



# POUR UN PARIS VIVABLE

**CONTRIBUTION DES ASSOCIATIONS  
A LA REVISION BIO CLIMATIQUE  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PARIS**

**SEPTEMBRE 2021**

# INTRODUCTION



## **LA REVISION BIOCLIMATIQUE DU PLU DE PARIS UN MOMENT CHARNIÈRE DE L'URBANISME PARISIEN ET DE LA REGION ILE DE FRANCE**

La ville de Paris a lancé depuis novembre 2020 la révision de son PLU et ouvert une concertation publique dont la première phase, portant sur le diagnostic doit faire l'objet d'un débat au conseil de Paris préalable à l'adoption du PADD probablement début 2022.

FNE Paris, (au sein de FNE Ile de France) forte de l'expérience et des enseignements des nombreuses mobilisations locales et moins locales qui se sont développées ces dernières années dans Paris a publié dans ce cadre six cahiers d'acteurs sur le site dédié ouvert par la Marie et a décidé de rendre cette démarche publique par l'édition de cette brochure.

## **QUESTIONS OUVERTES SUR L'AVENIR DE PARIS, FACE AUX ENJEUX DU RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE.**

Un constat est inquiétant en préambule à ces contributions : bien que la ville ait mis en ligne des centaines de données, cartes et statistiques sur l'évolution des arrondissements parisiens et organisé 17 réunions 'zoom' de concertation locale, nous ne pensons pas être aujourd'hui en présence d'un diagnostic global et problématisé de l'évolution de la ville ces 20 dernières années, ni d'un bilan de l'application du règlement et des objectifs du PLU de 2007 et de ses modifications (surtout celle de 2016), et encore moins d'un bilan environnemental de Paris, pourtant obligatoire à ce stade.

Nous constatons, avec étonnement et regret, qu'à l'heure du "Grand Paris » (dénomination récemment donnée à la mission « Paris Métropole » de la ville), l'ensemble des données fournies s'arrêtent brutalement aux limites de la ville, comme si les territoires voisins n'existaient pas ! C'est pour nous le reflet de ce que nous avons constaté pendant la dernière mandature, "Paris first", nous y reviendrons.

### **Un contexte inédit**

Récents rapports du GIEC, actualité mondiale et nationale sur les catastrophes, inondations, incendies, fonte des glaciers de l'été 2021, mettent désormais les questions de climat et de santé environnementale et humaine au centre de l'ensemble des activités humaines. L'urbanisme, cad la façon dont on aménage aujourd'hui nos territoires pour la vie des générations futures est un des secteurs importants de ces activités.

Le débat ouvert pour Paris, mais aussi pour la métropole et la Région Ile de France qui ont également engagé l'adoption d'un SCOT (métropole) et la révision de son SDRIF (Région IDF) intervient dans **une période charnière où se conjuguent trois facteurs essentiels :**

- ◆ **Les enjeux spécifiques d'abord du changement climatique pour les 10 540 hectares du territoire de Paris**, hors Bois de Boulogne et de Vincennes, ville qui avec 20745 habitants au km<sup>2</sup> est reconnue comme une des plus denses au monde. N'est-ce pas d'ailleurs l'importance de ce facteur qui a déterminé le choix du terme 'bioclimatique' pour caractériser cette révision ?
  
- ◆ Deuxième facteur, Paris "intramuros", ville historique, est en quelque sortes une ville achevée. **La ville a épuisé la quasi-totalité des grandes réserves foncières mutables disponibles dans le périmètre d'une ville qui, depuis 160 ans, est restée dans les mêmes limites**, exception mondiale pour une capitale de rang international ! Le nombre d'habitants de Paris, 2,187 millions au 1er janvier 2020, ne devrait pas augmenter de façon significative à l'horizon 2050 et une baisse n'est désormais pas exclue. Sauf à la "sur-densifier", excepté l'achèvement en cours des opérations lancées à la fin des années 1990, il n'y a plus de place.

- ◆ Facteur, le plus important enfin, **l'imbrication structurelle du destin de Paris avec celui de la région métropolitaine de l'Île de France s'est accéléré ces 30 dernières années et les inégalités entre territoires aussi**. Avec la complexité illisible pour le citoyen de la gouvernance de la Région Capitale (communes, EPT, Départements, Métropole, Région) rien de probant ne se fera, socialement, économiquement, environnementalement, si nous n'avancions pas tous dans la même direction. Nous en sommes loin !!

C'est en tenant compte de ces facteurs généraux et du contexte désormais très spécifique et contraint de Paris, que les experts et groupes de travail de FNE Paris ont travaillé ces contributions, qu'il s'agisse d'urbanisme et de santé publique et environnementale, de la longue histoire du règlement parisien et de ses injonctions contradictoires récentes, de la possibilité de construire encore dans Paris et d'abord de loger les classes populaires et les classes moyennes, de l'absolue nécessité de sanctuarisation de la nature déjà présente dans notre ville ou des évolutions souhaitables pour nos mobilités actives quotidiennes.

Enfin, mais surtout, **concertation et démocratie citoyenne restent pour FNE et toutes les associations une garante majeure des bons choix collectifs**.

Bonne lecture !



# SOMMAIRE



France Nature Environnement Paris a souhaité apporter sa contribution à la démarche d'élaboration du PLU bioclimatique de la ville de Paris à toutes les étapes du processus.

En effet le caractère novateur de l'exercice de révision du PLU et l'affichage de la priorité accordée aux questions de climat et de préservation du vivant mérite que soient prises en compte les constats, les remarques et les propositions des associations et des citoyens.

*Le groupe de travail urbanisme de FNE Paris a réuni plusieurs experts et partenaires associatifs : Bernard Landau, Christine Nedelec, Yves Jouanique, Isabelle Madesclaire, Albert Levy, Olivier Ansart, Muriel Martin-Dupray, Tangi Le Dantec, Simon Ronai, Anne Faure.*

L'invitation à s'exprimer dans la concertation sur le diagnostic lors de la séquence ouverte le 12 avril 2021 par la ville a donné lieu, de la part de FNE Paris et de son groupe de travail à plusieurs contributions sous forme de cahiers d'acteurs.

FNE Paris a formulé des avis et propositions dès le stade de la conférence citoyenne organisée par la ville de Paris en octobre 2020, c'est aussi l'objet du courrier adressé par FNE Paris au premier adjoint M.Emmanuel Grégoire le 17 mai 2021 pour mettre en évidence les lacunes du diagnostic territorial mis en ligne dès avril 2021.

Six cahiers d'acteurs \* ont abordé de manière transverse les principaux aspects qui devraient figurer dans le diagnostic du futur PLU (*urbanisme, logement, santé environnementale, mobilité, démocratie locale*) et prendre place dans le processus d'élaboration des priorités du PADD.

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.

#### ◆ **Cahier d'acteur n°1**

Quelques propositions pour suspendre dès aujourd'hui des règles obsolètes du PLU et anticiper les priorités du futur PLU bioclimatique

*Expert FNE Paris : Yves Jouanique*

#### ◆ **Cahier d'acteur n°2**

Intégrer la santé environnementale et le climat dans le diagnostic et le contenu du futur PLU bioclimatique

*Expert FNE Paris et Réseau Environnement Santé : Albert Levy*

#### ◆ **Cahier d'acteur n°3**

Retour sur les évolutions réglementaires parisiennes de l'urbanisme depuis 40 ans. Le tournant libéral des années 2010

*Expert : Bernard Landau avec le groupe de travail urbanisme de FNE Paris*

#### ◆ **Cahier d'acteur n°4**

Faut-il encore construire à Paris? Quels arbitrages pour les gisements fonciers repérés et quels leviers de diversification sociale?

*Expert FNE Paris : Simon Ronai*

#### ◆ **Cahier d'acteur n°5**

Propositions à inclure dans le PADD pour une mobilité adaptée à la transition écologique

*Expert FNE Paris et Rue de l'avenir: Anne Faure, Présidente de Rue de l'avenir*

#### ◆ **Cahier d'acteur n°6**

La démocratie participative à l'épreuve du PLU bioclimatique

*Experts FNE Paris : Christine Nedelec et Olivier Ansart*

\* Ces cahiers d'acteurs ainsi que ceux des associations adhérentes (ASA PNE, Respiration 15...) sont à lire sur la plate-forme dédiée au PLU par la Mairie de Paris et sur le site [fne-paris.fr](http://fne-paris.fr), leur articulation et leur mise en cohérence est le fruit du groupe de travail animé par FNE Paris.

## **CAHIER NUMERO 1**



photo Roland Castro architecte

### **QUELQUES PROPOSITIONS POUR SUSPENDRE DES AUJOURD'HUI DES REGLES OBSOLÈTES DU PLU ET ANTICIPER LES PRIORITÉS DU FUTUR PLU BIOCLIMATIQUE**

*Expert FNE Paris Yves Jouanique*

**La Municipalité elle-même le répète : le PLU de Paris est obsolète. Il l'est tout particulièrement au regard des attentes actuelles des Parisiennes et Parisiens en matière de climat, d'environnement, de santé ou de qualité de vie.**

**Le calendrier annoncé montre que le nouveau PLU bioclimatique ne sera pas adopté avant deux ans, sans compter que le système du certificat d'urbanisme pourrait permettre à certains constructeurs de poursuivre bien au-delà de 2013 avec les règles actuelles.**

Sans attendre tout ce temps, **il paraît impératif que, partout où elle le peut, la Ville anticipe les règles futures soit par voie réglementaire (sursis à statuer) soit de façon volontariste là où elle maîtrise les opérations** (zones d'aménagement concertées, constructions municipales ...), le foncier (opérations réinventer Paris), les opérateurs (Paris Habitat, Sociétés d'économie mixte) ou peut les influencer (charte de bonne conduite en discussion avec les professionnels de l'immobilier et de la construction).

Le PLU actuel comporte nombre de règles qui concourent à l'hyperdensification, à la disparition de surfaces de pleine terre et d'espaces plantés privés ; la liste non exhaustive ci-dessous traite des règles les plus problématiques qui devraient être suspendues, dès à présent, dans tous les cas mentionnés ci-dessus.

**Dans tous les cas, pour la délivrance des permis de construire, une application beaucoup plus stricte qu'actuellement des règles du PLU est, dès à présent, possible et indispensable.**

- **1 - Ne pas accorder de droits à construire supplémentaires là où les constructions existantes ne sont pas conformes au PLU.**

Ces constructions sont, par définition, trop denses ou trop minérales au regard des objectifs du PLU ; il est incompréhensible, dans ces conditions, d'autoriser des constructions supplémentaires hors des volumes existants. Une règle de cette nature était déjà en vigueur avant la loi ALUR de 2014 puisque près de 80% des parcelles bâties avaient un COS supérieur à la limite réglementaire et n'avaient, de ce fait, aucune constructibilité supplémentaire.

- **2 - Renforcer la protection des Espaces verts protégés (EVP).**

La question des EVP est majeure et un travail de fond de recensement est indispensable ce qui nécessitera du temps, d'autant qu'aujourd'hui moins de la moitié des espaces verts privés sont « protégés » bien insuffisamment par ce statut d'EVP.



Dans l'immédiat, il y a lieu de renforcer les protections EVP existantes en les calquant sur celles des Espaces libres à végétaliser qui n'autorisent ni constructions ni abattages d'arbres et dont la délimitation est précise.

- **3 - Limiter la dérogation aux plafonds de hauteur pour les dispositifs liés aux économies d'énergie, serres agricoles ...**

Les incitations à économiser l'énergie, produire des énergies nouvelles, installer des productions agricoles en toitures sont certainement les bienvenues ; toutefois, elles doivent être mieux encadrées comme le montre l'exemple de l'opération de la tour Montparnasse et ses 20 mètres de surélévation ! Dans ce cas, on peut craindre, en outre, que le volume en sur hauteur ainsi autorisé soit ultérieurement restructuré et converti en locaux de bureaux ou autres.

- **4 - Supprimer la bande Z**

La bande Z conduit à réduire les superficies d'espaces libres à réserver sur une parcelle et, en outre, autorise à abattre sans aucune compensation les arbres situés dans cette bande de 15 mètres.

- **5 - Supprimer les coefficients de biotope injustifiés : jardinières en terrasses et murs végétalisés**

Des coefficients élevés d'équivalence pleine terre (0.5 pour une jardinière de 10 cm de terre en toiture et 0.2 pour une surface de mur végétalisé) figurent au PLU sans aucune justification : il ne peut y avoir aucune équivalence entre un plein sol susceptible d'accueillir des arbres et ces dispositifs. Une équivalence peut néanmoins, à ce stade, être maintenue pour les surfaces comportant 80 cm de terre.

- **6 - Appliquer aux CINASPIC \* les règles de droit commun en matière d'espaces libres et de pleine terre**

On voit mal pourquoi les services publics ou d'intérêt collectif devraient être moins vertueux que les autres en matière de respect de la biodiversité.

- **7 - Appliquer les règles de droit commun en matière d'espaces libres et de pleine terre pour les constructions en zone UGSU (Grands services urbains) qui doivent être soumises aux mêmes règles d'espaces libres, de pleine terre et de surfaces végétalisées que celles de la zone UG.**

Nous souhaitons que la ville s'engage résolument sur ces dispositions d'anticipation des règles du futur PLU bioclimatique, démontrant ainsi son volontarisme réel en matière d'environnement.

\*CINASPIC constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## **CAHIER NUMERO 2**



### **INTEGRER LA SANTE ENVIRONNEMENTALE ET LE CLIMAT DANS LE DIAGNOSTIC ET LE CONTENU DU FUTUR PLU BIOCLIMATIQUE**

*Expert FNE Paris et Réseau Environnement Santé Albert Levy.*

**La santé environnementale a été laissée de côté dans le diagnostic du PLU. Elle doit devenir le centre du PLU bioclimatique. L'atténuation du changement climatique et l'adaptation de notre urbanisme doivent être impérativement pris en compte dans le travail d'élaboration du PLU. Nous mettons en avant 10 mesures favorables qui identifient la nature comme moyen d'action pour les objectifs écologiques et sanitaires.**

### **Le nouveau contexte**

La préparation du futur PLU de Paris se déroule dans des circonstances climatiques et sanitaires exceptionnellement graves :

- une crise sanitaire sans précédent, une *pandémie* due à une zoonose, qui dure depuis plus d'une année, a paralysé la capitale, sa vie économique, sociale, culturelle, par des confinements successifs et des mesures de sécurité répétées ; on ne voit pas encore vraiment l'issue en raison de la lenteur de la vaccination et l'apparition de nouveaux variants, elle a fait, à ce jour, plus de 110 000 morts en France ;
- une épidémie de *maladies chroniques* qui s'étend (plus de 20 millions de Français sont concernés, 12 millions en ALD ; 157 000 morts dus au cancer en 2019) qui rend les malades plus vulnérables au Covid-19 (phénomène de co-morbidité) ;
- un *dérèglement climatique* planétaire, qui a aussi des graves incidences sanitaires directes et indirectes, a entraîné au niveau national, la rédaction d'une loi « Climat et résilience », actuellement en débat, et pour Paris, après l'adoption d'un Plan Climat, la préparation d'un nouveau document d'urbanisme, un PLU bioclimatique. L'inaction climatique de l'Etat et sa « carence fautive » dans ce domaine ont été récemment condamnées par le Conseil d'Etat. Selon le HCC (Haut Conseil pour le Climat) la France est en retard sur ses objectifs pour 2030 (baisse des GES de 40% par rapport à 1990) et doit doubler le rythme de réduction de ses émissions carbone.

**Ce contexte climatique et sanitaire alarmant exige un changement complet**, une rupture avec les modalités traditionnelles de conception du PLU, ce dont témoigne déjà la Conférence citoyenne mise en place pour entamer cette révision, la consultation d'acteurs et l'ouverture d'un débat sur le contenu du futur PLU. Outre les objectifs traditionnels (attractivité, mixité sociale...), il devrait y avoir **deux nouveaux impératifs : la santé et le climat.**

## 1. La santé environnementale comme priorité

Nous sommes aujourd'hui face à une (r)évolution de la notion de santé : la définition classique de l'OMS de 1946, « *La santé est un état complet de bien-être physique et mental, et ne consiste pas seulement en une absence de maladie et d'infirmité.* », imprégnée par la pensée hygiéniste de l'époque, mettait en relation santé et bien-être économique et social avec, pour objectif général, l'amélioration des conditions d'habitat. Cette définition, plus ou moins sous-jacente aux précédents POS et PLU, doit être révisée : elle reste encore, en partie valable, mais elle est dépassée par la nouvelle situation causée par les impératifs écologiques et climatiques qui ont induit des approches nouvelles de la santé.

- Face à la transition épidémiologique qui a vu l'explosion des maladies chroniques, devenues la première cause de mortalité dans le monde, due à la dégradation de l'environnement et à la pollution des milieux, un nouveau paradigme sanitaire a émergé, *la santé environnementale* : le tout curatif, le tout thérapeutique, le tout hôpital ont leurs limites, la santé c'est plus que l'hôpital, une politique de prévention à la source doit être développée. L'environnement détermine la santé, il faut donc s'attaquer, en priorité, aux causes environnementales qui l'altèrent (OMS, 1994).
- Une autre conception sanitaire (2004), la *santé globale (One Health)*, a également vu le jour, elle met en évidence les interrelations entre santé humaine, santé animale et santé des écosystèmes. Mieux vivre avec les vivants qui nous entourent et les écosystèmes que nous habitons est la condition indispensable d'une bonne santé. La nouvelle pensée écologique se fonde sur la réconciliation avec la nature. Selon l'IPBES, seule la prise en compte de ces interactions et la réduction des atteintes à la biodiversité (surtout faune sauvage), pourra, à l'avenir, permettre d'éviter l'émergence de nouvelles zoonoses.

Ces deux conceptions de la santé, liées entre elles, doivent être prises en compte dans le futur PLU, dans les objectifs du PADD, afin de réduire les maladies chroniques et échapper aux futures pandémies.

C'est aussi le constat du rapport de la commission parlementaire (rapporteuse Sandrine Josso) sur *l'Evaluation des politiques publiques de santé environnementale* (janvier 2021) : faire de la santé environnementale une priorité politique. Le Conseil d'Etat a, de même, enjoint au gouvernement de systématiser les études environnementales avant tout projet d'aménagement (avril 2021).

La réduction des maladies chroniques (cancers, maladies cardiovasculaires, diabète, Alzheimer, troubles psychiques...) passe par la lutte contre la pollution chimique des milieux (air, eau, sol, biodiversité) et le changement des comportements à risques.

### a) Agir sur l'environnement urbain et rural pollué

- pollution de l'air extérieur (PM10, ozone, NO2...) liée au trafic, chauffage, industries (usines ciment/béton...);
- pollution de l'air intérieur (phosphates dans revêtements au sol, matériaux de constructions toxiques, colles, colorants, peinture, mobilier intérieur....);
- nuisances sonores ;
- pesticides et intrants dans l'agriculture intensive : épandages et risques de dispersion urbaine des substances chimiques, éliminer plastiques et emballages, pollution de l'eau et des nappes par les nitrates, danger des métaux lourds dans les sols, érosion du vivant et extinction des espèces... ;
- perturbateurs endocriniens à supprimer : « villes et territoires sans PE » (campagne du RES) à étendre...

### b) Lutter contre les risques comportementaux liés au mode de vie ( tabac, alcool )

- contre la sédentarité, l'obésité en développant un design actif favorisant la marche et les mobilités douces actives.

## 2. Le climat : atténuation et adaptation face au changement climatique

A la suite de COP21, la France s'est donnée pour objectif la neutralité carbone pour 2050 et la baisse de ses émissions de GES de 40% pour 2030 par rapport à 1990, mais elle est en retard sur ses objectifs, elle n'a réalisé que - 19% de réduction depuis 1990 (l'UE en a réalisé en moyenne - 23%) : ni le PNSE/PRSE, ni les documents d'urbanisme SCOT et PLU, ni le futur plan de relance... n'intègre suffisamment et sérieusement la dimension climatique, alors que la France doit redoubler d'effort pour atteindre ses objectifs fixés. Une double politique est à construire : l'une à long terme vise l'atténuation des émissions de CO2, l'autre à plus court terme consiste en l'adaptation aux effets inéluctables du changement climatique car la question climatique est planétaire. Sur cette dernière les mesures sont également insuffisantes, mettant en danger les populations plus ou moins fortement exposées aux risques climatiques (ICU), selon les régions, les localisations (incendies, sécheresse, inondations, tempêtes, canicules...). **Atténuation et adaptation sont les deux modalités d'action qui définissent un PLU Bioclimatique (à inscrire dans la politique de transition énergétique régionale et nationale).** La région, comme bassin d'emplois, est l'échelle pertinente de l'action.

## A/ Atténuation/ transition

Si on veut parvenir à contenir la hausse de la température à 2°C pour la fin du siècle (COP21), l'action d'atténuation/transition des émissions de CO2 sur le plan urbanistique est décisive et doit être menée sur différentes échelles, SDRIF, SRCAE, SCOT métropolitain, PLU, en coordination, pour avoir un impact réel, car c'est le niveau du bassin d'emploi qui est ici pertinent, il faut agir à l'échelle régionale. Entre 2005 et 2015 les émissions ont baissé de -21%. L'objectif du SRCAE était, en 2015, de réduire les émissions de GES de 28% pour 2020 par rapport à 2005 et de 75% pour 2050.

La consommation d'énergie de Paris en 2015 représentait 16% de la totalité de la région (Seine Saint-Denis 11%, Hauts de Seine 12%, Seine et Marne 16%). L'action d'atténuation / transition doit être menée dans trois directions à la fois, tout en développant les énergies renouvelables pour assurer la transition.

### - Accélérer la réduction dans tous les secteurs urbains et ruraux en IDF et Paris

- *bâtiments* (tertiaire et résidentiel) : Limiter la construction, fortement émettrice à des besoins avérés, économiser la consommation par la rénovation thermique, changer d'énergie en sortant des fossiles pour les renouvelables...
- *transports* (1<sup>er</sup> poste avec 31% des rejets de CO2) : freiner la croissance des véhicules thermiques, améliorer le report modal sur les trains et les TC, favoriser les mobilités douces actives...
- *industries* : agir sur l'efficacité énergétique, la décarbonation des énergies...
- *industries de transformations énergie* : passer du charbon au gaz, nucléaire aux renouvelables...développer la transition vers les énergies vertes.
- *traitement des déchets* : recyclage
- *agriculture* (2% des émissions en IDF) : diminuer le cheptel bovin, la monoculture...

### - Améliorer les systèmes de séquestration naturelle du CO2 en IDF et Paris

- sauvegarder et renforcer les puits de carbone (forêts, prairies, zones humides)
- limiter la déforestation, l'artificialisation des sols, combattre la sécheresse...

### - Limiter les « émissions importées » en IDF et Paris

transports internationaux, rejets carbonés des produits importés...

## **B/ Adaptation/résilience**

Nous allons inexorablement vers une hausse des températures et les étés en Europe vont devenir torrides. Même si nous engageons dès maintenant des actions radicales en faveur de la limitation de la température (atténuation), il faudra vingt-cinq à trente ans pour connaître les premiers résultats et renverser la tendance. Dans l'attente, il faut rendre la ville vivable et habitable et faire en sorte qu'elle ne contribue pas par sa densité, sa compacité et sa minéralité excessive à l'augmentation de l'inconfort thermique (par l'îlot de chaleur urbain) : une politique de résilience est nécessaire.

L'ICU ( îlot de chaleur urbain) résulte de trois facteurs conjugués : la présence/absence quantitative et qualitative de la « nature », la densité du bâti et ses caractéristiques constructives (matériaux), chromatiques (couleur), et la densité de la population et des activités urbaines(circulation, production, habitation...) qui participent pour 20 % à la totalité de l'ICU (chaleur anthropique).

Les conséquences sanitaires des canicules sont connues (15 000 morts en 2003) : elles touchent surtout les personnes les plus fragiles (enfants en bas âge, personnes âgées, malades chroniques du cœur, des voies respiratoires...). De plus, le cocktail de pollutions de particules fines et d'ozone, provoqué par le fort ensoleillement, entre en interaction avec la chaleur et constitue un danger pour la santé. Paris présente toutes les caractéristiques défavorables pour faire face au changement climatique et aux canicules : une forte densité démographique –

**Paris est, avec 21 470 habitants/km<sup>2</sup>, la 5<sup>e</sup> ville la plus dense du monde, et un faible ratio d'espaces verts par habitant (un des plus bas de France et d'Europe, avec 5, 8 m<sup>2</sup>/habitant et 14, 5 m<sup>2</sup>/habitant avec les deux bois de Boulogne et de Vincennes) ; de plus, la concentration des activités économiques et commerciales y est aussi très forte (35 % des emplois de la région) et s'ajoute à la densité de l'habitat.**

**Malgré les Plans climat, canicule, et les déclarations écologiques, Paris mène une politique inverse ces dernières années de densification, au détriment des espaces verts, le long du périphérique en particulier, aux portes de la capitale, une zone qui, à l'origine, devait être la ceinture verte. Par ses caractéristiques urbanistiques, Paris est vulnérable aux canicules,**

### 3. Dix Mesures fondées sur la nature

il faut veiller, dans le contexte du changement climatique actuel, à ce que les politiques urbaines menées ne renforcent cette vulnérabilité, rendant à certaines périodes estivales de l'année, la ville inhabitable. Pour adapter la ville au changement climatique et renforcer sa résilience, nous préconisons 10 mesures avec la « nature » comme moyen d'action.

***Avec un préalable, stopper l'aggravation par les grandes densifications, réserver tous les espaces libres et friches urbaines à une dominante d'espaces verts touffus apte à agir sur le stockage du carbone, l'écosystème, la biodiversité. Limiter les Ilots de Chaleur Urbains, créer des programmes centrés autour de la santé environnementale pour chaque opération.***

#### Dix mesures avec la « nature » comme moyen d'action

1. Végétaliser les rues, les places, les bords de voirie (microvégétation)
2. Diversifier les espaces verts urbains (gestion écologique)
3. Végétaliser les façades et les toitures plates (Surface > 100m<sup>2</sup> hauteur > 10 m)
4. Développer l'agriculture urbaine (circuits courts alimentaires)
5. Développer les trames vertes urbaines multifonctionnelles (corridors écologiques)
6. Arrêter l'imperméabilisation des sols (retour à des sols 'vivants')
7. Déminéraliser les espaces urbains (retrouver sols naturels, éponge)
8. Favoriser l'infiltration naturelle de l'eau (réduire les inondations)
9. Développer la phytoépuration des eaux usées en ville
10. Restaurer et renaturer les rivières et les berges, dépolluer les cours d'eau (Seine)

Les bénéfices attendus de ce verdissement, de ce renforcement de la nature en ville sont nombreux : plus de services écologiques (biodiversité), plus de bénéfices sociaux (activités récréatives, lien social...), plus de bénéfices sanitaires (oxygène, stockage carbone, filtrage des particules (PM...)).



#### 4. Quelques propositions pour le futur PLU bioclimatique

Ces problématiques ont commencé à s'inscrire dans différents plans élaborés, séparément, par la Ville de Paris, *Plan santé environnementale*, *Plan biodiversité*, *Plan climat*, *Plan canicule*.. Il s'agit de les réunir dans le futur PLU bioclimatique, d'intégrer la question climatique et la dimension sanitaire dans le futur document d'urbanisme, et dans ses étapes d'élaboration.

- **Dans le *diagnostic*** : le rapport de présentation doit comporter un chapitre « *Santé* » qui donne l'état de santé de la population et son évolution par grandes pathologies (en rapport avec l'ARS, Sécurité sociale...).

De même l'état de l' « environnement » doit figurer, avec une actualisation des chapitres, « *Risques et nuisances* », « *Enjeux de santé et salubrité* », en complétant par de nouveaux items :

-*Ressources* : recyclage des matériaux BTP et économie circulaire (Paris possède une bonne analyse de son métabolisme urbain à exploiter),

-*Biodiversité*: une cartographie précise de la faune et la flore doit être établie, condition préalable à une bonne application de la *Séquence E.R.C* pour préserver la biodiversité (Atlas récent à améliorer)

- *Climat* : évolution des températures et des canicules estivales (données de Météo France), impacts des ICU sur les températures selon les quartiers, (travaux de l'APUR...), fixer des objectifs d'atténuation des émissions de CO2 par secteurs, des objectifs d'énergies renouvelables à atteindre...,

- **Dans le *PADD*** : les orientations doivent donc comporter un chapitre sur l'objectif général d'amélioration de la *santé* des Parisiens ; concernant les incidences de l'urbanisation sur l'environnement, outre « *pollution de l'air* », « *contamination au plomb* », « *nuisances sonores*, » « *insalubrité*...», une actualisation des nouvelles pollutions chimiques et leurs effets pathologiques, au regard de la crise écologique et climatique, ainsi que de la recherche médicale et épidémiologique, doit être faite (voir les études de l'ARS IDF), en fixant 2 grands objectifs sanitaire et climatique au PADD

- réduire les maladies chroniques (-20 à 30%), éviter les pandémies futures...

- diminuer les effets des canicules et l'impact des ICU et autres risques climatiques (sécheresse, inondations...), par de nouveaux ratios minéral/végétal, pleine terre/sol artificialisé, espace vert/habitant (10M2 EV/hab selon OMS), revoir la densité bâtie... en appliquant les 10 mesures proposées plus haut.

- **Dans le règlement**, les dimensions sanitaire et climatique devraient, *in fine*, se traduire dans de nouvelles règles et normes urbanistiques pour définir une nouvelle forme urbaine et un nouvel environnement plus favorable à la santé et une ville plus résiliente au changement climatique.

## CAHIER NUMERO 3



photo Le Moniteur

## RETOUR SUR LES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES PARISIENNES DE L'URBANISME DEPUIS 40 ANS, LE TOURNANT LIBERAL DES ANNÉES 2010

*Expert Bernard Landau avec le groupe de travail urbanisme  
de FNE Paris*

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<sup>1</sup> 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 .

---

<sup>1</sup> 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.

- **La LOF – 1967 – et l’adoption du premier POS de Paris.**

**Le POS de Paris adopté par le Conseil de Paris 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 19<sup>ème</sup> 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 20<sup>ème</sup> 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 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 1<sup>er</sup> 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 parisiens 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" noncé 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, haussmanien, 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 7<sup>ème</sup> 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 ou 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<sup>2</sup> 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<sup>3</sup>. 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 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.**

---

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

<sup>3</sup> 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.

- **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'Hausmann et d'Alphand est celle qui couvre le dernier quart du 20<sup>ème</sup> 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 la couverture du périphérique , le symbolique square Juliette Dodu du 10<sup>ème</sup>, 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 coûts 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 15<sup>ème</sup>, 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 protection 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 il faut aborder résolument 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 .C'est le point 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 surdensification réglementairement 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 sûre. **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<sup>4</sup> 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.

**Chacun en fait a continué de rester chez soi<sup>5</sup>. On a bien construit des passerelles ici ou là, Velib et les pistes cyclables traversent les frontières, les interconnexions 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<sup>6</sup> 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 000m

En 20 ans la chaîne 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

---

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> 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.

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 000m<sup>2</sup>) 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 000m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> coincé dans les bretelles d'un échangeur polluant pour encore quelques années du Bd Périphérique<sup>7</sup>.



---

<sup>7</sup> 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.

*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 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' à 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 à 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.*

## **CAHIER NUMERO 4**



### **FAUT IL CONSTRUIRE ENCORE A PARIS?**

### **QUELS ARBITRAGES POUR LES GISEMENTS FONCIERS ET QUELS LEVIERS POUR LA DIVERSIFICATION SOCIALE**

*Expert FNE Paris Simon Ronai*

**Pour FNE Paris, la question à inscrire dans un large débat de fond, qui devrait réunir institutions, universités, citoyens et experts est : Faut-il encore construire à Paris ? Elle ne peut trouver de réponse hors du niveau métropolitain et sans doute national.**

**La gestion de la densité sera au cœur de la mandature qui a commencé et au fondement du nouveau PLU autour d'un enjeu complexe : le volontarisme politique que les Parisiens souhaitent, pourra-t-il l'emporter sur la force du marché immobilier dopé par l'attractivité internationale de Paris ?**

Alors que les élus Parisiens engagent la révision du PLU et que nous venons de traverser une profonde crise sanitaire, le débat sur la forme urbaine capable de bien répondre aux impératifs du développement durable, aux aspirations, aux besoins et aux moyens des Parisiens est très vif et les visions très contradictoires vont s'affronter.

Pour éclairer les Parisiens sur l'état des lieux et alimenter la réflexion des nombreux acteurs qui contribuent à la construction des logements et à la gestion du parc existant, nous présentons le cadre contraint dans lequel les élus Parisiens agissent au jour le jour sachant que la politique urbaine est une action de longue durée qui répond à des objectifs de long terme, notamment la bonne réponse à la crise climatique et la préservation des grands équilibres sociaux.

## **Une ville déjà très dense**

Après 18 années de gestion de gauche à Paris, la question de la transformation sociale et urbaine de la ville et de sa densification excessive a été au centre de la dernière élection municipale et légèrement évoquée pendant l'élection régionale, questionnement encore accentué par le choc de la crise du Covid.

Chacun le sait, Paris : 95 km<sup>2</sup> (hors bois Boulogne et Vincennes), 2,175000 habitants, 1375000 logements, 18 millions de m<sup>2</sup> de bureaux. C'est une ville patrimoniale, anciennement construite, sédimentée, et très dense : 20 781 h/ km<sup>2</sup>, 212 habitants/hectare 252 hors bois

- la densité de ce noyau urbain compacte se distingue nettement de ses voisins : (130 dans les communes proches, MGP 85, 60 pour les territoires plus lointains).
- la « densité humaine » qui cumule habitants et emplois accentue encore les écarts : elle dépasse 1000 personnes à l'hectare en journée dans certains quartiers de Paris, (134 en moyenne MGP, 15 dans le reste de l'île de France)
- la surface d'espaces verts publics atteint moins de 2500 hectares soit un peu moins de 12m<sup>2</sup> par habitant en comptant les bois (Vincennes 993ha, Boulogne 847ha), et moins de 3m<sup>2</sup> en intramuros

- la part de terrains disponibles est de plus en plus limitée et la contradiction entre pression foncière et contrainte environnementale est désormais au cœur des choix d'aménagement

## **Une ville qui a construit beaucoup de logements sans parvenir à freiner sa transformation socio démographique et l'augmentation des prix et des loyers**

Depuis 1968, Paris enregistre un accroissement continu de ses surfaces d'habitation, notamment au sein des grandes opérations d'aménagement et de reconversion d'anciens sites industriels. Depuis 50 ans la ville compte ainsi 152 000 de logements de plus et 400 000 habitants en moins, chaque logement étant moins occupé (résidence secondaires, diminution de la taille moyenne des ménages...)

**Pour tenter d'en limiter la « gentrification » et de retenir les couches moyennes et les familles la municipalité a consacré beaucoup de moyens pour accroître l'offre de logements sociaux (500 millions€/an) dont le parc financé a augmenté de 13% à 22,6%**, en visant les 25% en 2025. Pourtant 244000 demandes sont en attente, dont 134000 Parisiens, quand simultanément 121 000 résidences secondaires où occasionnelles et 114 000 logements vacants vides retiraient près de 250 000 logements à l'offre ordinaire avant la pandémie. De plus a mesure que le parc immobilier de la ville se modernisait l'offre de nombreux logements privés « sociaux de fait » aux loyers accessibles a été réduite.

**Depuis 20 ans alors même que le nombre de logements n'a jamais été aussi important, le prix à l'achat des 80% de logements privés a explosé d'environ 3000 € à 10200 € le m2** au début de 2021 (+ 350%) et les loyers ont doublé. Le logement est maintenant trop cher à l'achat comme à la location pour les plus pauvres mais aussi pour les classes moyennes sachant que pendant le même temps le revenu des ménages n'a augmenté que de 30%.

## **L'effet aggravant de la mobilité des grandes entreprises et de la redistribution géographique des activités**

Dans la MGP 2,1 millions d'actifs exercent un emploi de bureau, activités qui ont augmenté de 24% en 20 ans. En mars 2020 la capitale regroupait 39% des 44 millions m2 de bureaux de la MGP (80% construits avant 2000) où leur construction a atteint un pic avec 2,4 millions m2 en chantier. La ville compte 18 millions de m2 de bureaux de plus de 1000 m2 sur 3320 parcelles. Leur production neuve y a atteint un niveau historique dans 59 opérations dont la taille moyenne est de 6500 m2 et le cumul 560000m2, tandis que la vacance se stabilise autour de 500000m2. Tous ces chiffres pourraient être sensiblement bousculés par les effets prolongés du télétravail.

A l'inverse des orientations d'aménagement visant une polycentralité **la polarisation des immeubles de bureaux s'est renforcée au sein d'un nombre limité de quartiers d'affaires puisque 70%des surfaces de bureaux de plus de 5000 m2 ont été placées dans les Hauts de Seine et à Paris**. Ce poids de Paris dans la production métropolitaine de bureaux (autour de 25%) accroît la tension sur le logement, pression accentuée par la place déterminante d'une capitale de rang mondial qui concentre les fonctions métropolitaines d'encadrement et de commandement dans les cursus professionnels et de formation.

Ce statut de l'agglomération parisienne interroge l'aménagement du territoire national et les dynamiques inégalitaires de métropolisation. La politique du logement ne peut plus chercher à accompagner le mouvement de concentration des emplois à Paris (1,8 million d'emplois pour 1,1 million d'actifs résidents, 171 emplois /hectare à comparer aux 48 emplois/hectare dans la MGP).

## **Une ville tentée de contourner son objectif de maîtrise de la densité**

Le PADD adopté en 2007 prônait une "densification mesurée" mais pour limiter l'érosion démographique et attirer les entreprises cette volonté s'est progressivement émoussée : autorisation de relever à 50 m le plafond de hauteur des bâtiments de logements dans les ZAC, abandon des COS (Loi ALUR) et modifications du PLU en 2016. Le cumul de ces dispositions entraîne un risque de sur-densification des tissus urbains constitués (permis de construire délivrés à la parcelle, petites opérations de remembrement localisées) et amène une nouvelle génération de formes architecturales plus hautes et plus denses dans les ZAC récentes que dans les projets des décennies antérieures.

Dans une ville qui n'offre que 11,5 m<sup>2</sup> d'espaces verts publics par habitant en comptant les bois de Boulogne et Vincennes, et (24,8 à l'échelle de la MGP) après 40 ans de reconquête des grandes emprises disponibles (en majorité terrains publics : SNCF, RATP, APHP ou rares terrains industriels – usines Citroën dans le 15<sup>ème</sup>), les grands terrains urbanisables sont de plus en plus rares d'où la tentation de « surdensifier » les derniers secteurs mutables aux portes de Paris comme dans toutes les parcelles diffuses pour atteindre l'objectif d'un million de m<sup>2</sup> autorisé par an.

## **La limite de la densité acceptable est-elle atteinte ?**

Paris est structurellement percuté par des tendances contradictoires : augmentation continue du nombre de logements qui atteint ses limites, diminution continue de leur occupation, et pression internationale sur un marché déjà tendu pour le logement comme pour les bureaux. L'évolution des dynamiques du parc immobilier comme vecteur des mutations démographiques et économiques de la ville est donc au centre des controverses dont le nouveau PLU est le reflet.

**La ville veut atteindre 40% de son territoire perméabilisé et végétalisé d'ici 2040, le regain d'attractivité de Paris ne peut donc plus se poursuivre sans tenir compte des aspirations de ses habitants ce qui implique une remise à plat de la localisation des activités et des logements dans le « Grand Paris » et sans doute bien au delà.**

**La ligne rouge de la « densité acceptable »** pour répondre aux impératifs climatiques, énergétiques, sanitaires, et environnementaux **semble désormais atteinte**. Elle est aggravée par la pression incessante d'un marché en tension sur un espace communal que, d'après l'enquête de 2017 « les parisiens et paris », les 2/3 des parisiens envisagent de quitter à court, moyen ou long terme. La baisse du nombre d'habitants pour la 4<sup>e</sup> année consécutive et les effets induits par la crise sanitaire semblent accentuer cette tendance au repli démographique.

**Ces questionnements sont ravivés par la difficulté de combiner une densité acceptée et l'exigence de sobriété foncière liée à l'objectif de « Zéro Artificialisation Nette » inscrit dans le plan bio diversité.**

En arrière plan de ces interrogations c'est la question du pouvoir exclusif des maires sur « leur » PLU qui est posée de même que la capacité de l'Etat à coordonner et piloter l'aménagement du Grand Paris faute d'autorité métropolitaine reconnue : faut-il tenter de répondre à Paris intra muros à des besoins jamais satisfaits en favorisant densification, inflation foncière et spécialisation sociale ? faut-il accompagner la concentration des emplois dans le cœur de la métropole et notamment à Paris où doit-on tenter une redistribution des activités en renforçant l'Etat sur ses missions de régulation nationale et l'institution métropolitaine sur ses pouvoirs de planification territoriale (SDRIF SCOT)?.

On le voit la gestion de la densité sera au cœur de la mandature qui a commencé et au fondement du nouveau PLU autour d'un enjeu complexe : **le volontarisme politique que les Parisiens souhaitent pourra-t-il l'emporter sur la force du marché immobilier dopé par l'attractivité internationale de Paris.**

---

## **Annexes : les gisements fonciers repérés et les leviers de diversification sociale**

**Intra muros** : les gisements semblent assez limités et toutes ces options ne sont pas acceptables ce qui confirme l'impasse d'une démarche réglementaire étroitement parisienne :

- transformer 200000 m2 de bureaux et garages en logements dans des opérations complexes et coûteuses (environ 300 logements/an)
- surélever 9000 bâtiments (sur les 140 000 bâtiments existants) selon l'APUR correspondant à un potentiel de 36000 logements supplémentaires (environ 200 logements/an)
- recycler 11 4000 chambres de service dont la moitié ont moins de 9m2
- rénover 180 immeubles repérés et les 60 000 logements encore estimés indignes
- taxer 114 000 logements vacants et les 116 000 résidences secondaires
- réquisitionner parmi les logements ceux qui sont inoccupés depuis au moins 18 mois
- limiter la vague Airbnb qui concernait plus de 50 000 logements avant la pandémie et dont une fraction a été remise sur le marché entraînant un léger recul des prix
- encadrer les loyers (autorisé depuis avril 2019) mais 40% des annonces dépassent encore le plafond légal
- garantir les loyers aux propriétaires bailleurs
- vendre 1% des logements sociaux chaque année pour en construire de nouveaux avec les recettes dégagées
- construire davantage en hauteur dans les rares sites projets de projets urbains restant sur Paris, projets par ailleurs contestés et qui ne totalisent qu'une dizaine de tours
- user plus encore fortement du droit de préemption en dépit du coût de ce type d'intervention pour les finances de la ville
- développer l'outil du bail réel solidaire avec la Foncière qui vient d'être créée

**Extra muros** : c'est l'échelle territoriale élargie pertinente qui implique une coopération à la dimension de l'agglomération centrale et des options fortes dans le PMHH en cours d'élaboration :

- comparaison des densités de population à l'hectare des EPT

Paris	213
Est ensemble	102
Paris ouest défense	94
Paris est marne et bois	89
Plaine commune	87
Boucle nord de seine	87
Grand Paris seine ouest	85
Vallée sud grand Paris	82
Grand Orly seine amont	54



Grand Paris grand est	53
Paris terre d'Envol	44
Plaine centrale haut VdM	30

- financer des logements « extra muros » notamment autour des gares du GPE tout en évitant la hausse des prix et la surdensité
- dissocier la propriété du terrain qui compte fréquemment pour la moitié du prix et celle du bâti pour favoriser l'accès à la propriété des ménages aux revenus intermédiaires où pour abaisser artificiellement le coût des loyers (objectif 30000 logements), c'est l'objet de l'Organisme Foncier Solidaire qui vient d'être créé pour construire 1000 logements (F3, F4, F5) dans 5 programmes destinés aux familles de classe moyenne et notamment aux locataires devant payer un sur/loyer (objectif 5000€/m<sup>2</sup>)
- élargir la programmation Parisienne aux 29 communes riveraines, et penser à l'échelle du Grand Paris quand les prix varient du simple au double au sein de la MGP
- rééquilibrer les densités entre le centre de la métropole et la périphérie ce qui implique un SCOT et un PMHH ambitieux et contraignants

Pour penser le PLU bio climatique de Paris dans son environnement élargi à la zone dense on voit que les idées sont nombreuses et diverses, mais permettront-elles de répondre simultanément aux objectifs contradictoires sans débats et décisions concertées à l'échelle du cœur de l'agglomération et un rééquilibrage volontaire entre l'est et l'ouest appliquant les objectifs fixés par la Loi à l'ensemble de ces territoires ?

Au delà même de ces questionnements comment maîtriser la croissance de notre Région qui a gagné 57600 habitants par an en moyenne entre 2007 et 2017, ce qui implique le renouvellement de l'aménagement du territoire pour mieux maîtriser le devenir de Paris et de sa région ?

Dans la perspective du nouveau PLU nous présentons les projets de logements récents les plus contestés qui, sous réserve des inflexions qui pourraient venir, illustrent la volonté de construire à Paris sur les derniers délaissés ferroviaires routiers ou industriels :

- la ZAC Bercy/Charenton adoptée le 2 juillet 2018 (81 pour et 76 contre) est présentée comme un levier de rééquilibrage au bénéfice de l'Est de Paris en continuité avec la banlieue avec la création d'une nouvelle centralité qui sera le pendant de celle de la Défense...

80 hectares à Paris dont 25 aménagés : 6 tours de **85 à 180 m** dont trois de logements et trois de bureaux pour 583500 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour 4000 logements 9000habitants et 12000 emplois, 2 hectares d'espace vert

12 hectares à Charenton une tour de 180 m de logements et hôtel dans le cadre d'inventons la métropole pour 360000 m<sup>2</sup>, 1000 logements, une liaison entre le bois de Vincennes et la Seine par dessus A4, 3,6 hectares d'espaces verts plantés. Ces projets sont actuellement mal desservis en TC au regard de l'importance des programmes envisagés.

Ils cristallisent le débat parisien entre deux positions antinomiques : une réponse à la crise du logement, et l'opposition aux tours et à la densification d'une friche ferroviaire, mais aussi le "Paris first" garanti par l'attractivité de l'adresse parisienne au détriment de visions fondées sur une plus grande échelle

- le quartier Bruneseau nouvel R dans le cadre d'Appel à projets Innovants Inventons la métropole est l'achèvement de la ZAC Paris rive gauche et présenté comme le moyen de signer la fin de la coupure avec Ivry par-delà le boulevard périphérique : 3 tours en voie d'achèvement pour 95000 m<sup>2</sup> et 800 logements dont 90% en accession

- le terrain d'éducation physique de 6000 m<sup>2</sup> boulevard Ménilmontant où était prévu depuis 7 ans un programme de 80 logements sociaux, une salle de sport, une déchetterie a été suspendu devant une opposition trans/courant. Le projet indépendamment de son rejet dans un quartier déjà très pourvu en logements sociaux et de l'usage populaire du terrain de jeux par les jeunes du quartier était une caricature de l'hyper-densification a la parcelle permise par le PLU, question constaté sur plus de 40 projets en cours (PC accordés ou en cours d'étude).



## **CAHIER NUMERO 5**



### **UNE MOBILITÉ ADAPTEE A LA TRANSITION ECOLOGIQUE**

#### **PROPOSITION POUR LE PADD**

*Expert FNE Paris et Rue de l'avenir : Anne Faure, Présidente de Rue de l'avenir*

**S'agissant des Mobilités, apparaissent à prendre en compte prioritairement l'amélioration des liaisons en transports en commun entre Paris et les communes de l'agglomération et la limitation des déplacements. La réduction drastique de la mobilité motorisée et de la vitesse va de pair avec la réduction et réorganisation de l'offre de stationnement, l'organisation des livraisons, le contrôle d'accès des poids lourds et le développement des mobilités douces (marche et vélo), le tout dans le cadre de la refonte du plan de circulation et du respect des règles de la ZFE.**

Nous avons à faire face à une accélération rapide de la dégradation des conditions de vie dans les villes.

Plus qu'une transition, il s'agit de prendre en compte un basculement :

- Changement drastique de contexte par rapport au document précédent : effets du dérèglement climatique visibles, tempêtes et inondations, réchauffement et sécheresse, pandémie... Les effets sur la santé des habitants s'alourdissent.
- Besoin de prendre en compte plus fortement le contexte métropolitain dans les constats, la prospective et la politique de répartition de l'habitat, et plus encore en matière de déplacements. L'agglomération est la bonne échelle pour appréhender les mobilités, d'une façon générale. Le doublement du linéaire du réseau de métro dans un avenir très proche est susceptible d'accentuer le desserrement de la population et de changer les pratiques de mobilité. Le volet déplacement du PADD de la ville ne peut être conçu sans référence à l'évolution des collectivités limitrophes.

Dans ce contexte de rupture, dans le but d'adapter la ville à une situation qui risque de continuer à se dégrader et parce que les déplacements représentent 40% des pollutions et nuisances, nous proposons que les points suivants soient inclus dans le PADD :

- Réduction drastique de la mobilité motorisée individuelle, nombre et vitesse
- Réduction et réorganisation de l'offre de stationnement
- Facilitation de la marche et du vélo
- Organisation des livraisons, contrôle d'accès des PL

- Amélioration des liaisons TC entre Paris et les communes de l'agglomération

**Le thème de la mobilité rejoint le champ de la santé environnementale**, il demande une approche transversale. Il concerne la protection de l'espace public existant, l'augmentation de sa surface et de sa couverture végétale.

- **Réduction drastique de la mobilité motorisée individuelle, nombre et vitesse**

La ville a déjà pris un certain nombre de décisions concernant l'apaisement de la circulation. Il est nécessaire d'aller plus loin, de généraliser la vitesse de référence à 30km/h en limitant à 50km/h les grandes artères, de multiplier les aires piétonnes et les zones de rencontre, de réduire l'accès du secteur central aux véhicules appartenant aux seuls habitants de la zone.

L'organisation des temporalités est un outil oublié : rétablir des bureaux des temps, créer un large débat sur les horaires de travail et des établissements d'enseignement, favoriser le télétravail...

- **Réduction et réorganisation de l'offre de stationnement**

Les parisiens sont peu motorisés : la réduction des normes de stationnement est donc logique et permettra de limiter la multi-motorisation de certains ménages.

La création de parcs de stationnement gratuits et gardiennés aux terminus des bus et des métros et aux portes de Paris est nécessaire pour dissuader les usagers venant des communes de l'agglomération

- **Facilitation de la pratique du vélo**

La ville mène depuis plusieurs années une politique d'installations de pistes cyclables

qui ont pour objet de former un réseau sur des espaces pris sur la circulation automobile.

Le succès de cette politique conduit à prolonger l'effort, notamment sur certains axes déjà saturés qu'il convient de doubler par des parallèles et d'accompagner par la création de places de stationnements dédiées.

Le réseau parisien s'inscrit dans un système métropolitain et, à ce titre, le franchissement des limites aux portes de la ville sont un point de vigilance central.

- **Facilitation de la pratique de la marche**

La pratique de la marche ne va pas de soi. Pour la soutenir à son bon niveau actuel et augmenter la pratique piétonne, il est nécessaire, d'une part, de lui donner des bonnes conditions répondant aux attentes et, d'autre part, d'anticiper les effets du réchauffement.

La redistribution de l'espace public, amorcée en raison de la crise sanitaire, doit être prolongée et la part consacrée à la voiture, chaussée et stationnement, doit être réduite au profit de l'élargissement des trottoirs. Une plus grande vigilance doit être portée au respect du trottoir pour lequel contrôle et sanctions doivent être mis en place.

L'incitation à la marche peut s'appuyer sur des continuités piétonnes, souvent existantes, à conforter par des aménagements qualitatifs, ou à créer. La qualité des sols et leur bon niveau d'entretien ont une importance considérable dans l'attrait de la marche. La présence de mobilier urbain en bon état est nécessaire : toilettes, bancs, fontaines...

La présence de végétal, qui permet dans tous les cas plus d'agrément et de confort, devient un point central de l'aménagement de l'espace public parisien en raison de sa capacité à faire baisser la température de l'air. Il est nécessaire de connaître les espaces restant en pleine terre pour organiser la végétalisation de l'espace public.

Les piétons sont particulièrement demandeurs de la réduction des « coupures urbaines », interruptions de trottoirs, carrefours impossibles à traverser... La réduction de la vitesse automobile, qui va de pair avec celle des accidents et du bruit, est le plus important préalable à la pratique piétonne.

- **Organisation des livraisons, contrôle d'accès des PL**

La problématique de la livraison a changé de nature et de poids. IL ne s'agit plus seulement de livrer des commerces mais de livrer des petits colis aux particuliers. Cette pratique qui s'est amplifiée lors du confinement va concerner un nombre de plus en plus important d'habitants, notamment en fonction du vieillissement de la population et de pratiques professionnelles qui évoluent.

Les dispositifs permettant de ne plus faire circuler des camions de gros tonnage dans la ville sont nécessaires et notamment la création de plateformes d'échanges, l'utilisation de la voie d'eau, le soutien à l'usage du vélo-cargo (stationnement)...

- **Amélioration des liaisons entre Paris et les communes de l'agglomération**

Le métro d'une part - qui est peu accessible -, un réseau cyclable d'autre part - qui ne constitue pas une réponse pour tous et à tout moment -, ne peuvent à eux seuls offrir une solution de rechange à la voiture. Il faut rendre le transport collectif de surface beaucoup plus attrayant qu'il ne l'est aujourd'hui sous les aspects performance, fiabilité, lisibilité, intermodalité, confort de l'attente, ouverture sur la ville.

Une attention particulière doit être portée à la poursuite du plan bus vers les communes limitrophes de Paris, à l'amélioration des échanges marche / transports collectifs, à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et en situation de handicap.

La réduction d'emprise des grandes infrastructures doit être mise à profit pour planter et créer des espaces dédiés aux transports collectifs.

Améliorer l'accessibilité aux gares, les trajets interne aux gares et réduire les fonctions commerciales qui pénalisent les utilisateurs au quotidien.

- **Lancement de campagnes de communication**

La communication sur l'utilité d'une mobilité frugale est nécessaire. Un effort de communication doit porter sur le rôle des déplacements automobiles en termes de pollution et nuisances, auprès d'une population qui ignore le poids des déplacements dans la dégradation de l'environnement, elle doit aussi porter sur les outils disponibles.

Ces différents points devront être mis en cohérence avec :

- la refonte d'un plan de circulation,
- la mise à jour du plan vélo de la ville de Paris,
- la relance du plan piéton,
- le plan santé environnementale.

## **CAHIER NUMERO 6**



## **LA DEMOCRATIE PARTICIPATIVE A L'EPREUVE DU PLU BIOCLIMATIQUE**

*Experts FNE Paris : Christine Nedelec et Olivier Ansart*

**La ville met en place de nombreux dispositifs d'expression démocratiques mais la co-construction des politiques urbaines semble encore loin. La démarche d'information du public sur le déroulement de la révision du PLU mérite d'être soulignée même si elle passe entièrement par la voie numérique.**

**Le processus de concertation doit être amélioré pour prendre en compte la parole citoyenne même quand elle dénonce des projets portés par la ville mais inadaptés aux besoins des Parisiens.**

La question de l'implication citoyenne dans la procédure de révision du PLU est fondamentale à tous les niveaux de la démarche.

**Riverains, usagers, collectifs d'habitants, acteurs associatifs ainsi que toutes les structures d'expression de la démocratie participative (conseils de quartier, conseils citoyens...) doivent être associés à la démarche le plus amont du processus de révision.**

Si nous saluons le principe de la conférence citoyenne initiée à l'automne 2020 qui, au-delà du panel des 100 participantes et participants, a mobilisé des parisiennes et parisiens ainsi que de nombreux collectifs et associations notamment à travers la plateforme <https://idee.paris.fr/>, nous nous interrogeons sur la manière dont leurs contributions ont été exploitées et prises en compte ? Nous demandons qu'un compte rendu exhaustif de ces contributions soit publié.

**S'agissant des modalités de la concertation durant tout le processus de révision du PLU (délibération 2020 DU 104), celles-ci doivent faire l'objet d'une analyse circonstanciée et d'une restitution à l'issue des réunions et des contributions sur la plateforme internet dédiée. Les résultats de ces dispositifs doivent être portés à la connaissance du public.**

La phase "diagnostic territorial" proposée en ce moment se décline par grandes thématiques qui va de l'approche socio-démographique au cadre urbain en passant par la vie locale et la dimension environnementale. Il est regrettable qu'un bilan de la concertation de la révision du PLU de 2006 modifié en 2016 auquel ce diagnostic se réfère ne figure pas dans la cadre des données présentées.

Les réunions organisées en juin par la ville de Paris en visioconférence pour présenter, dans chaque arrondissement, les éléments de diagnostic sont une démarche intéressante pour aller à la rencontre des citoyens. Cependant le contexte de la pandémie et la communication sur le mode numérique ne favorisent pas l'expression des habitants et l'appropriation de documents et informations souvent techniques mis à disposition du public.

Nous notons pour l'instant une participation très restreinte à ce dispositif de révision du PLU ( Moins de 1000 participants au 7 juillet à mettre en balance avec certaines pétitions citoyennes comme celle contre le projet Austerlitz qui réunit 39 690 signataires.

Au-delà de cette révision du PLU avec sa dimension bioclimatique, nous pensons que les processus de concertation doivent être améliorés afin de vraiment prendre en compte la parole citoyenne dans le cadre d'une démarche participative pour tout ce qui concerne les grands enjeux



en matière d'urbanisme, de cadre de vie et de transition écologique. Actuellement la concertation Paris Rive Gauche est au point mort depuis début 2020 et l'écoute des associations était inexistante : aucune prise en compte par exemple du rejet du projet Réinventer Paris Bruneseau Seine.

**La montée de l'abstention et le désintérêt des citoyens pour leurs représentants politiques montre à l'évidence qu'il faut revoir de manière urgente et profonde les modalités du dialogue.**

Ainsi, comme le recommande l'universitaire Marie-Hélène Bacqué depuis plusieurs années "*la mise en discussion publique des grandes opérations d'infrastructures puis d'aménagement urbain se présente comme un impératif de l'action publique*".

En écho à ce qui précède nous rappelons que depuis 2015, l'article L 103-2 du code de l'urbanisme prévoit le principe de "*concertation en amont*" des projets. Un principe qui s'applique non seulement pour l'élaboration des documents d'urbanisme et des opérations de Zones d'Aménagement Concertées, mais aussi pour d'autres situations où le projet peut modifier "*de façon substantielle*" le cadre de vie.

**La montée de la spéculation foncière crée un fossé entre les projets urbains et les besoins réels des habitants; la production de logements sociaux est minime par rapport à la réalisation d'opérations mixant bureaux, commerces et logements privés.**

La démarche participative doit associer les acteurs de la concertation dès la phase diagnostic (stade des études de faisabilité urbaine) puis à la **définition, au suivi et à l'évaluation des projets urbains**.

**Seul un diagnostic partagé peut permettre d'élaborer des idées de conception et de programmation avec les habitants sur la base de plusieurs scénarii d'aménagement différenciés faisant la part nécessaire aux espaces de nature en pleine terre.**

Cette démarche doit permettre d'éviter les tensions liées à une situation trop souvent observée de "fait accompli", face à des images de projets prédéfinis et très denses.

Comme le souligne la sociologue/urbaniste Jodelle Zetlaoui- Léger "*la programmation urbaine, parce qu'elle a pour objet la définition des contenus à travers la mise en place de démarches partagées, permet de repositionner la contribution habitante et citoyenne à sa juste place dans le système d'acteurs politiques et techniques du projet : celle d'une expertise essentielle sur la perception des espaces et les usages présents et à venir*".

Enfin dans la logique des dispositifs de 2015 du code de l'urbanisme, nous estimons que **la démarche participative doit s'appliquer pour tout projet d'aménagement urbain quel que soit sa portée, sa dimension ou encore son statut.**

Nous visons en particulier les APUI (Appels à Projets Urbains Innovants) très contestés qui se sont développés sous la précédente mandature par l'émergence des *Réinventer*... Ils sortent les projets urbains de la commande publique et contournent les obligations de concertation préalable et du contrôle démocratique et politique. Ils nient la place des habitants dans la définition des projets comme la prise en compte de leurs attentes.

