MAIRIE DE PARIS

Direction de l'Urbanisme
Sous Direction des études et des règlements d'urbanisme

2011 DU 42 Mise en œuvre des évolutions nécessaires du Plan local d'urbanisme, notamment dans les deux zones vertes :
- Décision de ne pas poursuivre la procédure d'élaboration / révision du PLU engagée en 2009
- Avis sur l'engagement par le Maire d'une procédure de modification du PLU dans les 20 arrondissements

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mes chers collègues,

Vous avez approuvé par délibération des 12 et 13 juin 2006 le Plan Local d'Urbanisme de Paris, qui est entré en vigueur le 1er septembre 2006 en se substituant au Plan d'Occupation des Sols. Depuis cette date, plusieurs procédures ont fait évoluer le contenu du document. Ainsi, vous avez approuvé en septembre 2009 la modification générale destinée principalement à favoriser la production de logements et de logements sociaux et à faciliter la mise en œuvre du Plan climat. Vous avez de même approuvé plusieurs procédures sectorielles, et notamment, en 2010, les révisions simplifiées sur le site de la Samaritaine et, plus récemment, sur le secteur Masséna-Bruneseau.

Depuis 2006 cependant, les recours introduits contre la délibération d'approbation du PLU ont donné lieu à plusieurs décisions successives du juge administratif, concernant en particulier les règlements de deux des quatre zones du PLU - la zone naturelle et forestière N et la zone urbaine verte UV. Suite à l'annulation totale par la Cour administrative d'appel de ces deux règlements que le Tribunal administratif avait validés, vous avez alors, par votre délibération DU-2009-126 des 6 et 7 avril 2009, engagé une procédure d'élaboration / révision du PLU visant à réécrire les dispositions annulées. Parallèlement, la Ville de Paris s'est pourvue en cassation auprès du Conseil d'Etat, qui a prononcé une décision définitive dans son arrêt du 18 juin 2010. Cet arrêt conforte globalement le PLU, puisqu'il rétablit les règlements des zones N et UV, à l'exception de deux de leurs quatorze articles - les articles 6 et 7 - qui demeurent donc censurés.

Ainsi, le Conseil d'Etat a modifié de manière importante la situation juridique du PLU et la règle d'urbanisme applicable à Paris. En conséquence, la procédure initiée en avril 2009 ne peut plus être poursuivie sur la base des objectifs qui ont motivé son engagement. Pour se conformer à la décision de dernière instance, il est aujourd'hui nécessaire de mener une nouvelle procédure, qui intégrera aux règlements des zones N et UV validés des articles 6 et 7 répondant à la fois aux griefs retenus par le Conseil d'Etat et aux orientations du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD). L'objet de cette procédure n'entrant pas dans les critères que le code de l'urbanisme retient pour imposer le recours à la révision, il est opportun d'engager une modification du PLU, qui permettra de donner suite à l'arrêt du Conseil d'Etat dans les meilleurs délais.

Je vous propose donc aujourd'hui de décider officiellement de ne pas poursuivre la procédure d'élaboration / révision engagée en avril 2009 et de donner un avis favorable à l'engagement d'une

modification du PLU dont le premier objet sera de rétablir pour les articles annulés des dispositions conformes aux orientations du PADD. Par ailleurs, plusieurs adaptations complémentaires, qui apparaissent nécessaires, pourront être apportées au document d'urbanisme dans le cadre de cette procédure.

Des modifications plus substantielles devront être apportées ultérieurement au document, notamment pour prendre en compte la loi Grenelle II, le nouveau Programme local de l'habitat et le futur Plan de déplacements urbains d'Île-de-France. Il est toutefois indispensable d'attendre l'adoption des textes et documents qui permettront de mettre au point l'ensemble des évolutions du PLU nécessaires sur ces sujets importants.

Après avoir rappelé le déroulement des faits qui ont conduit à l'arrêt du Conseil d'Etat susmentionné, je décrirai brièvement la réglementation applicable aujourd'hui dans les zones N et UV, puis j'esquisserai les principales adaptations qu'il est prévu d'intégrer dans la modification du PLU qui s'avère aujourd'hui nécessaire, avant de vous demander de délibérer.

1- Les suites contentieuses de l'approbation du PLU :

La délibération d'approbation du PLU de 2006 a fait l'objet de plusieurs recours contentieux introduits par le Préfet de Paris, des associations et des particuliers. Les jugements rendus par le Tribunal administratif de Paris le 2 août 2007 ont globalement confirmé la légalité des règles attaquées, et notamment des règles applicables dans la zone urbaine verte UV et dans la zone naturelle et forestière N. Ils ont annulé les mesures de protection du commerce et de l'artisanat mais, suite à l'appel interjeté par la Ville, celles-ci ont été rétablies le 2 avril 2009 par la Cour administrative d'appel.

De leur côté, des associations requérantes - l'Association de Sauvegarde Auteuil-Bois de Boulogne ainsi que les associations Coordination pour la Sauvegarde du Bois de Boulogne et Porte d'Auteuil Environnement - ont fait appel du jugement du Tribunal administratif. Leurs requêtes formulaient des critiques tant sur le fond que sur la forme. Elles contestaient notamment le rapport de la commission d'enquête, la concertation, le contenu du PADD, les normes de stationnement, les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans les Bois et, enfin, dans les zones N et UV, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, énoncées respectivement dans les articles 6 et 7 des règlements régissant ces zones.

Ce dernier grief a été retenu par la Cour administrative d'appel qui, considérant que les règles fixées par la Ville en matière d'implantation des constructions n'étaient pas assez précises, a annulé la totalité des règlements des zones N et UV.

Cette décision d'annulation a conduit à remettre en vigueur, sur les territoires concernés (les Bois de Boulogne et de Vincennes, les parcs, espaces verts, terrains de sports et cimetières parisiens ainsi que la plus grande partie des berges de la Seine et des canaux), les dispositions d'urbanisme immédiatement antérieures, c'est-à-dire, pour la plupart des terrains concernés, les dispositions de l'ancien POS ou des règlements qui s'appliquaient dans d'anciennes ZAC.

Estimant que l'annulation de la totalité des règlements applicables en zones N et UV était disproportionnée par rapport aux critiques dont ils faisaient l'objet, la Ville s'est immédiatement pourvue en cassation auprès du Conseil d'Etat.

Simultanément, sans attendre le résultat de ce pourvoi, non suspensif, vous avez engagé, par votre délibération DU-2009-126, une procédure d'élaboration / révision du PLU destinée à rétablir dans les zones N et UV des règles conformes aux orientations du PADD.

Le 18 juin 2010, le Conseil d'Etat a clos cette longue discussion contentieuse par un arrêt qui rétablit les règlements des zones N et UV, à l'exception des seuls articles 6 et 7, relatifs à l'implantation des constructions, respectivement par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives.

Cet arrêt valide le dispositif applicable dans ces deux zones, puisqu'il rétablit toutes les avancées que l'approbation du PLU avait concrétisées sur les territoires concernés : dans les bois, par exemple, la limitation drastique de la constructibilité et son cantonnement dans des secteurs précisément délimités, l'interdiction du stationnement en sous-sol ; et dans la zone UV, notamment, les règles spécifiques qui protègent les équipements sportifs.

La position du Conseil d'Etat modifie donc substantiellement la situation juridique du PLU et la règle d'urbanisme applicable à Paris, puisque l'annulation qui touchait jusque-là la totalité des règlements des zones N et UV se limite désormais aux seuls articles qui traitent de l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives. En conséquence, la procédure d'élaboration / révision du PLU que vous avez engagée les 6 et 7 avril 2009, dont l'objet ne correspond plus à la situation actuelle, ne peut plus être poursuivie sur la base des objectifs qui ont motivé son engagement. Il convient néanmoins de rétablir sans tarder les articles 6 et 7 conformément aux attendus motivant l'arrêt du Conseil d'Etat. A cet effet, l'engagement d'une nouvelle procédure de révision, par nature plus longue, ne pourrait raisonnablement aboutir sans qu'aient été pris en compte les évolutions du Grenelle – et en particulier le Schéma régional de cohérence écologique, ainsi que le PLH et le PDUIF - documents qui ne sont pas tous finalisés. Or, une procédure de modification du PLU est suffisante, désormais, pour établir, dans les deux zones, des articles 6 et 7 conformes aux orientations du PADD. C'est donc ce que je vous propose de mettre en œuvre.

2- Le droit applicable aujourd'hui dans les bois et les espaces intra-muros de la zone UV :

Conformément aux dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, l'annulation, totale ou partielle, des règles d'un PLU a pour effet de remettre en vigueur les règles homologues immédiatement antérieures.

Dans les deux bois s'appliquent aujourd'hui les dispositions de la zone naturelle et forestière N du PLU, à l'exception des articles N.6 (implantation des constructions par rapport aux voies) et N.7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), qui sont remplacés par les articles ND.6 et ND.7 que l'ancien POS appliquait dans la zone naturelle ND. Ces derniers articles imposent, en bordure de voie, un retrait suffisant pour réaliser une isolation paysagère des constructions et, en limite séparative, un retrait minimal de 6 mètres, avec toutefois la possibilité d'adosser les constructions aux murs pignons et aux murs de clôtures existants.

Dans la zone UV s'appliquent des règles d'implantation différentes selon la nature des espaces concernés – espaces verts publics et cimetières, berges des voies d'eau ou espaces sportifs :

- Dans les espaces verts publics et les cimetières intra-muros, les articles UV.6 et UV.7, sont remplacés par les articles ND.6 et ND.7 du POS (comme dans les bois), sauf pour un certain nombre de jardins, en général de réalisation récente, dont les terrains n'étaient pas classés en zone ND avant l'approbation du PLU (parcs Georges Brassens, Citroën-Cévennes, de Belleville par exemple). Dans ces espaces, les règles d'implantation applicables sont issues de règlements d'autres zones du POS (majoritairement la zone d'habitation UH) ou de règlements d'anciennes ZAC ou secteurs de plan de masse.
- Sur les berges de la Seine et des canaux, les règles d'implantation antérieures sont constituées par les articles UP.6 et UP.7 de la zone UP du POS.

- Les espaces à vocation sportive, majoritairement situés dans la couronne parisienne, étaient en quasi-totalité intégrés au POS dans la zone d'habitation UH, qui était régie par des règles d'implantation adaptées à l'évolution du bâti parisien ordinaire.

Sur quelques-uns de ces espaces, pour lesquels les règles d'implantation antérieures ne sont pas valides (notamment les berges de la Seine en raison de l'absence de règles dans l'article UP.7 du POS, ou le square de la Porte Maillot) s'appliquent les dispositions du Règlement national d'urbanisme (RNU) relatives à l'implantation des constructions.

Comme on peut le constater, cette situation réglementaire est complexe. Pour environ un tiers des espaces de la zone UV (ceux qui ne sont pas régis par les articles 6 et 7 de la zone ND du POS), elle n'est ni cohérente avec la vocation des terrains ni conforme aux orientations du PADD. C'est donc une obligation juridique de rétablir rapidement dans les règlements des zones N et UV des articles 6 et 7 qui répondent aux orientations du PLU.

3- La modification du PLU proposée :

La modification du PLU à engager concerne tous les arrondissements parisiens, puisque tous comportent des terrains classés en zone UV. Elle est donc l'occasion d'apporter, en plus des articles 6 et 7, des adaptations qui s'avèrent nécessaires et urgentes afin, notamment, que des projets importants pour la ville se réalisent dans de bonnes conditions et que les autorisations d'urbanisme soient mieux sécurisées.

En conséquence, le dossier de modification qui sera soumis à l'enquête publique pourrait comprendre les volets suivants :

a- La réécriture des articles 6 et 7 des règlements des zones UV et N :

La modification du PLU à engager vise à remplacer, dans les zones N et UV, le dispositif complexe des règles d'implantation décrites ci-dessus par des articles 6 et 7 dont la rédaction réponde à la fois aux critiques formulées par le Conseil d'Etat et aux orientations du PADD.

Les nouveaux articles qui seront soumis à l'enquête publique devront donc avoir un contenu plus complet que les articles annulés. Ils devront, pour se conformer aux considérants de l'arrêt du Conseil d'Etat, ne pas se limiter à des objectifs généraux, mais fixer des règles précises.

Je vous rappelle que les articles 6 et 7 déterminent les règles d'implantation des constructions, respectivement par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives.

<u>Articles UV.6 et UV.7</u> :

La zone UV est constituée de l'ensemble des parcs, jardins, espaces verts publics et cimetières intra-muros, des berges de la Seine et des canaux (à l'exception des tronçons voués aux activités portuaires) et de la plupart des terrains parisiens consacrés aux activités sportives ou récréatives exercées en salle ou en plein air.

Il est envisagé de proposer une règle générale commune aux articles UV.6 et UV.7, qui posera le principe d'une implantation des constructions en retrait d'au moins 2 mètres des voies et des limites séparatives. Ce retrait minimal permettrait de ménager, tout autour des terrains, une isolation paysagère des constructions, constituée par exemple par une haie. Une telle règle générale serait ainsi en adéquation avec le caractère de la zone UV, composée d'espaces dont il convient - aux termes mêmes du règlement – de préserver et mettre en valeur la fonction écologique, la qualité paysagère et la vocation récréative et sportive, afin d'assurer la qualité de la vie et les besoins de détente des citadins.

Des exceptions pourront toutefois ëtre prévues à ce principe, afin de prendre en compte les caractéristiques de certaines constructions, la fonction des terrains ou des locaux à réaliser, les possibilités d'adossement à des bâtiments existants sur les terrains voisins… Ainsi, l'implantation en retrait pourrait ne pas être imposée pour les halls d'accès, les logements de gardiens, les pavillons d'entrée des parcs ou, sur les espaces sportifs, les constructions ne dépassant pas un niveau et d'une hauteur maximale au sol de 4,5 mètres. Par ailleurs, s'il en est besoin, une indication graphique pourra localiser sur l'atlas du PLU les linéaires de voies ou de limites séparatives le long desquels le retrait ne sera pas imposé. Cette disposition, en cours d'examen, pourrait concerner quelques terrains dont l'évolution potentielle ne serait pas compatible avec une implantation des constructions en retrait de 2 mètres.

Les berges de la Seine et des canaux ont vocation à faire l'objet de quelques dispositions spécifiques, rappelant notamment l'existence de servitudes particulières en bordure des voies d'eau et la nécessité de ménager au bord de la Seine un passage pour les promeneurs.

Les articles N.6 et N.7 :

Il faut rappeler qu'en zone N, les dispositions graphiques et les articles du règlement rétablis par le Conseil d'Etat limitent drastiquement la constructibilité, qui est cantonnée dans des « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » (STCAL) localisés dans les parties des concessions et équipements des bois où une évolution doit être rendue possible. Le reste du territoire de la zone est, dans sa majeure partie, couvert par une servitude d'espace boisé classé qui le rend inconstructible. En outre, l'emprise au sol bâtie existante ne peut pas être augmentée de plus de 3% dans la plupart des STCAL, elle est limitée dans les autres par une surface précise indiquée dans le règlement.

Pour l'écriture des articles N.6 et N.7, il convient de résoudre la difficulté formelle que présente la rédaction de règles d'implantation applicables en bordure de voies et en limites séparatives, dans le contexte très particulier des bois, où les voies sont de natures très diverses et ne peuvent pas toutes être regardées comme des voies au sens du PLU (voies circulées, voies piétonnes, allées cavalières…) et où il n'existe pas de propriétés à proprement parler (sinon les deux entités communales que constituent les deux bois).

Les dispositions qui seront soumises à l'enquête lèveront cette difficulté : il est prévu tout d'abord d'identifier graphiquement, sur l'atlas du PLU, les voies des bois en bordure desquelles s'appliquera l'article N.6 (les voies figurant dans la Nomenclature officielle des voies publiques et privées), puis de réglementer dans l'article N.7 l'implantation des constructions par rapport aux limites des occupations domaniales – c'est-à-dire aux limites des emprises des concessions et des équipements publics.

Comme dans la zone UV, la règle générale énoncée par les deux articles pourrait imposer une implantation des constructions en retrait d'au moins 2 mètres par rapport aux limites des voies et des occupations domaniales. Cette règle viendra compléter de manière cohérente le dispositif réglementaire applicable dans les bois, qui vise à protéger les écosystèmes existants, notamment en favorisant la perméabilité des sols et l'élément végétal.

Les exceptions qui pourront être prévues à la règle du retrait auraient vocation à concerner essentiellement des travaux projetés sur les bâtiments existants. Il est en effet proposé de ne pas l'appliquer dans les cas suivants : interventions sur des bâtiments implantés à moins de 2 mètres des limites, travaux de mise aux normes d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité, travaux visant à améliorer la performance énergétique ou à développer la production d'énergie renouvelable. Seront également exonérées les clôtures et, si des impératifs techniques interdisent le respect du retrait, les installations nécessaires aux réseaux publics et les installations temporaires. Comme en zone UV, la possibilité de ne pas appliquer le retrait pourrait être indiquée, en tant que de besoin, par un symbole inscrit sur l'atlas du PLU. Cette disposition devrait, par exemple, être utilisée dans le bois de Vincennes,

sur une partie du Parc zoologique de Paris, afin de permettre la réalisation du projet engagé par l'Etat sur ce site.

b- La réécriture de l'article N 11

L'article N11 concerne l'aspect extérieur des constructions, l'aménagement de leurs abords et la protection des immeubles et des éléments du paysage dans les bois.

Afin de renforcer la protection des bois de la capitale et préserver leur paysage et leur caractère végétal, il sera précisé dans cet article que les constructions et installations ne devront pas porter atteinte au caractère à dominante végétale des bois.

c- Des actualisations et améliorations à apporter aux règles écrites du PLU :

Quelques modifications complémentaires pourront être apportées à d'autres dispositions du règlement dans le cadre de cette modification, afin de prendre en compte l'évolution du code de l'urbanisme et de remédier à certaines difficultés rencontrées dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

<u>Conditions de mise en œuvre de la possibilité de reconstruire à l'identique un bâtiment non conforme au PLU, après sa destruction ou sa démolition</u> :

La reconstruction à l'identique fait l'objet de nouvelles dispositions du code de l'urbanisme, qu'il est nécessaire de prendre en compte.

L'article L.111-3 du Code de l'urbanisme, issu de la Loi SRU, autorisait la reconstruction à l'identique d'un bâtiment non conforme au PLU, suite à sa destruction par un sinistre, dès lors qu'il avait été régulièrement édifié. Les PLU pouvaient toutefois en disposer autrement.

Lors de l'élaboration du PLU de Paris, il n'avait pas été jugé souhaitable d'introduire une disposition contrecarrant cette possibilité ouverte par la loi, sauf dans le règlement de la zone N, où une mesure spécifique exige que la reconstruction respecte le caractère de la zone, l'intérêt des lieux avoisinants et les impératifs de la gestion des bois.

La loi du 12 juillet 2010, dite Grenelle II, a réécrit l'article L.111-3 sous la forme suivante : « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si (…) le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.* » La possibilité offerte par la loi est désormais beaucoup plus large puisqu'elle s'étend aux bâtiments qui ont été volontairement démolis depuis moins de dix ans. Aujourd'hui le code permet donc, sur la base d'un simple permis de démolir, de reconstruire à l'identique - c'est-à-dire avec le même volume et la même destination - tout immeuble non conforme aux règles du PLU. Afin de ne pas compromettre les objectifs d'amélioration du paysage urbain et de rééquilibrage des fonctions urbaines, il est indispensable que le PLU aménage cette possibilité, comme la loi l'y autorise.

Il est envisagé d'introduire dans le règlement une disposition qui autorisera la reconstruction à l'identique des bâtiments non conformes au PLU uniquement s'ils ont été détruits par sinistre. En outre, afin de prendre en compte le caractère particulièrement sensible des deux bois, les bâtiments reconstruits dans la zone N devraient respecter les dispositions applicables dans cette zone en matière d'occupation et d'utilisation des sols (articles N.1 et N.2).

<u>Autres adaptations des règles</u> :

L'application du PLU dans le cadre de l'instruction des permis de construire, ainsi que l'analyse des contentieux qui sont intervenus à leur encontre, ont mis en lumière des difficultés d'interprétation, qui

nécessitent d'améliorer certaines règles, soit en les faisant évoluer soit, à droit constant, en clarifiant leur rédaction. D'autres dispositions doivent être réajustées afin de faciliter la réalisation de projets d'architecture contemporaine. Il s'agit là de modifications à caractère essentiellement technique, dont l'objectif principal est de sécuriser encore mieux les autorisations d'urbanisme.

Il est, par exemple, prévu d'adapter les dispositions réglementant les plantations d'arbres (article 13), afin d'éviter qu'elles soient interprétées comme exigeant la conservation ou le remplacement de tous les arbres existants abattus dans le cadre d'un projet, lorsque les plantations initiales sont trop denses pour permettre aux arbres de se développer convenablement.

De même, il paraît nécessaire d'ajuster les règles de l'article 11 applicables aux éléments de construction faisant saillie en façade des constructions sur voie (éléments de décor ou parties de façades en encorbellement dont les balcons notamment), qui limitent les saillies en mesurant leur dépassement par rapport aux façades des constructions. Une difficulté de lecture est apparue pour les façades complexes. Par ailleurs, ces règles ont tendance à brider les projets d'architecture contemporaine dès lors qu'ils sont implantés en retrait de la voie, en obligeant à procéder à des remaniements qui affadissent leur écriture architecturale. Il ne s'agit pas d'autoriser des saillies plus importantes sur la voie publique – les valeurs des normes seront inchangées – mais de faire en sorte que les mêmes possibilités de débord sur le domaine public soient utilisables pour tous les projets, qu'ils soient implantés à l'alignement de la voie ou en retrait, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui. Il est donc prévu de normer les saillies non plus par rapport au plan de façade, mais par rapport à l'alignement de la voie.

D'autres adaptations techniques des règles écrites du PLU, seront intégrées dans le projet de modification. Ainsi, notamment, concernant le stationnement, il sera proposé de porter de 1 000 à 2 000 m² le seuil à partir duquel il y a obligation de construire des places de stationnement en raison des contraintes trop importantes que cette règle fait peser sur la construction et la gestion des petits programmes de logements.

Par ailleurs, il sera proposé d'utiliser un nouveau dispositif pour exonérer des normes de stationnement les foyers et résidences financés avec un prêt aidé par l'Etat, le mécanisme qui permet actuellement cette exonération paraissant présenter une fragilité juridique. A cet effet seront intégrés à la liste des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC, catégorie non soumise à des normes de stationnement) les résidences sociales, logements-foyers et foyers-étudiants qui sont financés par un prêt aidé par l'Etat.

d- Des adaptations nécessaires à la réalisation d'opérations d'aménagement et de projets locaux :

Dans différents secteurs d'aménagement, la modification générale du PLU approuvée en 2009 a introduit des adaptations qui permettent aujourd'hui de poursuivre la réalisation des opérations prévues.

La future procédure serait l'occasion d'apporter, de la même manière, des modifications prenant en compte l'avancement des études d'aménagement.

Ainsi, dans les orientations d'aménagement du secteur Beaujon (8e arrondissement), la SHON maximale réalisable pourrait être portée de 20 000 m² à 23 000 m², surface qui prend en compte les équipements complémentaires à réaliser - mur d'escalade dans le complexe sportif (piscine et gymnase), classes supplémentaires et cantine dans l'école.

Une actualisation analogue serait effectuée dans le secteur Porte des Lilas (19e et 20e arrondissements), où la SHON réalisable sera portée de 138 000 m² à 160 000 m², pour permettre un complément de programme principalement lié à l'opération Paul Meurice. Je vous rappelle que vous avez, lors de votre séance des 5 et 6 juillet 2010, approuvé le programme de cette opération et autorisé le lancement d'une consultation en vue d'attribuer une concession d'aménagement.

Dans le 12e arrondissement, une réserve de voirie pourra être inscrite du 1 au 43 rue du Charolais pour permettre l'élargissement du trottoir en bordure de l'opération en cours, qui réalisera notamment un conservatoire et une crèche.

Dans le 14e arrondissement, le réseau des voies à réaliser devrait être précisé sur le terrain de l'hôpital Broussais, dans les orientations d'aménagement du secteur Plaisance / Porte de Vanves.

Les orientations d'aménagement du secteur Porte de Montmartre / Porte de Clignancourt / Porte des Poissonniers (18e) pourront être complétées par la programmation d'une voie nouvelle dans l'îlot Binet, où seraient par ailleurs reportées les modifications d'alignement résultant des déclassements réalisés d'emprises de l'avenue de la Porte de Montmartre.

Dans le 20e arrondissement, le réaménagement du secteur Python-Duvernois nécessite des modifications qu'il est proposé d'inclure au dossier, afin qu'il puisse être engagé sans retard.

Cette opération a pour principal objet la reconstruction de 125 logements sociaux situés à proximité de la Porte de Bagnolet, qui sont voués à la démolition du fait de leur exposition directe aux nuisances du périphérique. Elle permettra, à terme, de valoriser ce secteur en améliorant l'offre d'équipements sportifs et en mettant en valeur la ceinture verte. Elle comportera la réalisation de divers équipements de proximité.

La réalisation de l'opération nécessite le passage en zone UG d'une partie du TEP Davout, aujourd'hui classé en zone UV (134 boulevard Davout), et quelques adaptations complémentaires des dispositions réglementaires du PLU. La réduction de la zone UV sur l'emprise du TEP serait compensée, à proximité, sur une emprise jouxtant le square Emmanuel Fleury. Par ailleurs, la plus grande partie du stade Louis Lumière, actuellement classé en zone UG, serait intégrée en zone UV.

Dans le 20e arrondissement également, l'atlas du PLU pourra faire l'objet d'adaptations de détail sur le territoire du GPRU Saint-Blaise, afin de faciliter les aménagements prévus pour revitaliser le secteur Cardeurs Vitruve, qui comprennent notamment la démolition de la barre Vitruve, l'édification d'immeubles d'activités et l'affectation aux activités du premier sous-sol de parkings.

D'autres adaptations, nécessaires à la mise en œuvre de projets locaux, pourront être prévues. Ainsi, dans le 5e arrondissement, la prescription graphique qui limite la hauteur des constructions sur le terrain de l'Ecole Normale Supérieure serait modifiée localement pour permettre la surélévation du bâtiment situé rue Lhomond jusqu'à la hauteur des immeubles voisins, dans le cadre de travaux de réhabilitation qui mettront ce bâtiment aux normes du développement durable et valoriseront l'espace vert existant sur le site. Au 24 rue Lhomond, le « filet de hauteur » du PLU serait donc porté de 15 à 18 mètres. Dans le 10e arrondissement, la réserve pour équipement de proximité située 24 rue du Chalet serait remplacée par une réserve pour espace vert public en vue d'étendre le jardin prévu sur les parcelles voisines (N° 18 à 22). Une prescription de « liaison piétonnière à créer » serait inscrite sur l'îlot voisin du parc Georges Brassens, délimité par le boulevard Lefebvre, les rues de Dantzig, de la Saïda et Olivier de Serres (15e) pour garantir la continuité d'une promenade qui pourra se réaliser, à terme, sur la petite ceinture ferroviaire.

Par ailleurs, les territoires de ZAC dans lesquelles tous les aménagements prévus ont été réalisés et qu'il est prévu de ce fait de supprimer prochainement auront vocation à rejoindre le cadre réglementaire ordinaire de la zone UG : la modification pourra supprimer le dispositif qui les exonère de l'application du COS.

Enfin, il est indispensable d'intervenir sur les « périmètres d'attente » qui ont été inscrits dans le PLU de 2006 en application de l'article L123-2 § a du code de l'urbanisme (sous l'appellation « secteurs devant faire l'objet d'un projet d'aménagement global »). Dans les secteurs soumis à ce dispositif, la

constructibilité est réduite au strict minimum permettant la gestion des constructions existantes, pendant un délai qui ne peut légalement excéder cinq ans, dans l'attente de la définition d'un projet global et de la mise au point des prescriptions nécessaires à sa réalisation.

Le PLU approuvé en 2006 comportait dix « périmètres d'attente » dont il fixait la durée à cinq ans. Trois d'entre eux ont été supprimés par des procédures qui ont doté les secteurs correspondants de règles et prescriptions permettant leur aménagement - les secteurs Ivry-Nationale-Régnault (13e arrondissement), Clichy-Batignolles (17e) et Macdonald (19e) ; par ailleurs, la modification du PLU approuvée en 2009 a extrait l'emprise des entrepôts Calberson-Ney du « périmètre d'attente » Evangile-Ney (18e) et y a inscrit des servitudes propres à assurer son évolution (réserve pour logements, dont logements sociaux, et localisation d'équipements). Les sept périmètres qui subsistent n'auront plus d'effets à partir de juin 2011, puisque leur délai de validité sera dépassé.

Il est donc prévu, dans la modification du PLU à engager, de réinstaurer des « périmètres d'attente » pour une période de cinq ans sur sept des secteurs concernés : Clignancourt-Poissonniers (18e), Vincennes-Volga (20e), les quatre secteurs de Paris Nord-Est dénommés Ney - Porte de la Chapelle, Chapelle International Nord, Evangile-Ney et Gare des Mines (18e), ainsi que le secteur Bercy-Poniatowski (12e). Ce dernier secteur serait inclus dans un nouveau « périmètre d'attente » plus large, qui englobera la plus grande partie du secteur d'étude Bercy-Charenton et prendra cette même appellation.

La finalisation des études menées sur ces sept secteurs permettra, à court ou moyen terme, de remplacer les « périmètres d'attente » par des dispositions appropriées à leur aménagement.

e- Des adaptations des prescriptions localisées du PLU :

- Maintenir la fonction d'enseignement supérieur sur certains terrains mutables :

La Ville de Paris s'efforce de mener une politique active en faveur de l'enseignement supérieur. Au demeurant, le développement de cette fonction, solidement ancrée à Paris et qui participe à son rayonnement régional et national, est inscrit dans les orientations du PADD. Le développement d'implantations universitaires sur d'autres territoires de la métropole doit apporter une amélioration globale du fonctionnement des établissements et accroître la capacité de notre région. Il ne doit pas se faire en appauvrissant Paris, mais au contraire en accroissant ses capacités.

Il est donc opportun que la Ville protège, dans son document d'urbanisme, la fonction d'enseignement supérieur sur quelques sites importants qui sont susceptibles de muter dans un proche avenir.

A cet effet, il est prévu d'inscrire des « périmètres de localisation d'équipement » dédiés à l'enseignement supérieur sur les établissements suivants :
- l'Ecole des Mines, 60-62 boulevard Saint-Michel (6e arrondissement),
- le site historique de l'École des hautes études en sciences sociales et de la Maison des sciences de l'homme, 54 boulevard Raspail (6e arrondissement),
- l'Ecole nationale supérieure des Télécommunications, 46 rue Barrault (13e arrondissement).

Cet outil est déjà utilisé dans le PLU puisque la modification générale approuvée en 2009 a inscrit une servitude de cette nature sur l'Institut national agronomique (aujourd'hui AgroParisTech), 16 rue Claude Bernard (5e arrondissement).

- Intégrer de nouveaux terrains en zone UV :

Lors du déroulement de la modification générale du PLU que vous avez approuvée en septembre 2009, le dossier mis à l'enquête publique de décembre 2008 à février 2009 comprenait un volet consacré à l'actualisation du champ territorial de la zone UV. Il prévoyait d'intégrer dans cette zone des espaces verts

publics réalisés récemment et de rectifier la délimitation de certaines emprises déjà classées dans cette zone, qui s'avérait obsolète ou erronée.

Ce volet n'avait pas pu être maintenu dans le dossier de modification, parce que l'annulation du règlement de la zone UV, prononcée par la Cour administrative d'appel le 12 février 2009, interdisait dès lors toute extension de son champ territorial.

L'arrêt du Conseil d'Etat du18 juin 2010 et le rétablissement d'articles 6 et 7 conformes au PADD dans le règlement de la zone UV permettront, dans le cadre de cette modification du PLU, de procéder à ces adaptations de zonage.

Il est donc prévu de réintégrer dans le dossier de modification du PLU ce volet qui concerne plus d'une vingtaine d'espaces verts situés dans différents arrondissements. Les surfaces les plus significatives à intégrer dans cette zone sont constituées par l'extension du square Alban Satragne (10e arrondissement), le jardin Debergue-Rendez-Vous (12e), le jardin du Moulin de la Pointe et l'extension du square de la Pointe d'Ivry (13e), le rond-point Mirabeau (15e), les espaces verts réalisés rue Marc Seguin et de la Madone (18e) et le jardin Claude Bernard (19e). Inversement, divers ajustements locaux aboutiront à une diminution de surface de la zone UV de moins de 3 000 m². L'ensemble de ces adaptations se soldera par une augmentation de plus de 1,5 hectare du territoire couvert par la zone.

*
* *

Tel peut être esquissé aujourd'hui le contenu du dossier de la modification du PLU. Il s'y ajoutera également les diverses actualisations que permettent habituellement d'introduire les procédures de modification générale du document d'urbanisme, notamment les actualisations rendues nécessaires par l'évolution des textes législatifs et réglementaires.

A ce sujet, il faut noter que les incidences de la loi Grenelle II ne peuvent être prises en compte par cette procédure. Cette loi prévoit pour les PLU des évolutions, qu'elle impose ou qu'elle rend possibles selon les cas, mais qui pour la plupart ne peuvent être mises en œuvre dans l'immédiat car il est nécessaire d'attendre la parution de décrets d'application. S'agissant de la création des trames verte et bleue, que tous les PLU devront inclure dans leurs documents, la loi a prévu l'élaboration d'un Schéma régional de cohérence écologique qui servira de base à la réalisation de ces trames dans les PLU de toutes les communes d'Île-de-France. Il convient donc d'attendre l'élaboration par l'Etat et par la Région des documents cadres qui permettront de mettre ces trames au point.

Des évolutions importantes du PLU sont donc à prévoir, à un terme qu'il est difficile de définir aujourd'hui, pour prendre en compte le Grenelle II. S'y ajouteront également les éventuelles modifications nécessaires pour prendre en compte le nouveau Programme local de l'habitat (PLH) et le futur Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) révisé. Je vous proposerai qu'une nouvelle révision du PLU soit entreprise le moment venu pour traiter de ces sujets.

4- Le déroulement de la procédure à engager :

Les adaptations réglementaires que je viens de décrire s'inscrivent dans le respect des principes énoncés par le PADD et relèvent d'une procédure de modification du PLU.

Conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, la procédure sera engagée par arrêté du Maire et fera l'objet d'une enquête publique. S'agissant de dispositions applicables sur l'ensemble du territoire couvert par le PLU, cette enquête se tiendra dans les vingt mairies d'arrondissement. Le projet de modification, assorti de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête et

éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête, vous sera ensuite soumis pour approbation.

*

* *

La saisine préalable de votre assemblée n'est pas prévue dans le déroulement de la procédure de modification du PLU. Cependant, compte tenu de son importance pour l'évolution du document et de la mise en oeuvre de mesures localisées, j'ai souhaité recueillir votre avis de principe sur son engagement, ainsi que celui des vingt conseils d'arrondissement.

Je vous propose donc :

- de décider de ne pas poursuivre la procédure d'élaboration / révision du PLU que vous avez engagée par délibération des 6 et 7 avril 2009,

- d'émettre un avis favorable sur l'engagement d'une procédure de modification du PLU dans les vingt arrondissements de Paris.

Je vous prie, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

Le Maire de Paris

Délibération affichée à l'Hôtel de Ville
et transmise au représentant de l'Etat

le 12 avril 2011.

CONSEIL DE PARIS

Conseil Municipal

Extrait du registre des délibérations

Séance des 28, 29 et 30 mars 2011

2011 DU 42 - Mise en œuvre des évolutions nécessaires du Plan local d'urbanisme, notamment dans les deux zones vertes. - Décision de ne pas poursuivre la procédure d'élaboration / révision du PLU engagée en 2009. - Avis sur l'engagement par M. le Maire de Paris d'une procédure de modification du PLU dans les 20 arrondissements.

Mme Anne HIDALGO, rapporteure.

Le Conseil de Paris, siégeant en formation de Conseil municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L 2511-1 et suivants ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 123-1, L 123-13, L 123-19 et R 123-19 ;

Vu le Plan local d'urbanisme de Paris approuvé les 12 et 13 juin 2006, mis à jour les 24 septembre 2007, 10 décembre 2008, 21 janvier et 17 septembre 2010, modifié les 12 et 13 novembre 2007, les 17, 18 et 19 décembre 2007, les 29 et 30 septembre 2009 et les 5 et 6 juillet 2010, révisé par la procédure simplifiée les 5 et 6 juillet 2010 et les 15 et 16 novembre 2010 ;

Vu l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Paris du 12 février 2009 annulant la délibération du Conseil de Paris des 12 et 13 juin 2006 en tant qu'elle approuvait les règlements des zones UV et N du PLU de Paris ;

Vu la délibération du Conseil de Paris 2009 DU 126 des 6 et 7 avril 2009 engageant l'élaboration / mise en révision du Plan Local d'Urbanisme de Paris, approuvant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ;

Vu l'arrêt du 18 juin 2010 du Conseil d'Etat annulant la délibération du Conseil de Paris des 12 et 13 juin 2006 en tant qu'elle approuvait les articles UV.6, UV.7, N.6 et N.7 des règlements des zones UV et N du PLU de Paris ;

Considérant que l'annulation des articles 6 et 7 des règlements des zones UV et N du PLU conduit à remettre en vigueur des dispositions de natures diverses et qu'il convient d'élaborer de nouvelles règles d'implantation sur les territoires concernés afin d'en assurer une meilleure protection et mise en valeur conformément aux orientations du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;

Considérant que l'arrêt susvisé du Conseil d'Etat, en rétablissant les règlements des zones UV et N du PLU annulés par l'arrêt susvisé de la Cour administrative d'appel à l'exception de leurs articles 6 et 7, a validé la majeure partie des dispositions que la délibération 2009 DU 126 prévoyait de rétablir ;

Considérant qu'en conséquence la procédure d'élaboration / révision du PLU engagée les 6 et 7 avril 2009 ne peut être poursuivie sur la base des objectifs qui ont motivé son engagement et qu'il y a lieu de lancer une procédure de modification du PLU pour réécrire les articles 6 et 7 des zones UV et N en conformité avec les motifs de l'arrêt susvisé du Conseil d'Etat ;

Considérant que diverses adaptations doivent en outre être apportées aux dispositions réglementaires du Plan local d'urbanisme pour, notamment, améliorer la rédaction de certaines règles et mieux sécuriser les autorisations d'urbanisme, prendre en compte l'avancement des études menées dans les secteurs d'aménagement, maintenir la fonction enseignement supérieur sur certains terrains et intégrer de nouveaux terrains en zone UV ;

Vu la réunion tenue le 28 février 2011 par le Comité de Pilotage de l'Observatoire du PLU mis en place par délibération du Conseil de Paris des 12 et 13 juin 2006 ;

Vu l'avis du Conseil du 1er arrondissement, en date du 14 mars 2011 ;

Vu l'avis du Conseil du 2ème arrondissement, en date du 17 mars 2011 ;

Vu l'avis du Conseil du 3ème arrondissement, en date du 21 mars 2011 ;

Vu l'avis du Conseil du 4ème arrondissement, en date du 21 mars 2011 ;

Vu l'avis du Conseil du 5ème arrondissement, en date du 17 mars 2011 ;

Vu l'avis du Conseil du 6ème arrondissement, en date du 15 mars 2011 ;

Vu l'avis du Conseil du 7ème arrondissement, en date du 16 mars 2011 ;

Vu l'avis du Conseil du 8ème arrondissement, en date du 15 mars 2011 ;

Vu l'avis du Conseil du 9ème arrondissement, en date du 21 mars 2011 ;

Vu l'avis du Conseil du 10ème arrondissement, en date du 17 mars 2011 ;

Vu l'avis du Conseil du 11ème arrondissement, en date du 21 mars 2011 ;

Vu l'avis du Conseil du 12ème arrondissement, en date du 21 mars 2011 ;

Vu l'avis du Conseil du 13ème arrondissement, en date du 14 mars 2011 ;

Vu l'avis du Conseil du 14ème arrondissement, en date du 21 mars 2011 ;

Vu l'avis du Conseil du 15ème arrondissement, en date du 21 mars 2011 ;

Vu l'avis du Conseil du 16ème arrondissement, en date du 14 mars 2011 ;

Vu l'avis du Conseil du 17ème arrondissement, en date du 21 mars 2011 ;

Vu l’avis du Conseil du 18ème arrondissement, en date du 21 mars 2011 ;

Vu l’avis du Conseil du 19ème arrondissement, en date du 21 mars 2011 ;

Vu l’avis du Conseil du 20ème arrondissement, en date du 17 mars 2011 ;

Sur le rapport présenté par Mme Anne HIDALGO, au nom de la 8e Commission ;

Vu les observations portées au compte-rendu,

Délibère :

Article 1 : Il est décidé de ne pas poursuivre la procédure d’élaboration / révision du Plan local d’urbanisme engagée par la délibération 2009 DU 126 des 6 et 7 avril 2009.

Article 2 : Avis favorable est donné à l’engagement par M. le Maire de Paris d’une procédure de modification du Plan local d’urbanisme.

Article 3 : La présente délibération sera notifiée à M. le Préfet de la Région d'Ile-de-France, Préfet de Paris.

Article 4 : La présente délibération fera l’objet pendant un mois d’un affichage en mairie et d’une publication au Bulletin Municipal Officiel de la Ville de Paris.