

**4. AVIS ET CONCLUSIONS DE LA
COMMISSION D'ENQUÊTE**

4.1. *Préambule.*

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain dite Loi SRU date du 13 décembre 2000 et comporte 209 articles. Elle a instauré les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U) qui se substituent aux anciens P.O.S et apporte de profonds changements par rapport aux dispositions précédentes. Elle vise notamment à rénover le cadre juridique des politiques d'aménagement de l'espace afin d'assurer un développement et un renouvellement urbain cohérents, solidaires et durables avec :

- Une exigence de solidarité pour assurer le développement cohérent des territoires urbains, périurbains et ruraux.
- Un développement durable et une qualité de vie : gestion économe de l'espace et respect des équilibres entre développement et protection.
- Une exigence de démocratie et de décentralisation.

Afin de :

- Définir un meilleur équilibre des agglomérations.
- Réussir la mixité urbaine et la diversification des fonctions urbaines.
- Assurer une offre d'habitat diversifiée et de qualité

Il faut noter surtout que le PLU est l'expression du projet urbain de la commune.

En effet, à partir d'un diagnostic, le PLU définit un Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune (qui n'est plus opposable depuis la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003) et donne à la commune un cadre de cohérence des différentes actions d'aménagement qu'elle engage tout en précisant le droit des sols.

A ce titre, il assume un rôle véritable plan de **développement** et **d'urbanisme** qu'il peut compléter par des orientations d'aménagement (introduites par la loi Urbanisme et Habitat déjà citée) permettant à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains quartiers ou secteurs qui sont appelés à connaître un développement ou une restructuration particulières.

Le PLU est donc pour les élus et les citoyens un ensemble de documents plus **exigeants** que les POS, plus **riches** car plus globaux et plus **prospectifs**. Elaboré et révisé dans le cadre d'une concertation **systématique**, il doit être plus explicite en termes de stratégie opérationnelle et de mise en œuvre.



4.2. Le projet de PLU élaboré

Comme énoncé dans les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, l'élaboration actuelle du PLU résultent de la volonté de mettre en œuvre un véritable projet urbain pour les quinze années à venir. Les objectifs fixés traduisent au sens noble du terme, et en fonction des orientations affichées, la **politique** qu'entend mener la municipalité, sur le **long terme**, pour parvenir aux résultats qu'elle s'est fixée.

Les principales orientations retenues par la Ville et développées par le projet de PADD s'articulent autour de trois objectifs majeurs qui sont les suivants :

① - AMELIORER DURABLEMENT LE CADRE DE VIE QUOTIDIEN DE TOUS LES PARISIENS

- en mettant en valeur le paysage architectural et urbain de Paris,
- en rendant les espaces libres plus agréables et en développant la trame verte de Paris,
- en mettant en valeur la Seine et les canaux et en redécouvrant la Bièvre,
- en améliorant la qualité des espaces publics et la sécurité des déplacements,
- en faisant respirer Paris par une nouvelle politique des déplacements,
 - *en adaptant la circulation de surface aux nouveaux objectifs,*
 - *en poursuivant le développement du réseau de transports collectifs,*
 - *en régulant l'offre de stationnement en fonction des objectifs de circulation automobile,*
 - *en promouvant les modes doux (marche, vélo, roller...),*
 - *en acheminant les marchandises et en organisant les livraisons.*
- en offrant un meilleur environnement,
 - *en améliorant la gestion de l'eau et de l'assainissement,*
 - *en luttant contre la pollution de l'air d'origine automobile,*
 - *en luttant contre le bruit,*
 - *en améliorant la sobriété énergétique et en développant les énergies renouvelables,*
 - *en réduisant la production de déchets et en optimisant leur gestion,*
 - *en construisant et en réhabilitant les bâtiments selon les principes de la haute qualité environnementale,*
 - *en veillant à un développement contrôlé des réseaux de communication,*
 - *en améliorant la gestion des risques*

② - PROMOUVOIR LE RAYONNEMENT DE PARIS ET STIMULER LA CREATION D'EMPLOIS POUR TOUS

- en rééquilibrant l'emploi sur le territoire parisien et en créant de nouveaux pôles économiques,
- en adaptant les règles d'utilisation du sol aux réalités économiques et aux

besoins de création d'emplois,

- en favorisant les secteurs économiques les plus innovants,
- en s'appuyant sur les points forts de l'économie parisienne,
 - *en permettant le développement de l'enseignement supérieur et de la recherche,*
 - *en inscrivant la création contemporaine et l'innovation au cœur du projet parisien,*
 - *en favorisant de nouvelles formes de tourisme.*
- en promouvant une politique ambitieuse pour les grands équipements publics,
- en créant les conditions de l'accueil des Jeux Olympiques à Paris.

③ - REDUIRE LES INEGALITES POUR UN PARIS PLUS SOLIDAIRE.

- en intégrant les quartiers en difficulté dans la ville et en luttant contre l'exclusion,
 - *en réinsérant socialement et économiquement les quartiers en difficulté,*
 - *en soutenant les plus démunis,*
- en mettant en œuvre une nouvelle politique de l'habitat,
 - *en conduisant une politique efficace et juste de production et d'attribution de logements sociaux,*
 - *en résorbant l'habitat insalubre et en luttant contre le saturnisme,*
 - *en utilisant mieux et en requalifiant le parc de logements existant,*
 - *en mettant en place une chaîne du logement pour répondre à la diversité de tous les besoins,*
- en favorisant la vie de quartier,
 - *en renforçant les centres de quartier,*
 - *en favorisant l'essor de la diversité commerciale,*
 - *en prenant en compte les rythmes urbains et la gestion des temps dans la définition et la gestion des équipements de proximité,*
- en repensant et en développant les équipements de proximité,
 - *en adaptant la ville aux enfants et aux familles,*
 - *en améliorant l'accueil scolaire,*
 - *en multipliant les initiatives culturelles en direction de tous les Parisiens,*
 - *en promouvant la pratique sportive,*
- en vivant mieux ensemble,
 - *en renforçant la solidarité entre les générations par le développement de structures adaptées aux personnes âgées,*
 - *en intégrant les personnes handicapées dans la cité,*
 - *en soutenant la vie étudiante,*
 - *en donnant toute leur place aux jeunes Parisiens*

4.3. Evaluation du projet de PLU

4.3.1. Les obligations posées par la loi SRU ont-elles été respectées ?

La loi SRU a pour objectifs majeurs de promouvoir un développement urbain plus solidaire et plus durable.

A cet effet, la loi définit 3 axes politiques :

- ❶ Des politiques urbaines plus cohérentes → réforme des documents d'urbanisme
- ❷ Une ville plus solidaire → obligation de réaliser des logements sociaux là où ils sont en nombre insuffisant
→ des outils pour améliorer la qualité de l'habitat privé
- ❸ Organiser les déplacements au service du développement durable → les déplacements réintégrés dans la réflexion urbaine

Le PLU qui découle de la réforme des documents d'urbanisme exprime le projet urbain de la commune, à cet effet, élaboré à l'issue d'un diagnostic :

- Il définit le droit des sols (comme le POS qu'il remplace)
- Il exprime le Projet d'aménagement et de développement durable de la commune = un cadre de référence
 - ⇒ un projet global pour toute la commune (obligatoire)
 - ⇒ des projets particuliers sur certains secteurs (facultatif)
 - notamment
 - ✓ Pour les projets d'aménagement : ZAC, espaces publics, voies publiques, entrées de ville, paysage, environnement
 - ✓ Pour les interventions dans les quartiers à réhabiliter ou à renouveler : action envers les copropriétés en difficulté, l'insalubrité, les îlots dégradés, construction de logements sociaux...
 - ✓ Pour les entrées de ville

Nous avons déjà eu l'occasion dans le Tome I de ce rapport de décrire l'ensemble des documents qui constituent le projet de PLU de la Ville de Paris.

Le diagnostic (partie I du rapport de Présentation) de la capitale très complet respecte parfaitement, l'esprit de la loi SRU et met bien l'accent sur les aspects de « solidarité » et de « développement durable » voulus par la loi.

Si l'analyse de l'ensemble des points traités dans le diagnostic (dimensions de Paris, les habitants et leurs logements, l'emploi et l'économie, les déplacements, le cadre de vie et l'environnement quotidien, paysage, patrimoine et construction) est parfaitement claire, et l'état initial de l'environnement (partie II du rapport de Présentation) est correctement traité, on ne voit malheureusement pas le lien existant entre le diagnostic et les choix retenus pour établir le PADD (troisième partie du rapport de Présentation) et on a des difficultés à comprendre la démarche cartésienne qui permet de passer de l'un à l'autre.

Il semble que lors de l'analyse et à la fin des divers points abordés (démographie, logement, activités économiques, équipements, transports etc.) il aurait été souhaitable, à chaque étape, de faire un résumé sous forme de conclusions partielles présentant les avantages et les inconvénients de chacun des points abordés qui auraient permis d'établir les principaux enjeux lesquels confrontés aux besoins de la Ville et à ses potentialités auraient débouché sur les choix retenus.

La commission d'enquête considère donc que la partie « synthèse » qui doit tout naturellement suivre la partie analyse (diagnostic) n'a pas été traitée avec suffisamment de rigueur et que les paragraphes conclusifs sont trop souvent dilués dans le texte et pas suffisamment mis en exergue (en italique et à la fin de chaque étape de l'analyse par exemple).

Il faut en effet que les divers choix et affirmations sensés sous-tendre le PADD soient l'aboutissement d'un raisonnement logique reposant sur une grille d'analyse-synthèse indiscutable sous peine de taxer le PADD de manquer d'objectivité et de transparence. Il conviendrait donc, au plan méthodologique :

- soit de reprendre les différents points de l'analyse et d'inclure à la fin de chacun de ces points, une partie conclusive,
- soit d'insérer avant la troisième partie de ce rapport de Présentation un tableau croisé expliquant le passage des conclusions aux enjeux et des enjeux aux principaux choix,
- soit de combiner ces deux méthodes (combinaison qui a la préférence de la commission d'enquête).

La commission d'enquête est donc favorable à la prise en compte de ces remarques qui permettraient selon elle au rapport de Présentation de gagner en clarté et en rigueur.

Le PADD, très complet, permet de visualiser la globalité de la politique qu'entend mener la Ville de Paris. Il respecte également les grandes lignes tracées par la loi SRU et n'omet aucun des aspects imposés par la loi qu'il s'agisse tant du projet global que des projets particuliers lesquels sont développés dans les orientations d'aménagement. Si les trois objectifs principaux (améliorer durablement le cadre de vie quotidien de tous les Parisiens, promouvoir le rayonnement de Paris et stimuler la création d'emplois pour tous, réduire les inégalités pour un Paris plus solidaire) sont clairs et traduisent bien les orientations essentielles retenues, leur déclinaison en sous-objectifs puis en actions s'apparente cependant à un catalogue exhaustif s'efforçant de ne rien oublier et de balayer tout le champ des possibilités existantes.

La commission d'enquête s'est interrogée sur la lisibilité de ce PADD et il lui a semblé qu'un PADD plus ramassé, plus synthétique donc plus lisible et plus percutant aurait peut-être été préférable au catalogue d'actions que représente le PADD mis à l'enquête.

Compte tenu de l'extrême simplification du zonage (hormis les deux grands Bois, il n'existe plus que trois zones pour Paris intra-muros), le règlement qui a vocation à traduire pour chacune de ces zones la totalité des règles découlant des objectifs définis dans un PADD lui-même volontairement détaillé, est par voie de conséquence, et la commission a déjà eu l'occasion de s'exprimer sur ce sujet, lourd à appliquer et compliqué dans sa rédaction car accompagné de toute une série de dérogations complexes.

La commission d'enquête aurait donc préféré un zonage plus différencié et davantage respectueux de la diversité du tissu urbain parisien, et ce zonage plus varié aurait

sans nul doute généré un règlement plus clair, plus précis et plus apte à traduire l'ensemble des situations existantes.

Les annexes fournies très complètes font partie de celles qui sont exigées par la réglementation.

Deux annexes, tout à fait remarquables, ont spécialement retenu l'attention de la commission d'enquête, il s'agit :

- ✓ du règlement graphique sous forme d'un Atlas général comprenant 5 plans au 1/25000^{ème}, 8 plans au 1/12500^{ème}, 5 plans au 1/10000^{ème}, 6 plans au 1/5000^{ème} et 134 plans au 1/2000^{ème}, tous au format A3,
- ✓ du règlement graphique sous forme d'un Atlas des plans de détail comprenant 52 planches de secteurs de maisons et villas et 61 planches d'îlots de Montmartre, tous au format A3,

La combinaison de ces deux documents (et notamment des 134 plans à échelle 1/2000^{ème}) permet d'identifier chaque bâtiment parisien et de visualiser graphiquement les règles qui lui sont applicables. En cela, ils permettent de mieux comprendre les règles complexes du règlement écrit décrit ci-dessus et sont d'une aide précieuse pour se retrouver dans le dédale de l'urbanisme parisien.

4.3.2. Appréciation du projet

4.3.2.1. Réalisme du projet

Le diagnostic développé dans le rapport de présentation a permis d'établir les potentialités et les besoins de la Ville de Paris et partant d'élaborer les enjeux principaux pour la commune puis les choix retenus.

Les choix très larges et très complets annoncés paraissent dans l'ensemble coller aux attentes de la population et aux besoins recensés, mais leur traduction dans les règles ont fait preuve de davantage de réserve.

La commission d'enquête a donc regretté que ce PLU ait fait preuve d'un certain « classicisme » et soit resté trop conventionnel.

Elle a certes bien pris bonne note que la Ville de Paris avait tenu compte, par rapport à l'ancien POS, de tous les changements et acquis intervenus dans les domaines environnementaux et avait introduit toutes les prescriptions inhérentes au développement durable, mais elle aurait aimé un PLU plus « volontariste » et davantage tourné vers l'avenir pour permettre à la ville d'affronter les enjeux du 21^{ème} siècle en tous domaines.

Il lui a, en effet, semblé que les préoccupations, au demeurant louables de la Ville, étaient davantage tournées vers son passé et la préservation de son patrimoine que préparant économiquement et architecturalement le Paris du futur.

Cette relative « sagesse » est parfaitement compréhensible et admissible mais ne doit pas donner l'impression d'une « ville figée » ou d'une « ville musée » dont certains ont cru bon de l'affubler et la commission d'enquête aurait souhaité un PLU faisant peut-être preuve de davantage de hardiesse.

Au demeurant la brochure intitulée « Aménager Paris » parue en octobre 2005, donc trois mois après la fin de l'enquête, reprenant, en les développant, en les explicitant et en les illustrant les principales orientations d'aménagement jointes au PADD et les opérations en cours ou projetées à court ou moyen terme tempère fortement l'impression

ressentie par la commission d'enquête et traduisent la volonté d'innovation qu'elle appelle de ses vœux.

4.3.2.2. Equilibre du projet

Les objectifs poursuivis par la loi SRU pour ce qui concerne l'établissement du PLU ont été rappelés dans le paragraphe précédent, à savoir :

- il s'agit d'un projet global pour toute la commune (obligatoire),
- il existe des projets particuliers sur certains secteurs (facultatif)

et notamment des projets d'aménagement (ZAC, espaces publics, voies publiques, entrées de ville, paysage, environnement), des projets d'interventions dans les quartiers à réhabiliter ou à renouveler (action envers les copropriétés en difficulté, insalubrité, îlots dégradés, construction de logements sociaux, etc.) et des projets pour les entrées de ville.

Le diagnostic établi a permis, au travers de la grille des objectifs poursuivis par la loi SRU, rappelés ci-dessus, de définir les principales orientations du PADD de la Ville de Paris et rappelés dans le paragraphe 4.2 ci-dessus.

Il convient d'abord de remarquer que la diversité des orientations retenues correspond bien à la diversité de la palette proposée par la loi SRU, mais également n'omet aucun des aspects proposés dans cette palette. Cette diversité se retrouve dans les choix opérés développés sous chacune des orientations proposées.

Ces projets concernent donc, pêle-mêle, l'ensemble des besoins économiques, sociaux, culturels, résidentiels, etc. des Parisiens en tentant de promouvoir leur qualité et leur cadre de vie, d'essayer d'améliorer leurs conditions de circulation et de transport tout en respectant les contraintes environnementales.

En ce sens on peut donc dire que le projet de PLU soumis à enquête est équilibré puisque tous les aspects de la loi SRU ont été pris en considération.

4.3.2.3. Cohérence du projet

Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable ainsi que le PLU doivent être cohérents.

Cela signifie notamment que la commune doit se doter des moyens lui permettant de réaliser les projets envisagés.

Il doit donc y avoir adéquation entre la volonté exprimée dans ce PLU qui dit :

- que le projet urbain prend en compte la notion de mixité sociale (que traduit la diversité des quartiers),
- qu'il s'attache à développer les équipements et à mieux répondre aux besoins en déplacements,
- et qu'il préserve l'environnement et le cadre de vie afin de s'inscrire dans une optique de développement durable avec les moyens nécessaires.

On peut, incontestablement et globalement répondre par l'affirmative si l'on fait référence notamment à la liste des emplacements réservés au PLU pour mener à bien les besoins et projets inventoriés, (Cf. le thème général sur les emplacements réservés qui

conclut que *'La Ville a bien utilisé les nouvelles possibilités ouvertes par les L.123-2 a, b et c pour réserver des terrains et ménager l'avenir'*).

La lecture de la destination de chacun des 210 emplacements réservés correspond, en effet, à des besoins dûment identifiés découlant des divers choix arrêtés par la Ville de Paris.

Qu'il s'agisse d'emplacements réservés pour équipements et espaces verts, pour équipements publics, pour logements, pour voirie ou prévus pour des périmètres d'attente, on retrouve bien dans cette liste la traduction concrète des objectifs exposés dans le PLU.

Si l'on fait référence maintenant à la cohérence existant entre les objectifs annoncés et telle ou telle disposition du règlement on doit être plus nuancé.

Certaines de ces incohérences ont d'ailleurs été relevées par des particuliers ayant déposé sur les registres d'enquête ou par le Préfet de la Région Ile-de-France, Préfet de Paris dans sa réponse en tant que personne publique associée.

Il en est de même pour la plupart des avis formulés par la commission d'enquête au regard des principaux thèmes développés dans le paragraphe 3 du présent Tome IV.

En conclusion et sous réserve de la prise en compte des avis formulés ci-dessus visant à en corriger les incohérences, le projet de PLU de la ville de Paris est un projet réaliste et équilibré.



4.4. Avis de la commission d'enquête.

Au terme de cette enquête de 44 jours et après avoir analysé l'ensemble des avantages et inconvénients du projet de PLU de la ville de Paris, la commission d'enquête considère que :

- le diagnostic de la capitale très complet respecte parfaitement, l'esprit de la loi SRU et met bien l'accent sur les aspects de « solidarité » et de « développement durable » voulus par la loi. Mais la partie « synthèse » qui doit tout naturellement suivre la partie analyse n'a pas été traitée avec suffisamment de rigueur et les paragraphes conclusifs sont trop souvent dilués dans le texte et pas suffisamment mis en exergue (en italique et à la fin de chaque étape de l'analyse par exemple),

- le PADD, permet de visualiser la globalité de la politique qu'entend mener la Ville de Paris. Il respecte également les grandes lignes tracées par la loi SRU et n'omet aucun des aspects imposé par la loi qu'il s'agisse tant du projet global que des projets particuliers lesquels sont développés dans les orientations d'aménagement. Son caractère exhaustif compromet cependant sa lisibilité et un PADD plus ramassé, plus synthétique donc plus lisible et plus percutant aurait peut-être été préférable au catalogue d'actions que représente celui mis à l'enquête,

- le règlement qui a vocation à traduire pour chacune des zones du PLU la totalité des règles découlant des objectifs définis dans le PADD est lourd à appliquer et compliqué dans sa rédaction car accompagné de toute une série de dérogations complexes, découlant du choix du zonage retenu et un zonage plus différencié et davantage respectueux de la diversité du tissu urbain parisien, aurait sans nul doute généré un règlement plus clair, plus précis et plus apte à traduire l'ensemble des situations existantes,

- les annexes fournies très complètes font partie de celles qui sont exigées par la réglementation et les deux annexes du règlement graphique sous forme d'un Atlas, tout à fait remarquables, compensent par leur clarté et leur lisibilité la complexité du règlement écrit.

Il apparaît donc que les obligations essentielles de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain ont été respectées.

La commission d'enquête considère, par ailleurs que le projet de PLU de la ville de Paris, sous réserve de la prise en compte des avis formulés visant à en corriger les incohérences, est un projet réaliste et équilibré.

4.5. Conclusions de la commission d'enquête.

Après une présentation détaillée du projet de PLU de Paris effectuée par la mission PLU de Paris à l'ensemble des membres de la commission d'enquête,

Après une étude attentive et approfondie du très volumineux dossier du projet de PLU de Paris suivi :

- de réunions avec les responsables de la Ville de Paris pour mieux

- appréhender les enjeux de l'enquête et éclaircir certains points du dossier,
- de 2 réunions de la commission d'enquête pour préparer l'organisation et les modalités de déroulement de l'enquête,

Après des visites détaillées sur le terrain des différents membres de la commission des arrondissements dont ils avaient plus particulièrement la charge pour mieux comprendre les objectifs généraux visés par le projet de PLU et les points particuliers spécifiques à leurs arrondissements,

Après avoir reçu en mairie d'arrondissement au cours de 126 permanences de 3 heures, un nombre de Parisiens d'importance variable selon les arrondissements, venus consulter les dossiers et pour certains d'entre eux déposer des documents ou inscrire leurs observations ;

Après avoir, tout au long de l'enquête, demandé des précisions ou renseignements complémentaires à la Ville de Paris et reçu en retour ses éléments de réponse ;

Après avoir également participé en cours d'enquête à 3 réunions de la commission nécessaires au suivi et à l'adaptation du dispositif d'enquête,

Après avoir, une fois l'enquête terminée, communiqué à la Ville de Paris les observations figurant dans les 51 registres recueillis dans les différents arrondissements et les lettres adressées au Président de la commission d'enquête et reçu en retour ses commentaires et avis techniques sur l'ensemble des 10.000 items répertoriés,

Après avoir longuement débattu, au cours de 10 réunions plénières des différentes réponses et avis formulés par les membres de la commission,

Sur la forme et la procédure de l'enquête :

Considérant que les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, l'affichage en Mairie d'arrondissement et sur plus de 1000 emplacements de la Ville de Paris sélectionnés pour leur visibilité et l'affluence de leur fréquentation,

Considérant que cet affichage a été maintenu et vérifié tout au long de l'enquête,

Considérant également que l'information du public a été complétée par divers moyens allant au-delà des obligations réglementaires,

Considérant que les dossiers très complets sur le PLU mis à l'enquête dans chacun des arrondissements, l'étaient dans de bonnes conditions de consultation et de reproduction partielle sur place et que leur composition tout comme leur contenu étaient conformes aux textes en vigueur ;

Considérant que chaque administré avait également accès au dossier d'enquête sur le site Internet de la Ville de Paris et/ou pouvait demander le CDROM contenant l'ensemble des fichiers du dossier ;

Considérant que, mis à part des difficultés ponctuelles de début d'enquête, rapidement résolues, les permanences se sont déroulées, dans l'ensemble, dans de bonnes conditions d'organisation ;

Sur le fond de l'enquête :

Considérant les 2156 observations portées dans les 51 registres d'enquêtes ainsi que dans les 227 lettres adressées au président de la commission d'enquête représentant au total près de 10.000 items;

Considérant qu'il émane de ces documents ou observations de nombreuses demandes de précisions sur le PLU ou des interrogations ou problèmes à caractère personnel mais pas de remise en cause fondamentale des grandes orientations du PLU,

Regrettant que le Plan de Déplacement de Paris (PDP) et la révision des Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), n'aient pas précédé l'enquête du PLU de Paris,

Mais, considérant l'analyse réalisée par la municipalité des forces et faiblesses de la ville de Paris et la mise en exergue de ses potentialités,

Considérant que cette analyse a débouché sur des objectifs et des choix mûrement réfléchis,

Considérant que les objectifs fixés et les choix opérés apparaissent conformes à la lettre et à l'esprit de la loi SRU et sont pragmatiques, réalistes et compatibles avec les ressources d'une Ville peu endettée,

Mais considérant aussi que si la Ville de Paris bénéficie historiquement d'un patrimoine architectural et culturel unique au monde qu'il importe d'entretenir et de préserver, elle ne doit pas être uniquement tournée vers son passé mais également être pleinement ouverte sur le 21^{ème} siècle et à l'instar des autres grandes capitales ou métropoles mondiales continuer à se développer en tous domaines, pour faire face aux défis à venir sous peine de régresser,

Considérant donc que si ce projet de PLU est globalement compatible avec la majorité des documents d'urbanisme, sont apparues certaines contradictions, incohérences ou manquements divers qu'il convient de corriger,

Considérant enfin que ces contradictions peuvent être surmontées, ces incohérences rectifiées et ces divers manquements complétés,

LA COMMISSION D'ENQUETE, A L'UNANIMITE DE SES MEMBRES, EMET UN AVIS FAVORABLE au projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Paris assorti des 3 **RESERVES SUSPENSIVES (*) et des 23 **RECOMMANDATIONS** suivantes :**

(*) L'avis de la commission est réputé défavorable si ces réserves ne sont pas levées.

RESERVE 1 :

L'article L.127-1 du code de l'urbanisme, inséré par la loi n°95-74 du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat autorise, pour les logements locatifs sociaux bénéficiant d'une aide de l'Etat, le dépassement dans la limite de 20 % de la norme résultant de l'application du COS et selon l'article L127-2, « Les dispositions de l'article

L. 127-1 sont rendues applicables dans la commune par décision de son conseil municipal.»

Considérant qu'il importe de ne négliger aucune des possibilités offertes par la réglementation en vigueur en matière de logements sociaux la commission d'enquête invite la Ville de Paris à se donner les moyens de pouvoir recourir à cette possibilité lorsque cela paraît opportun et lui demande donc de prendre une délibération en ce sens.

RESERVE 2 :

La récente loi du 13 juillet 2005 fixant les orientations de la politique énergétique a introduit dans son article L.128-1 des dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans l'habitat. Selon ce texte «Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions sous réserve qu'elles remplissent des critères de performance énergétique ou comportent des équipements de production d'énergie renouvelable ».

En attendant la parution du décret d'application fixant les critères de mise en œuvre de la loi, la commission d'enquête considérant que ce texte permet, en accroissant le COS, d'augmenter les possibilités de construction de tous types de logements y compris les logements sociaux, demande à la ville de Paris de prendre une délibération en ce sens et d'introduire dans le PLU les dispositions fixées par le décret d'application.

RESERVE 3 :

Le dispositif des parcelles signalées pose le problème de sa valeur réglementaire et de l'étendue des obligations qu'il entraîne. Comme le représentant de l'Etat, la commission d'enquête est favorable à sa suppression, mais elle considère que si la ville de Paris veut cependant le maintenir, notamment pour mettre en exergue des bâtiments présentant de l'intérêt mais ne pouvant pas bénéficier de protection patrimoniale ou paysagère, elle devra alors faire précéder la description de ce dispositif d'un avertissement en expliquant clairement les limites juridiques.

RECOMMANDATION 1 :

La modulation des règles des destinations repose sur un découpage du territoire de la zone UG en deux secteurs :

- un secteur d'incitation à la mixité, dans lequel toutes les destinations bénéficient du COS de 3 ;*
- un secteur de protection de l'habitation, dans lequel le PLU distingue les destinations dites freinées (bureau, commerce, artisanat, industrie, entrepôt) dont le COS est limité à 1 et les autres (habitation, CINASPIC et équipements hôteliers) qui peuvent bénéficier pleinement du COS de 3.*

La commission d'enquête, demande, au cas où les réserves 1 & 2 n'auraient pas été suivies d'effet, que sur ces deux secteurs, il soit fait application d'un COS de 3,25 au lieu de 3.

RECOMMANDATION 2 :

La commission d'enquête demande que les avis de cette même commission figurant sous les observations et thèmes d'arrondissement du Tome 2 (Tomes 2-1, 2-2, 2-3 et 2-4), ainsi que sous les courriers adressés au Président de la commission d'enquête (Tome 3) soient pris en compte par la Ville de Paris dans le PLU qui sera définitivement adopté.

RECOMMANDATION 3 :

La commission d'enquête considère que la majorité des remarques formulées par les personnes publiques associées lui paraissent pertinentes et méritent, après une étude attentive des services de l'Urbanisme de la Ville de Paris, d'être prises en compte dans le PLU qui sera définitivement adopté.

RECOMMANDATION 4 :

Pour les raisons développés dans le corps du rapport, la commission d'enquête n'est pas favorable aux immeubles de très grande hauteur.

Mais compte tenu des besoins importants, déjà évoqués, en matière de logements, et de logements sociaux en particulier, elle préconise chaque fois que cela est possible, et notamment dans les secteurs couverts par les orientations d'aménagement annexées au PADD, d'étudier la possibilité de dépasser le plafond général de 37 mètres et de soumettre à l'appréciation des Parisiens les différents projets d'immeubles issus de concours organisés parmi les meilleurs architectes du moment.

RECOMMANDATION 5 :

Sur la mixité sociale et le logement social, la commission d'enquête recommande à la Ville d'utiliser l'ensemble de la palette des outils mis à sa disposition, à savoir :

- *L'instauration d'emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale (article L.123-2b du code de l'urbanisme), c'est-à-dire en organisant la répartition du logement social dans les différents quartiers.*
- *Le recours à l'autorisation de dépassement de COS de 20% pour la création de logements sociaux (déjà évoqué en Réserve 1).*
- *La mise en œuvre des dispositions de la loi du 13 juillet 2005 fixant les orientations de la politique énergétique et qui introduit dans son article L.128-1 des dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans l'habitat, en autorisant le dépassement du coefficient d'occupation des sols, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions sous réserve qu'elles remplissent des critères de performance énergétique ou comportent des équipements de production d'énergie renouvelable (déjà évoquée en Réserve 2)*
- *L'instauration d'un droit de préemption urbain (DPU). Ce droit de préemption exercé en vue de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagements*

définis à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme permet la mise en œuvre d'une politique de l'habitat.

- La création d'un DPU renforcé en application de l'article L.211-4 du code de l'urbanisme qui a pour effet de soumettre au droit de préemption certains biens normalement exclus dans le cadre du régime commun, par une décision motivée du conseil municipal.
- Le recours à des opérations, ponctuelles, de DUP, fondées sur le code de l'expropriation.
- L'établissement de règles permettant une constructibilité suffisante des parcelles (COS, prospects, hauteur, emprise au sol...), de manière à favoriser la création de logements en général et de logements sociaux en particulier

Enfin, s'agissant de l'attribution des logements sociaux aux classes moyennes la commission a relevé un malaise quant aux conditions d'attribution des logements sociaux et bien que cette dernière remarque se situe à la marge de l'enquête, la commission recommande à la Ville de communiquer sur sa politique d'attribution des logements sociaux pour éviter des tensions sur le sujet.

RECOMMANDATION 6 :

L'existence de deux PSMV sur le territoire parisien justifiés par « la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles » placent ces secteurs hors PLU de sorte que les autres règles urbanistiques, au sens large, édictées par le PLU ne s'appliquent pas aux secteurs où se situent les immeubles que l'on veut préserver.

Afin d'harmoniser l'ensemble des règles urbanistiques courantes la commission d'enquête, considère qu'il devient désormais impérieux de lancer dans les meilleurs délais les procédures d'enquête relatives respectivement à la révision du PSMV du Marais et à la révision du PSMV du 7^{ème} arrondissement et demande à la ville de Paris de faire le nécessaire auprès du Préfet de la Région Ile-de-France, Préfet de Paris, autorité chargée de l'organisation de ces enquêtes.

RECOMMANDATION 7 :

S'agissant des ZAC, la commission d'enquête salue le travail fait par la Ville pour les intégrer dans le PLU.

Pour autant, il ne faudrait pas que le dispositif dérogatoire mis en place, par exemple pour la densité, ou que les adaptations permises par le cahier des charges architecturales, par exemple pour l'implantation des constructions, recréent un droit spécifique pour les ZAC.

Elle recommande donc à la Ville :

- d'établir le suivi des SHON réalisées pour chacune des ZAC ;
- d'arrêter un cadre pour définir les règles d'adaptation autorisables au titre du cahier des charges architecturales et de bien garantir ainsi la fin du régime d'exception accordée au ZAC tant sur le plan réglementaire que sur le plan architectural et urbain ;

- *d'appliquer un zonage ou un repérage spécifique aux ZAC qui dérogent fortement à la règle commune. Il ne faudrait pas qu'un zonage unique (UG essentiellement) masque des différences de morphologies urbaines notoires.*

Cette dernière recommandation pourrait d'ailleurs s'étendre à tous les secteurs qui dérogent de façon importante aux règles communes.

Le tome 2 du règlement identifie en annexes 1 et 2 des secteurs ou des périmètres soumis à dispositions particulières :

- *annexe 1.1 : secteurs de la zone UG soumis à des dispositions particulières (7)*
- *annexe 1.2 : ZAC soumises aux limitations de densité (13)*
- *annexe 1.3 : secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement (17)*
- *annexe 2 : périmètres devant faire l'objet d'un projet d'aménagement global (7 supplémentaires pour les parties non couvertes en 1.3)*

Ces 44 secteurs sont couverts la plupart du temps par des légendes spécifiques sur les planches de détail.

En revanche, le lecteur ne peut les identifier sur les planches à grande échelle.

Pour la clarté du PLU, la commission recommande que sur un plan à grande échelle (le plan de zonage général présentant les 4 zones par exemple) soient repérées toutes ces zones.

Enfin, pour l'annexe 1.3, le règlement identifie 17 secteurs alors que le PADD en présente 21. L'absence de 4 secteurs dans le règlement s'explique probablement par le fait que les projets qui y sont prévus ne nécessitent pas de dérogation à la règle commune prévue au règlement. L'annexe serait plus compréhensible si elle reprenait les 21 orientations quitte à indiquer pour certaines qu'il n'y a pas de dérogation à l'article 14 et à renvoyer sur les orientations d'aménagement.

RECOMMANDATION 8 :

La commission s'est interrogée sur la pertinence du choix d'un zonage UG unique recouvrant la quasi-totalité du territoire communal.

En effet, cette façon de procéder fait disparaître au niveau graphique les différences factuelles qui existent entre les quartiers.

Par ailleurs, elle constate que cette uniformisation s'est faite au prix d'un règlement lourd à appliquer et de toute une série de dérogations qui rendent finalement le document complexe.

Elle regrette donc qu'un zonage plus varié n'ait été appliqué pour mettre en évidence la diversité du tissu urbain parisien et invite la Ville à réexaminer cette question et à introduire, le cas échéant, un zonage plus différencié et davantage respectueux de la diversité de PARIS.

RECOMMANDATION 9 :

S'agissant du rééquilibrage économique Est-Ouest la commission d'enquête considère que ce rééquilibrage Est-Ouest s'inscrit dans les objectifs d'équilibre de la loi SRU et est parfaitement compatible avec le Schéma Directeur d'Ile-de-France qui fixe précisément comme directive le rééquilibrage entre l'Est et l'Ouest du Bassin Parisien.

Elle considère que l'utilisation d'un COS différencié pour rééquilibrer l'activité dans les différents arrondissements est un des moyens imaginés par la ville dont l'efficacité devra être vérifiée sur le moyen et long terme car il ne pourra produire des effets que de façon très progressive, mais ne pouvant démontrer son inefficacité elle n'a aucune raison de douter de sa pertinence

Elle souhaite donc que dans un délai de 5 ans après l'adoption de son PLU, la ville de Paris procède à un premier bilan découlant de l'utilisation de ce COS différencié et en tire les conséquences pour éventuellement l'ajuster ou prendre de nouvelles mesures mieux appropriées.

RECOMMANDATION 10 :

S'agissant de la détermination du périmètre des EVP, la commission suggère d'examiner avec bienveillance toute demande visant à en modifier son périmètre dès lors que les principales aires végétales et/ou arbres remarquables sont conservés et dès lors que la superficie n'en est que peu modifiée, l'important en la matière étant de respecter l'esprit ayant présidé à l'instauration de cette servitude sans s'attacher exagérément à la lettre.

La commission note également un progrès de ce PLU, par rapport au POS, avec la création de la zone UV, offrant une meilleure protection aux « espaces verts publics ». Cependant, le règlement de cette zone UV et celui de la zone N des Bois de Boulogne et de Vincennes, maintenant sans doute étoffés, sont encore considérés comme insuffisants par nombre d'habitants, car insuffisamment « protégés » contre les tentations d'extension des bâtiments dans ces zones.

La zone UV et la zone N sont les seuls « espaces libres publics » traités dans le règlement. En revanche, l'ensemble diffus des petits jardins implantés le long des rues en zone UG et UGSU, n'est pas pris en compte dans le PLU, alors même qu'il représente physiquement et symboliquement une part plus importante que celle des EVP.

La commission demande que les modalités de traitement de cette composante végétale de l'espace public, bien commun de la collectivité, fassent l'objet d'autant d'attentions que celles réservées aux parcelles privées (EVP, EAL, ELV, ELP).

La commission suggère de proposer à des associations d'habitants d'en prendre la responsabilité et la gestion (plantations, entretiens, arrosages), en partenariat avec les services de la Ville. « Jardins ouvriers, familiaux, éphémères, solidaires, partagés », quelle que soit leur dénomination, ces jardins sont des lieux de sensibilisation à l'environnement et de rencontres fédératrices entre les différents acteurs.

La commission pense que la politique de contractualisation, actuellement initiée par la Ville, notamment à travers les exemples de chartes et de conventions précédemment cités, est un premier pas vers la mise en œuvre des Agendas 21 qui doivent organiser le plan des actions à mener pour donner corps aux enjeux du PADD, notamment « renforcer le dialogue et la concertation avec les habitants et l'ensemble des acteurs partenaires de la Ville ».

La commission suggère que la Ville engage une réflexion avec la participation des habitants sur la gestion de l'espace public, notamment par la mise en œuvre d'un « Guide de l'espace public » qui pourrait être annexé au PLU.

Enfin compte tenu de l'importance de la Seine dans sa traversée de Paris, la commission suggère la réalisation d'un schéma d'aménagement paysager des berges de la Seine, permettant de valoriser la place du fleuve dans la capitale.

RECOMMANDATION 11 :

Sur les mesures de stationnement envisagées dans le PLU, la commission d'enquête recommande:

1. d'éviter d'agir trop systématiquement sur la réduction de l'offre de stationnement en sous-sol tant que les autres modes de déplacements n'ont pas achevé leur montée en puissance, en particulier en petite et grande couronne : Cf. paragraphe 1.1.1 du présent Tome IV, le point de vue convergent du Préfet de Région, lequel s'agissant du stationnement « fait observer que le nombre de places de stationnement des véhicules à moteur peut sembler une anticipation trop rapide des effets de la politique municipale de réduction du nombre de véhicules détenus par les habitants de Paris ».

2. de nuancer davantage certaines mesures:

Toute gestion volontariste a des répercussions sur les activités commerciales et sur les territoires adjacents avec des effets excessifs:

- Dans les secteurs en carence de desserte de transport en commun, il faut adapter aux besoins de chaque catégorie de bâtiment les normes d'obligation de création de places de stationnement afin de renforcer l'offre (si, par exemple, on veut conserver des sièges sociaux dans la Capitale, il faut admettre le besoin opérationnel à disposer de parkings en sous-sol),
- lorsque le nombre de voies disponibles à la circulation est insuffisant, il faut accepter de diminuer l'offre en places de stationnement en surface pour ne pas obérer la mobilité et accroître la pollution de l'air.

Le futur plan de déplacements de Paris incitera sans doute la ville à adapter certaines dispositions de l'article 12 du PLU quant au stationnement en vue tout à la fois de faciliter la mobilité en général pour tous les modes de déplacement dans Paris et de réduire la pollution des engins à moteur.

Tant que les transports en commun ne seront pas en mesure de satisfaire pleinement la demande des habitants des petite et grande couronnes, c'est sans doute la réalisation de parkings de dissuasion aux abords et aux portes de la capitale qui pourrait concourir efficacement à la réduction du nombre des voitures dans Paris intra muros.

Ceci ne pourra s'envisager qu'en étroite coopération avec les communes bordant la capitale, car cette question fait évidemment partie des problèmes à étudier en intercommunalité dans le cadre du Grand Paris.

RECOMMANDATION 12 :

Concernant les dispositions prises en matière d'emplacements réservés, la commission relève que le dispositif de réserves est important et que la Ville a bien utilisé les nouvelles possibilités ouvertes par les articles L.123-2 a, b et c du code de l'urbanisme pour réserver des terrains et ménager l'avenir.

S'agissant des conséquences de l'importance et du nombre de servitudes imposées au titre de cet article au regard du coût financier qui peut en résulter, elle ne partage pas l'inquiétude de l'Etat et considère qu'il vaut mieux pêcher, en ce domaine, par excès que par défaut, le risque étant au demeurant faible que l'ensemble des propriétaires concernés mettent simultanément en demeure la ville de procéder à l'acquisition du terrain sur lequel porte la servitude.

La commission recommande également à la Ville de réexaminer les demandes formulées, notamment par les maires d'arrondissement.

Elle s'interroge sur l'importance du programme des équipements « S » qui ne lui paraît pas adaptée à l'évolution probable des besoins en matière d'accueil des personnes du 4^{ème} âge.

Enfin ayant relevé quelques incohérences la commission d'enquête recommande à la Ville de bien mettre en cohérence les différents documents de son projet de PLU qui traitent des emplacements réservés. Compte tenu de l'impact réglementaire des ER, il faut, en effet, pouvoir disposer de documents tout à fait fiables.

RECOMMANDATION 13 :

S'agissant de la réduction des nuisances sonores, la commission d'enquête, recommande :

- d'une part l'examen plus approfondi ou le réexamen de projets d'aménagements controversés sous l'angle précis de la réduction du bruit, comme, par exemple, celui du centre Beaugrenelle dont les nuisances sonores sont redoutées,*
- d'autre part une étude systématique des possibilités de couverture des périphériques et des voies ferrées qui, quand cela est techniquement possible (avec notamment la limitation des 300 mètres inhérente à la réglementation des tunnels) permettrait d'ouvrir de nouveaux espaces urbains mixtes : équipements divers, espaces verts, voire places de stationnement et de créer (périphériques) des liaisons plus affirmées entre Paris et les communes riveraines.*

RECOMMANDATION 14 :

S'agissant des économies d'énergie, la commission ne peut que recommander l'insertion des dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans l'habitat, prévues par l'article L 128-1 du Code de l'Urbanisme et évoqué en Réserve 2 , lesquelles sont doublement favorables en ce sens qu'elles permettent :

- de favoriser l'application de normes allant dans le sens des économies d'énergie,*
- de bénéficier d'un « bonus » de 20% en termes de COS, favorisant la construction de logements dont la ville a grand besoin.*

La commission a pris bonne note de l'existence du cahier de recommandations environnementales qu'elle souhaite voir annexé au PLU en espérant que ces recommandations seront suivies d'effets, et de la volonté de la Ville de veiller au développement des énergies renouvelables à une époque où l'on sait que la source d'énergie fossile la plus utilisée a une durée de vie limitée..

Elle recommande de faire en sorte que ces recommandations puissent également être suivies d'effets, autant que faire se peut, pour des ouvrages dont elle ne maîtriserait pas la réalisation. Enfin elle constate que le refus de permettre la construction de bâtiments très élevés (à laquelle la commission n'est pas favorable) va dans le sens d'une bonne gestion des ressources énergétiques car une très haute construction est par essence très dépendante d'une source d'énergie.

RECOMMANDATION 15 :

S'agissant des circulations douces, les prérogatives du PLU en matière de déplacements étant fort limitées, il apparaît néanmoins que la Ville, en la matière, fait tout ce qui est possible, dans le cadre de cette procédure, pour présenter des dispositifs réalistes en réponse aux attentes des usagers : les quartiers verts et le plan vélo.

Le PLU n'est pas l'outil le plus adapté pour répondre à ce problème de déplacements qui fait l'objet d'une concertation en vue de l'établissement du Plan de Déplacements de Paris, et la commission regrette, comme elle l'a déjà exprimé dans ce rapport, que ce plan n'ait pas précédé l'établissement du PLU, tant il peut emporter de conséquences susceptibles de modifier ce dernier.

La commission recommande donc de porter au dossier d'enquête publique du PDP, les observations relatives aux circulations douces recueillies pendant l'enquête publique du PLU.

RECOMMANDATION 16 :

S'agissant du commerce et de l'artisanat et loin de redouter une régulation outrancière de l'implantation des commerces et activités artisanales, les habitants sont plutôt demandeurs d'une action encore plus vigoureuse pour les protéger.

Pour sa part la commission d'enquête regrette les limitations actuelles de la loi qui ne permet pas d'imposer le maintien dans certains quartiers des commerces de 'bouche' indispensables. La disparition de ceux-ci (boulangeries et épiceries entre autres) peut avoir de graves conséquences notamment pour la population en constante augmentation des personnes âgées à mobilité réduite et dépendante en grande partie des commerces de proximité.

En ce sens la commission d'enquête fonde de réels espoirs sur la très récente loi du 2 août 2005 permettant aux communes de préempter des fonds de commerce, outil indispensable permettant de sauvegarder des commerces de proximité et notamment les commerces de bouche essentiels et espère que la ville saura en faire un usage adapté et ciblé.

Aussi, s'il convient de concevoir l'action du PLU dans le cadre des lois en vigueur, il n'en reste pas moins qu'un arbitrage entre intérêts privés et intérêt général reste souhaitable pour conserver dans Paris l'offre des commerces de proximité et des activités artisanales.

RECOMMANDATION 17 :

S'agissant de la propreté de Paris et même si le PLU n'a pas vocation à traiter directement de ce problème certaines des dispositions prises en matière d'urbanisme peuvent avoir des répercussions sur la propreté et la salubrité de Paris.

S'agissant tout d'abord des ordures et plus spécialement des locaux à poubelles, la commission d'enquête émet quelque crainte sur la rédaction de l'article UG.4.4. – Collecte des déchets. Autant elle peut comprendre que les immeubles anciens n'aient pas toujours la possibilité d'accueillir des locaux à poubelles, autant il convient d'empêcher que ne se construisent des bâtiments sans lesdits locaux. Or l'article UG 4.4 stipule : « Les bâtiments, locaux ou installations soumis a permis de construire doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et

permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations. » la mention « sauf impossibilité » pouvant laisser la part belle à des dérives, la commission d'enquête recommande donc sa suppression. .

S'agissant de la propreté de Paris et notamment des mictions et des souillures de la voie publique, la commission d'enquête pense qu'il faut que la ville de Paris assume pleinement, sur ce plan, sa mission de service public et la précision apportée par la ville dans ses commentaires « d'envisager, dans le cadre de la renégociation du contrat d'exploitation des sanisettes publiques, que certains de ces équipements soient mis gratuitement à la disposition du public », va incontestablement dans le bon sens.

Mais il faut aller plus loin et la commission d'enquête pense qu'il faudrait que la ville relance une véritable politique de toilettes publiques gratuites, répertoriées, signalées, gardiennées, sécurisés et réparties harmonieusement sur l'ensemble du territoire parisien.

RECOMMANDATION 18 :

S'agissant des relations de Paris avec sa proche banlieue la commission d'enquête ne peut que regretter que malgré les accords bilatéraux existants et la volonté exprimée par la ville de Paris de se concerter avec les communes limitrophes, le projet de PLU mis à l'enquête, contrairement aux PLU régissant la plupart des autres grandes villes françaises, ne concerne que Paris intra muros et non l'ensemble de l'agglomération parisienne.

Elle n'ignore pas les difficultés que présenterait l'articulation d'une structure propre à Paris et notamment l'articulation avec la Région et les relations avec les départements, notamment de la petite couronne tant les problèmes et les responsabilités régionales ou départementales sont imbriqués.

Elle souhaite cependant vivement que soient dépassées les réticences locales et que le cadre d'étude des problèmes et d'action des décisions soit élargie quitte à ce que ce cadre soit in fine et en cas de désaccord persistant imposé par le législateur à partir des structures existantes ou en imaginant une structure spécifique à l'agglomération parisienne.

Cette structure qu'elle appelle de ses vœux, souple mais obligatoire permettant d'avoir une vision globale des problèmes au niveau de l'étude et de la coordination, prendrait en compte, ou donnerait naissance à des actions à géométrie variable, à la fois au plan fonctionnel et au plan géographique (départemental, communal ou intercommunal) qu'elle contrôlerait et mènerait à leur terme.

RECOMMANDATION 19 :

S'agissant du devenir de la Petite Ceinture, la commission d'enquête considère que les atouts de la Petite Ceinture permettent d'inscrire celle-ci, à terme, dans les futurs projets pour répondre aux besoins de transport périphériques et inter-banlieues. La ligne est l'un des maillons essentiels d'un dispositif régional cohérent visant à combler le déficit d'infrastructures de transport en commun en périphérie. Elle constitue une opportunité unique dans la mesure où l'emprise existe déjà. La vitesse élevée permet d'envisager des déplacements rapides (30km/h), un nombre élevé d'usagers et un maillage avec les grandes radiales RER, tangentiels et Transilien.

Tout comme le représentant de l'Etat, la commission d'enquête considère que la Petite Ceinture relève du domaine public ferroviaire et il paraît donc plus cohérent de classer l'ensemble de la plate-forme de la Petite Ceinture ferroviaire en zone UGSU et de

modifier l'article UGSU.3.4 en ce sens (sauf exceptions ponctuelles sur les seules parcelles qui auraient vocation à en sortir au fur et à mesure de leur déclassement).

La commission d'enquête enfin que le transfert par l'Etat du STIF à la Région Ile-de-France et aux 8 départements parisiens, effectif depuis le 1^{er} juillet 2005, devrait permettre à la Région, désormais majoritaire au sein du conseil d'administration du STIF (15 représentants sur 29) de mieux affirmer la vocation ferroviaire de la Petite Ceinture en planifiant un projet répondant aux besoins de transport périphériques et inter-banlieues et considère que cette emprise doit impérativement être préservée.

RECOMMANDATION 20 :

S'agissant des orientations d'aménagement concernant le secteur de Beaugrenelle et devant la très forte mobilisation d'une partie des habitants du 15^{ème} arrondissement, il apparaît clairement que les modifications du POS opérées en 2004 concernant les dispositions du secteur de plan de masse pour redéfinir les emprises et les volumes constructibles, ainsi que les espaces libres de l'îlot, suite à une enquête publique, et reprises dans l'actuel projet de PLU n'ont pas été totalement comprises et/ou admises.

Les craintes concernent notamment le projet de reconfiguration du centre commercial dont on redoute une extension génératrice de nuisances (bruit et pollution accrus) et susceptible d'entraîner la disparition des petits commerces de proximité.

Or cette reconfiguration nécessitera des enquêtes publiques spécifiques.

La commission d'enquête estime donc que la Ville devra être particulièrement attentive à la préparation (concertation) et au déroulement (transparence) des futures enquêtes publiques (Enquêtes publiques conjointes liées à la CDEC : commission Départementale d'Équipement Commercial, et aux demandes de permis de construire : enquête dite « Bouchardeau ») qui aux termes des dispositions relatives à l'urbanisme commercial et à la protection de l'environnement doivent être conduites pour permettre la réalisation de l'ensemble des projets sur le site du Front de Seine (rénovation du centre commercial par la SCI Beaugrenelle, rénovation de la tour H8 par le groupe Pierre et Vacances, rénovation de la dalle et des parkings par la SEMEA 15).

RECOMMANDATION 21 :

Une difficulté apparue en matière de réhabilitation d'immeubles existants situés dans des secteurs de rénovation urbaine a amené la commission d'enquête à s'interroger sur les dispositions prévues dans le PLU à cet égard.

Des projets peuvent en effet conduire, par exemple, à des extensions volumétriques, limitées ou ponctuelles d'immeubles de grande hauteur existants et de ce fait à la création de surfaces nouvelles (même si celles-ci sont limitées) soulevant des difficultés réglementaires (dépassement du plafond des hauteurs).

La commission d'enquête pense donc qu'il serait souhaitable d'élargir les motifs légitimes de non conformité aux règles d'urbanisme, aux travaux concernant l'amélioration des conditions d'habitabilité d'immeubles de cette nature.

Cependant, pour éviter toute dérive et dans la mesure où cette notion ne fait pas l'objet du même encadrement réglementaire que celui dont bénéficie par exemple l'accessibilité ou l'isolation, elle considère que cette faculté devra être limitée et elle propose, à cet égard, de combiner deux pistes :

- *la notion de « travaux limités » comme pour l'accessibilité, l'hygiène...*

- *l'application de ce dispositif aux seuls secteurs de rénovation urbaine faisant l'objet d'orientations d'aménagement (Joseph Bédier, Olympiades, Beaugrenelle, Porte Pouchet, Cité Michelet, Saint Blaise...).*

Pour mettre en œuvre ce dispositif, elle laisse à la Ville le soin de proposer les modifications du règlement nécessaires.

RECOMMANDATION 22 :

S'agissant de la rue du colonel Colonna d'Ornano, la commission d'enquête consciente de ce que le classement en EVP de cette voie n'est pas possible mais souhaitant cependant garder cette espace en l'état, demande que les modifications suivantes :

- *suppression de la réserve de voirie figurant au PLU,*
- *inscription sur l'immeuble de la Poste d'une prescription de « Passage piétonnier sous porche à conserver »,*
- *inscription sur la voie du symbole « Aménagement piétonnier » (entre l'immeuble de la Poste et le tournebride)*

soient prises en compte lors l'adoption définitive du projet de PLU devant le Conseil de Paris.

RECOMMANDATION 23 :

Enfin la commission d'enquête considère que l'instauration d'une servitude d'espace libre à végétaliser (E.L.V) sur le terrain du 3, rue Coustou (75018) est incompatible avec les travaux nécessaires à l'étayage et au soutènement du bâtiment contigu du 5, rue Coustou et demande donc sa suppression et son remplacement par un classement du terrain permettant d'y réaliser des constructions nécessaires à la consolidation de l'ensemble 3-5, rue Coustou.

A Paris, le 25 janvier 2006

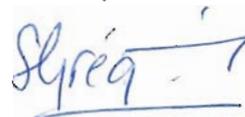
CHAULET Jean, Pierre
Président de la commission
d'enquête



FLIPO Thierry
Suppléant du président de la
commission d'enquête



GREGOIRE Sabine
Membre de la commission
d'enquête



DEMANT Marie-Françoise
Membre de la commission
d'enquête



MARETTE Catherine
Membre de la commission
d'enquête



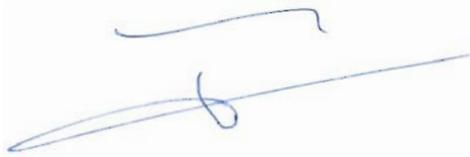
DUTAILLY Isabelle
Membre de la commission
d'enquête



THIERS Jean-Marie
Membre de la commission
d'enquête



RADIGOIS Gérard
Membre de la commission
d'enquête



GUELLEC Jean
Membre de la commission
d'enquête

