du site d'implantation et à son environnement. Leur conception doit

2 Les matériaux de construction sont dits :

- biosourcés lorsqu'ils sont issus, en totalité ou en partie, de la biomasse végétale ou animale - par exemple le bois massif pour les éléments structurels ou le béton de chanvre pour l'isolation des sols, des murs ou des toitures ;
- naturels s'ils sont issus directement de la nature, non fabriqués par l'action humaine ;
- renouvelables s'ils sont exploitables de telle manière que leurs réserves ne s'épuisent pas ;
- recyclables s'ils sont issus de matériaux réutilisables.

viser principalement trois principes : des besoins énergétiques réduits, des équipements énergétiques tendant vers l'efficacité de consommation énergétique, et le recours à des énergies renouvelables.

Le PLU en vigueur impose aux constructions neuves une consommation en énergie primaire du bâtiment inférieure de 20 % à celle exigée par la RT 2012, et dans les zones d'aménagement concerté les constructions de bureaux et de logements doivent s'inscrire dans l'ensemble des objectifs déterminés par le plan climat énergie territorial de Paris de 2012 (consommation « d'énergie primaire » maximale de 50 kWh/m².an).

EN SAVOIR PLUS Sur l'ensemble de ces questions a été élaboré un « Guide d'application des dispositions environnementales » du PLU, en ligne sur paris.fr.

Des mesures complémentaires pour l'amélioration de l'environnement

Les mesures en faveur des performances acoustiques

Les constructions nouvelles doivent garantir un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec leur environnement, notamment par la densité et la nature des matériaux. L'utilisation de matériaux naturels, renouvelables recyclables ou biosourcés

doit être privilégiée. Les immeubles de logements doivent comporter, dans la mesure du possible, au moins une façade non exposée au bruit.

La gestion des eaux pluviales

Pour limiter le débit des eaux pluviales rejetées dans le réseau d'assainissement, pour toute construction nouvelle ou restructuration de bâtiments existants, des prescriptions tenant compte des capacités d'absorption et d'évacuation peuvent être imposées. Elles sont fonction de la capacité de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques et de l'occupation du sous-sol, des spécificités constructives et de la vulnérabilité des bâtiments existants conservés, ainsi que des contraintes particulières d'exploitation du réseau.

Dans le cas où les caractéristiques du terrain ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle d'eau satisfaisante, des dispositifs de rétention complémentaires aux possibilités du réseau doivent être prévus. Les amé-

EN SAVOIR PLUS Un plan de zonage pluvial adopté en mars 2018 complète les enjeux de non imperméabilisation des sols. Un guide le complète en indiquant des techniques alternatives : puits d'infiltration, jardins inondables, toitures végétalisées, tranchées d'infiltration, récupérateurs d'eau de pluie... Concrètement, une partie des pluies devront s'infiltrer dans le sol, s'évaporer, être absorbées et rejetées par les plantes ou être réutilisées.

nagements favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés. La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée.

Traitement des déchets

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans

difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Ils doivent être aménagés de préférence à rez-de-chaussée. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

L'installation de composteurs est recommandée dans les espaces végétalisés.

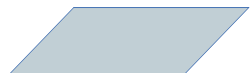
4

Les zones spécifiques (N, UV, UGSU)



*L'architecte doit se rendre le metteur en œuvre
de la nature.*

Étienne-Louis Boullé



La zone naturelle et forestière

Définition et historique

Un bref rappel de la genèse de la zone naturelle et forestière permet de mieux comprendre les dispositions qui la composent. Dans l'ancien plan d'occupation des sols (POS) existait une zone naturelle dite ND qui regroupait les deux bois, tous les espaces verts publics intra-muros de plus de 1 000 m² et les cimetières de sorte que les règles qui s'y appliquaient permettaient essentiellement d'intervenir sur les bâtiments existants et d'implanter des équipements affectés à des activités en relation avec le caractère et la fonction de la zone (détente, loisirs).

Par ailleurs, certaines emprises de la zone ND (les deux bois en grande partie et les jardins publics les plus importants) étaient protégées au titre des espaces boisés classés, ce qui avait pour conséquence qu'aucune construction nouvelle n'était possible puisque la législation interdisait dans ces espaces de compromettre la conservation des boisements, leur protection et même leur création.

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains a remplacé les zones ND par des zones naturelles et forestières avec des règles encore plus contraignantes et protectrices des espaces ainsi qualifiés. Par voie de conséquence, la zone ND du POS a été divisée en deux zones nouvelles :

- les bois ont été sanctuarisés et ont été inscrits en zone N : n'y sont donc admis que les travaux de gestion des bâtiments existants, sans aucune extension possible, sauf dans des emprises bien délimitées où des réaménagements doivent être rendus possibles. Ces emprises sont dénommées secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STCAL).
- les autres espaces verts publics et les cimetières intra-muros ont été inscrits dans une nouvelle zone, appelée zone UV (urbaine verte), qui se rapproche de la réglementation de la zone ND ancienne, avec quelques contraintes nouvelles.

EN SAVOIR PLUS Quelques données chiffrées permettent de mieux évaluer l'impact des limitations qui conditionnent l'évolution des deux bois à travers les règles du PLU :

- le bois de Boulogne s'étend sur 850 hectares, dont 802 sont couverts par la zone N (les 44 hectares situés au sud de l'autoroute A13, soit 5 %, sont classés en zone UV). Son territoire est protégé pour 79 % au titre de l'espace boisé classé. Y sont délimités 34 STCAL couvrant 9 % de son territoire.
- le bois de Vincennes, couvert entièrement par la zone N, s'étend sur 993 hectares. Son territoire est protégé pour 87 % au titre de l'espace boisé classé. Y sont délimités 46 STCAL couvrant 9 % de son territoire.

Espaces boisés classés

Corrélativement à cette nouvelle répartition du zonage, tous les espaces boisés classés existants au POS, qu'ils soient désormais situés en zone N ou en zone UV, ont été reconduits voire augmentés par rapport au document antérieur. Cette prescription analysée ci-après assure une protection forte de la végétation puisque le Code de l'urbanisme interdit sur de tels espaces les changements d'affectation ou de mode d'utilisation du sol susceptibles de remettre en cause les boisements.

À l'issue de ces différentes évolutions, la réglementation élaborée en 2006 vise à restaurer les milieux naturels, protéger ou réhabiliter les paysages mais aussi réaffirme la vocation de promenades publiques et d'espaces de loisirs de plein air, en rendant accessibles aux Parisiens des lieux de détente, de convivialité, et des activités récréatives, culturelles et des lieux de restauration.

Les occupations et utilisations du sol susceptibles de trouver place dans la zone naturelle et forestière

Les articles 1 et 2 du règlement, respectivement relatifs à ce qui est interdit ou soumis à des conditions particulières, sont les plus significatifs de la spécificité de cette zone dans

la mesure où peu de nouvelles implantations sont possibles.

Après avoir précisé que les travaux d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité sont autorisés dans toute la zone (pour répondre aux dispositions légales les imposant par exemple pour les personnes à mobilité réduite), le règlement fixe par une liste exhaustive l'ensemble des constructions mais aussi installations et travaux divers susceptibles d'être réalisés dans toute la zone ainsi que les conditions qui s'y attachent. À cet effet, il reprend certaines règles également mises en œuvre dans le tissu courant. Le PLU prévoit notamment la nécessité de prendre en compte les prescriptions liées aux risques naturels identifiés sur Paris tant en matière de mouvements de terrain que du risque d'inondations. À titre d'illustration, par un renvoi aux dispositions du plan de prévention des risques d'inondation, toute imperméabilisation supplémentaire des sols est interdite sur une partie de l'ouest du bois de Boulogne.

Le PLU encadre tout d'abord toutes les implantations qui trouvaient déjà leur place dans les bois. Un dispositif spécifique contrôle l'aménagement de terrains de camping ou de caravanage ainsi que les installations temporaires permettant l'exercice d'activités compatibles avec le caractère de la zone. S'agissant de la rénovation et de la modernisation de constructions, installations et ouvrages existants, les changements de destinations

sont possibles uniquement s'ils s'inscrivent dans le caractère de la zone, tandis que la modification des bâtiments existants devra respecter les règles d'emprise au sol et de hauteurs fixées par ailleurs (articles N.9 et N.10).

Depuis 2016, le verdissement du document d'urbanisme a conduit à autoriser dans cette zone les installations et usages du sol liés à l'agriculture urbaine dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère de la zone.

Pour tenir compte des éventuels cas de bâtiments détruits par sinistre tels que prévus par le Code, le règlement prévoit également que la reconstruction est admise avec une emprise et un volume au plus égaux à l'existant avant sinistre. Ces travaux doivent être réalisés en lien avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ou la nécessité de gestion des bois.

La liste des différentes occupations du sol ayant été définie, la faisabilité d'un projet au sein de cette zone majoritairement inconstructible est donc étroitement liée à sa localisation.

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées sont des espaces spécialement délimités dans lesquels des constructions sont

possibles.

En effet, le législateur a prévu que seuls ces secteurs préalablement définis peuvent accueillir de nouvelles constructions dès lors que le PLU les encadre et en limite les implantations. Le document d'urbanisme élaboré en 2006 a appliqué ce dispositif pour permettre la gestion et l'évolution contrôlée des constructions et installations existantes (équipements publics, locaux techniques, parties bâties des concessions).

Les STCAL de Paris sont principalement liés à des concessions ou emprises occupées par la Ville ou l'État (INSEP, Fort de Vincennes, Jardin d'acclimatation...).

Depuis 2006, les évolutions législatives successives (Grenelle 2 et ALUR) ont contribué à maintenir les mesures de protection des zones N et donc à y réduire les possibilités d'y construire y compris dans les STCAL dont le caractère exceptionnel a été réaffirmé et qui est désormais soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Compte tenu de cette particularité, la majorité des dispositions de la zone distingue les règles applicables dans et en dehors de ces STCAL.

Des règles spécifiques pour les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées
En 2006, deux types de STCAL ont été créés. Les premiers ont été délimités en tenant le

plus grand compte de l'emprise des constructions existantes tout en leur laissant une petite marge d'évolution (fixée à 3 % de l'emprise au sol existante en 2006).

Les seconds dits STCAL « projets » ont fixé une augmentation maximale chiffrée des emprises. En effet, certains projets en cours ou certaines restructurations prévues dans les bois n'étaient pas encore suffisamment connus et « calés » graphiquement de sorte qu'il n'était pas possible de figer leur statut sur un plan (environ une dizaine de STCAL ont été créés en 2006). Dans ces secteurs détourés sur les documents graphiques du règlement, sont notamment admis les constructions, installations et ouvrages liés à l'exercice d'activités compatibles avec le caractère de la zone (activités de promenade, détente et convivialité, loisirs de plein air, animation, restauration, activités récréatives et culturelles), ainsi que les locaux d'habitation destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des espaces concernés. En dehors des secteurs d'accueil des constructions, seules les modernisations et rénovations de bâtiments existants ainsi que les clôtures sont autorisées.

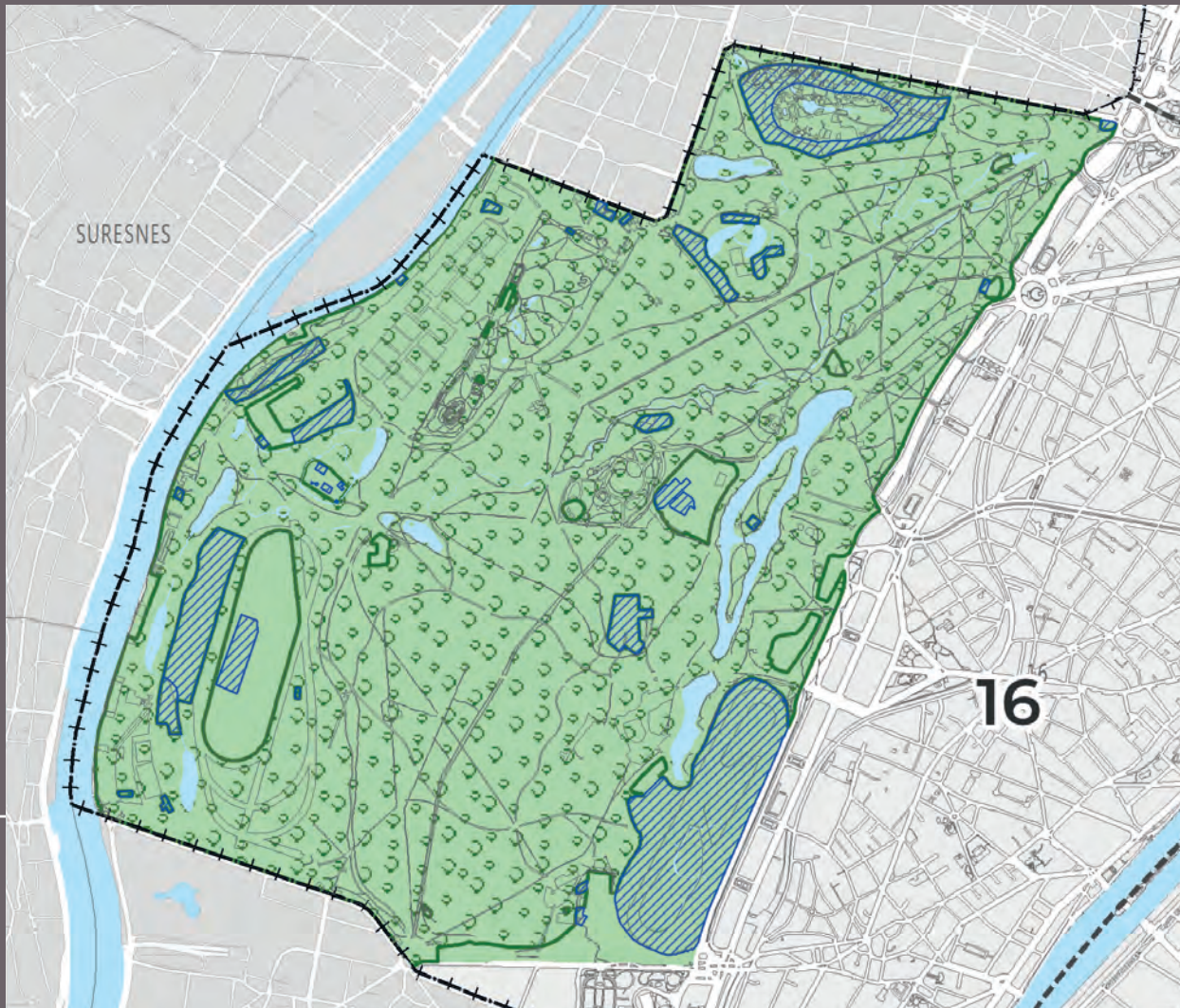
La constructibilité dans cette zone est donc faible et les marges d'évolution très étroites. Ces règles apportent toutes des contraintes très fortes.

Les conditions de l'implantation des constructions dans la zone naturelle et forestière N



Dans la majorité des zones du PLU, l'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives est gérée par les articles 6 et 7 du règlement qui de fait ont une forte portée dans le règlement essentiellement dans les zones déjà urbanisées. Dans la zone N où les constructions sont en principe interdites, leur contenu doit être appréhendé différemment. Paris en est une bonne illustration.

Lors de l'élaboration du PLU en 2006, la Ville avait opté pour des règles très souples de nature essentiellement qualitatives en se fondant sur le contexte particulier des bois et des règles de domanialité applicables.

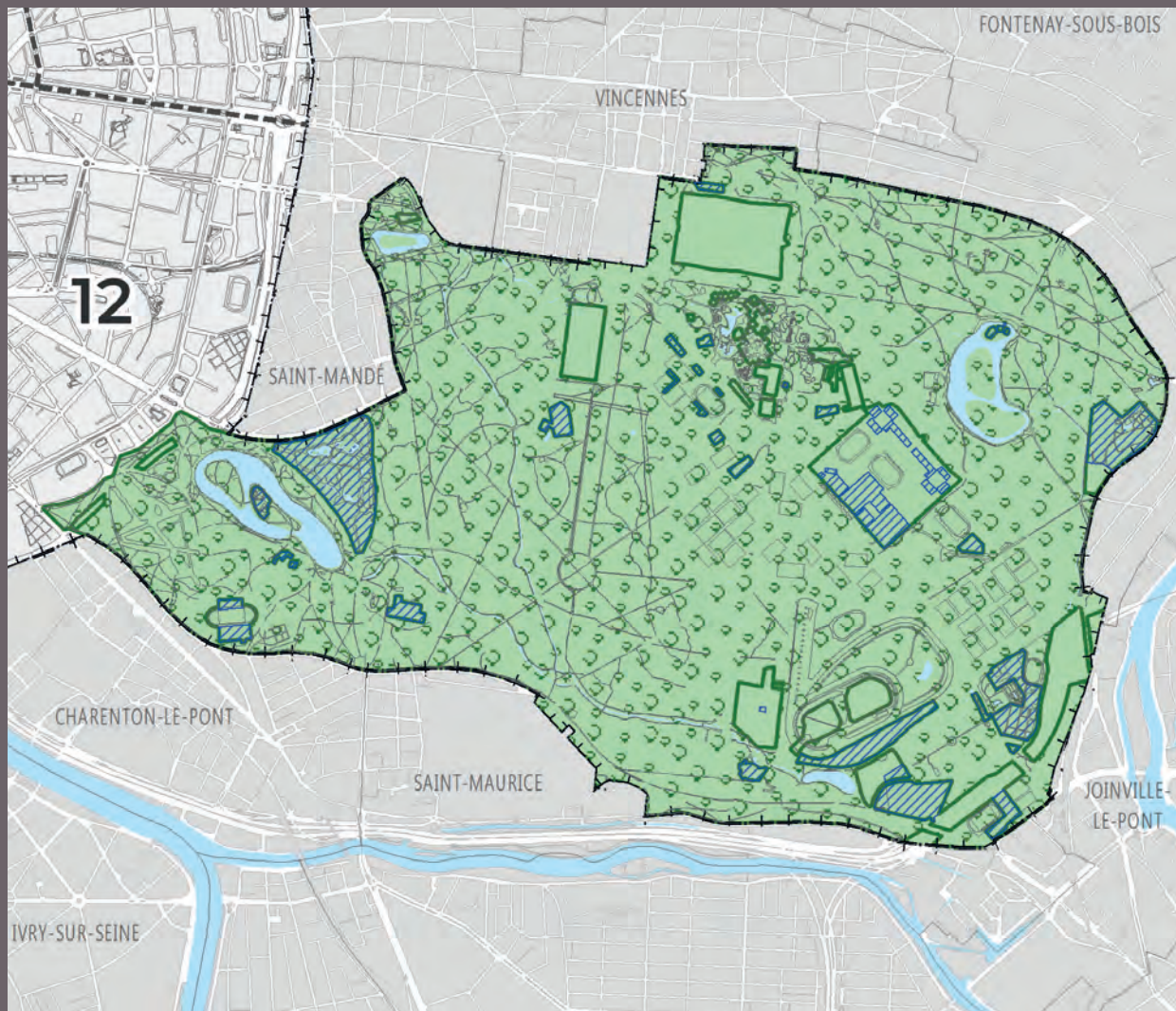
Suite à un contentieux et à leur annulation, les articles ND.6 et ND.7 que le POS appliquait dans la zone naturelle ND étaient redevenus applicables. Les effets des annulations juridiques peuvent conduire à remettre en vigueur des dispositions antérieures à celles contestées si bien que la Ville s'est trouvée confrontée à un patchwork de dispositions. Elle a alors engagé une modification du document pour rétablir la cohérence générale des règles d'implantation du PLU dans les zones UV et N, en les remplaçant par des dispositions qui, à la fois, répondent au grief retenu par le Conseil d'État dans son arrêt





Zone naturelle et forestière bois de Boulogne

-  Espace boisé classé
-  Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées

Surface du bois de Boulogne :
850 ha dont 79 % en espace boisé classé



Zone naturelle et forestière bois de Vincennes

-  Espace boisé classé
-  Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées

Surface du bois de Vincennes :

993 ha dont 87 % en espace boisé classé

du 18 juin 2010 (le manque de précision des articles annulés) et sont conformes aux orientations du PADD.

Un contexte domanial et routier spécifique dans les bois

Aux termes de l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme toujours applicable au PLU de Paris tant qu'une révision n'a pas été opérée, les articles 6 et 7 réglementent respectivement « *l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* » et « *l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* ». Écrire au sein de ces articles des règles qui soient applicables suppose donc que l'on sache identifier sans ambiguïté, d'une part les voies de la zone concernée, d'autre part les limites de terrains ou d'entités qui en tiennent lieu.

Les bois de Boulogne et de Vincennes ont été respectivement concédés par l'État à la Ville de Paris par les lois du 8 juillet 1852 et du 24 juillet 1860. Chacun d'eux constitue, dans sa globalité, une propriété du domaine public de la Ville de Paris et ne comporte pas de limite séparative à proprement parler. Les voies qui les parcourent n'isolent pas, comme dans Paris intra-muros, des îlots constitués de terrains, et présentent en outre des caractéristiques très diverses : les bois incluent des tronçons d'autoroutes

(A4 et A13) et du boulevard périphérique, des bretelles d'accès, des voies circulées – dont des routes assurant un transit automobile, des dessertes de concession, des voies piétonnes, des sentes et des allées cavalières...

L'application de ces articles a donc contraint à définir les voies et les limites des occupations domaniales (concessions et équipements publics), qui tiennent ici lieu de limites séparatives puisqu'elles circonscrivent les emprises aménagées pour l'exercice des activités qui animent les bois.

Ce travail effectué, la Ville s'est attachée à intégrer au PLU des dispositions complémentaires pour contrôler les travaux. En effet, une des spécificités de la zone N est que l'implantation des constructions y est également encadrée par des règles de natures diverses telles que :

- la protection de l'espace boisé classé, qui comme nous l'avons vu, interdit les implantations sur ces espaces ;
- les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, qui délimitent strictement les rares emprises où sont admises la construction neuve et les extensions de bâtiments existants ;
- les dispositions imposées dans lesdits STCAL, et notamment les règles de l'article N.9 qui limitent, dans la plupart des secteurs, l'augmentation de l'emprise au sol bâtie

à 3 % et qui réglementent la hauteur des constructions en limitant les surélévations de bâtiments existants ou en imposant aux constructions nouvelles le respect d'une hauteur maximale fixée à un seul étage.

Le maintien du caractère naturel de cette zone et par voie de conséquence la restriction de nouvelles implantations conduit en toute logique à ne pas définir de règles fines en matière de desserte par les réseaux et les voies. En effet, tandis que dans la zone urbaine générale, la présence d'équipements et les capacités de raccordement aux réseaux existants sont des éléments fondamentaux à respecter, la zone N se contente de prévoir les modifications des accès existants et éventuellement la création de nouveaux accès uniquement s'ils sont indispensables pour assurer la sécurité des usagers et à condition d'assurer une intégration parfaite de ces voies dans le milieu environnant.

Ces contraintes s'expliquent par la nécessité de contenir l'urbanisation des secteurs protégés.

Comme nous l'avons expliqué, les deux bois restent des espaces de loisirs et de détente depuis qu'ils ont été cédés par l'État à la Ville de Paris. La présence de différents espaces et concessions au sein des deux bois contribue à permettre aux franciliens d'y trouver des espaces de promenades, des

espaces sportifs ou culturels auxquels la Ville souhaite donner la possibilité d'accéder en favorisant les transports en commun ou *via* une palette de modes de déplacements doux avec pour corollaire des exigences en matière de stationnement pour les vélos et poussettes pour les équipements qui s'y trouvent.

Parallèlement, les aires de stationnement des véhicules, interdites en sous-sol, y sont limitées aux besoins des ouvrages admis dans ces espaces et doivent recevoir un traitement paysager et végétalisé.

Des règles architecturales favorisant la préservation des espaces

Pour les constructions existantes, l'objectif de préservation du site conduit à n'autoriser que des travaux de mises aux normes ou de sécurisation des bâtiments, qui dès lors qu'ils sont protégés ou comprennent des éléments protégés sont soumis aux mêmes règles que le tissu ordinaire.

Quant aux implantations nouvelles, lorsqu'elles sont possibles au regard des contraintes vues précédemment, elles doivent impérativement veiller à s'intégrer au site et participer à sa mise en valeur.

Des dispositions paysagères protectrices (article 13)

Étant donné que cette zone appartient principalement à la Ville et qu'en dehors des concessions, celle-ci en est le principal acteur, les dispositions en matière de plantations s'adressent essentiellement aux concessionnaires. La majorité des règles visent à préserver ou favoriser les boisements et à limiter les extensions des constructions. Dans les STCAL, la perméabilité des sols est un objectif essentiel que les projets doivent respecter et les modalités de mise en œuvre des plantations sont similaires à celles de la zone urbaine générale.

Enfin, la zone N comprenant une forte densité d'espaces boisés classés identifiés graphiquement sur les planches de l'atlas, le règlement rappelle les contraintes réglementaires fortes qui en découlent et que la jurisprudence illustre largement.

Des dispositions relatives aux performances énergétiques et environnementales (article 15)

Il peut sembler paradoxal de prévoir des dispositions relatives aux performances énergétiques et environnementales dans une zone où les constructions ne sont pas censées pouvoir se développer vu les contraintes législatives pesant sur ces espaces. Il convient cependant de noter que compte tenu de l'identification d'espaces déjà construits et de la création de STCAL, la fixation de règles y est incontournable non seulement pour garantir que les bâtiments existants ne viendront pas enlaidir ou amoindrir le potentiel écologique du site mais aussi pour garantir l'insertion et l'ambition environnementale des constructions nouvelles dans la zone.

Dans ce contexte, l'utilisation de prescriptions encore plus protectrices que dans les autres zones urbaines du PLU y trouve tout son sens.

La zone urbaine verte

Les objectifs et secteurs concernés

La zone urbaine verte (UV) regroupe des espaces dont la densité bâtie est en général

faible et dont la fonction écologique, la qualité paysagère ou la vocation récréative, sportive ou culturelle doivent être préservées et mises en valeur pour assurer la qualité de vie et les besoins de détente des Parisiens. Cette zone regroupe trois grands secteurs

répartis sur les thématiques suivantes :

- les parcs, jardins espaces verts publics et les cimetières,
- les grands espaces consacrés à la détente, aux loisirs et aux sports,
- les plans d'eau, les berges basses et les quais portuaires de la Seine et des canaux.

Les parcs, jardins, espaces verts publics et les cimetières

Hormis quelques grands jardins créés entre le ^{xv}e siècle et la fin du ^{xviii}e siècle par de grandes institutions (Tuileries, Luxembourg, Jardin des plantes...) et qui sont devenus des biens publics à la Révolution, l'ensemble des parcs et jardins que nous connaissons date du ^{xix}e siècle et a été réalisé lors des transformations de Paris par le baron Haussmann.

L'adoption en 1983 du plan programme de mise en valeur de l'Est parisien, document cadre dépourvu de valeur réglementaire mais organisant les opérations d'aménagement dans l'est de Paris, a permis de planifier de nouveaux espaces verts parisiens. Ce plan a permis, par une inscription au sein du POS, ou par le biais de zones d'aménagement concerté, l'agrandissement ou la réalisation de nombreux parcs ou jardins publics dans les années 1990, parmi lesquels le jardin de Bercy, le jardin de Reuilly, le square Héloïse et Abélard, le parc de la Villette, le parc André-Citroën, ou encore le parc de Belleville. Plus récemment un grand parc a été ouvert

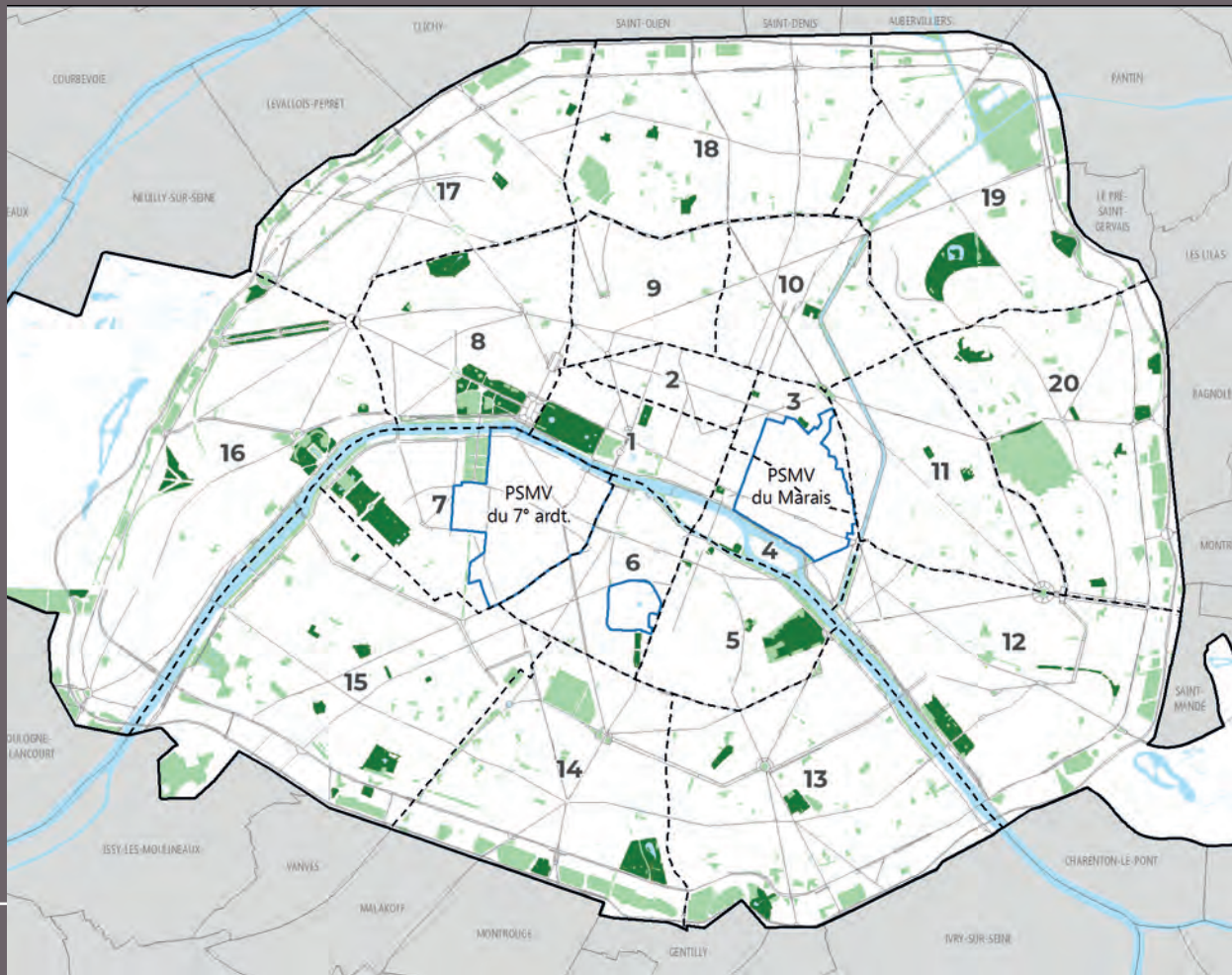
dans le quartier de Clichy-Batignolles, le parc Martin Luther-King.

La « nature » à Paris est très morcelée et constituée d'une multitude de lieux qui forment une mosaïque discontinue d'espaces plantés. Ainsi le réseau des parcs et jardins publics parisiens est constitué, hors les bois, de plus de 650 lieux et totalise quelques 580 hectares. Le réseau des parcs urbains de plus de 10 hectares, ainsi que le réseau de jardins publics de proximité sont exceptionnellement denses à Paris. 90 % des habitants disposent d'un jardin ou d'un parc public à moins de 10 minutes à pied de leur logement. À la fin du ^{xviii}e siècle, le cimetière du Père-Lachaise est pensé comme un grand jardin, mais restera l'unique représentant de cette conception. Pour autant les cimetières créés au ^{xix}e siècle ont fait l'objet de plantations emblématiques, d'alignements qui quadrillent l'espace et le structurent, et en font des poumons verts pour Paris.

Le principe est donc de préserver ou améliorer au sein de ces territoires les équilibres écologiques, le caractère et la qualité des espaces verts publics.

Les grands espaces consacrés à la détente, aux loisirs et aux sports

Dans ce secteur se trouve l'ensemble des stades parisiens et autres lieux d'activités ludiques dont la principale composante est la ceinture verte. À partir de 1919, le projet de ceinture verte, situé sur le territoire des



Zone urbaine verte

- Zone UV hors espace boisé classé
- Zone UV en espace boisé classé
28 % de la zone UV



Vue aérienne prise de la porte d'Italie vers le stade Charléty et la porte de Gentilly, qui montre la diversité de la zone UV avec des équipements sportifs, le stade de la Poterne des Peupliers, le Parc Kellermann et le cimetière de Gentilly.

anciennes fortifications et la zone non aedificandi attenante, sont venus s'ajouter à la multitude des espaces verts disséminés dans Paris. Il s'y trouvent aujourd'hui notamment tous les stades et les grands centres sportifs (à l'exception du stade Émile-Anthoine).

La zone urbaine verte a donc vocation à maintenir et développer la vocation récréative des espaces au profit des loisirs, de la culture, de la promenade et des activités sportives, de l'agriculture urbaine... Peuvent trouver place dans cette zone, par exemple, des équipements sportifs, des installations de locations de vélos, de restauration, de jeux d'enfants...

À noter que des dispositions particulières sont applicables dans le cadre du réaménagement du secteur Roland-Garros, concernant notamment l'implantation des constructions.

Les plans d'eau, les berges basses et les quais portuaires de la Seine et des canaux La Seine constitue le lien majeur entre tous ces espaces de nature. Elle est reconnue comme corridor écologique d'intérêt national car elle abrite une flore et une faune aquatique importante et constitue le vecteur de déplacement d'espèces sauvages et protégées.

Dans la traversée de Paris, elle est cependant très marquée par son environnement urbain.

Les quais et perrés maçonnés ont été construits au XIX^e siècle pour réguler le cours du fleuve et supprimer la grève des pentes. Les berges basses ont été pavées pour faciliter le déchargement des péniches, le stockage des marchandises et rationaliser l'accostage.

Avec la création des voies express dans les années 1960 la Seine a été enserrée dans un univers minéral aux berges artificielles plantées uniquement d'arbres de haute tige, et où la végétation spontanée était limitée aux interstices des perrés. Le projet de reconquête des berges de la Seine initié en 2010 par un vote au conseil de Paris a permis de rendre les berges aux piétons. Les aménagements en faveur de la promenade, dès 2013 sur une partie de la rive gauche, puis en 2017 sur la rive droite, ont permis de renforcer les continuités écologiques et la fonction récréative avec la création du parc Rives de Seine sur environ 6 km de berges.

La zone UV doit permettre sur les voies d'eau et leurs berges, le développement du transport de passagers par bateaux et, en temps partagé, le transit des marchandises et déchets, notamment les activités de distribution urbaine de marchandises de toute nature destinées à l'approvisionnement des Parisiens. Parallèlement sur les berges de la Seine des ports de transport de matériaux et marchandises sont eux en zone UGSU, comme par exemple le port de Javel, le port de Tolbiac ou le port de Bercy.

Occupations et utilisations du sol

La zone UV reprend largement les règles établies pour la zone UG, mais au regard des spécificités de cette zone, il a été rajouté dans l'article sur l'interdiction de l'occupation du sol et de son utilisation, la possibilité d'interdire des constructions ou installations « *qui par leurs nature, dimensions, volume et aspect, seraient incompatibles avec le paysage ou porteraient atteinte au caractère du site* ».

Dispositions particulières

Sur ce sujet, la zone UV reprend l'ensemble des dispositions mises en place pour la zone UG mais là aussi en rajoute un certain nombre pour compléter et permettre de respecter les règles établies pour cette zone.

Sont donc admis entre autres :

- l'amélioration, l'entretien et l'évolution des ouvrages existants notamment pour leur accès, desserte, sécurité, fonctionnalité ;
- les constructions, installations conformes au caractère de la zone ; exemples : stades, gymnases, aires de jeux, etc. ;
- tous les locaux techniques nécessaires au fonctionnement et à l'entretien des installations, ainsi que les logements pour le personnel de surveillance et de gardiennage ;
- les ouvrages d'infrastructure tels que ponts et passerelles ;

- les équipements funéraires, cimetières, crématorium ;
- la transformation de locaux souterrains existants, pour de la logistique de marchandises, la collecte de déchets, les garages à vélos ;
- les constructions ou installations relevant de l'agriculture urbaine.

Une particularité concerne les transports en commun. Pour anticiper certains travaux d'infrastructure tels que la désaturation de la ligne 13, le prolongement de la ligne 14 et la construction d'une gare porte Maillot dans le cadre du prolongement de la ligne E du RER, il est admis des constructions et ouvrages nécessaires à la réalisation de ces projets.

Dispositions complémentaires applicables sur le domaine public fluvial

La valorisation de l'utilisation des voies d'eau (fleuves, canaux) étant un élément important dans la fonction de cette zone, il a été précisé :

- la possibilité d'installation d'infrastructures nécessaires aux transports de personnes et pour les haltes nautiques de navigation de plaisance ;
- les bateaux logements dans le respect des réglementations spécifiques qui les régissent ;
- des plates-formes de transit de marchandises ou de déchets évacués par voie d'eau qui sont localisées sur le plan.

Il est à noter que l'ensemble de ces possibilités d'aménagement peuvent se faire sous

réserve de « *ménager un passage offrant un cheminement confortable pour les promeneurs (à pied, à bicyclette)* ».

Implantations des constructions

Des dispositions générales pour l'implantation des bâtiments existent au même titre que pour la zone UG. Pour autant, les prescriptions ont été adaptées aux types de constructions que l'on retrouve principalement dans cette zone, les équipements sportifs et les locaux en lien avec l'activité des voies navigables. Les conditions de desserte des réseaux d'énergie, d'eau, d'assainissement et d'accès des usagers sont similaires à celles de la zone UG.

Les constructions à vocation sportive

L'ensemble de ces règles ne concernent pas les établissements sportifs projetés sur le domaine public fluvial de la Seine et des canaux.

Par rapport aux voies, d'une façon générale, l'ensemble des bâtiments doivent être implantés, en élévation et en sous-sol, en retrait d'au moins 2 mètres de l'alignement ou de la limite de la voie.

Toutefois, ce retrait n'est pas imposé :

- lorsque la fonction des locaux le justifie (halls d'accès, logement de gardien...);
- aux constructions ne comportant pas plus d'un niveau au-dessus du sol et ne dépassant pas 4,5 mètres de hauteur au sol ;

- sur les constructions projetées portant sur les documents graphiques du PLU l'indication : « implantation sans retrait imposé ». Cette règle s'applique également pour les limites séparatives des terrains lorsque cela est indiqué sur les documents graphiques ;
- lorsque la construction est adossée à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition qu'elle ne dépasse pas les limites extérieures de ses héberges.

Constructions situées sur le domaine public fluvial

Pour les constructions situées sur le domaine public fluvial, même si certaines dispositions de principe existantes pour les équipements sportifs ont été reprises comme le retrait de 2 mètres de l'alignement des voies sur les berges, sauf si la hauteur de la construction ne dépasse pas 4,5 mètres, des dispositions plus particulières ont été prises au regard de la typologie des lieux :

- les constructions peuvent être implantées en adossement du mur de soutènement du quai haut ou des rampes d'accès à la berge si leur hauteur ne dépasse pas le niveau dudit quai ;
- sur les berges des canaux, l'implantation des constructions est admise à l'alignement du quai haut lorsque le mur de soutènement présente une hauteur de moins d'un mètre ou en absence de mur de soutènement ;
- sur les berges de la Seine, l'implantation des constructions, installations et ouvrages

doit ménager un passage offrant un cheminement confortable pour les promeneurs ;

- sur les berges des canaux, l'implantation des constructions, installations et ouvrages peut être imposée en retrait de la voie d'eau pour assurer les conditions nécessaires à la gestion de la voie d'eau.

L'objectif de ces règles est de veiller à une faible densification des espaces tout en garantissant une utilisation des berges conforme à la législation fluviale.

Autres constructions

Pour les autres constructions, il est repris largement les dispositions prévues pour les équipements sportifs. Si le retrait de 2 mètres en limite de la voie ou des limites séparatives de la parcelle reste la règle, celle-

ci n'est pas imposée suivant les mêmes principes établis pour les équipements sportifs. Quelques dispositions particulières ont été précisées :

- ce retrait n'est pas imposé aux édifices de faible hauteur en limite séparative ;
- aux constructions adossées à un bâtiment, un mur de clôture ou un mur de soutènement existant, sans dépasser leurs héberges, et ne comportant qu'un seul niveau d'élévation ;
- aux façades ne comportant pas de vues au droit d'une limite d'occupation domaniale ne coïncidant pas avec une limite de terrain ;
- en adossement d'un mur de clôture ou de soutènement.

Et d'une façon générale, l'implantation des constructions doit leur permettre de s'intégrer dans la composition d'ensemble de l'espace paysager.

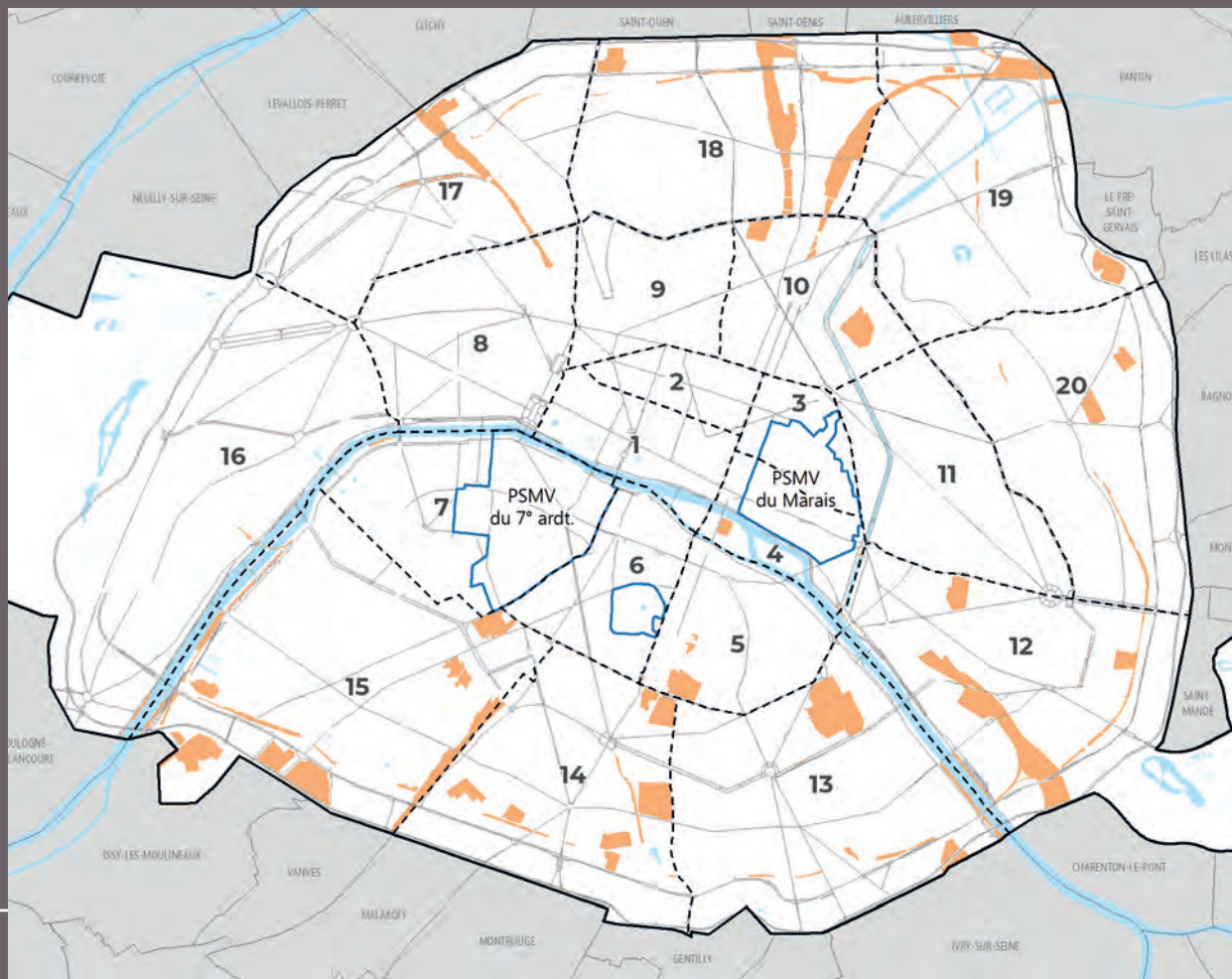
La zone urbaine de grands services urbains

Le rôle et les objectifs de la zone

Comme toute capitale et centre dense, les disponibilités foncières se raréfient à Paris intra-muros. La grande majorité du potentiel de développement dépend de surfaces logistiques, de friches ferroviaires, de terrains hospitaliers, qui appartiennent à leurs exploitants : SNCF, Ports de Paris, RATP, AP-HP...

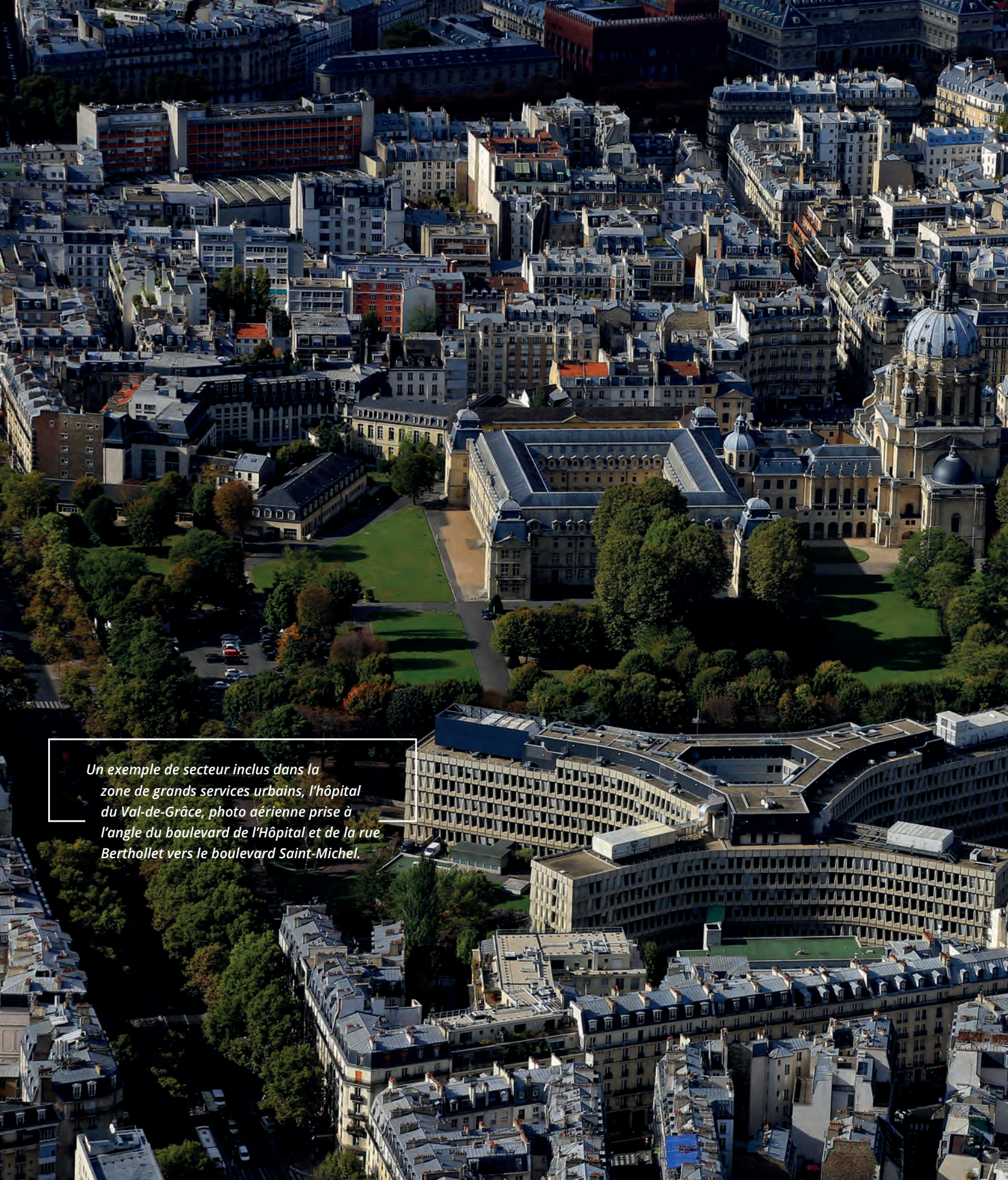
En créant la « zone de grands services urbains » qui recouvre chacun de ces sites, le PLU de 2006 a voulu innover en utilisant le zonage comme un outil combinant la préservation et le développement de cette fonction logistique avec une capacité renforcée de contrôle du développement urbain.

Avant 2006, ces sites (à l'exception des emprises ferroviaires et portuaires traitées dans



Zone urbaine de grands services urbains

La zone urbaine de grands services urbains (UGSU) couvre les principaux équipements et services urbains publics ou privés, nécessaires au fonctionnement de l'agglomération, qui apportent un véritable service aux Parisiens. La carte ci-dessus permet ainsi d'identifier dans la zone UGSU des terrains affectés aux transports (réseaux ferrés de transport de voyageurs et marchandises...) et aux activités de logistique urbaine ; des emprises des ports (berges de la Seine ou des canaux) ainsi que les emprises hospitalières et para-hospitalières, le Parc des expositions, les centres de tri de déchets, réservoirs d'eau, dépôts ou annexes de grands équipements, etc.



Un exemple de secteur inclus dans la zone de grands services urbains, l'hôpital du Val-de-Grâce, photo aérienne prise à l'angle du boulevard de l'Hôpital et de la rue Berthollet vers le boulevard Saint-Michel.

des zones spécialisées très rigides) n'étaient pas particulièrement différenciés *via* un zonage spécifique. Leurs propriétaires, généralement publics ou parapublics, avaient de fait une certaine liberté lorsqu'ils souhaitaient transformer une partie de leur terrain en quartier de ville dès lors que ceux-ci rejoignent le tissu courant. Au contraire, la réglementation pouvait s'avérer trop contraignante s'agissant de leurs besoins propres (création d'entrepôts ou de bâtiments hospitaliers par exemple). La zone de grands services urbains, dans le respect des objectifs assignés aux documents d'urbanisme, permet d'offrir davantage de souplesse à ces propriétaires quand il s'agit de répondre aux besoins spécifiques de leur activité, mais interdit toute construction de type logements ou bureaux, autres que ceux nécessaires à l'exploitation du site. Ainsi, lorsqu'un grand opérateur urbain souhaite valoriser une parcelle de son terrain en la transformant en quartier de ville, une évolution du PLU est nécessaire pour que cette parcelle mute en zone urbaine générale. Un rapprochement entre les différents partenaires s'opère alors pour assurer la création d'un quartier nouveau. C'est également l'occasion de placer cette évolution dans le cadre d'un processus démocratique (concertation, enquête publique) qui peut conduire à des pratiques novatrices (exemple de l'hôpital Saint-Vincent-de-Paul dont la friche fait l'objet d'occupations transitoires dans l'attente

de l'aménagement). La zone UGSU couvre 485 hectares, à mettre en regard avec la surface totale de Paris de 10 539 hectares (Seine et canaux 209 hectares inclus).

Que peut-on y construire ?

Nous ne reprendrons pas dans ce chapitre les règles de construction, alignements, hauteurs, etc. qui sont largement similaires aux règles de la zone urbaine générale. Par contre le particularisme de cette zone conditionne d'une façon restrictive les destinations autorisées pour les bâtiments, qui doivent impérativement être en rapport avec les objectifs dédiés à cette zone.

Sont donc admis sous conditions :

- les CINASPIC conformes au caractère de la zone, ou nécessaires à son fonctionnement ;
- l'artisanat, la fonction entrepôt ou l'industrie s'ils sont en lien avec le caractère de la zone ou les CINASPIC existantes ou créées ;
- le bureau s'il répond aux besoins des CINASPIC existantes ou pour la reconstruction de l'immeuble d'activité « CAP 18 » dans le 18^e arrondissement (après démolition prévue dans le cadre du projet de la ligne ferroviaire CDG Express devant relier l'aéroport de Roissy à la gare de l'Est) ;
- le commerce sur les berges de la Seine et les canaux relevant des emprises des ports, sous réserve d'être liés à la voie d'eau et sur



*Petite ceinture, 2019,
secteur Broussais
Paris 14^e.*

les emprises de la petite ceinture ferroviaire indiquées sur les documents graphiques du règlement (sous réserve de ne pas porter atteinte à la fonction écologique du site, et d'une possibilité de réversibilité pour accueillir un système de transport de marchandises ou de personnes) ;

- les occupations commerciales et artisanales précaires et temporaires et leurs aménagements dans des constructions et installations existantes, sous réserve de ne pas porter préjudice aux activités principales qui y sont accueillies ;

- l'habitation pour les logements de gardiennage, ou ceux utiles au fonctionnement des CINASPIC existantes dans la zone ;

- les constructions et installations relevant de l'agriculture urbaine si elles sont compatibles avec le caractère de la zone.

Des dispositions particulières sont applicables pour le Parc des expositions de la porte de Versailles afin de permettre la réalisation d'un centre de congrès, un hôtel et des commerces dans le respect des surfaces mentionnées au PLU.

Dispositions particulières

Compte tenu des particularités des constructions existantes ou à venir ainsi que des objectifs spécifiques dédiés à cette zone, certaines règles et modalités de construction font l'objet de dispositions particulières.

Voirie, déplacement, stationnement

Les deux espaces sensibles de la zone UGSU en matière d'environnement disposent de règles adaptées à leurs caractéristiques :

- les berges de la Seine doivent, malgré des installations de logistique importantes, préserver un passage offrant un cheminement confortable aux promeneurs à pied, à bicyclette... ;

- sur l'emprise de la petite ceinture ferroviaire, un espace doit être préservé pour réaliser une promenade aisée, confortable et continue pour les piétons et vélos et ce, dans un cadre paysager, sauf lorsqu'une impossibilité technique ou contrainte inhérente au service public ferroviaire irait à l'encontre de tels aménagements.

Pour le stationnement, étant donné que la zone ne comporte quasiment pas de logements et de bureaux, il est laissé à l'appréciation du constructeur le nombre de places de parking nécessaire (auto et moto) au bon déroulement de l'activité. La seule obligation concerne le stationnement des vélos. Ainsi la superficie du local réservé aux vélos doit avoir au minimum 10 m² et correspondre aux besoins des usagers – besoins évalués au cas par cas c'est-à-dire projet par projet.

Aspect extérieur des constructions, hauteur

Pour l'ensemble des principes architecturaux nous retrouvons la même philosophie

que pour la zone UG, bien que souvent les constructions existantes n'ont pas par exemple le même principe d'alignement que sur rue. Cela est dû à leur destination. On peut noter les hôpitaux qui sont souvent formés de bâtiments disparates. Il sera recherché en cas d'agrandissement de ceux-ci un traitement architectural en accord avec l'existant. Pour autant les constructions nouvelles ne doivent pas aboutir à un mimétisme architectural pouvant être qualifié esthétiquement de pastiche. Comme dans la zone UG, l'architecture contemporaine peut prendre place pour des bâtiments à vocation d'intérêt général.

Pour les hauteurs, sur le domaine public fluvial, les bâtiments à construire sur cette zone étant principalement pour de la logistique urbaine, des règles particulières ont été définies.

Les hauteurs maximales des constructions ne doivent pas dépasser :

- 20 mètres pour les constructions, installations et ouvrages à usage d'industrie ou pour les CINASPIC ;
- 12 mètres pour les constructions, installations et ouvrages à usage d'entrepôt ;
- 6 mètres pour les constructions, installations et ouvrage à usage de bureau, commerce ou artisanat.

Espaces libres et plantations

Les espaces libres étant beaucoup plus conséquents que dans la zone UG, il n'a

pas été nécessaire de prendre des normes aussi contraignantes que pour des parcelles plus petites et susceptibles de recevoir une forte densification. Sur cette zone, les espaces libres comprennent notamment les espaces nécessaires au fonctionnement et à la desserte des constructions, qui jouent un rôle important dans l'activité des grandes entreprises de la zone.

L'aménagement des espaces libres aux abords des constructions projetées, et non utilisés pour la desserte routière ou ferrée et l'exploitation des constructions, doit inclure la plantation d'arbres et de végétaux compatibles avec l'exploitation des constructions existantes.

L'objectif de ces dispositions est de permettre la végétalisation tout en assurant le maintien des besoins des grands services urbains nécessaires aux Parisiens. Il s'agit de faire coexister des intérêts publics, d'une part liés à l'existence de services publics, et d'autre part liés aux enjeux écologiques. Les règles en matière de plantations sont les mêmes


*EN SAVOIR PLUS Performances
énergétiques et environnementales
L'ensemble des règles décrites
pour la zone UG, notamment les
caractéristiques énergétiques des
bâtiments existants ou à construire,
les types de matériaux, la collecte
des déchets, la gestion des eaux
pluviales etc. s'appliquent également
pour la zone UGSU.*

que celles précédemment décrites pour la zone UG, lesquelles ont été établies par les services chargés des espaces verts pour répondre aux besoins des végétaux. Soit notamment une surface minimum de 20 m²

pour les arbres de grand développement (15 mètres), de 15 m² pour les arbres d'une taille entre 8 et 15 mètres et 10 m² pour les arbres faisant moins de 8 mètres de hauteur à l'âge adulte.

5

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



*Dans la rue, tout me semble écrit.
La ville est une architecture d'écriture.*

Jean-Marie Gustave Le Clézio



Orientations d'aménagement et de programmation

Conformément à l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme, « *les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements (...)* ».

Genèse des OAP

Paris est constitué d'une diversité architecturale liée aux nombreux témoignages du passé des époques qui se sont succédé. À la rigueur constante apportée par les règlements d'urbanisme qui ont été appliqués au cours des temps, s'ajoute la rupture au milieu du ^{xx}e siècle, par le plan d'urbanisme directeur, appliqué dès 1961 et approuvé en 1967 porteur des idées héritées de la Charte d'Athènes.

La loi d'orientation foncière de 1967 a en outre établi une séparation nette entre l'urbanisme réglementaire et l'urbanisme opérationnel. Ainsi les 15 années écoulées depuis les années 1960 jusqu'à l'application par anticipation du plan d'occupation des sols (POS) de Paris en 1975 ont marqué profondément certains secteurs de Paris. Approuvé en 1977,

le POS de Paris a renoué avec la lignée des règlements anciens, en consacrant un retour aux valeurs traditionnelles qui ont forgé la ville, en protégeant et mettant en valeur les tissus les plus remarquables. Ces caractéristiques réglementaires ont été réaffirmées et renforcées consécutivement lors de la révision générale du POS approuvée en 1989, puis lors de la révision partielle en 1994. C'est dans ce contexte législatif diversifié que se sont développées par le passé les différentes opérations d'urbanisme parisiennes, au travers de la réglementation spécifique des plans d'aménagement de zone (PAZ) dans les zones d'aménagement concerté (ZAC) et celle des secteurs de plan masse des territoires évolutifs qui côtoyaient l'une comme l'autre, celle du POS des quartiers constitués.

Les orientations de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000 remettent en cause ce dispositif de scission entre les règlements des quartiers existants et ceux des opérations d'aménagement, en imposant au plan local d'urbanisme (PLU), qui remplace le POS, de couvrir l'intégralité du territoire d'une ou plusieurs communes dans une vision et un cadre global, le projet d'aménagement et de développement durables. Ainsi les plans

d'aménagement de zone disparaissent, et avec eux, les spécificités réglementaires, graphiques et écrites, des ZAC.

Cette nouvelle philosophie a été fondamentale dans la réflexion liée à la gestion des différents projets d'urbanisme engagés à la fin du siècle passé et celles du début du ^{xxi}^e siècle. Désormais toutes les opérations d'aménagement doivent se conformer aux règles volumétriques et paysagères de tout le territoire communal, et non plus créer des îlots peu intégrés aux quartiers environnants. Un nouvel urbanisme est né, plus soucieux de son contexte paysager.

Pour ce qui est de l'urbanisme opérationnel, avec la fin des PAZ des ZAC, un nouvel outil a été mis en place. D'abord facultatives, c'est à la loi SRU du 13 décembre 2000 que remonte l'origine des orientations d'aménagement. La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 en fait une composante du dossier de PLU. La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle II », remplace ensuite les orientations d'aménagement (OA) par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui deviennent une pièce obligatoire du PLU, leur contenu restant facultatif.

En offrant la faculté de planification des territoires mutables dans une vision stratégique et une flexibilité nouvelles, les OAP permettent d'éviter des modifications récurrentes du PLU. Représentées le plus souvent sous forme de schémas accompagnés

d'une description du projet pour en faciliter la compréhension, elles sont au service des opérations d'aménagement sur des îlots urbains en mutation ou développement, ou encore à thème, visant un objectif commun à l'ensemble du territoire communal. Dans tous les cas, qu'elles soient géographiques ou thématiques, elles doivent être motivées et respecter le PADD dont elles constituent un instrument incontournable de planification urbaine. Elles sont opposables à tous travaux ou opérations dans un lien de compatibilité. Plus récemment, le décret du 28 décembre 2015 portant sur la modernisation du contenu du PLU a revisité cet outil de planification urbaine afin de mieux prendre en compte les enjeux de l'urbanisme actuel au cœur des projets, en l'adaptant à la temporalité, et incitant à l'émergence de projets innovants dans le respect du projet communal.

Ce que permettent les OAP dans un PLU

Les OAP représentent en soi des véritables projets urbains stratégiques qui s'inscrivent dans les objectifs du PADD. Qu'elles soient sectorielles ou thématiques, les OAP sont constituées, pour chacune d'entre elles, d'un schéma de planification accompagné d'un descriptif, qui s'impose à tous les projets de construction dans un lien de compatibilité

apprécié lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

OAP thématiques

Les orientations d'aménagement et de programmation en faveur de la cohérence écologique qui figurent dans le PLU en vigueur visent à poursuivre l'élaboration de la trame verte et bleue sur le territoire et en lien avec les communes voisines. Tous les projets sur les emprises concernées doivent s'attacher à enrichir l'écosystème local dans le respect des espèces endémiques d'Île-de-France, les diverses strates végétales et les milieux humides favorables au rafraîchissement urbain devant être restaurés ou créés et leur continuité assurée, l'infiltration directe des eaux de pluie privilégiée. C'est donc ici un véritable outil de planification fort impactant l'ensemble du territoire de la commune pour développer et assurer la biodiversité végétale et animale, et les zones humides.

OAP sectorielles

Les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager prévoient, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations d'aménagement, telles que la mise en valeur de l'environnement, le paysage, les entrées de ville, le patrimoine, la lutte contre l'insalubrité, les actions de renouvellement urbain et le développement du territoire. Elles concernent des actions et opé-

rations d'aménagement engagées ou à venir de restructuration d'ensembles urbains, des sites de renouvellement urbain, des grands terrains mutables, ou encore la planification des ZAC existantes ou projetées.

En définissant un cadre permettant la maîtrise sur le moyen ou long terme de l'évolution de territoires mutables ou à mettre en valeur, les OAP s'appliquent donc à certaines parties évolutives du territoire parisien, sans se substituer à l'application du règlement normatif du PLU. En effet l'ensemble du territoire communal est régi par un seul et même règlement, garant tant de la cohérence du paysage de la capitale et de ses spécificités en termes de hauteurs, d'alignement des immeubles le long des rues, d'harmonie des façades entre elles, de volume des toitures, de taille et de la nature des espaces libres et du végétal, que de la programmation des équilibres entre les destinations, des objectifs de logements sociaux, ou encore de la réponse aux besoins en équipements de proximité... Tous les articles du règlement du PLU s'appliquent sur ces îlots en développement ou devenir dans le respect des règles d'implantation, de hauteur, de prospect, de normes d'espaces libres, et rares sont les exceptions normatives.

Et c'est là toute la différence entre le mode opératoire issu de la loi SRU imposant un PLU cohérent sur tout le territoire communal, du précédent, inventant pour chaque nouveau quartier un règlement et son document graphique (distincts du POS). Entre 1980 et 2006

près de quatre-vingt nouveaux quartiers parisiens ont été ainsi créés qui ont été intégrés en 2006 dans le PLU. Depuis cette date autour de soixante-dix opérations d'aménagement ou de rénovation sont engagées, dont près d'une cinquantaine nouvelles ou toujours en cours en 2020. Toutes couvertes par le règlement du PLU en vigueur, avec quelques règles spécifiques pour certaines d'entre elles, elles sont régies, pour la plupart, par les dispositions des 25 OAP.

Depuis quelques années déjà, au regard de l'évolution des textes, à Paris comme ailleurs, les projets s'inscrivent dans cette dynamique de vision globale stratégique de la ville grâce au PADD, avec des normes identiques pour tout le territoire dictées par le règlement du PLU, mais avec des moyens de planification et de programmation permettant un échelonnement dans le temps et une souplesse du projet urbain qui peut s'adapter au plus près des besoins des habitants grâce aux OAP.

Les OAP parisiennes jouent ce rôle de catalyseur, à la croisée entre la règle précise et les objectifs de planification urbaine. Elles s'ajoutent donc aux normes sans s'y substituer. Complémentaires du règlement du PLU, elles permettent de prévoir des principes de localisation et les caractéristiques des rues, des équipements publics, des espaces verts, de signifier la nécessité de liens avec les quartiers environnants voire les communes limitrophes, de favoriser les circulations douces, de prévoir de nouvelles infrastructures de

transport, des actions d'amélioration de l'environnement, ou encore une diversité économique... C'est donc un véritable outil au service du projet urbain, sous toutes ses composantes pouvant évoluer grâce à la flexibilité de son expression.

Pour conclure, à Paris, deux couches du PLU se superposent : celle du règlement, qui impose des normes pour tous les constructeurs sur tout Paris (à l'exception des deux PSMV), et celui des OAP localement, qui s'imposent de manière plus souple à la puissance publique ou à l'opérateur à l'origine de la planification et du renouvellement d'un territoire donné.

L'OAP dans le PLU parisien

Deux types d'orientations d'aménagement, issues des dispositions d'avant la loi ALUR s'appliquent sur le territoire parisien : les OAP en faveur de la cohérence écologique qui portent sur l'ensemble du territoire parisien,

DEMAIN LE PLU Plus récemment le législateur a introduit la possibilité d'OAP dans le périmètre desquelles le règlement du PLU pourrait ne pas s'appliquer, et où des conditions minimum permettraient de garantir la cohérence des projets avec le PADD, et des OAP patrimoniales. Ces nouvelles dispositions législatives pourraient sans doute ouvrir de nouvelles possibilités dans le cadre d'un futur PLU.

et les OAP par quartier ou secteur au nombre de 25 concernant onze arrondissements de la capitale.

OAP en faveur de la cohérence écologique

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont constituées d'un document graphique concernant l'ensemble du territoire parisien, rassemblant sept principaux objectifs traduits par des outils de légende :

- préserver et renforcer les réservoirs de biodiversité des bois, tout en maintenant leur vocation multifonctionnelle ;
- préserver la Seine, seul réservoir de biodiversité continu à l'échelle parisienne, et les autres cours et plans d'eau, et reconquérir les berges et les corridors alluviaux, tout en garantissant leur accès au public ;
- pérenniser les espaces verts et de loisirs, en renforçant leur biodiversité ;
- relier les espaces verts et de loisirs et diffuser la biodiversité ;
- préserver les continuités écologiques d'intérêt régional ;
- relier les espaces verts et de loisirs d'intérêt régional ;
- préserver et mettre en valeur la couronne (ceinture verte de Paris), principal lieu d'interconnexion du territoire parisien avec les continuités écologiques franciliennes.

On voit ici que ces objectifs ont une visée tant de protection, que de développement des espèces animales et végétales, ainsi que des zones humides à l'échelle communale et

régionale. La biodiversité y est encouragée au travers d'espèces adaptées à leur milieu local, au détriment d'espèces invasives. L'accent est mis notamment sur le développement des circulations douces, la lutte contre l'imperméabilisation des sols, les rues arborées, ou encore les terrasses végétalisées...

OAP par quartier ou par secteur


La légende des schémas des orientations d'aménagement et de programmation par quartier et par secteur est adaptée à la planification urbaine de projets urbains. Elle comporte des objectifs portant sur :


- les actions d'amélioration de l'environnement : requalification avec mise en valeur des équipements publics, des espaces publics, des espaces verts et sportifs, du boulevard périphérique et aménagement de ses abords, la réduction des nuisances, ou encore la mise en valeur de certains bâtiments ;
- les orientations d'aménagement et de renouvellement urbain visant le développement ou la reconstitution de tissus urbains, la dynamisation de l'activité commerciale et économique, ou bien la restructuration d'ensembles de logements ;
- la couture urbaine entre les quartiers portant sur le désenclavement, l'aménagement d'espaces paysagers favorisant les circulations douces, le renforcement de continuités urbaines...


Le développement de nouvelles infrastructures est partie intégrante de ces objectifs.




Orientations écologiques du PLU


 Préserver et renforcer les réservoirs de biodiversité des bois, tout en maintenant leur vocation multifonctionnelle


 Préserver la Seine, seul réservoir de biodiversité continu à l'échelle parisienne, et les autres cours et plans d'eau ;
Reconquérir les berges et les corridors alluviaux, tout en garantissant leur accès au public

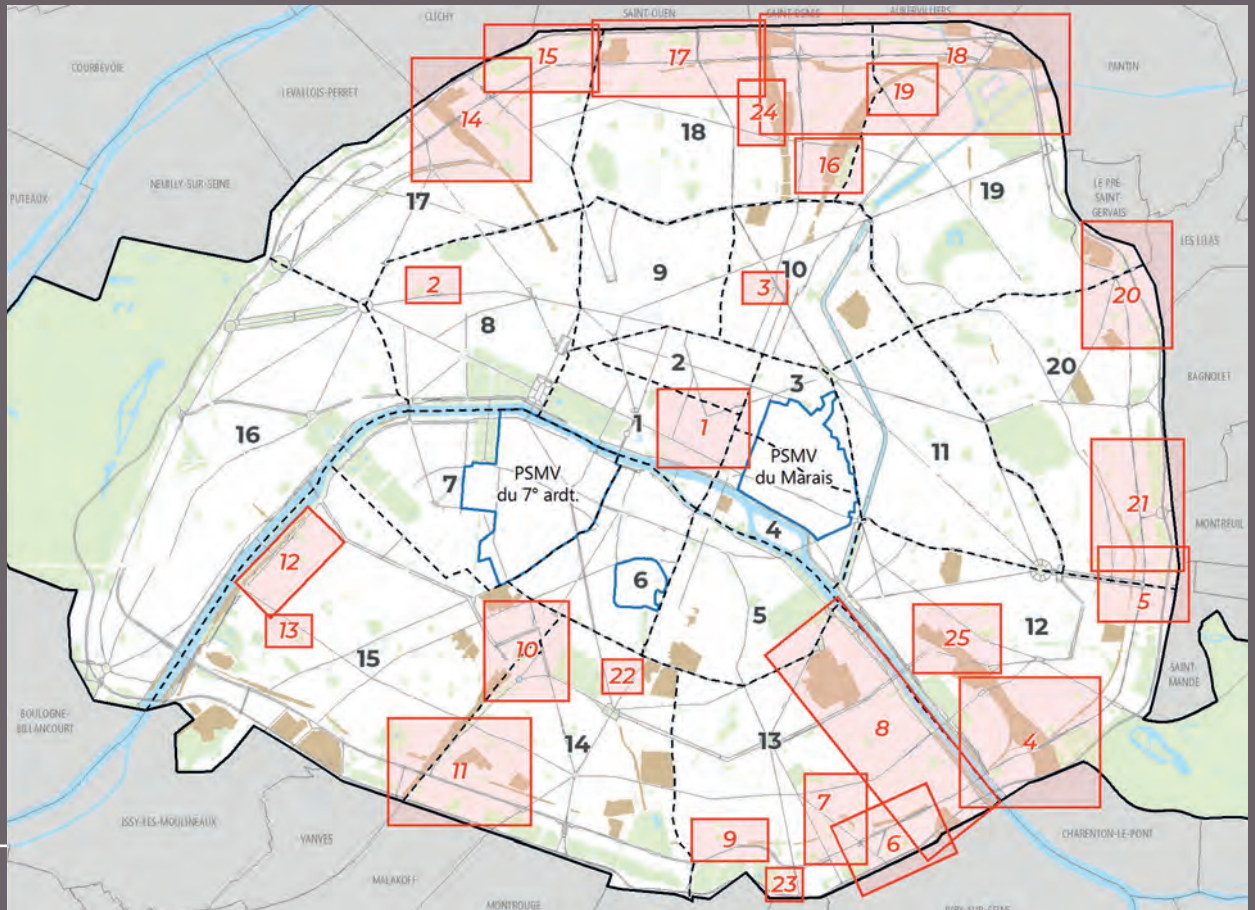
 Pérenniser les espaces verts et de loisirs, en renforçant leur biodiversité

 Relier les espaces verts et de loisirs et diffuser la biodiversité

 Préserver les continuités écologiques d'intérêt régional

 Relier les espaces verts et de loisirs d'intérêt régional

 Préserver et mettre en valeur la couronne, principal lieu d'interconnexion du territoire parisien avec les continuités écologiques franciliennes



OAP

- | | |
|---|---|
| 1) Quartier des Halles | 14) Clichy-Batignolles |
| 2) Beaugrenelle | 15) Porte Pouchet |
| 3) Hôpital Saint-Lazare | 16) Pajol |
| 4) Bercy / Charenton | 17) Porte de Montmartre / porte de Clignancourt /
porte des Poissonniers |
| 5) Porte de Vincennes | 18) Paris Nord-Est |
| 6) Joseph Bédier / Porte d'Ivry / Chevaleret-Oudiné | 19) Cité Michelet |
| 7) Olympiades / Villa d'Este-Place de Vénétie / Tolbiac | 20) Porte des Lilas |
| 8) Paris Rive Gauche | 21) Porte de Montreuil / La tour du Pin / Saint-Blaise |
| 9) Gare de Rungis | 22) Saint-Vincent-de-Paul |
| 10) Montparnasse | 23) Paul Bourget |
| 11) Plaisance / Porte de Vanves | 24) Ordener / Poissonniers |
| 12) Beaugrenelle / Front de Seine | 25) Gare de Lyon / Daumesnil |
| 13) Boucicaut | |

Quelques exemples représentatifs d'OAP

Clichy-Batignolles
dans le 17^e arrondissement

Dès 2002, ont été définis les enjeux de mutation du site des emprises ferroviaires inutilisées du faisceau ferré de la gare Saint-Lazare, représentant déjà à cette époque l'une des dernières opportunités foncières de grande capacité de la capitale.

Les objectifs urbains, mis en œuvre sous forme de trois opérations d'aménagement¹, dont deux ZAC – Cardinet-Chalabre et Clichy-Batignolles –, et à l'initiative de la SNCF le secteur Saussure, visent à mettre en œuvre les continuités urbaines entre le quartier de la Plaine-de-Monceau et le quartier des Épinettes, la création d'un nouveau parc, la valorisation des espaces publics, l'amélioration de la desserte par les transports en commun, un parc pour autocars et le développement du transport de marchandises par voie ferroviaire.

En terme de programmation, l'OAP comprend la volonté de favoriser la mixité urbaine (avec l'objectif de réaliser près de 50 % de

1 Pour tenir compte des particularités de ce site, au règlement du PLU il est inscrit dans un « secteur soumis à des dispositions particulières » notamment pour ce qui de l'implantation et de gabarit-enveloppe des constructions et des règles d'espaces libres autour du parc et en bordure de certaines voies.

logements dont la moitié de logements sociaux) et l'intégration du nouveau palais de justice et de la direction régionale de la police judiciaire.

Pour ce qui est du paysage et des constructions, l'OAP tend à moduler la silhouette des immeubles de logements autour du parc Martin-Luther-King, et valoriser certains éléments patrimoniaux tels que les anciens magasins des décors de l'Opéra, les vestiges du bastion n°44 de l'enceinte de Thiers et la gare du pont Cardinet.




L'OAP permet également de plafonner la densité du site en fixant un maximum de surfaces de plancher constructible.

Porte de Montmartre / porte de Clignancourt / porte des Poissonniers
dans le 18^e arrondissement

Organisées autour d'actions à court, moyen ou long terme visant à améliorer les conditions de vie des habitants, les OAP inscrites sur ce territoire ont pour objectifs l'amélioration du cadre de vie et la qualité de vie quotidienne, le désenclavement du quartier par le développement de continuités urbaines avec le reste de l'arrondissement et la commune de Saint-Ouen, et le décroisement des grandes emprises publiques, le développement de la variété des fonctions urbaines et du développement économique des quartiers et de la mixité sociale, la mise en place de circulations douces, ou encore la valorisation paysagère du site.

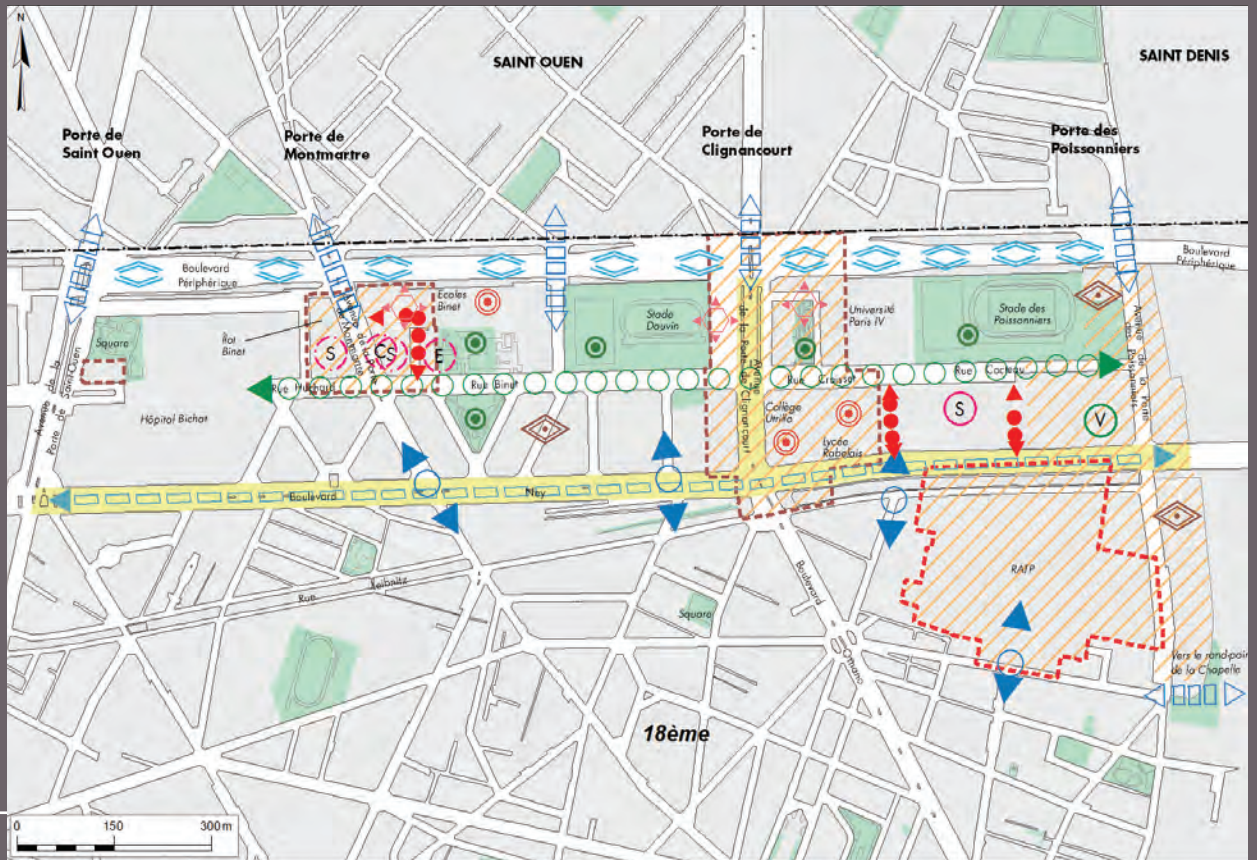


OAP secteur Clichy-Batignolles











- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Équipements publics à créer, ou à modifier |  | Voie à créer ou à modifier |
|  | Nouveau palais de justice de Paris |  | Voie piétonne à créer ou à modifier |
|  | Espaces verts publics à créer ou à modifier |  | Tramway : ligne réalisée ou à réaliser |
|  | Réduire les nuisances phoniques |  | Désenclaver les quartiers |
|  | Zone d'aménagement concerté (ZAC) |  | Développer l'activité économique |



Vue aérienne des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) Clichy-Batignolles, au centre le parc Martin-Luther-King, en haut le Tribunal de grande instance, avec le boulevard périphérique.



OAP secteurs porte de Montmartre / porte de Clignancourt / porte des Poissonniers

-  Équipements publics à créer ou à modifier
 -  Espaces verts publics à créer ou à modifier
 -  Requalifier et mettre en valeur les équipements publics existants
 -  Améliorer l'aspect paysager des espaces verts et / ou des équipements sportifs
 -  Réduire les nuisances phoniques
-  Voie à créer ou à modifier
 -  Tramway : ligne réalisée ou à réaliser
 -  Aménager des espaces paysagers en faveur des circulations douces
 -  Désenclaver les quartiers
 -  Développer l'activité économique

**OAP secteurs porte de Montmartre /
porte de Clignancourt /
porte des Poissonniers**

Sur ce territoire figurent trois secteurs de
dispositions particulières qui renvoient
au règlement du PLU.



Secteur porte de Montmartre.



Secteur porte de Clignancourt.

Secteur porte des Poissonniers.



6

Le PLU en numérique



*Conduire dans Paris, c'est une question
de vocabulaire.*

Michel Audiard



Le PLU et Internet

Informé les usagers sur la réglementation d'urbanisme, à l'échelle d'une ville comme Paris, ne peut se limiter à la mise en consultation du PLU en mairie comme le prévoit la loi. Car le PLU ne s'adresse pas qu'aux pétitionnaires qui déposent un permis de construire. À travers ses annexes, ce sont la plupart des règles d'urbanisme applicables qui sont centralisées dans un document unique, que ces règles aient été actées par l'État (servitudes d'utilité publique par exemple) ou par le Conseil municipal hors PLU (droit de préemption, Zone d'aménagement concerté, etc.). Le PLU est donc une source d'information pour les notaires qui instruisent les ventes, et plus généralement pour tout usager désirant savoir ce que lui-même et les autres ont le droit de faire en matière d'usage du sol et des bâtiments.

Orienter l'usager : les renseignements d'urbanisme

Dès qu'il a été possible d'associer par l'informatique les parcelles et les règles d'urbanisme, la Ville de Paris a proposé le système

d'information des « notes de renseignements d'urbanisme ». Disponible d'abord sur Minitel dans les années 1990, il permettait à tous de connaître, sur une parcelle donnée, les principales règles applicables. Sans viser l'exhaustivité que seul le texte intégral du PLU peut offrir, il permettait d'alerter les professionnels sur les démarches à effectuer : déclaration d'intention d'aliéner (DIA) dans le cas d'une vente, ou consultation des différents services de l'État dans le cas du dépôt d'un permis de construire.

Par ailleurs, le PLU – qui s'appelait alors plan d'occupation des sols – contenait 41 zones ou secteurs et autant de ZAC, tous dotés de leur propre règlement.

Les notes de renseignements d'urbanisme permettaient donc d'orienter l'usager vers les textes à consulter en fonction du terrain qui l'intéressait.

Transféré sur Internet dans les années 2000, ce système d'information est toujours largement utilisé (environ 250 000 notes téléchargées en 2017). Il est construit à partir d'une base de données mise à jour quotidiennement, contenant l'association entre une centaine de règles d'urbanisme et les plus de 77 000 parcelles cadastrales de Paris.

Accéder au PLU par la carte

Au début des années 2000, la Ville de Paris a profité des nouvelles techniques de cartographie numérique sur Internet pour offrir aux usagers un nouveau moyen d'accéder à l'information municipale.

Début 2005, est lancé le portail « Paris.à.la.Carte », qui permettait de localiser les équipements municipaux et d'obtenir diverses informations, comme leurs horaires d'ouverture par exemple.

Assez novateur pour l'époque – Google Map n'existait que depuis un an aux États-Unis et n'arrivera en France qu'en 2006 –, « Paris.à.la.Carte » permettait aussi aux services municipaux de diffuser des informations plus techniques.

Le PLU, dont la révision faisait alors l'objet d'une large concertation, a été porté sur cet outil, offrant ainsi un accès aux règles d'urbanisme *via* son document graphique.

Cet accès au PLU par la carte, actualisé régulièrement, est devenu en 2016 l'application « PARIS PLU ». Elle permet à l'utilisateur de visualiser les différents plans du PLU (plan de zonage, plan des hauteurs, plans détaillés des prescriptions localisées, etc.), en choisissant son fond de plan.

De plus, l'utilisateur peut, en choisissant une parcelle, accéder à sa note de renseignements d'urbanisme ; et en sélectionnant une prescription, il peut consulter

directement les informations réglementaires qui la qualifient (destination d'un emplacement réservé, motivation d'une protection patrimoniale, surface d'un espace vert protégé, etc.).

Consulter le PLU actuel et les PLU passés

Le dernier moyen d'accéder au plan local d'urbanisme est le plus classique, et est proposé par la plupart des grandes villes : c'est le site « pluenligne.paris.fr » où tous les documents du PLU sont disponibles au format PDF. Toutefois, dans ce domaine également, la Ville de Paris innove, en proposant aussi la consultation de toutes les versions du PLU depuis sa révision en juin 2006.

En effet, chaque procédure réglementaire (modification, révision, mise en compatibilité, mise à jour) modifie tout ou partie du PLU, et donne donc naissance à une nouvelle version du document.

C'est ainsi que depuis 2006, 40 versions différentes ont été successivement applicables. Le site « pluenligne.paris.fr » permet à l'utilisateur de consulter la version du PLU qui était applicable à une date qu'il choisit.

L'application « PARIS PLU »



EN SAVOIR PLUS

<https://capgeo.sig.paris.fr/Apps/ParisPLU/>

En affichant les prescriptions particulières et en cliquant sur une parcelle, on accède à diverses informations sur les prescriptions qui la concerne.

Information sur la parcelle

Parcelle sélectionnée

Liens vers d'autres informations disponibles

Affichage des prescriptions particulières

Téléchargement de la note de renseignements d'urbanisme

(3 de 4)

Parcelle cadastrale : 13-BS-0022

[Télécharger la notice de renseignements d'urbanisme](#)

Zoom sur

Liste des couches

- PLU - Plans généraux
- Parcelles cadastrales
- Zonages et destinations
- Plan des hauteurs
- Limitations des parcs de stationnement
- Protection du commerce et de l'artisanat
- Zonage du plan de prévention des risques d'inondation
- Secteurs de prévention du risque de mouvement de terrain
- Zones de gypses
- Carrières (PPRn)
- Sectorisation végétale de la Zone Urbaine Générale
- Mixité sociale
- Prescriptions particulières**
 - Protections patrimoniales de la Ville de Paris
 - Secteurs particuliers
 - Orientation d'aménagement
 - Périmètres de localisation d'équipements
 - Espaces verts protégés (EVP)
 - Emplacements réservés
 - Droit de préemption urbain renforcé (DPUR)
- Plan parcellaire

Le téléservice des Renseignements d'urbanisme

ÉTAPE 1

Sélectionner une parcelle

Recherche d'une parcelle par adresse :

Numéro dans la voie :
(n'inscrire qu'un seul numéro ex : 12Bis, 190, 3A)

Type de voie :

Nom de la voie :

Arrondissement :

RECHERCHER PAR ADRESSE

OU

Recherche d'une parcelle par référence cadastrale (code ASP) :

Code ASP :

(9 caractères : 3 chiffres, 2 lettres, 4 chiffres, ex : 020AB0034)

RECHERCHER PAR CODE ASP

EN SAVOIR PLUS

<https://teleservices.paris.fr/ru/>

ÉTAPE 2

Le téléservice indique la parcelle trouvée et propose le téléchargement de la note au format pdf.

Arrondissement : 13e Arr
002-014 PROMENADE CLAUDE LEVI-STRAUSS
115-125b AVENUE DE FRANCE
002-006 RUE DE TOLBIAC
003-007 VOIE PROVISOIREMMENT DENOMMEE BR/13
127-131b AVENUE DE FRANCE

EFFECTUER UNE NOUVELLE RECHERCHE

TÉLÉCHARGER LA NOTICE DE RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

La note de renseignements d'urbanisme se présente sous la forme de 2 pages.

La première page récapitule l'adressage de la parcelle.

La seconde page liste les règles d'urbanisme applicables. Seules les règles dont la case est cochée concernent la parcelle.

MAIRIE DE PARIS Direction de l'Urbanisme
Sous Direction des Etudes et des Règlements d'Urbanisme

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS D'URBANISME
MUTATION D'UN IMMEUBLE BÂTI OU NON BÂTI SANS MODIFICATION DE SON ETAT

Contact: ren.urba@paris.fr

Attention : Si une modification de l'immeuble faisant l'objet de la mutation est envisagée, il convient alors de demander un certificat d'urbanisme.

DEMANDE

SITUATION : PARIS ; 13 Arr.

N° 121 AVENUE DE FRANCE

Référence cadastrale

REPOSE

Cette réponse est délivrée gratuitement par la Mairie de Paris. Elle fait état des renseignements connus à ce jour. Elle constitue un simple document d'information et ne peut en aucun cas être considérée comme une autorisation administrative quelconque ni un certificat d'urbanisme. Par ailleurs elle ne saurait engager la responsabilité de la ville dans le cas de l'application de l'article L-125-5 du Code de l'Environnement (Risques majeurs).

ADRESSES :

(La situation de l'immeuble par rapport à l'alignement est donnée à titre de simple indication. Elle ne préjuge pas d'une application plus précise de l'alignement consistant.)

Adresse complète de la parcelle	Alignement
Arrondissement : 13e Arr	
002 - 014 PROMENADE CLAUDE LEVI-STRAUSS	Limite de fait conservé
115 - 125b AVENUE DE FRANCE	Limite de fait conservé
002 - 006 RUE DE TOLBIAC	Limite de fait conservé
003 - 007 VOIE PROVISOIREMMENT DENOMMEE BR/13	Limite de fait conservé
127 - 131b AVENUE DE FRANCE	Limite de fait conservé

NOTA :

DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU) :

(Avant toute mutation d'un bien soumis au droit de préemption, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner comportant l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.)

DPU "simple" DPU "renforcé"

Si le propriétaire est une SCI qui vend la majorité de ses parts, le DPU s'applique conformément à l'article L211-4d du Code de l'Urbanisme.

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME :

Plan Local d'Urbanisme de Paris
 Secteur Sauvegardé
 Secteur du Sésat

ZONE :

Zone Urbaine Générale Zone Urbaine de Grands Services Urbains
 Zone Urbaine Verte Destination : Secteur non soumis à l'article UG2.2.1
 Zone Naturelle et Forestière Secteur Particulier : ZAC PARIS RIVE GAUCHE

NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

MONUMENT HISTORIQUE : Périmètre de site : Périmètre de protection de MONUMENTS HISTORIQUES
 inscrit inscrit Zones d'ANCIENNES CARRIERES
 classé classé Zone de RISQUES NATURELS (Gypse antécludien)
 Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) : Servitude d'alignement

Zonage : Bleu clair
Cote des plus hautes eaux connues : 34,57m NGF VP
Secteur Stratégique : Ou

OPERATIONS CONCERNANT L'IMMEUBLE :

Emplacement réservé pour logement social Périmètre de localisation d'équipement, ouvrage, espace vert public ou installation d'intérêt général à réaliser Rénovation urbaine
 Emplacement réservé pour espace vert public au bénéfice de la Ville Emplacement réservé pour élargissement de voirie Périmètre de résorption de l'habitat insalubre et de restauration immobilière
 Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général Déclaration d'utilité publique (D.U.P.)

DISPOSITIONS DIVERSES :

Protection de l'artisanat et de l'industrie Zone de déficit en logement social Zone de surveillance et de lutte contre les termites
 Périmètre devant faire l'objet d'un projet d'aménagement global Zone non déficitaire en logement social Travaux, interdiction d'habiter ou cessation définitive de l'occupation aux fins d'habitation d'un ou plusieurs lots Zone à risque d'exposition au plomb

Protection du commerce et de l'artisanat : Protection simple

PROTECTION DES FORMES URBAINES ET DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL :

Bâtiment protégé ou parcelle comportant un ou des bâtiments protégés
 Elément particulier protégé
 Volumétrie existante à conserver
 Parcelle signalée pour son intérêt patrimonial, culturel ou paysager

PROTECTION DES ESPACES LIBRES :

Espace boisé classé
 Secteur de mise en valeur du végétal
 Secteur de renforcement du végétal
 Espace vert protégé
 Espace libre protégé
 Espace libre à végétaliser
 Espace à libérer

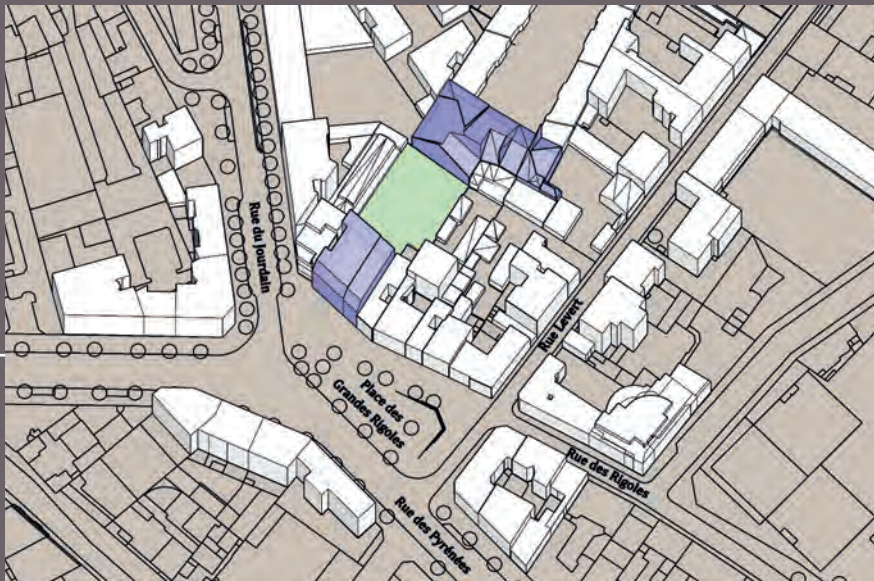
AMENAGEMENT ET TRAITEMENT DES VOIES ET DES ESPACES RESERVES A LA CIRCULATION :

Aménagement piétonnier
 Emprise de construction basse en bordure de voie
 Voie à conserver, créer ou modifier
 Liaison piétonnière à conserver, créer ou modifier
 Passage piétonnier sous porche à conserver

SERVITUDES DIVERSES :

ZONAGES REGLEMENTAIRES DU CHANGEMENT D'USAGE :

Secteur de compensation renforcée
 Quartiers à prédominance de surfaces de bureaux
 Quartiers prioritaires de la politique de la ville
 Voies comportant une protection particulière de l'artisanat

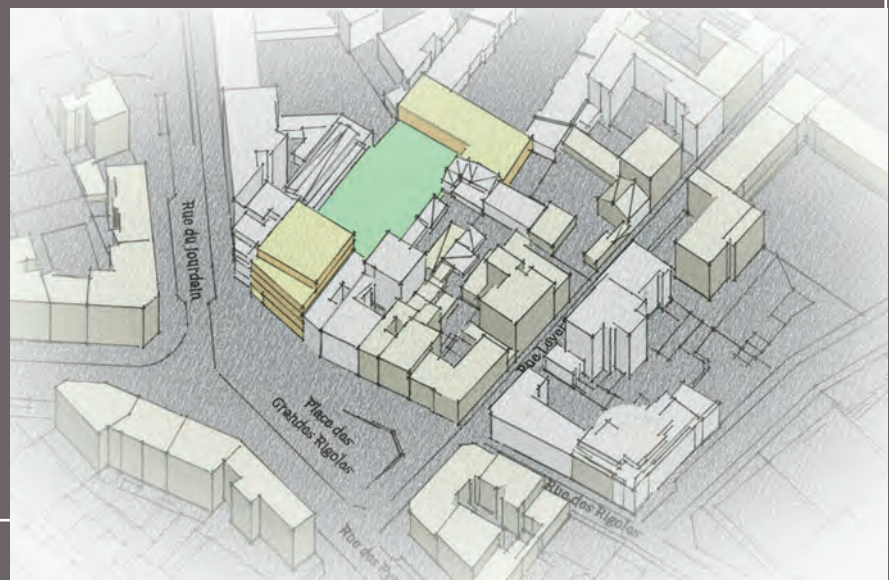


2^e étape : modélisation des règles d'espaces libres applicables sur la parcelle

L'application des règles générales de l'article UG.13 concernant les espaces libres prescrit une superficie d'espace libre de construction de 50 % de la surface du terrain située hors bande Z. Cette prescription s'ajoute à celles des gabarits-enveloppes. Il en résulte une emprise constructible possible sur le terrain.

Illustration d'un principe de projet architectural

La construction s'inscrit dans la volumétrie capable en développant sa propre cohérence : un bâtiment sur rue de 4 étages sur rez-de-chaussée (4^e étage en retrait), et un bâtiment d'un étage sur rez-de-chaussée en fond de terrain. Le projet d'équipement public respecte l'emplacement réservé du PLU, en prenant en compte les règles générales d'espace libre, même si le programme n'y est pas soumis en tant que CINASPIC.



Naviguer d'un outil à un autre

La consultation du PLU est donc proposée par trois services complémentaires, qui permettent des accès par l'adresse, par la carte et par la date d'application.

Ces trois outils sont liés par des hyperliens : un usager qui consulte la carte du PLU sur « PARIS PLU » peut accéder directement à la note de renseignements d'urbanisme d'une parcelle, ou au texte réglementaire qualifiant une prescription.

De même, le téléservice des notes de renseignements d'urbanisme renvoie vers la carte centrée sur la parcelle sélectionnée ou vers le texte expliquant la nature des prescriptions. L'objectif est de faciliter l'accès aux usagers en leur proposant des modalités correspondant à leur besoin initial, tout en leur ouvrant ensuite d'autres modes de navigation à l'intérieur du document réglementaire en fonction des résultats qu'ils obtiennent.

Télécharger le PLU : Opendata et Portail de l'urbanisme

En 2011, la Ville de Paris ouvre l'accès à ses données *via* son portail Opendata.

À l'occasion de la modification générale du PLU approuvée en juillet 2016, les données graphiques qui étaient déjà visualisables *via*

l'application « PARIS PLU » ont été mises à disposition des usagers grâce à cet Opendata. Certaines données ont été depuis réutilisées par des start-up dans le cadre de nouveaux services, comme la recherche d'emplacements pour de nouveaux commerces.

Cette ouverture des données du PLU s'inscrit dans le cadre d'une politique plus globale, impulsée par l'Europe (directive INSPIRE de 2007 visant à assurer l'interopérabilité entre bases de données géographiques), et prolongée en France en 2016 par la « loi pour une république numérique », qui prévoit la mise en ligne par défaut des données publiques. Cette politique a conduit l'État à créer le Portail national de l'urbanisme, qui, en 2020, va permettre aux usagers de consulter et de télécharger tous les documents d'urbanisme de France : servitudes d'utilité publique, cartes communales, plans de sauvegarde et de mise en valeur et bien sûr plans locaux d'urbanisme. Ce portail va ainsi offrir au PLU de Paris un nouveau canal de diffusion.

Cette démarche Opendata va également faciliter le travail des architectes et urbanistes lors de la conception des projets de construction, en leur permettant de réaliser des maquettes virtuelles qui démontrent la conformité du bâtiment proposé avec la réglementation existante (cf exemple pages 190 et 191).

Le BASU et le guichet électronique

Le PLU est l'outil n°1 au service de tous types de travaux de construction ou d'aménagement. À celui-ci s'ajoutent d'autres réglementations que les particuliers ou les constructeurs doivent prendre en compte. Mais que se passe-t-il si malgré la volonté de rigueur des textes, y compris du règlement du PLU mis en ligne sur paris.fr, un citoyen qu'il soit ou non initié à l'urbanisme a besoin d'aide ou de conseil ?

C'est là que le Bureau accueil et service de l'utilisateur (BASU) de la direction de l'Urbanisme de la Ville de Paris joue un rôle important dans l'aiguillage des usagers tout en s'inscrivant dans l'accompagnement des démarches auprès de l'administration. Toute demande de travaux de construction (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager et permis de démolir relevant du PLU) ou concernant le paysage de la rue (autorisations de terrasses ou d'étalages, enseignes de commerces relevant respectivement l'une du règlement des étalages et terrasses, et l'autre du règlement local de la publicité) était déposée jusqu'en avril 2019 exclusivement à un guichet unique de la direction de l'Urbanisme.

Ce guichet unique appelé successivement, jusqu'en 2005 le Bureau d'information sur la construction (BIC), puis le Pôle accueil et

service à l'utilisateur (PASU), et enfin en janvier 2020 le Bureau accueil et service à l'utilisateur (BASU) est dédié au service des Parisiens. Qu'ils soient professionnels ou particuliers, le BASU assure aux pétitionnaires la garantie d'un service de proximité dans un objectif de simplification et d'identification du service compétent.

Ce bureau est, depuis sa création, à la fois un espace de conseil dans la compréhension des différentes réglementations applicables, avec bien sûr au cœur de cette toile de textes, le PLU qui y est consultable, mais aussi une aide précieuse à la préparation et la constitution des dossiers. C'est dans ce lieu entièrement dédié à l'urbanisme, que l'utilisateur, qu'il soit commerçant, promoteur, architecte, artisan ou chef d'entreprise, peut décoder les éléments de langage pour déposer ses demandes de travaux ou encore consulter des dossiers autorisés ou en cours de chantier, tout en étant guidé par une équipe d'agents à son écoute.

Concernant les demandes d'urbanisme, ce guichet unique est complété depuis début avril 2019 par un téléservice *via* un portail dédié sur paris.fr. La Ville de Paris, dans une démarche pionnière avec l'aide de l'ensemble des partenaires de l'État concernés par cette

innovation, a souhaité offrir la possibilité pour les usagers de saisir l'administration par voie électronique en créant une plateforme numérique, et ce, même si les textes ont *in fine* reporté l'obligation de mettre en place un tel service au 1^{er} janvier 2022¹ (saisine par voie électronique des autorisations du droit des sols initialement prévue pour novembre 2018). Désormais l'instruction d'environ 18 000 dossiers d'urbanisme déposés par an

1 Décret du 5 novembre 2018 modifiant le décret du 4 novembre 2016 relatif aux exceptions à l'application du droit des usagers de saisir l'administration par voie électronique concernant notamment les démarches effectuées auprès des collectivités territoriales

se fait de façon dématérialisée, le « Cloud » ayant remplacé les 25 tonnes annuelles de papier !

Le BASU joue là encore le rôle d'accompagnement humain visant à faciliter l'accès des usagers à ce service innovant. La faculté de déposer les dossiers peut se faire donc désormais soit par un dépôt numérique *via* un portail, soit toujours par un dépôt papier au BASU avec toutefois un nombre d'exemplaires limité au regard d'une instruction totalement dématérialisée. Les nouvelles missions du BASU contribuent à la réduction de la fracture numérique initiée par la loi du 17 décembre 2009, en le désignant ainsi comme facilitateur de cette démarche innovante en complément de ses fonctions de conseil originelles.

Glossaire

- **ABF** : architecte des Bâtiments de France, il a pour mission de veiller à la protection du patrimoine bâti et non-bâti classé ou non. Son avis est imposé par certaines dispositions du Code du patrimoine
- **AP-HP** : Assistance publique-hôpitaux de Paris.....
- **APUR** : Atelier parisien d'urbanisme, association à but non lucratif qui étudie et analyse les évolutions urbaines. Aide à la conception des documents d'urbanisme.....
- **Autorisation d'urbanisme** : document administratif permettant de réaliser des travaux. La délivrance d'une autorisation d'urbanisme permet à la commune de vérifier la conformité des travaux par rapport aux règles d'urbanisme. En fonction du type travaux et du lieu, il faut déposer une demande de permis (permis de construire, d'aménager, de démolir...) ou de déclaration préalable
- **CAUE** : Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement. Cet organisme public d'intérêt général né de la loi sur l'architecture de 1977 a pour vocation de promouvoir la qualité architecturale, paysagère et environnementale en apportant des conseils techniques et culturels
- **Cep** : consommation d'énergie primaire pour un usage conventionnel de bâtiment pour les cinq postes suivants : chauffage, eau chaude sanitaire (ECS), éclairage, refroidissement, auxiliaires (de chauffage, de ventilation, d'ECS, etc.). Ce Cep ne doit pas dépasser un certain plafond afin d'être conforme à la réglementation thermique 2012, dont il est l'un des trois piliers de la RT 2012
- **CINASPIC** : constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. C'est une destination figurant au PLU
- **Classement des immeubles ou parties d'immeubles comme monuments historiques** : « les immeubles dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public » (article 621-9 du Code du patrimoine). L'immeuble classé ne peut être détruit ou déplacé, même en partie, ni être l'objet d'un travail de restauration, de réparation ou de modification quelconque, sans autorisation des services de l'État chargés des monuments historiques.....
- **COP 21** : 21^e conférence internationale sur le climat composée de 195 états, lors de laquelle a été adopté l'Accord de Paris entré en vigueur le 4 novembre 2016, visant à contenir la hausse

moyenne des températures de la planète nettement en dessous de 2°C

..... **COS** : coefficient d'occupation des sols, règle du PLU qui permettait de fixer les surfaces de plancher constructibles sur un terrain. Disposition supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014.....

..... **Coworking** : espaces de travail partagés qui répondent, à l'origine, à l'accroissement rapide du nombre de travailleurs indépendants en facilitant les échanges.....

..... **Déclaration de projet** : procédure permettant de mettre en compatibilité les documents d'urbanisme avec un projet ou une norme / document « supérieur » (SDRIF, PCET...). Il existe deux types de déclaration de projet pour un PLU, l'une au titre du Code de l'environnement qui permet au responsable d'un projet susceptible d'affecter de manière notable l'environnement d'en affirmer l'intérêt général (L.126-1) ; l'autre au titre du Code de l'urbanisme dont l'objectif premier est la mise en compatibilité accélérée et simplifiée des documents d'urbanisme (L.300-6).....

..... **Déclaration d'utilité publique** : procédure qui permet à une personne publique de réquisitionner un terrain privé afin de faire réaliser une opération d'aménagement (urbanisme) nécessaire à la collectivité. Si elle aboutit, après enquête publique, cette déclaration entraîne l'expropriation du propriétaire pour cause d'utilité publique, avec droit à indemnité. Les moda-

lités sont fixées par le Code de l'expropriation publique.....

..... **Densification** : aménager ou construire davantage sur un même espace, consistant à avoir une gestion économe du territoire. Les origines remontent à l'année 2000 avec la loi SRU qui a mis l'accent sur la lutte contre l'étalement urbain et la densification dans le cadre du renouvellement urbain et du développement durable. Elles ont été successivement confortées et affinées par les dispositions législatives des lois du Grenelle (3 août 2009 et 12 juillet 2010), la loi ALUR (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014) et la loi ELAN (portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018).....

..... **EBC** : espace boisé classé, classification qui permet la protection par le PLU de zones boisées contre leur dégradation en réglementant les usages et utilisations du sol sur ces espaces.....

..... **ECB** : emprise de constructions basses, prescription graphique du règlement du PLU prévue depuis 2006, généralement en bordure de voie

..... **ECM** : emprise constructible maximale, prescription graphique du règlement du PLU visant à préserver des formes urbaines. Elle délimite une surface au sol maximale que peut occuper une construction. Généralement utilisée dans les secteurs de maisons et villas du PLU de

Paris où elle remplace la bande E, elle peut comporter une hauteur maximale et un coefficient d'emprise maximale.....

..... **ELP** : espace libre protégé, prescription graphique du règlement du PLU, portant sur des emprises généralement minérales libres de toute construction, en vue d'une amélioration de la qualité du paysage urbain.....

..... **ELV** : espace libre à végétaliser, prescription graphique du règlement du PLU portant sur des emprises à végétaliser, en vue d'une amélioration de la qualité du paysage urbain

..... **Emplacement réservé** : servitude permettant à la collectivité publique de « réserver » des terrains à une destination future ou au maintien de leur destination actuelle dans un but d'intérêt général. Les finalités de l'emplacement réservé sont fixées par le Code de l'urbanisme : création de voies publiques ou ouvrages publics, équipements publics, espaces verts, réalisation de logements à vocation de mixité sociale, ou encore périmètres d'attente d'un aménagement global. Il est opposable aux propriétaires d'un terrain. La liste doit figurer au PLU

..... **Emprise au sol bâtie** : projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, définie au Code de l'urbanisme. Les éléments d'ornement, tels que les modénatures de façade et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne

sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.....

..... **EPCI** : établissement public de coopération intercommunale, établissement public créé à l'initiative d'un groupement de communes dans le but de gérer des compétences en commun. Depuis la loi NOTRe, loi portant « nouvelle organisation territoriale de la République » (7 août 2015), la compétence urbanisme a été transmise de plein droit aux EPCI. Ils élaborent en principe les documents d'urbanisme comme le PLU

..... **EVIP** : espace vert intérieur protégé (prescription graphique du règlement du POS), espace vert constitué par des espaces libres intérieurs à usage essentiellement privé

..... **EVP** : espace vert protégé, prescription graphique du règlement du PLU, portant sur la protection d'un ensemble paysager végétal pour le maintien de l'équilibre écologique.....

..... **Filet de couleur** : hauteur maximale de la verticale de façade d'une construction indiquée sur les documents graphiques du règlement du PLU en bordure des voies ou plus rarement de certains espaces libres

..... **Fuseaux de protection** : ils visent à protéger des éléments remarquables en offrant des perspectives, des points de vues, ou des échappées. Le plan des fuseaux de protection figure à l'atlas général des documents graphiques

du règlement du PLU (planche « F – Fuseaux de protection »)

..... **Gabarit** : enveloppe ou contour d'un bâtiment comprenant l'ensemble de ses hauteurs. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites imposées par le règlement du PLU

..... **Hauteur plafond** : hauteur maximale mesurée à partir de la surface de nivellement de l'îlot que toute construction doit respecter. Le plan général des hauteurs qui fixe les hauteurs plafond sur tout le territoire parisien figure à l'Atlas général des documents graphiques du règlement du PLU

..... **Inscription des immeubles ou parties d'immeubles au titre des monuments historiques** : « les immeubles qui, sans justifier une demande de classement immédiat au titre des monuments historiques, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation » (article L621-25 du Code du patrimoine). Tous travaux sur ces immeubles, sont soumis au contrôle des services de l'État chargés des monuments historiques.....

..... **LI** : logement intermédiaire, ou logement locatif dit « intermédiaire » est un logement du parc locatif (social ou non) dont les niveaux de loyers se situent entre le marché social et le marché libre. L'objectif de ces logements est d'apporter

des solutions aux ménages à revenus moyens qui ne peuvent prétendre aux logements sociaux mais qui ne disposent pas de revenus suffisants pour envisager le locatif libre ou l'accession à la propriété. L'ordonnance du 20 février 2014 a offert un nouveau cadre réglementaire à ce type de logements

..... **Limite séparative** : limite entre un terrain donné et le terrain qui en est mitoyen. On distingue les limites latérales et les limites de fond de terrain

..... **Loi ALUR** : loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové qui réforme en profondeur le droit du logement. Elle vise à favoriser l'accès au logement, à réglementer les locations, et à promouvoir la construction par une réforme du droit de l'urbanisme. Elle supprime notamment le COS des PLU, et introduit la notion de PLU intercommunal (PLUi). Elle a été complétée par la loi ELAN (loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) adoptée le 16 octobre 2018

..... **Loi MAPAM** : loi du 27 janvier 2014 relative à la modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles. Elle vise à clarifier les compétences des collectivités territoriales et préfigure notamment la création au 1^{er} janvier 2016 de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de la métropole du Grand Paris

..... **Loi NOTRe** : loi du 7 août 2015 qui porte sur la nouvelle organisation territoriale de la République. Elle poursuit la réforme territoriale initiée par la loi MAPAM, en confiant de nouvelles compétences aux régions et redéfinissant clairement les compétences attribuées à chaque collectivité territoriale. Elle ajuste les compétences de la métropole du Grand Paris avec notamment l'introduction de la notion d'intérêt métropolitain pour les actions de restructuration urbaine, d'amélioration du parc immobilier bâti, la réhabilitation et la résorption de l'habitat insalubre.....

..... **Loi SRU** : loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, qui vise à assurer une plus grande cohérence entre les politiques d'urbanisme et les politiques de déplacements dans une perspective de développement durable. Elle a notamment supprimé les POS et les PAZ des ZAC remplacés par les PLU, favorisé la densification urbaine, et introduit l'obligation d'un pourcentage de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants.....

..... **LS** : logement social, logement dont la construction bénéficie de soutiens publics et destiné à loger des personnes à faibles ressources. Pour qu'un logement soit un logement social, il doit être agréé par l'administration et faire l'objet d'une convention entre l'État et le propriétaire bailleur. Il existe trois types de financements de l'État

qui définissent les catégories de logements sociaux en fonction des plafonds des ressources et de la situation familiale : les PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) - logements sociaux aux loyers les plus bas réservés aux personnes en situation de grande précarité ou aux ressources très modestes ; les PLUS (prêt locatif à usage social) dont les loyers sont plus élevés que ceux des PLAI ; et les PLS (prêt locatif social) plus élevés que ceux des logements PLUS.....

..... **OAP** : orientations d'aménagement et de programmation (autrefois appelées OA - orientations d'aménagement), document qui compose le PLU et qui fixe des dispositions spécifiques sur certains secteurs en fonction de l'aménagement, du transport, et de l'habitat. Elles peuvent notamment comporter des actions pour mettre en valeur l'environnement, favoriser la mixité fonctionnelle, porter sur des quartiers à restructurer, préciser le tracé et les caractéristiques des voies.....

..... **PADD** : projet d'aménagement et de développement durables, document obligatoire composant le PLU qui définit notamment les objectifs des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels et de préservation des continuités écologiques, et les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements sur le territoire de la collectivité.....

..... **PAZ** : plan d'aménagement de zone, document d'urbanisme s'appliquant sur le territoire d'une

ZAC avant la loi SRU qui a introduit le PLU en supprimant les PAZ.....

.....**PCAET** : plan climat air énergie territorial, outil de planification, à la fois stratégique et opérationnel, qui permet aux collectivités de contrôler l'ensemble des questions relatives à la qualité de l'air, à l'énergie et au climat sur leur territoire. À l'origine appelé plan climat-énergie territorial, il a été renforcé en 2015 à travers la loi de transition énergétique (article L229-26 et article R229-51 du Code de l'environnement).....

....**PDUIF** : plan de déplacements urbains de la région Île-de-France approuvé le 19 juin 2014, document stratégique relatif aux modes de déplacements des franciliens et des marchandises, à l'horizon 2020. Il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire régional. Ses objectifs portent principalement sur la priorité donnée aux transports collectifs et aux modalités de déplacements en vélo, et inversement à la limitation des véhicules à moteur.....

.....**Périmètres de localisation** : servitude définie au Code de l'urbanisme permettant à la collectivité publique de délimiter des terrains au PLU dans un intérêt général pour l'installation des équipements, voies, ouvrages, ou installations d'intérêt général, ou encore espaces verts (à créer ou à modifier). Ces dispositions sont plus souples que celles de l'emplacement réservé car elles ne définissent pas précisément l'emplacement sur le terrain.....

.....**PLH** : plan local de l'habitat, document de programmation stratégique qui inclut toutes les politiques locales de l'habitat.....

.....**PLU** : plan local d'urbanisme, document de programmation conçu et adopté par les conseils municipaux (ou les EPCI dans le cadre d'un PLUi) pour permettre la poursuite de l'urbanisation sur leur territoire. Document dont les règles doivent être compatibles avec les documents de planification directement supérieurs. Le PLU a remplacé les POS (et les PAZ des ZAC) en 2000 avec la loi SRU.....

.....**POS** : plan d'occupation des sols, document détaillant les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Depuis la loi ALUR, les POS sont devenus caduques pour laisser la place aux PLU.....

.....**PPA** : personnes publiques associées, personnes publiques qui seront impactées par l'évolution des documents d'urbanisme. Elles sont « associées » aux procédures par la demande d'un avis.....

.....**PPR** : plan de prévision des risques, document élaboré par l'État. Il s'agit d'une servitude d'utilité publique qui réglemente les usages du sol en fonction des risques sur le territoire de la commune.....

.....**PPRI** : plan de prévention des risques d'inondation, document réglementaire élaboré par les ser-

vices de l'État. C'est une servitude d'utilité publique qui régleme les usages du sol sur les secteurs communaux susceptibles d'être inondés

..... **Procédure intégrée** : mesure de simplification des démarches réglementaires qui permet une accélération de la mise en œuvre des projets spécifiques (sous conditions) en fusionnant les étapes des différentes procédures applicables en matière d'urbanisme avec la mise en compatibilité des documents d'urbanisme ou l'adaptation d'autres types de plans et programmes. Initialement réservée au logement, appelée procédure intégrée pour le logement (PIL), elle a été étendue à d'autres types de projet ou opérations d'aménagement et de constructions d'intérêt général, et sous conditions (projet immobilier de création ou d'extension de locaux d'activités économiques ; opération de revitalisation de territoire, jeux olympiques...)

.... **Prospect** : mesure horizontale entre une construction et une construction en vis-à-vis, une limite de terrain, ou l'alignement opposé d'une voie

..... **Protection au titre des abords** : immeubles ou ensemble d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent, ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur dans un périmètre délimité. En l'absence de périmètre délimité, la protection s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et

situé à moins de 500 mètres de celui-ci. Les travaux sont soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France

..... **PSMV** : plan de sauvegarde et de mise en valeur, document d'urbanisme qui tient lieu de PLU dans les « secteurs sauvegardés » devenus « sites patrimoniaux remarquables » pour la richesse de leur patrimoine bâti, historique et esthétique. Une fois adopté, le PSMV se substitue au PLU dans le territoire où il trouve à s'appliquer

..... **PUD** : plan d'urbanisme directeur, document de planification de l'urbanisme adopté en 1967

..... **SCoT** : schéma de cohérence territoriale, document de planification stratégique à l'échelle des grands territoires, créé par la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000. Outil privilégié de mise en œuvre d'un projet de territoire pour une quinzaine d'années, il est généralement élaboré sur le périmètre d'un bassin de vie, dont les dimensions sont pertinentes pour assurer la cohérence entre les enjeux d'aménagement et les différentes politiques sectorielles. Depuis la loi ALUR, c'est le SCoT qui assure un lien juridique entre tous les documents d'urbanisme communaux et intercommunaux. La région francilienne est couverte par un schéma directeur (SDRIF).....

..... **SDRIF** : schéma directeur de la région Île-de-France, document de planification stratégique au même titre que les SCoT, mais spécifique au

développement urbain et démographique de la région Île-de-France. Il a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique, l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il a été approuvé par décret en Conseil d'État le 27 décembre 2013.....

..... **SEMAEST** : société d'économie mixte (SEM) d'animation économique au service des territoires. Une SEM est une société anonyme dont le régime juridique dépend du Code général des collectivités territoriales, son capital étant majoritairement détenu par une ou plusieurs personnes publiques. La SEMAEST est une SEM de la Ville de Paris spécialisée notamment dans la revitalisation commerciale des quartiers.....

..... **Servitude d'utilité publique** : limitation administrative au droit de propriété dans un but d'intérêt général, définie au Code de l'urbanisme. Elle peut affecter directement l'utilisation des sols ou la constructibilité, et doit être annexée au PLU.....

..... **SHON** : terme qui désignait la surface hors œuvre nette correspondant à la mesure de superficie des planchers pour les projets de constructions. Elle est désormais remplacée par ce que l'on appelle « la surface de plancher - SdP » (ordonnance du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme).....

..... **Site classé ou site inscrit** : lieu dont le caractère exceptionnel justifie une protection de niveau national, et dont la conservation ou la préservation présente un intérêt général au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque. Il s'agit à la fois de sites ponctuels et de grands ensembles paysagers. Les origines remontent à la loi du 2 mai 1930 qui est désormais codifiée aux articles L. 341-1 à 22 du Code de l'environnement. Sur Paris trois quarts du territoire sont couverts par un site inscrit, et plus ponctuellement de sites classés, dont les deux bois de Vincennes et de Boulogne.

En site classé, toute modification de l'état ou de l'aspect du site est soumise à une autorisation spéciale soit du préfet, soit du ministre chargé des sites après consultation de la commission départementale.

En site inscrit, les demandes d'autorisation de travaux susceptibles d'affecter l'espace sont soumis à l'architecte des Bâtiments de France.....

..... **SRCE** : schéma régional de cohérence écologique, document élaboré par la région qui associe le comité régional trames verte et bleue (comité consultatif sur les questions des continuités écologiques). C'est un document qui planifie l'aménagement du territoire tout en prenant en compte la biodiversité.....

..... **STCAL** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées. Dans la zone N du règlement du PLU de Paris, les documents graphiques délimitent des

STCAL à l'intérieur desquels l'emprise au sol des constructions est limitée

.... **VEC** : volumétrie existante à conserver, prescription graphique du règlement du PLU, portant sur la protection d'immeubles ou d'ensemble d'immeubles existants dont la volumétrie doit être conservée.....

.... **ZAC** : zone d'aménagement concerté, zone à l'intérieur de laquelle une commune ou un EPCI décide d'intervenir ou de faire intervenir un tiers pour la réalisation d'aménagement et d'équipement des terrains

.... **Zone N** : zone naturelle et forestière à protéger d'un PLU définie par le Code de l'urbanisme, abréviation de zone « naturelle » du PLU de Paris qui fait l'objet d'une protection particulière contre l'urbanisation, en raison de la qualité du site, des milieux, et des paysages

.... **Zone non aedificandi** : zone d'environ 300 mètres de largeur au pourtour de Paris dont la constructibilité est limitée à 20 % d'emprise au sol. Elle correspond historiquement à une bande de terrains vagues qui s'est constituée à l'empla-

cement des anciennes fortifications et qu'occupa au début du xx^e siècle une population très pauvre.....

.... **Zone U** : zone urbaine d'un PLU définie par le Code de l'urbanisme, correspondant à un territoire déjà urbanisé et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

.... **Zone UG** : abréviation de « zone urbaine générale » du PLU de Paris, zone urbaine qui recouvre la majeure partie du territoire parisien.....

.... **Zone UGSU** : abréviation de zone « urbaine de grands services urbains » du PLU de Paris, zone urbaine caractérisée par l'accueil d'équipement et de services nécessaires à la vie des Parisiens (infrastructures ferroviaires - hôpitaux - logistique...).....

.... **Zone UV** : abréviation de zone « urbaine verte » du PLU de Paris, zone urbaine où les constructions sont peu nombreuses et dont les fonctions écologique, paysagère, sportive, récréative ou culturelle sont préservées et mises en valeur.....

Crédits photographiques

Nobécourt : page 59

© Ville de Paris

Christophe Belin : page 43

Christophe Jacquet : pages 59, 84, 85, 92, 95, 101, 129, 137

Jacques Leroy : pages 55, 63, 73, 78-79, 84, 85, 88, 89, 94, 95, 101, 103, 107, 114, 119, 127, 133, 157, 163, 165, 179, 181

Guy Picard : page 139

Droits réservés : page 45

Directeur de la collection

Stéphane Lecler

Directeur de l'urbanisme

Chef de projet éditorial

Pierre-Alain Brossault

Direction de l'Urbanisme

Chef de projet

Rédacteurs

Didier Bertrand

Chef de la Mission PLU

de 2001 à 2006

Gladys Chassin

Direction de l'Urbanisme

Cheffe du bureau du service juridique

Agnieszka Dusapin

Direction de l'Urbanisme

Cheffe du bureau accueil et service

à l'utilisateur

Jean-Yves Priou

Direction de l'Urbanisme

Chef du bureau des données

et de la production cartographique

Contributeurs

Direction de l'Urbanisme

Fabrice Basso

Léa Boniface

Isatys Coudray

Alix Marchand

Adèle Savereux-Joly

Agence parisienne du climat

Fabrice Fouriaux

Fabrication

Direction de l'Urbanisme

Service communication et concertation

Corinne Josse, Nathalie Lagrange

Maquettistes

Christophe Jacquet, Jacques Leroy

Photographes

Bureau des données et de la production
cartographique

Jérôme Blanchet

Françoise Groulon

Thierry lacono

Bureau des expertises foncières et
urbaines, section technique graphique

Sandrine Ferreira

Table des matières

Qu'est-ce qu'un PLU ?	7
Le rôle d'un PLU.....	8
Le contenu d'un PLU	12
L'élaboration d'un PLU	18
Le PLU parisien.....	25
La construction du PLU parisien entre 2001 et 2006.....	26
Des dispositions novatrices.....	48
La zone urbaine générale (UG).....	67
Rôle de la zone urbaine générale	68
Architecture et paysage	68
L'équilibre urbain des quartiers.....	99
Répartition des logements et des bureaux	110
Construire un bâtiment	116
Qualité environnementale des constructions.....	135
Les zones spécifiques (N, UV, UGSU).....	145
La zone naturelle et forestière.....	146
La zone urbaine verte	154
La zone urbaine de grands services urbains.....	161
Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	169
Orientations d'aménagement et de programmation	170
Le PLU en numérique	183
Le PLU et Internet.....	184
Le BASU et le guichet électronique	193
Glossaire	195

Achévé d'imprimer
sur les presses de Chaumeil
à Ivry-sur-Seine (France) en mai 2020

Dépôt légal : 2020

Dans ce livre sur le PLU parisien nous donnons les outils pour appréhender son fonctionnement au regard des décisions et enjeux urbains posés lors de son élaboration entre 2001 et 2006, jusqu'à sa dernière modification générale en 2016.

La mise en place d'un PLU est décryptée pour comprendre le temps et les procédures nécessaires pour son élaboration par une collectivité locale.

Sa déclinaison parisienne, avec ses enjeux spécifiques est largement décrite.

Est abordé ensuite l'aspect purement réglementaire lié aux prescriptions architecturales et environnementales, pour permettre à la fois la modernisation urbaine et le respect du paysage parisien.

À travers cette lecture, nous voulons donner aux lecteurs les clés de ce PLU parisien pour mieux le comprendre et ouvrir la réflexion sur son évolution au regard des nouveaux enjeux de notre société.

