

Direction de l'Urbanisme  
Service de l'Innovation, de la Stratégie et de l'Urbanisme réglementaire

**2025 DU 201** PLU – Modification simplifiée n° 1 – Bilan de la mise à disposition et approbation du projet.

## PROJET DE DELIBERATION

### EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs, mes chers collègues,

Par votre délibération 2025 DU 125 des 3, 4, 5 et 6 juin derniers, vous avez engagé une première procédure d'évolution du PLU bioclimatique approuvé en novembre 2024. L'objet de cette procédure, qui prend la forme d'une modification simplifiée telle que définie aux articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme, est de procéder à la correction d'un certain nombre d'erreurs matérielles et d'appréciation qui entachent le PLU approuvé, afin de lever toute ambiguïté dans l'application des règles. La délibération précitée visait à définir les modalités de la mise à disposition du public du dossier de modification et à acter la décision de ne pas soumettre le PLU à une évaluation environnementale à l'occasion de cette procédure.

Je reviens aujourd'hui vers vous, à l'issue de la phase d'information des personnes publiques associées et de mise à disposition du public, pour vous présenter le bilan de cette consultation et vous proposer d'approuver le dossier de modification du PLU, qui – par rapport aux dossier initial – intègre différents compléments issus des contributions recueillies à l'occasion de la mise à disposition.

\*

Après notification aux personnes publiques associées, le dossier du projet de modification simplifiée a été mis à la disposition du public pendant un mois, du mercredi 10 septembre 2025 à 9 heure au vendredi 10 octobre 2025 à 17 heure, conformément à l'annexe n° 3 de votre délibération précitée 2025 DU 125 :

- en version papier, au bureau d'accueil et service à l'usager (BASU) de la direction de l'urbanisme de la Ville de Paris, 6 promenade Claude Lévi-Strauss, 75013 PARIS, aux jours et horaires d'ouverture suivants : du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 16h. Cinq observations ont été déposées sur le registre papier ;
- en version numérique, sur un site internet dédié accessible à l'adresse : <https://www.registre-numerique.fr/modif-plub-2025>. 176 visiteurs ont été enregistrés sur le site internet dédié, représentant 357 visites, 155 téléchargements de documents, 131 visualisations de documents.

Un avis indiquant les dates de mise à disposition du public ainsi que les modalités de consultation du dossier de modification simplifiée a été porté à la connaissance du public :

- dans les quotidiens Le Parisien et Libération en date du 20 août 2025 ;
- sur le site internet de la Ville de Paris, le 18 août 2025 ;

- par voie d’affichage à l’Hôtel de Ville de Paris ainsi que dans les mairies d’arrondissement et de secteur et au bureau d’accueil et service à l’usager (BASU) de la direction de l’urbanisme de la Ville de Paris, à partir du 19 août et pendant toute la durée de la procédure.

Pendant toute la durée de la mise à disposition, le public a pu faire part de ses observations :

- sur le registre dématérialisé prévu à cet effet sur le site internet dédié : <https://www.registre-numerique.fr/modif-plub-2025> ;
- sur le registre papier disponible du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 16h au bureau d’accueil et service à l’usager (BASU) ;
- par mail à l’adresse suivante : [modif-plub-2025@mail.registre-numerique.fr](mailto:modif-plub-2025@mail.registre-numerique.fr).

Au total, 15 observations ont été recueillies (13 sur le registre numérique, dont cinq également déposées en doublon sur le registre papier, et deux reçues par courrier électronique).

Le détail des observations ainsi que l’analyse proposées par les services, incluant des propositions de suites à donner, est consigné dans le Bilan de la mise à disposition du public qui constitue l’annexe n° 1 au présent projet de délibération. Aux termes de cette analyse, il vous est proposé de donner une suite favorable à trois des observations recueillies, qui sollicitent des évolutions pertinentes du projet de modification simplifiée du PLU.

\*

Pour rappel, les évolutions prévues dans le cadre de la présente modification simplifiée n° 1 sont mineures et circonscrites à un nombre limité de parcelles du territoire parisien. Elles concernent le règlement graphique (atlas n° 2, planches au 1/2000) et les annexes du règlement qui consignent les prescriptions localisées suivant leur nature et en indiquant leur localisation : emplacements réservés aux ouvrages publics, installations d’intérêt général et espaces verts (Annexe III), périmètres de localisation d’équipements (Annexe IV), emplacements réservés en vue de la réalisation de logements (Annexe V), protections patrimoniales (Annexe X).

Elles concernent les prescriptions suivantes :

- déplacement d’un filet de couleur vert « tireté court » au droit de la piscine municipale de la Butte aux Cailles, 50-52 rue du Moulinet (13<sup>e</sup> arrondissement) ;
- suppression d’espaces libres protégés à végétaliser (ELPV) sur deux parcelles, au 14 rue Renée Villermé (11<sup>e</sup> arrondissement) et au 1 villa de l’Ermitage/ 16 rue de l’Ermitage (20<sup>e</sup> arrondissement) ;
- correction d’une incohérence entre l’annexe V du règlement écrit et l’atlas n° 2 concernant l’emplacement réservé en vue de la réalisation de certains types de logements au 40 rue Notre-Dame des Victoires (2<sup>e</sup> arrondissement) ;
- correction d’une erreur de saisie dans l’annexe V du règlement écrit concernant l’emplacement réservé en vue de la réalisation de certains types de logements au 8 bis rue de Châteaudun (9<sup>e</sup> arrondissement) ;
- correction d’erreurs matérielles pour 60 adresses concernées par des protections patrimoniales de type bâtiment protégé (BP) ou élément particulier protégé (EPP) ;
- ajout d’un périmètre de localisation pour espace vert ouvert au public par la mise en cohérence du document graphique et de l’annexe IV au 29 rue de la Santé (13<sup>e</sup> arrondissement) ;

- suppression d'un emplacement réservé en vue de la réalisation de certains types de logements, 6 rue Cambacérès (8<sup>e</sup> arrondissement).

Les évolutions qu'il est proposé d'intégrer dans cette modification simplifiée n° 1 suite aux observations recueillies dans le cadre de la mise à disposition du public concernant quant à elles des précisions de rédaction mineures à apporter au règlement sur des cas d'application circonscrits des règles de mixité sociale (UG.1.5.1) et de mixité fonctionnelle (UG.1.4.1) ainsi que l'ajout d'une prescription localisée de périmètre de hauteur maximale des constructions (HMC) visant à résoudre une discordance entre le règlement et une OAP sectorielle.

Ces trois propositions d'évolutions portent sur les points suivants :

- Application de la règle de mixité sociale (UG.1.5.1) à la Cité internationale universitaire de Paris (14<sup>e</sup> arrondissement).

Sur le PLU approuvé, les emprises occupées par la Cité internationale universitaire de Paris (CIUP) relèvent de la zone non-déficitaire en logement social. Dans ce secteur, l'application de la règle de mixité sociale impose aux programmes de logement de plus de 500 m<sup>2</sup> de comporter 30 % de logement en bail réel solidaire. Le principe du logement en bail réel solidaire (BRS) repose sur le démembrement du droit de propriété entre le foncier et le bâti. Une telle dissociation n'est pas compatible avec le régime du domaine public dont relèvent les emprises de la CIUP. Cette incompatibilité entre statut domanial et BRS rend nécessaire l'ajout d'une exception à la règle de mixité sociale au profit des programmes de logement susceptibles d'être développés sur les emprises foncières de la Cité internationale universitaire de Paris. Cette disposition nouvelle concerne un cas très spécifique et tient compte des missions de service public accomplies par cet organisme dont la vocation est l'accueil temporaire d'étudiants internationaux.

- Gabarit-enveloppe applicable au lot n° 5 de la ZAC Python-Duvernois (20<sup>e</sup> arrondissement).

Le PLU approuvé le 20 novembre 2024 comporte une discordance entre les orientations de l'OAP « Portes de l'Est » et les règles de hauteur qui s'appliquent dans le secteur des bâtiments et ensembles modernes, dont relève le lot n° 5 de la ZAC Python Duvernois. L'OAP prévoit en effet explicitement la construction en limite du boulevard périphérique de bâtiments qui auront pour fonction de faire écran aux nuisances générées par cette infrastructure, au profit des bâtiments de logement construits le long du parc ou réhabilités. Cette programmation prévue par l'OAP a d'ores et déjà été intégrée dans l'évaluation environnementale réalisée pour l'approbation du PLU en novembre 2024. Or, la rédaction actuelle du règlement s'oppose à la réalisation du lot n° 5 de la ZAC qui a précisément pour objet la réalisation d'un de ces bâtiments écrans. Il est donc proposé de modifier le PLU en délimitant sur le document graphique une prescription localisée de « Hauteur maximale des constructions » (HMC) assortie d'un plafond de 31 mètres. Cette hauteur maximale, alignée sur le plafond général des hauteurs, ne visera pas à dépasser ce dernier plafond mais permettra exclusivement la réalisation du programme prévu dans la ZAC, en compatibilité avec les dispositions de l'OAP.

- Application des règles de mixité sociale (UG.1.5.1) et de mixité fonctionnelle (UG.1.4.1) aux emplacements réservés logements ayant fait l'objet d'une renonciation à acquérir suite à mise en œuvre du droit de délaissement.

La rédaction des sous-sections du règlement relatives aux règles de mixité sociale (UG.1.5.1) et de mixité fonctionnelle (UG.1.4.1) présente une ambiguïté quant à l'application de la règle aux terrains sur lesquels le PLU comporte des emplacements réservés en vue de la réalisation de certains types de logements, mais dont les propriétaires ont exercé leur droit de délaissement et que la Ville a refusé d'acquérir. En effet, le refus par la Ville d'acquérir un terrain grevé que leur propriétaire l'a mise en demeure d'acquérir a pour effet de rendre inopposables aux autorisations

d'urbanisme les prescriptions attachées à la réserve. Pour autant, le maintien sur le PLU de la mention de l'emplacement réservé préserve la faculté, pour la Ville comme pour le propriétaire, de saisir le juge de l'expropriation, sans condition de délai maximum, afin qu'il « prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble » (article L. 230-3, 3<sup>e</sup> alinéa du code de l'urbanisme). Les terrains concernés doivent donc être considérés comme restant grevés d'un emplacement réservé. Ils échappent *ipso facto* à la servitude de mixité sociale et à la règle de mixité fonctionnelle. Cette situation pourrait avoir pour effet que des programmes de logements soient réalisés sur les parcelles concernées sans être soumis aux obligations de la règle de mixité sociale (UG.1.5.1) ou à ce que des projets de restructuration lourde ou de changement de destination portant sur des immeubles tertiaires comportant plus de 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher situés dans le secteur de développement de l'habitation soient mis en œuvre sans réaliser les 10 % de surface de plancher d'habitation imposés par la règle de mixité fonctionnelle (UG.1.4.1). Ces deux cas de figure sont contraires à l'esprit des règles qui visent à ce que les différentes opérations contribuent à l'atteinte des objectifs du PADD en matière de mixité sociale et fonctionnelle. L'exemption de la règle pour les emplacements réservés logements ne se justifie en effet que du fait que ces prescriptions prévoient une programmation en logement social ou logement en bail réel solidaire qui a été spécifiquement calibrée en fonction des caractéristiques de la parcelle et qui sont donc plus précises que la règle générale tout en contribuant au moins autant à l'atteinte des objectifs de mixité sociale et de production de logement.

Pour ces raisons, il vous est proposé de compléter la rédaction de l'exception aux règles de mixité sociale et fonctionnelle concernant les terrains grevés d'une réserve, afin d'éviter tout risque de contournement de l'esprit de ces règles générales quand les prescriptions localisées liées aux emplacements réservés ne sont plus opérantes.

Les évolutions du PLU<sup>b</sup> proposées au titre du présent projet de modification simplifiée consistent finalement en la correction d'erreurs ou de discordances entre les différentes pièces du PLU et ne concernent qu'un nombre restreint de prescriptions localisées. La correction des erreurs d'appréciation permet de lever des situations potentielles de blocage opérationnel rendant la mise en œuvre de projets impossible. La précision apportée à l'UG.1.4.1 et à l'UG.1.5.1 vise quant à elle à éviter des situations de contournement des règles générales en clarifiant dans le strict respect de l'esprit des règles la rédaction existante.

L'ensemble de ces évolutions est détaillé dans le Rapport de présentation annexé au présent projet de délibération (annexe n° 2).

\*

Au regard des éléments que je viens de vous présenter concernant le projet de modification simplifiée n° 1 du PLU de Paris, je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- prendre acte du bilan de la mise à disposition du public qui s'est tenue du 10 septembre au 10 octobre 2025 ;
- approuver la modification simplifiée n° 1 du PLU de Paris.

Je vous prie, Mesdames, Messieurs, mes chers collègues, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris