CAHIER D'ACTEUR FNE PARIS n°3

Retour sur les évolutions règlementaires parisiennes de l'urbanisme depuis 40 ans, le tournant libéral des années 2010

Le cahier d'acteurs de FNE Paris est composé de plusieurs contributions élaborées par nos groupes de travail réunissant experts et associations sur les thématiques qui interviennent dans la construction d'un PLU: urbanisme, logement, santé environnementale, mobilité, démocratie locale.

Ces documents rassemblent des constats relatifs au diagnostic présenté par les services de la ville et proposent des pistes pour que le PADD débouche sur un PLU véritablement bioclimatique.

Le groupe de travail urbanisme est composé de Bernard Landau, Christine Nedelec, Yves Jouanique, Isabelle Madesclaire, Albert Levy, Olivier Ansart, Muriel Martin-Dupray, Tangi Le Dantec, Simon Ronai, Anne Faure.

Contact : Bernard Landau, architecte voyer honoraire de la ville de Paris
Adresse : 57 Bd Arago 75013
Téléphone : 0661369369
Mail : bernard.landau@bbox.fr

Résumé

Quatorze ans après l'adoption de son plan local d'urbanisme la municipalité parisienne a décidé d'engager une procédure de révision générale dont l'objectif est l'adoption en 2023 d'un PLU Bioclimatique. Cette contribution propose de revenir sur les évolutions règlementaires de ces 20 dernières années, leur inscription dans un long cycle de l'histoire urbaine parisienne contemporaine engagé en 1974, qui a connu une importante inflexion au début des années 2010 : dynamique de ''sur- densification'' des tissus constitués et nouvelle génération de formes urbaines des quartiers récemment construits. La révision annoncée ne peut s'affranchir d'un retour sur ces 10 dernières années au regard des nouveaux objectifs annoncés : engager Paris, et le grand Paris, sur chemin d'une métropole décarbonée à l'horizon 2030 / 2050.

2010 - 2016, un tournant dans l'urbanisme parisien contemporain.

Depuis 20 ans Paris a continué de se transformer. On attend avec impatience les bilans problématisés à l'échelle de toute la ville des diagnostics par arrondissements réalisés par l'APUR mais point n'est besoin d'être un expert en urbanisme pour constater par exemple que le quartier central d'affaire s'est profondément modernisé, que les faubourgs se sont gentrifiés, que les quartiers centraux de la rive droite ont opéré une mue économique et sociale ou que d'autres quartiers parisiens récemment sortis de terre (Clichy Batignolles, Chapelle International, l'est de Paris Rive Gauche par exemple) sont très différents des quartiers réalisés dans les ZAC précédentes. Formes urbaines et architectures changent, à Paris comme dans toutes les grandes villes, une nouvelle page s'écrit.

Encadrées par les règlements parisiens d'urbanisme, POS 1974-2006 puis PLU, ces transformations ont connu une importante inflexion au début des années 2010. Celle-ci s'explique par la conjonction de deux facteurs : des évolutions règlementaires plus favorables à une 'optimisation des ressources foncières' concernant tous les acteurs, publics comme privés, et un dynamisme offensif des investisseurs sur un marché parisien très attractif dans le contexte de la mondialisation.

La modification du PLU de la ville de Paris adoptée en 2016 a officialisé cette rupture avec le PLU adopté en 2006[1] et avec les grands principes urbains ayant prévalu à Paris depuis 1974. Celle-ci a commencé au début des années 2010 avec les débats parisiens sur la grande hauteur et les OAP prises pour certains secteurs d'aménagement, s'est accentuée du fait des conséquences de l'abandon des COS par la Loi ALUR en 2014, et par plusieurs dispositifs de la modification

''balai'' de 2016 dont le contrôle de légalité avait estimé (en off) que celle-ci questionnait la cohérence du PLU modifié avec l''économie générale '' du PADD adopté 10 ans plus tôt.

La LOF – 1967 – et l'adoption du premier POS de Paris.

Le POS de Paris adopté par le CDP en 1977, (appliqué par anticipation depuis sa première approbation en 1974**),** consacre l'abandon des conceptions fonctionnalistes ayant inspiré l'urbanisme des années 60 en France.

Régime d'urbanisme communal de portée générale crée par la grande Loi d'Orientation Foncière de 1967 (LOF), le POS de Paris réhabilite les vertus des principes urbains du 19ème siècle poursuivis par le règlement de 1902. Avec la mise en œuvre du Plan programme de l'Est parisien, il a contribué à remodeler en profondeur les quartiers populaires de Paris dans le dernier quart du 20ème siècle. De nombreuses ZAC, dotées d'un règlement 'ad hoc, le PAZ', ont urbanisé une grande partie des grandes emprises publiques mutables intramuros dont certains grands terrains municipaux (voies de la SNCF, terrains de la RATP, de l'APHP, Usine Citroën, abattoirs de Vaugirard, Les Halles, une partie de Tolbiac, etc.) et recomposé des quartiers de faubourgs. Ces ZAC, confiées à des SEM municipales, étaient déjà critiquées comme 'plus constructives' que le POS. A côté des ZAC près de 60 opérations sont menées par les procédures de préemption renforcée conclues par des DUP appliquant les règles du POS dans les tissus jugés 'fragiles, insalubres et mutables' du nord et de l'est (La Goutte d'Or, le passage Goix, la Cité Prost, Netter Debergues – déjà ! – la rue Ramponneau et le bas Belleville par exemple).

Le corpus de règles – les 12 articles du POS - modifiées progressivement avec pragmatisme a permis d'encadrer pour chaque parcelle la façon dont la ville allait se refaire sur elle-même. Règles de gabarits, principe d'alignement et bande E, COS différenciés, plafonds et filets de hauteurs, fuseaux de protection du grand paysage dans Paris, la ville s'est reconstruite grosso modo et sauf

[1] Cf à ce propos l'ouvrage ''Aménager Paris'' ayant servi à expliciter la nouvelle politique urbaine parisienne et l'adoption du PLU, édité fin 2005 par la Direction de l'Urbanisme de la VDP.

exception monumentale, en continuité avec la morphologie et volumétrie léguée par l'histoire du Paris Haussmannien. Au début des années 90 des POS de quartier sont lancés, Mouffetard, Butte aux Cailles, Faubourg St Antoine, Montmartre, Champs Elysées, Montorgueil, avant que Jean Tiberi ne baptise 'urbanisme à visage humain' cette plus grande attention à la diversité des quartiers.

Les années 1990 sont par ailleurs marquées par un ralentissement économique qui affecte le secteur de l'immobilier, le grand projet emblématique de Paris Rive Gauche est un moment en panne.

Modifié à plusieurs reprises entre 1974 et la fin des années 1990, le POS était devenu un assemblage de secteurs dont les règlements collaient à la diversité des situations mais dont la cohérence d'ensemble en termes de priorités sociales et économiques n'était plus visible, notamment pour un meilleur équilibre habitat (et logement social) / emploi entre l'est et l'ouest.
Excepté les ''EVIP'', invention très en avance du début des années 1970, les prescriptions environnementales étaient quasi inexistantes dans le règlement.

Souvenons-nous par ailleurs qu'entre 1970 et 2000 Paris a bénéficié de la volonté des Présidents de la République de marquer de leur sceau les destinées de la capitale (Beaubourg, Parc de la Villette, Orsay, IMA, Musée des Arts Premiers), grands projets Mitterrandiens lancés au début des années 80 (Le Louvre, Opéra Bastille, ministère des Finances, Grande Bibliothèque). Ces projets ont nécessité des modifications du POS parfois majeures (ministère des Finances).

L'adoption du 1er PLU en 2006

Conformément à la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 la municipalité nouvellement élue en mars 2001 lance une révision générale du POS dénommé désormais PLU dès 2002. Adopté en 2006 à l'issue de 4 ans d'une large concertation et d'une implication de tous les adjoints au Maire, le nouveau PLU exprime les grandes orientations d'une nouvelle politique urbaine : *introduction transversale d'une approche environnementale durable, rééquilibrage est-ouest bureaux logements - priorité au logement social et objectif de porter le pourcentage de logements sociaux parisien de 14 à 20%, plus d'équipements de quartier, annonce de réalisation de 30 h d'espaces verts dans une mandature, préservation du commerce de quartier, résorption très volontaire de l'habitat insalubre, aide au rayonnement et au dynamisme économique de Paris, l'ensemble avec un principe de ''densification mesurée'' énoncé clairement dans le PADD* . Il engage la reprise de grandes opérations d'aménagement, les associe sur plusieurs sites en difficulté sociale et économique avec ''la politique de la ville'', lance ou relance les procédures des futures ZAC: Clichy Batignolles, les Halles, Boucicaut, Beaugrenelle, Paris Nord Est, PRG, Rungis, soit près de 10% du territoire de Paris, en grande partie cette fois ci sur 'la couronne de Paris' (GPRU).

Fait totalement nouveau, le PADD parle des 29 villes voisines de Paris et cartographie la nécessité de tisser des liens avec elles et de réduire la 'barrière' du Bd périphérique. Il reprend ainsi à son compte des idées avancées depuis le milieu des années 90 par l'APUR et l'IAURIF sur l'importance de 'l'anneau central de l'agglomération', idées qui seront pour certaines développées dans la Consultation Internationale sur le Grand Paris de 2008. La nouvelle municipalité prend immédiatement appui sur les couvertures partielles du périphérique inscrites en 2000 au Contrat de Plan Programme Ville Etat Région. (Porte des Lilas, Porte de Vanves, Porte de Champerret) et relance la ZAC Porte des Lilas qui permet d'effacer la coupure urbaine entre Paris et les Lilas. Un travail similaire sera engagé sur le secteur de la Porte Pouchet entre Paris et Clichy, entre Paris et Pantin avec la décision de faire passer le nouveau tramway des maréchaux par les Grands Moulins de Pantin au bord du canal de l'Ourcq, ou Porte Clichy avec l'arrivée du TGI.

Depuis le POS de 1977, un COS (coefficient d'occupation des sols) fixe les conditions de constructibilité de chacune des 80 000 parcelles de la ville ; il s'échelonne de 2,7 à

3,5, pour les terrains nus et permet de bénéficier du ''COS de fait'' qui frise les 4 ou 5 pour la plupart des parcelles construites. Avec le nouveau PLU, des densifications avec « bonus de COS» sont négociables pour une augmentation de logements sociaux dans les projets et/ou pour des efforts énergétiques ; peu de projets seront finalement déposés dans ce sens.

Le nouveau PLU adopté en 2006 conserve une grande partie de la finesse des règles 'contextuelles' adaptées à la diversité des tissus (faubourgs, haussmannien, grands ensembles, villas etc..) mais ne comporte plus désormais que 4 grandes zones : la zone urbaine générale, la zone des grands services urbains (RATP, Hôpitaux, SNCF etc..), la zone urbaine verte étendue, et la zone naturelle et forestière (pour l'essentiel les Bois). Seuls des secteurs de sauvegarde, le 7ème et le Marais et le Palais du Sénat échappent au champ d'application du PLU.

Il faut, pour compléter le tableau, rappeler que 85% du territoire de la ville est protégé à un titre où un autre par les lois de protection du patrimoine et des sites (Lois de 1913 et 1930), qu'une partie du site de la Seine est classée au patrimoine mondial UNESCO, et que la Commission du Vieux Paris doit rester vigilante sur les permis de démolir. Réelle nouveauté, la ville a intégré des protections patrimoniales municipales au PLU.

Le PLU de 2006, est un document précurseur dans plusieurs domaines. En avance sur les Grenelles I et II, il fait école, dans plusieurs villes en France et auprès des services de l'Etat. Quel regard porter sur son application et ses évolutions depuis 16 ans ?

Première difficulté, la question **de la pleine terre à la parcelle.**
La modification du règlement d'urbanisme de 2006 revoit les règles de constructibilité des parcelles au-delà de la bande constructible sur rue ; un dispositif « complexe » diminue en réalité le % de pleine terre des cœurs de parcelles au bénéfice d'un calcul de coefficient de biotope intégrant toutes les végétalisations c'est-à-dire les plantations sur dalle et celles des murs et toitures. **La conséquence en est la diminution de la pleine terre dans les nouvelles parcelles construites ou reconstruites depuis l'adoption du PLU de 2006.**

Autre modification importante prise à l'issue d'un débat décapant[2] sur la grande hauteur, **plusieurs modifications adoptées à partir de 2009 autorisent des immeubles allant jusqu'à 50 mètres** (déplafonnement des 37 mètres – plafond jusqu'alors couvrant tout Paris depuis 1974). Des immeubles d'habitation de 50 mètres seront construits dans les nouveaux quartiers, les mêmes modifications admettent de façon exceptionnelle (acupuncture urbaine) des tours de bureaux ou autres allant jusqu'à 180 m ou plus pour des sites bien précis situés en périphérie de la capitale. **L'argument justifiant les 50 m porte sur le besoin impératif de logements,** il n'y a pas suffisamment de foncier pour bâtir à Paris et la ville s'est engagée à juste titre à porter à 20% le nombre de logements sociaux en 2 mandatures, et ce en rééquilibrant est et ouest [3]. L'objectif est porté à 25% en 2016. **La lutte contre l'étalement urbain** est un des autres arguments employés pour justifier ce mouvement de densification « horizontale et verticale de Paris ». **Faute d'une réflexion, et d'actes indispensables portant ce sujet à l'échelle du territoire métropolitain, dans un contexte de très forte pression sur le marché de l'immobilier, le 'Paris First' et ses conséquences en termes de sur- densification l'emportent.**

''Vertueuse' il y a 15 ans au regard de la lutte contre l'étalement urbain la densification a changé d'image surtout si l'on sur- densifie. Si l'on prend en compte les ilots de chaleur, la

[2] Revoir a ce sujet la consultation d'architectes faite en 2010 sur 3 secteurs (Portes de la Chapelle, de Charenton et d'Ivry).

[3] L'objectif des 20% de logements sociaux est atteint pendant la mandature Hidalgo, même si pour une part significative il est dû au basculement dans le parc social d'un patrimoine existant. Ainsi une part du logement intermédiaire de fait géré par les compagnies d'assurances permettant d'ailleurs aux classes moyennes de se loger a des prix abordables jusqu'en 2000 va basculer dans le parc social de la Ville. Après la fin de loyers 48 des années 70 et la disparition de ce parc social de fait le logement des classes moyennes CT de l'augmentation des loyers auront de plus en plus de mal à se loger dans Paris.

réduction de la nature en ville, les conséquences sanitaires des très fortes densités fortement soulignées lors de la crise sanitaire, l'argument ne tient plus.

Plus de nature et d'espaces verts à Paris ?
La question de la nécessité de doter Paris de nouveaux espaces verts est affirmée dans le programme ''Nouvelle Ere'' de 2001 ; chacune des trois mandatures écoulées a affiché dans son programme la création de 30 hectares de nouveaux espaces verts. Au-delà des d'annonces et d'une communication très active, le bilan factuel des parcs et jardins réalisés depuis 2001 est difficile à cerner.

La possibilité de réaliser de nouveaux grands parcs dans Paris dans le cadre des nouveaux projets urbains, excepté le parc des Batignolles, n'a jamais été sérieusement étudiée ou envisagée.

En fait, en matière de création de parcs et jardins à Paris, la période faste depuis les grands travaux d'Haussmann et d'Alphand est celle qui couvre le dernier quart du 20ème siècle : les efforts conjugués de l'Etat (Parc de la Villette), des ZACS pilotées par l'APUR ont permis les réalisations de nouveaux grands Parcs à Paris : Bercy, Citroën, Belleville, Georges Brassens, les Halles.
Chaque grande opération d'aménagement réalisée entre 1977 et 2001 a comporté près de 30% de surface d'espaces verts, le contexte économique était plus favorable et les propriétaires de foncier public mutable acceptaient alors une décote sur les valeurs foncières dès lors qu'elles étaient destinées à des espaces verts.

Sous cet angle le bilan de 2000-2019 est plus modeste : il y a bien sur le parc de 11 hectares de la ZAC Clichy Batignolles, les 5 hectares des jardins d'Eole, la restructuration du jardin des Halles, quelques nouveaux squares comme Porte des Lilas et Porte de Vanves rendus possibles par les couvertures du Bd périphérique, le symbolique square Juliette Dodu du 10ème, un nouveau jardin dans Paris Rive Gauche ou dans la petite ZAC Rungis, un jardin dans Chapelle Charbon dont on ne sait pas s'il sera à terme de 2,5 ou 6,5 hectares, et de très nombreux petits jardins de proximité ouverts à l'agriculture urbaine ou à des gestions locales associatives dans les quartiers du nord et de l'est.
Faute d'anticipation sur le fléchage des rares grands terrains mutables qui auraient pu faire l'objet de réserves foncières pour de nouveaux jardins publics, la hausse des couts fonciers aidant, ce sujet est sans doute un des points noirs cachés de ces 20 dernières années. Il y a certes la réouverture progressive au public de la petite ceinture, celle des quais de Seine, ou celle dans le bois de Vincennes du jardin d'agronomie tropicale, mais ce sont des espaces préexistants. Il reste étonnant de voir dans les projets actuels de Bercy Charenton, de la fin de Paris Rive Gauche, ou des projets urbains sur Paris Nord Est combien la programmation de grands jardins publics est restée modeste.
Les annonces du programme d'Anne Hidalgo pour les municipales de 2020 semblent en avoir tiré des conclusions : réexamen de Bercy Charenton, un grand jardin Porte Maillot, l'axe Trocadéro- Champs de Mars revisité pour les JO, l'extension sur l'Ely-port du parc Suzanne Lenglen dans le 15ème, peut-être une réflexion sur la reconquête de la voie autoroutière en bord de Seine devant le parc de Bercy, ou encore la dernière réserve foncière de PRG sur le foncier SNCF de Bruneseau Sud, que proposera la révision du PLU sur ce sujet ?

Préserver les espaces libres existants, aérer et faire respirer la ville. A côté du sujet de la création celui de la préservation de l'existant devient ces dernières années une priorité. Il s'avère urgent de procéder à un **état des lieux exhaustif et actualisé des espaces naturels privés et publics de Paris par quartier et arrondissement.** La rédaction des règles (art 13), la fragilité des modalités de protections d'EVP constatée à l'instruction des plusieurs délivrances de permis de construire ces dernières années, nécessitent dans l'urgence une relecture et re- rédaction de ces articles et pourquoi pas des modifications portées lorsque nécessaire avant la révision générale envisagée.
Dans le débat ouvert sur le PLU bioclimatique **la préservation des espaces de pleine terre existants à Paris et le renforcement de l'obligation de ménager des surfaces de**

pleine terre dans les nouveaux projets sont des points d'orgue pour garantir dans la durée une des conditions majeures de l'adaptation des tissus parisiens au changement climatique. Il faudra aussi trouver la façon de renforcer la protection des plantations significatives, y compris celles qui sont situées dans les bandes constructibles dès lors que leur qualité le justifie.

La modification du PLU de 2016 conjuguée avec les effets de la Loi ALUR qui consacre l'abandon du COS et **de la taille minimale des parcelles font courir le risque à l'urbanisme parisien d'entrer dans un cycle dont on a commencé à mesurer les conséquences sur la sur densification règlementairement permise des tissus constitués de Paris.** L'impact peut être à terme, comme on le constate sur plusieurs permis délivrés, des effets négatifs sur **les cœurs d'ilots**, et avec la surélévation trop systématique de bâtiments existants, la construction de cœurs de parcelles au cos de fait supérieur à 5, (parfois sur des EVP !), l'effet ilots de chaleur accru, la lumière, l'ensoleillement, la vue, l'aération et le droit à un peu de « verdure » de milliers de logements sont menacés et ceci « réglementairement ».

Les promoteurs ont bien compris les ''avantages'' de l'actuel PLU. Au prix du m2 parisien en hausse ininterrompue depuis 12 ans le placement dans l'immobilier reste une valeur sure. Il y a désormais plus d'agences immobilières que de boulangeries voire de pharmacies dans les rues de Paris. Comment s'étonner que depuis 3 ans Paris perde des habitants, que la gentrification gagne les quartiers populaires de l'Est et que AIRBNB ait envahi les quartiers centraux, malgré les efforts téméraires de la ville.

Côté face : végétalisation à tous les étages, verdissement de l'espace public, agriculture urbaine, plan biodiversité, piétonisation des voies sur berges, bravo !
Côté pile: dès 2016 de nombreuses modifications des réserves pour les espaces verts (Netter Debergue-Rendez-vous dans le 12ème est un très bon exemple), abattages d'arbres sur nombre important de permis de construire, imperméabilisation augmentée des sols, constructions sur les talus plantés du Bd Périphérique ou sur le fond du parc de la Cité universitaire en bordure du périphérique et adaptation de plusieurs secteurs de projets urbains vers une « intensification urbaine » agrémenté de Pocket gardens et parfois de retour de prospects entre bâtiments dans les parcelles rappelant les 'courettes du 19ème siècle font le contraire. En témoignent parmi d'autres exemple le parti urbain très dense retenu pour l'Hôpital St Vincent de Paul, ou le projet finalement abandonné du TEP Ménilmontant dans le 11ème, celui de Debergue Rendez-vous dans le 12ème, ou celui de l'impasse Reille dans le 14ème, la liste ne fait malheureusement que s'allonger et les recours et mobilisations locales montent en régime.

Autre constat métropolitain très significatif malgré les intentions du PADD de 2006, l'impossibilité de concevoir des projets intercommunaux de part et d'autre du Bd Périphérique.
Malgré un certain 'volontarisme parisien', force est de constater qu'en 18 ans aucun projet urbain intercommunal digne de ce nom n'a pu émerger de part et d'autre du périphérique, on parle du grand Paris depuis 25 ans mais le code de l'urbanisme n'autorise pas de ZACS intercommunales, avec ou sans périphérique ! On les espérait au nord avec Plaine Commune en prenant appui sur le terrain intercommunal Paris- Saint Denis-Aubervilliers de la SNCF Gare des Mines, Porte de Montreuil, dont le réaménagement 18 ans après les premières études urbaines se réalisera dans les prochaines années[4] ou bien encore entre Paris et Ivry où une coordination de PRG et d'Ivry-Confluence eut été souhaitable mais n'a jamais pu être mise en œuvre du fait de l'hostilité de la ville d'Ivry à laisser les projets de Paris et de son voisin de Vitry dicter les siens. Restera néanmoins l'avenue Paris-Ivry et le TSP de la RN10.

[4] Un projet de réaménagement de la porte de Montreuil est finalement retenu en 2019 dans le cadre d'un APUI proposé dans la famille des APUI Réinventing Cities de 2017.

Chacun en fait a continué de rester chez soi[5]. On a bien construit des passerelles ici ou là, Velib et les pistes cyclables traversent les frontières, les interconnections aux portes des Tram créent des liens, mais c'est tout. Ironie de l'histoire, le récent projet de « Réinventer la Métropole » à Charenton (projet confié à Grand Paris Aménagement) vient se raccrocher par la future rue Baron- Leroy au projet parisien de la future ZAC Bercy Charenton[6] par une arrogante tour de 200 m, dessinant une vision intercommunale à laquelle personne n'avait pensé dans les années 2000-2010. Cela ne figurait dans aucun carton d'urbaniste, c'est le marché qui a décidé !

La menace d'un urbanisme néo libéral.

Paris a connu avec un décalage d'une dizaine d'années ce qu'ont vécu Londres et New York au début des années 2000 avec la financiarisation des secteurs de l'immobilier et de l'aménagement urbain. Le cadre réglementaire et la structure parcellaire de la ville constituent cependant un 'frein naturel' a ce mouvement de l'aveu même des investisseurs les plus gourmands qui ne se mobilisent rarement en dessous de 40 000m2.

En 20 ans la chaine du mode de production de la ville dans le BTP et chez les acteurs de la promotion immobilière s'est restructurée. Huit groupes du BTP dont Vinci, Eiffage, Bouygues, sans oublier les grands groupes de l'immobilier, Unibail, Heinz, Linkcity, la Compagnie de Phalsbourg, Emerige, Nexity, Cogedim ou Icade se partagent le marché. Pour les finances de la ville de Paris ce fut une belle aubaine qui ne pourra éternellement durer ; il reste très peu de grandes emprises foncières mutables dans Paris.

Le récent projet d'un quartier de très grande hauteur (7 bâtiments, 90 000m2) dans le secteur Massena Bruneseau autour de l'échangeur restructuré du Bd périphérique de la porte d'Ivry, illustre ce glissement progressif vers un urbanisme dérogatoire s'adressant à ces nouveaux acteurs. La multiplication des APUI (appels à projets innovants) a été le laboratoire de nouvelles façons de faire la ville dans lesquelles les investisseurs sont mis en place d'être les vrais décideurs. On glisse du métier d'aménageur à celui de développeur à l'anglo-saxonne. Le cahier des charges du projet ''inventer Bruneseau'' soumis à 4 équipes d'investisseurs ayant choisi leurs architectes et BET et ont planché pendant un an en dépensant chacune plus d'un million d'€ d'études, offrait une capacité constructive d'environ 100 00m2. C'était nous a-t-on dit la meilleure façon de trouver une cohérence à l'aménagement de ce secteur. Ce nouveau quartier se contentera d'un micro-espace vert de l'ordre de 1000 m2 coincé dans les bretelles d'un échangeur polluant pour encore quelques années du Bd Périphérique[7].

Les très nombreuses mobilisations locales dans plusieurs quartiers pour moins de densité et plus de nature témoignent en fait de l'attachement des Parisiens à leur ville, à son histoire et à un cadre de vie acceptable, d'abord pour leur santé.

Construire à Paris, ville sédimentée, patrimoniale, a toujours été un exercice de 'haute couture'. On construira moins, on démolira moins et l'activité de l'immobilier va de plus en plus concerner l'adaptation et la modernisation du bâti existant. En matière de règlements le diable se cache souvent dans les détails. La réécriture de plusieurs articles

[5] Dernier exemple porte de Bagnolet coté Bagnolet des immeubles sortent de terre a l'alignement de la limite Paris/93 et leur façade caresse les peupliers des talus du Bd Périphérique.

[6] Ce projet parisien de plusieurs IGH très contesté au Conseil de Paris doit être totalement revu dans le cadre de l'accord PS-Verts des élections de juin 2020.

[7] Pour mémoire, la révision simplifiée du PLU menée en 2012 pour autoriser la construction d'IGH dans ce secteur concernait des programmes de bureaux. Le projet retenu en 2017 comprend pour l'essentiel des logements en accession dans une ville verticale.

du PLU, transcription technique d'orientations politiques, sera un exercice déterminant.

Les défis posés à Paris face au réchauffement climatique, capitale de rang mondial d'une taille modeste en comparaison d'autres métropoles de même rang et étant reconnue comme une ville déjà très dense, sont inédits.

La notion même de PLU bioclimatique sous-entend celle de 'planification écosystémique' a une échelle pertinente, aujourd'hui celle de la Métropole. Paris, désormais 'coincé et piégé' par ses limites est arrivé à un cap de son histoire urbaine. Les inflexions prises ces dernières années n'allaient pas dans le bon sens. Il devient absurde de penser son avenir sans une projection a une autre échelle, celle de l'agglomération. Révision bioclimatique du PLU de Paris et adoption d'un SCOT métropolitain sont indissociables, sans oublier que la révision 'environnementale ' du SDRIF est également engagée. Tel sont le contexte et les enjeux qui devraient guider un changement de cap parisien, métropolitain et régional.