ÉPISODE 3
Le permis de construire en débat
l'architecte des Bâtiments de France
le riverain
le particulier pétitionnaire
le Maire
Quel Paris en 2030 avec le futur PLU bioclimatique ?
conférence
le 5 septembre 2022 à 18h00
Salon des arcades de l'Hôtel de Ville
et diffusée en direct
l'instructrice
l'architecte
la paysagiste
l'architecte conseiller du CAUE
le promoteur
PLU
Quel urbanisme pour Paris ?
PARIS
c|a.u.e de Paris

PROGRAMME

Quel Paris en 2030 avec le futur PLU bioclimatique ?
Épisode #3 : Le permis de construire en débat

Ce troisième épisode des conférences PLU proposées par le CAUE de Paris ouvre la dernière phase de concertation sur la révision du PLU de Paris qui portera sur le règlement urbain et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Pour permettre aux parisiens d'appréhender concrètement ce règlement urbain, la façon dont sont encadrés les droits à construire à Paris et les enjeux d'adaptation de la Ville de Paris portés par cette révision, le CAUE de Paris vous propose un jeu de rôle de tous les acteurs du permis de construire, pour retracer le circuit d'instruction brique par brique : l'élu, l'instructeur, l'architecte, le riverain... Chaque intervenant incarnera un rôle dans la fabrication de la ville et exprimera ses attentes pour le futur PLU bioclimatique. Comment protéger le patrimoine sans le figer ? Comment innover en suivant les règles ?

1 Quel rôle tenez-vous dans le circuit d'instruction du permis de construire ?

Tour de table des participants

2 Qu'attendez-vous du futur PLU bioclimatique ?

Tour de table des participants

3 Temps de questions-réponses avec le public

Animation par David ABITTAN

David ABITTAN est rédacteur en chef de tema.archi. Après des études d'architecture, David Abittan rejoint l'univers des médias en participant aux émissions de Radio Campus Paris. Aujourd'hui journaliste d'architecture, il collabore notamment avec France Inter et dirige tema.archi. À destination des architectes autant que des amateurs de la discipline, tema.archi est un magazine web consacré à l'architecture et à la ville, qui propose chaque jour des articles, des diaporamas, des podcasts et des vidéos sur le sujet.

LES ACTEURS DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Le particulier-pétitionnaire

On appelle pétitionnaire celui qui fait la demande d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable) auprès du service d'urbanisme de sa mairie. Le particulier-pétitionnaire est le propriétaire d'un terrain ou d'un bien immobilier sur lequel il engage des travaux. Il peut s'agir d'une construction neuve, d'une démolition ou d'une intervention sur un bâtiment existant : surélévation, extension, rénovation thermique.

Le constructeur

Le promoteur immobilier ou le bailleur social est également pétitionnaire, mais cela constitue son métier. Il achète des terrains, afin de les faire construire, puis il revend ou loue les biens immobiliers ainsi créés.

Le riverain

Le riverain désigne le voisin du pétitionnaire. Regroupés parfois sous forme d'association, il s'agit alors d'un groupe d'habitants d'un même voisinage. Il est parfois directement impacté par le projet du pétitionnaire ou du constructeur et il est important de dialoguer avec lui lors de sa conception, pour limiter cet impact.

L'architecte

L'architecte est le professionnel qui conçoit et gère le projet d'aménagement ou de construction. Il dessine les plans et dirige le chantier. Il est obligatoire de faire appel à un architecte pour toute opération dépassant les 150m².

Le paysagiste

Le paysagiste est le professionnel en charge du volet paysager des projets. Face aux enjeux d'adaptation au changement climatique, son rôle est de concevoir des projets de végétalisation de qualité au cœur des îlots, pour rafraîchir la ville et préserver la biodiversité.

Le maire

Le maire porte l'ambition politique pour son territoire. Il impulse les transformations urbaines, notamment à travers le règlement urbain qu'il peut modifier ou réviser. Il donne la décision finale sur les demandes d'urbanisme, en s'assurant qu'elles s'inscrivent dans les objectifs politiques poursuivis.

L'instructeur du permis de construire

L'instructeur du permis de construire est le professionnel en charge de traiter la demande d'urbanisme. Il s'assure que le projet déposé soit conforme au règlement urbain de la commune (le plan local d'urbanisme). Puis, après consultation du maire et de l'ABF, il peut accepter ou refuser la demande.

L'architecte des Bâtiments de France

L'architecte des Bâtiments de France (ABF) est un fonctionnaire de l'État. En concertation avec l'instructeur, il s'assure que la demande d'urbanisme s'intègre harmonieusement dans l'environnement existant et ne porte pas atteinte au patrimoine.

L'architecte-conseiller du CAUE

Le CAUE est une association départementale qui promeut la qualité architecturale, urbaine et environnementale du territoire. Sa mission fondatrice est d'apporter un conseil gratuit aux particuliers-pétitionnaires. Des permanences architecturales sont tenues par des architectes-conseillers, afin de conseiller les habitants dans leurs projets.

LES INTERVENANTS

Emmanuel GRÉGOIRE, premier adjoint à la Maire de Paris

Depuis 2020, Emmanuel Grégoire est premier adjoint à la Maire de Paris en charge de l'urbanisme, de l'architecture, du Grand Paris, des relations avec les arrondissements et de la transformation des politiques publiques, après avoir été successivement son adjoint chargé des ressources humaines, des services publics et de la modernisation de l'administration, puis du budget et de la transformation des politiques publiques.

Caroline HAAS, directrice adjointe de l'Urbanisme

Diplômée de l'École des Ingénieurs de la Ville de Paris et de l'École des Ponts ParisTech, Caroline Haas a rejoint la Direction de l'Urbanisme de la Ville de Paris en septembre 2020, après avoir occupé plusieurs postes d'encadrement au sein de la Ville de Paris (Direction de la Propreté et de l'Eau, des Espaces Verts et de l'Environnement, de la Voirie et des Déplacements). En tant que directrice adjointe de l'Urbanisme, elle pilote notamment la révision du plan local d'urbanisme.

Victoire BERNET-FORBIN, cheffe de la circonscription nord au Service du Permis de Construire et du Paysage de la Rue

Victoire Bernet-Forbin est architecte DPLG depuis 2002. Après une première expérience en maîtrise d'œuvre, elle a exercé son métier d'architecte en maîtrise d'ouvrage au sein d'Immobilière 3F, bailleur social constructeur. Elle a ensuite intégré la Société de Livraison des Ouvrages Olympiques (SOLIDEO) en tant que directrice de la construction et de l'architecture, avant d'intégrer le Service du Permis de Construire et du Paysage de la Rue de la Ville de Paris, en 2022.

Solène MOUREY, directrice adjointe du CAUE de Paris

Titulaire d'un diplôme d'architecte d'état et d'un diplôme de spécialisation et d'approfondissement d'architecte-urbaniste, de l'École d'Architecture de la Ville et des Territoires à Marne la Vallée, elle fait partie de l'équipe du CAUE de Paris depuis 2008. Aujourd'hui directrice adjointe, elle coordonne la mission de conseil aux particuliers, participe à des jurys de concours, anime des actions de formation et contribue à l'Observatoire de la qualité architecturale du logement mené par les CAUE d'Île-de-France.

Marine SEEMULLER, directrice du développement logement et projets mixtes, REDMAN Île-de-France

Urbaniste dotée d'un double parcours public / privé, elle a travaillé en tant qu'aménageur à Paris-Saclay et a ensuite rejoint la promotion immobilière. Elle est actuellement directrice du développement chez REDMAN Île-de-France, seul promoteur immobilier certifié BCorp. Animée par l'approche pluridisciplinaire de la construction de la ville, elle est également enseignante vacataire à Sciences Po et à l'École Nationale Supérieure de la Nature et du Paysage de Blois.

Ingrid TAILLANDIER, ITAR Architectures

Architecte DPLG depuis 2000, Ingrid Taillandier pratique l'architecture et l'urbanisme, l'écrit et l'enseigne à l'École Nationale Supérieure d'Architecture (ENSA) de Versailles. Elle est diplômée de l'ENSA Paris-Belleville et d'un master de l'université de Columbia, à New York. Ce double parcours a apporté une dimension intuitive et une rigueur assumée au service de concepts maîtrisés et d'une éthique sociale forte. En 20026, elle fonde ITAR Architectures, qui crée depuis des espaces de vie avec sensibilité et discernement.

Juliette BAILLY-MAÎTRE, Mutabilis Paysage & Urbanisme

Après un cursus artistique (Beaux-Arts de Dijon et École Supérieure des Arts Appliqués et des Métiers d'Arts Olivier de Serres à Paris), Juliette Bailly-Maître est diplômée de l'École Nationale Supérieure du Paysage de Versailles. En 2004, avec Ronan Gallais son associé, elle fonde Mutabilis - Paysage & Urbanisme. Ils prônent ensemble une démarche contextuelle, pragmatique et inventive, se penchant sur des sujets très différents : de l'étude urbaine à la maîtrise d'œuvre des espaces publics, de grands parcs aux jardins, jusqu'au design de mobilier... Mutabilis revendique une curiosité pour toutes les échelles, pour toutes les thématiques avec une appétence accrue pour la question du développement durable.

Christine NEDELEC, présidente de France Nature Environnement Paris

Christine Nedelec est ingénieure diplômée de l'École Centrale de Nantes et urbaniste formée à l'Institut d'Urbanisme de Paris. Après avoir d'abord travaillé dans la construction chez Bouygues, elle a ensuite occupé la fonction de secrétaire générale de l'association SOS Paris, créée en 1973, pour la défense du patrimoine et du cadre de vie. Elle participe aujourd'hui à la sauvegarde de nombreux lieux modestes ou emblématiques de Paris et a contribué, en 2015, à la création de France Nature Environnement Paris, dont elle est aujourd'hui présidente, afin de fédérer les associations, unions ou collectifs parisiens de protection de la nature et du patrimoine.

LEXIQUE

COPROPRIÉTÉ :
Propriété de plusieurs personnes sur un seul bien (Immeuble en copropriété).
Source : Le Robert

DÉCLARATION PRÉALABLE :
Une déclaration préalable de travaux (DP) est exigée pour des travaux qui ne sont pas soumis à un permis de construire. La DP peut être obligatoire pour l'agrandissement d'un bâtiment existant, pour des travaux modifiant son aspect extérieur ou pour changer sa destination. Elle est également nécessaire pour certaines constructions nouvelles. La DP permet à la mairie de vérifier que vous respectez les règles d'urbanisme en vigueur.
Source : Service-public.fr

PARCELLE :
La parcelle désigne les limites de propriété d'un terrain. C'est une unité foncière.

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) :
Le plan local d'urbanisme est un document d'urbanisme qui régit l'occupation des sols. Il détermine les règles de construction applicables à toute la ville, tout en identifiant les éléments du paysage, les espaces verts et les bâtiments protégés.

Il est composé de plusieurs documents :
- Rapport de présentation
- Projet d'aménagement et de développement durables
- Règlement avec une partie graphique (communément appelée zonage, avec 4 grands types de zonage) et une partie écrite qui décrit les règles pour chacune des zones
- Orientations d'aménagement et de programmation
Source : Ville de Paris

PERMIS DE CONSTRUIRE :
Le permis de construire est une autorisation d'urbanisme délivrée par la mairie. Il concerne les constructions nouvelles, même sans fondations, de plus de 20 m². Il est obligatoire pour certains travaux d'extension des bâtiments existants et pour leur changement de destination. Les travaux qui ne relèvent pas du permis de construire nécessitent en principe une déclaration préalable de travaux.
Source : Service-public.fr

PERMIS DE DÉMOLIR :
Le permis de démolir est une autorisation d'urbanisme. Vous devez l'obtenir avant la démolition partielle ou totale d'une construction située dans un secteur où ce permis est obligatoire. Lorsque la démolition est liée à un projet de construction ou d'aménagement, la demande peut être faite avec la demande de permis de construire ou d'aménager.
Source : Service-public.fr

PÉTITIONNAIRE :
Personne morale ou physique, auteur d'une demande d'autorisation, de permis.
Source : Dictionnaire professionnel du BTP

PERMISSIONNAIRE :
Personne morale ou physique ayant obtenu un permis ou une autorisation d'urbanisme.

RECOURS :
Procédure permettant d'obtenir un nouvel examen d'une décision judiciaire.
Source : Larousse

SERVITUDE :
Restriction au droit de propriété immobilière instituée au nom de l'intérêt général.
Source : Larousse

LE CAUE DE PARIS

Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Paris est un organisme départemental créé par la Loi sur l'architecture du 3 janvier 1977. Il assure des missions de service public pour la promotion et le développement de la qualité architecturale, urbaine et environnementale. Il a pour vocation le conseil aux particuliers sur leurs projets de construction ou de rénovation, la formation et l'information des professionnels et des élus et la sensibilisation du grand public et des jeunes sur les questions d'architecture et d'environnement urbain.

Dans le cadre de la révision du PLU, le CAUE de Paris accompagne la Ville de Paris dans sa démarche à travers différentes actions :

- Une conférence destinée au grand public, afin d'introduire la démarche de concertation ;

- Des capsules pédagogiques expliquant les outils du règlement ;

- Des marches exploratoires dans chaque arrondissement, et **des jeux de piste dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville ;**

- Une démarche auprès du jeune public, « Le PLU des enfants », afin de les associer à la démarche de concertation.

POUR ALLER PLUS LOIN...

À LIRE

Fiches pédagogiques

« L'abécédaire du particulier » : une série de fiches thématiques proposée par les CAUE d'Île-de-France, pour répondre aux questions des particuliers en matière d'architecture, de construction, d'urbanisme et d'environnement.
Ces fiches sont consultables en ligne sur le site Internet du CAUE de Paris.

« Les sentiers urbains » : archive numérisée à l'occasion des 40 ans du CAUE de Paris, ce support vise à apporter des éléments de lecture urbaine au grand public. Le dossier propose des éléments lexicaux et bibliographiques, une grille d'analyse du paysage urbain et des suggestions de continuités pédagogiques.
Ce dossier est téléchargeable en ligne sur le site Internet du CAUE de Paris.

Roman

BELLANGER Aurélien, ***L'aménagement du territoire***, Gallimard, 2014.

À VOIR

Film

« L'arbre, le maire et la médiathèque », Eric ROHMER, 1992.

Vidéos pédagogiques

Les capsules vidéos du CAUE **« C'est quoi un PLU bioclimatique ? 6 minutes pour décrypter le futur PLU parisien »**, réalisées pour accompagner la concertation sur la révision du PLU en cours.
Visionnables en ligne sur le site Internet du CAUE de Paris.

Une nouvelle série de capsules dédiée aux outils du PLU sera diffusée pour la dernière phase de concertation sur le règlement.

Conférences

« Quel Paris en 2030 avec le futur PLU bioclimatique ?»
Les deux premières conférences du PLU du CAUE sont à revoir en replay sur le site du CAUE de Paris et ses réseaux sociaux :
- Épisode 1
- Épisode 2 : vers un nouveau paysage urbain

À FAIRE EN FAMILLE

Ouvrages jeunesse

MAHÉ Vincent, ***750 ans à Paris***, Actes Sud, 2017.

GODARD Delphine, ***100 ans d'un immeuble parisien, de la crue de 1910 à nos jours***, Parigramme, 2018.

THOMAS Amandine, ***Imagine ta planète en 2030***, Sarbacane, 2021.

Jeu de société

« La ville sous cloche », un jeu de société pour sensibiliser les habitants à la règlementation urbaine et patrimoniale. Les joueurs doivent faire progresser l'instruction d'une demande d'urbanisme, en tenant compte des difficultés liées à la diversité d'acteurs et d'enjeux ! Pour en savoir plus, rendez-vous sur le site web dédié.

À SUIVRE - LIENS UTILES

Idee.Paris, la plateforme de concertation

Le diagnostic territorial de l'Apur

Le PLU en ligne

L'accompagnement du CAUE de Paris

Paris.fr, la page dédiée à la révision du PLU

L'AVANT-PROJET DE RÈGLEMENT ET OAP SOUMIS À LA CONCERTATION

LES GRANDES ÉVOLUTIONS PROPOSÉES DANS L'AVANT-PROJET DU RÈGLEMENT POUR UN PLU BIOCLIMATIQUE

Sur la base des constats du diagnostic territorial et des orientations figurant dans le PADD, le règlement et les OAP traduisent la volonté de Paris d'agir selon trois axes d'intervention :

1 - Comment permettre à Paris de faire sa transition vers une ville vertueuse et résiliente ?

- En augmentant la place de la nature en ville avec notamment : trois nouvelles règles en faveur de la pleine terre, de nouvelles recommandations pour la gestion des eaux pluviales…
- En favorisant une architecture bioclimatique sur les constructions neuves et existantes, avec notamment une intervention sur les sujets suivants : sobriété et performance énergétique, énergies renouvelables, confort d'été…

2 - Comment encourager l'inclusivité, la solidarité et l'activité productive à Paris ?

- En favorisant le développement de l'habitat, en limitant la prédominance des bureaux dans certains quartiers et l'essor des meublés touristiques avec notamment deux nouvelles règles pour rééquilibrer l'habitat et l'emploi, et en incitant au développement de l'habitat, de nouveaux emplacements réservés, la limitation et l'interdiction des meublés touristiques…
- En maintenant et encourageant l'implantation d'activités productives, d'artisanat et de fabrication, préserver et revitaliser le commerce de proximité, en limitant notamment les *dark stores* et les *dark kitchens*.
- En accompagnant le développement de la logistique urbaine de proximité.

3 - Comment considérer et valoriser les identités urbaines à Paris ?

Grâce à une action en faveur de la valorisation des paysages et de la transformation des tissus urbains, avec notamment : deux nouvelles règles pour plus de confort et de végétalisation, une liste étendue des bâtiments parisiens protégés, quatre règles pour préserver et développer la pleine terre sur rue et en cœur d'îlots…

Retrouvez le détail de toutes ces évolutions dans l'avant-projet.

TOUT COMPRENDRE SUR LES EXTERNALITÉS POSITIVES

Avancée majeure pour ce PLU bioclimatique, un nouveau système, appelé dispositif des « externalités positives », vise à autoriser, les projets architecturaux et urbains considérés comme particulièrement innovants et résilients car ils produisent des bénéfices sur leur environnement urbain grâce à un effort supplémentaire sur des critères vertueux comme la biodiversité et l'environnement, la sobriété énergétique.

Pour en savoir plus, consultez **paris.fr** ou l'avant-projet.

DU 5 SEPTEMBRE AU 5 NOVEMBRE 2022, PARTICIPEZ À LA CONCERTATION SUR LE RÈGLEMENT ET LES OAP :

UN PLU BIOCLIMATIQUE, POURQUOI ?

L'évolution du PLU est aujourd'hui nécessaire pour prendre en compte les enjeux de la transition énergétique et de l'adaptation de la ville au changement climatique et répondre aux attentes des habitants en matière de protection de l'environnement et de leur cadre de vie.

PHASE 1, LE DIAGNOSTIC

La première étape de la concertation consiste en un diagnostic partagé du territoire parisien. Réalisé en 2021, en étroite collaboration entre la Ville de Paris et l'Atelier parisien d'urbanisme (Apur), le diagnostic présente un état des lieux du territoire en 2020, enrichi et nourri par la concertation auprès des parisiens.

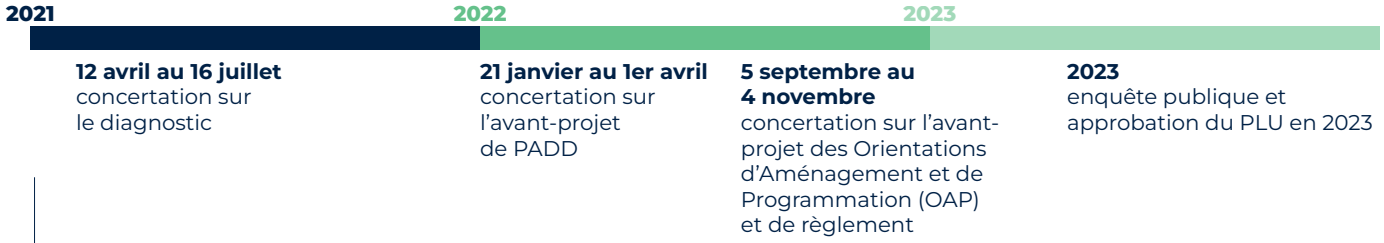
PHASE 2, LE PADD

Projet d'aménagement et de développement durables, ce document socle du PLU définit le développement du territoire et prend en compte la dimension « bioclimatique » du projet. Réalisée entre janvier et avril 2022, la concertation auprès des parisiens a permis d'enrichir les grandes orientations qui figureront dans le PADD de Paris. Ces documents sont consultables sur le site paris.fr ou sur idee.paris.fr

PHASE 3, LE RÈGLEMENT ET LES OAP

La dernière étape de révision concerne le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il s'agit de décliner les orientations d'aménagement dans la règle, de façon localisée : à l'échelle de la parcelle ou du quartier. À vous de jouer pour faire évoluer votre cadre de vie !

4 GRANDES ÉTAPES D'INFORMATION ET D'ÉCHANGES EN CONCERTATION AVEC LES PARISIENS



COMMENT CONTRIBUER / PARTICIPER ?

- Lors de **réunions publiques** en mairies d'arrondissement ou de secteur
- Lors des **forums urbains** organisés par les conseils de quartier
- Lors des **marches exploratoires** organisées par le CAUE (Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement) au sein de votre arrondissement
- Lors d'**ateliers participatifs** en mairies d'arrondissement ou de secteur
- Sur le terrain à l'occasion des **rencontres de proximité**
- Sur les **registres** en mairies d'arrondissement ou de secteur
- Via un **questionnaire sur idee.paris.fr** en ligne du 5 septembre au 4 novembre 2022
- Via les **cahiers d'acteurs** à destination des professionnel·le·s, des personnes morales et des conseils de quartier

L'avant-projet des OAP et du règlement est disponible sur idee.paris.fr et en version papier au sein des **mairies d'arrondissement.**