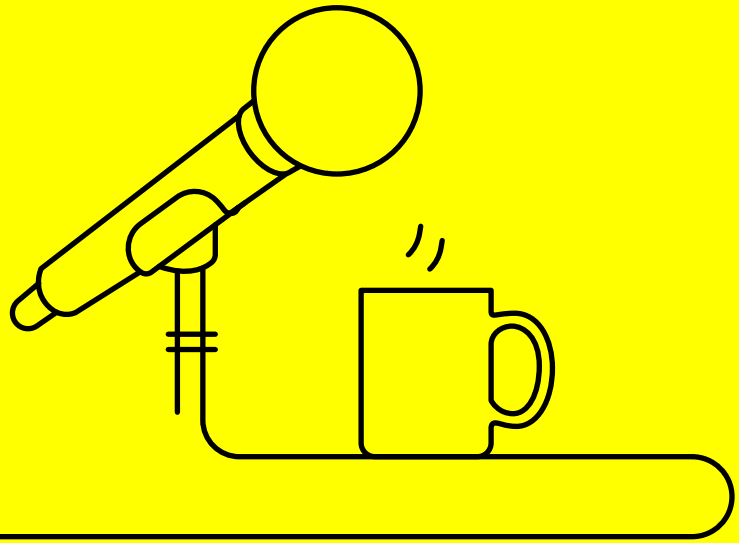
Apur'café

Jeudi 17 juin 2021

Le diagnostic territorial du Plan local d'urbanisme de Paris



Accès à la plateforme en ligne

Avec les interventions de :

Christiane Blancot, directrice d'études, architecte
Paul Baroin, directeur d'études, architecte
Véronique Dorel, cheffe de projets, urbaniste
Hélène Impini, géomaticienne, développeuse web

Les documents produits ont été réalisés en collaboration avec la Ville de Paris et par l'ensemble de l'équipe d'études de l'Apur.

La plateforme a été conçue et réalisée par
Hélène Impini *et* Anaïs Moreau

Qu'est-ce qu'un Plan local d'urbanisme ?

Objectifs généraux

- C'est à la fois un ***projet de ville*** et un ***document réglementaire*** .

- Projet de ville :

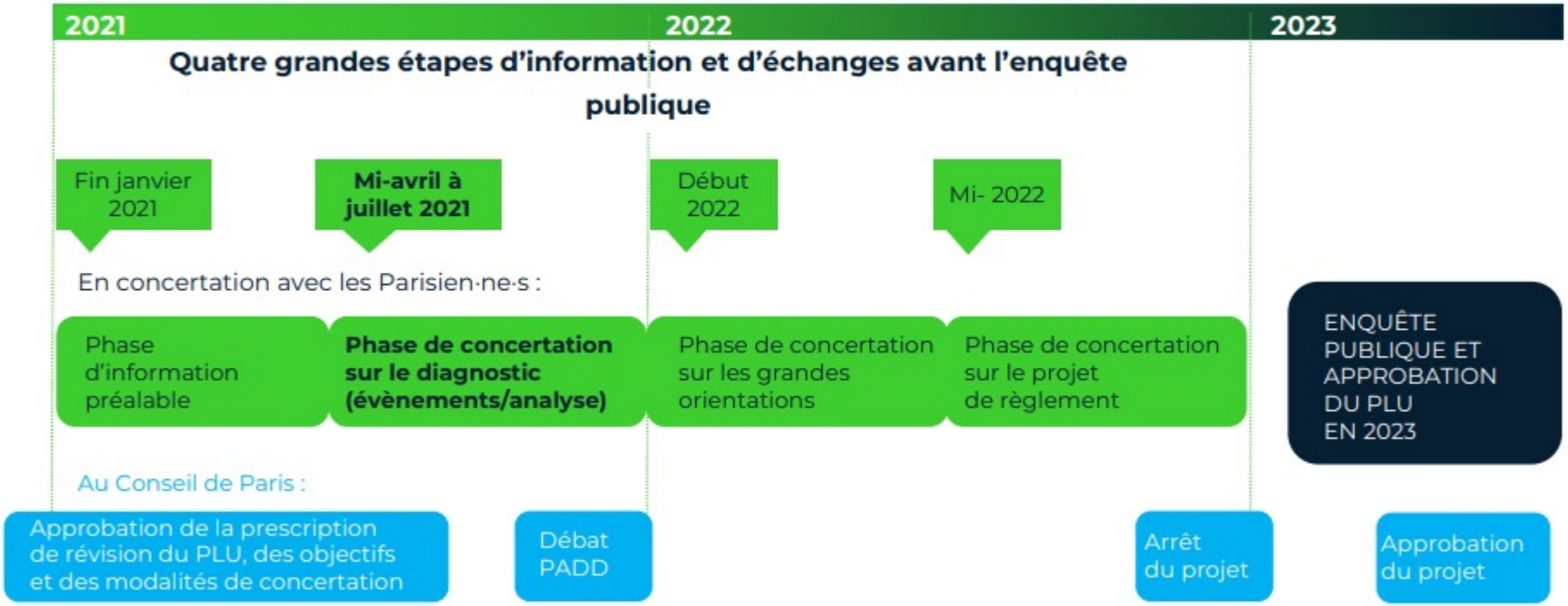
Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) fixe, dans le ***respect des objectifs du développement durable*** pour les années à venir, les **orientations générales de la commune** :

- en matière de politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et des continuités écologiques ;
- concernant l'habitat, les déplacements, les réseaux (transport, énergie, communications), l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

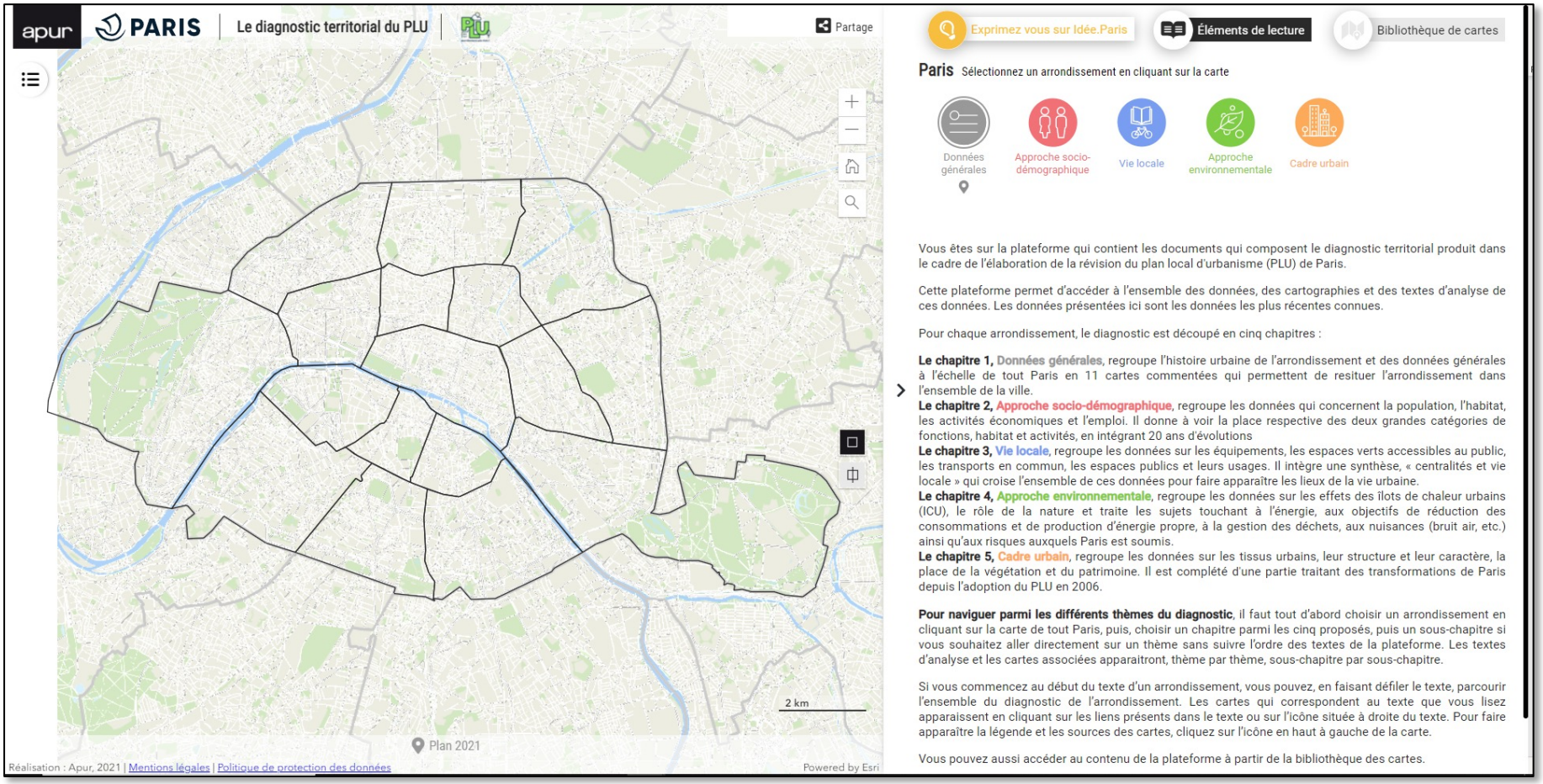
- Document réglementaire :
  - C'est un document d'urbanisme qui **régit** l'occupation et l'utilisation des sols.
  - Il **détermine** certaines règles de construction applicables à toute la ville.
  - Il **identifie** les éléments du paysage, les espaces verts et les bâtiments protégés...

Le calendrier prévisionnel de la révision

Un processus de concertation avec les Parisien·ne·s et de vote des élu·e·s parisien·ne·s tout au long de la révision



Présentation de la plateforme dataviz



https://www.apur.org/dataviz/plu-diagnostic-territorial/

Données générales

En gras *les cartes reprises dans ce document*
En vert les cartes issues du PLU actuel

Données générales

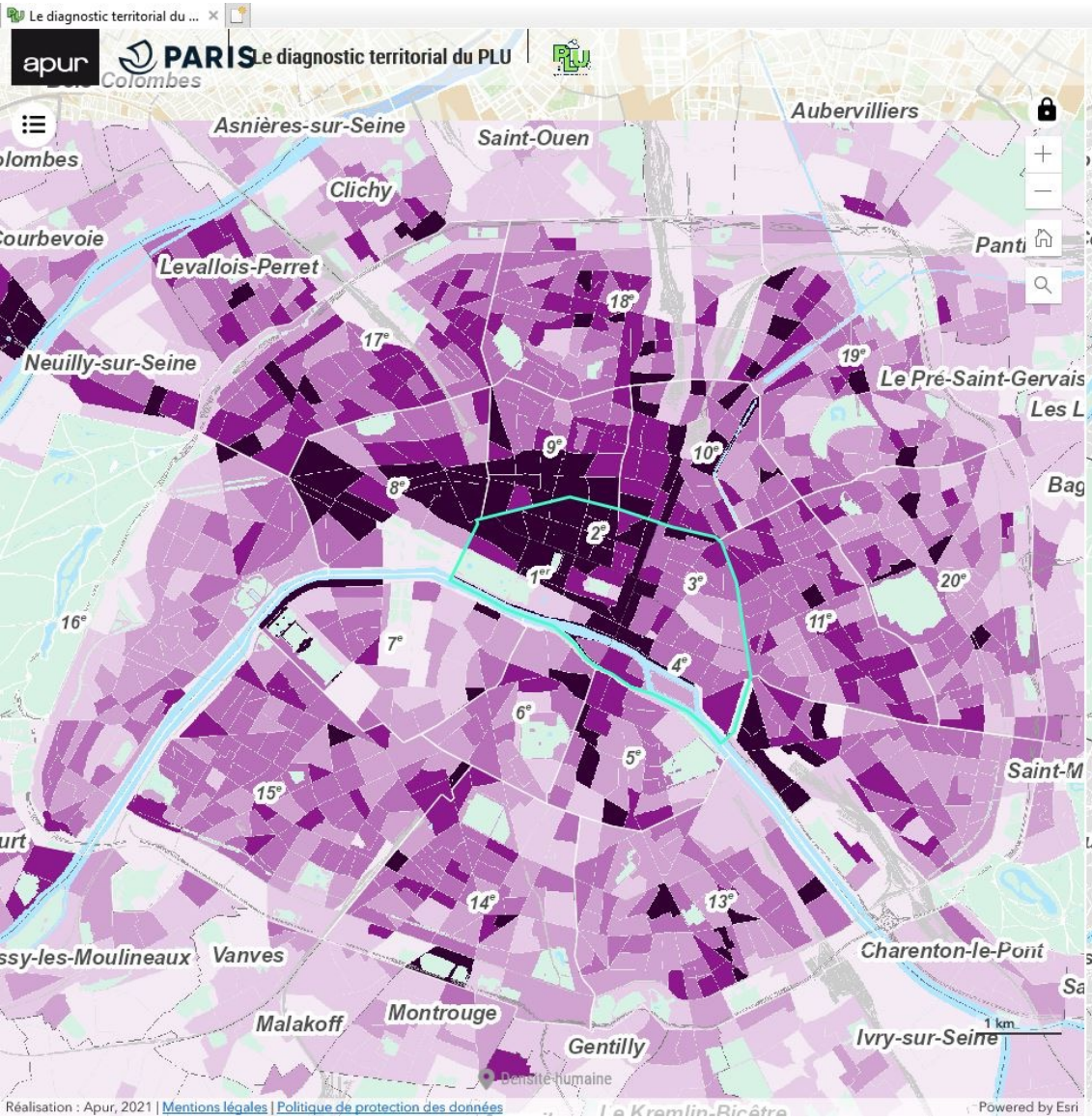
- Photo aérienne
- Plan 2021

Paris aujourd'hui

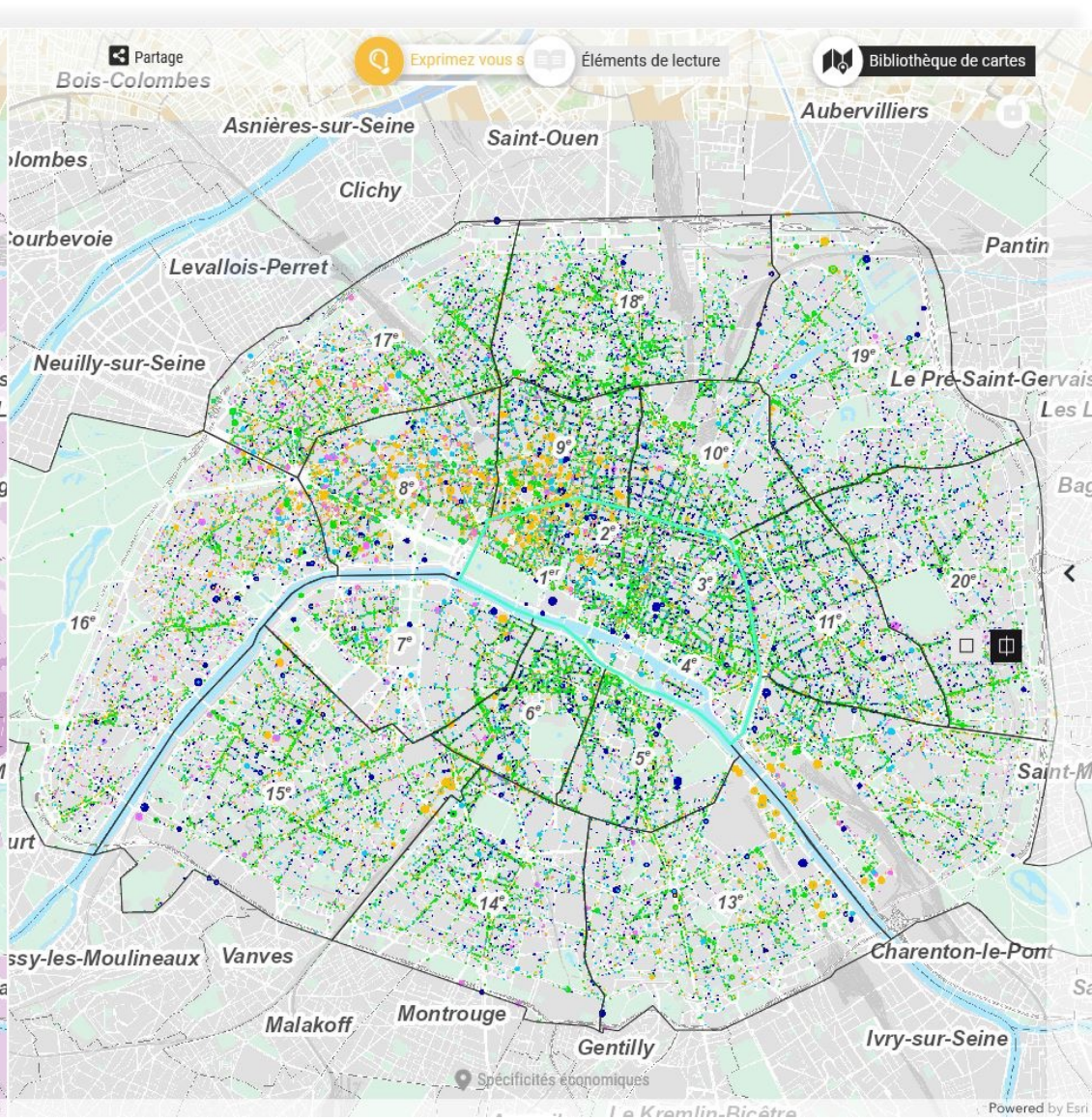
- Datation du bâti
- Densité humaine
- Niveau de revenu
- Logements sociaux et hébergements
- Spécificités économiques
- Centralités et vie locale
- Thermographie aérienne
- La végétation et les tissus urbains
- Mixité fonctionnelle
- PLU : équilibre entre destinations
- PLU : zonage général

Histoire

- Carte des Chasses du Roi, 1764-1807
- Plan Pelet, 1839
- Carte topographique dite type 1900, 1906
- Carte topographique, 1934-1962
- Plan parcellaire de Paris, dit hauteur d'étage, 1990
- Le patrimoine mondial de l'UNESCO et les monuments historiques

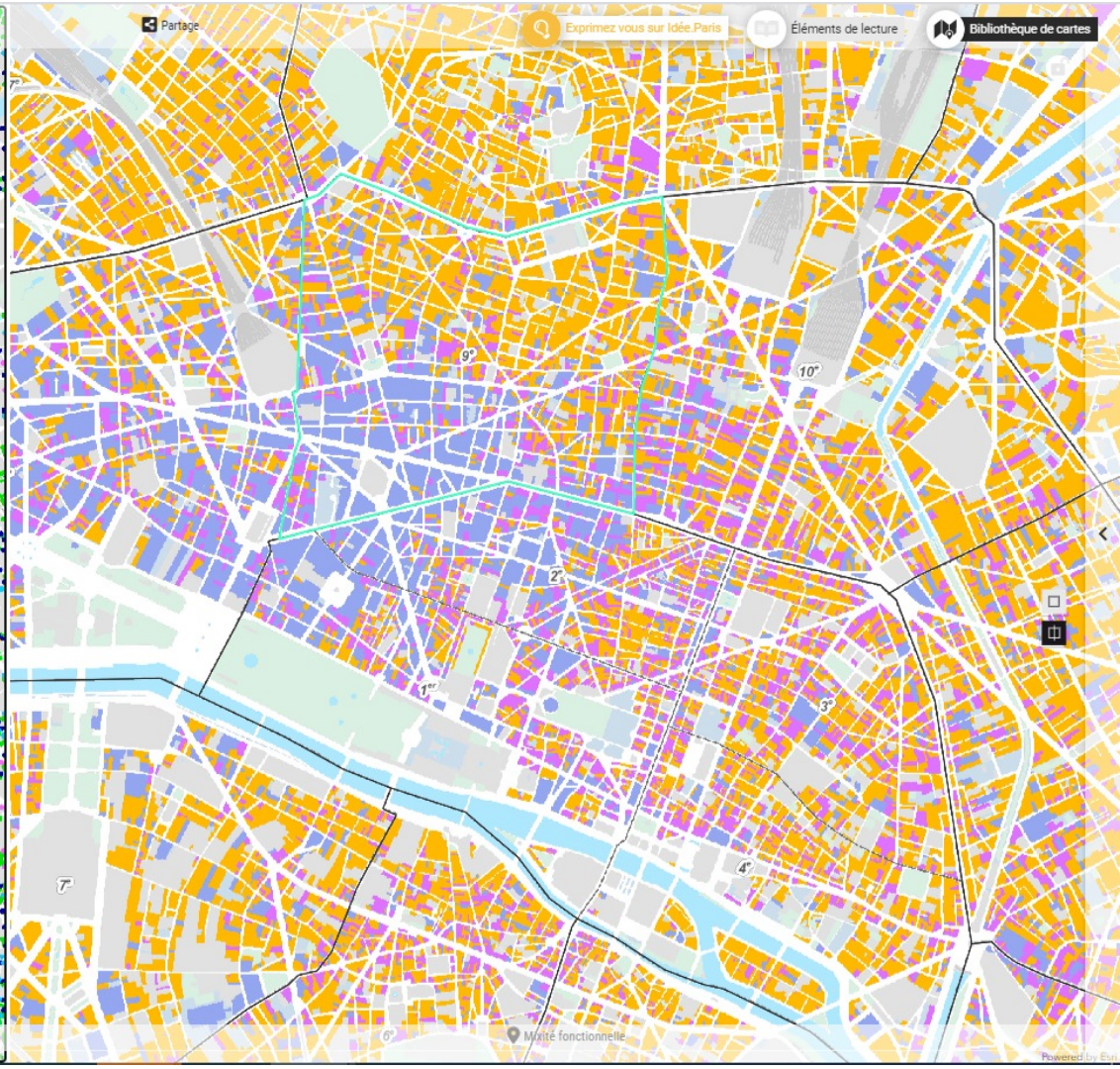


Densité humaine

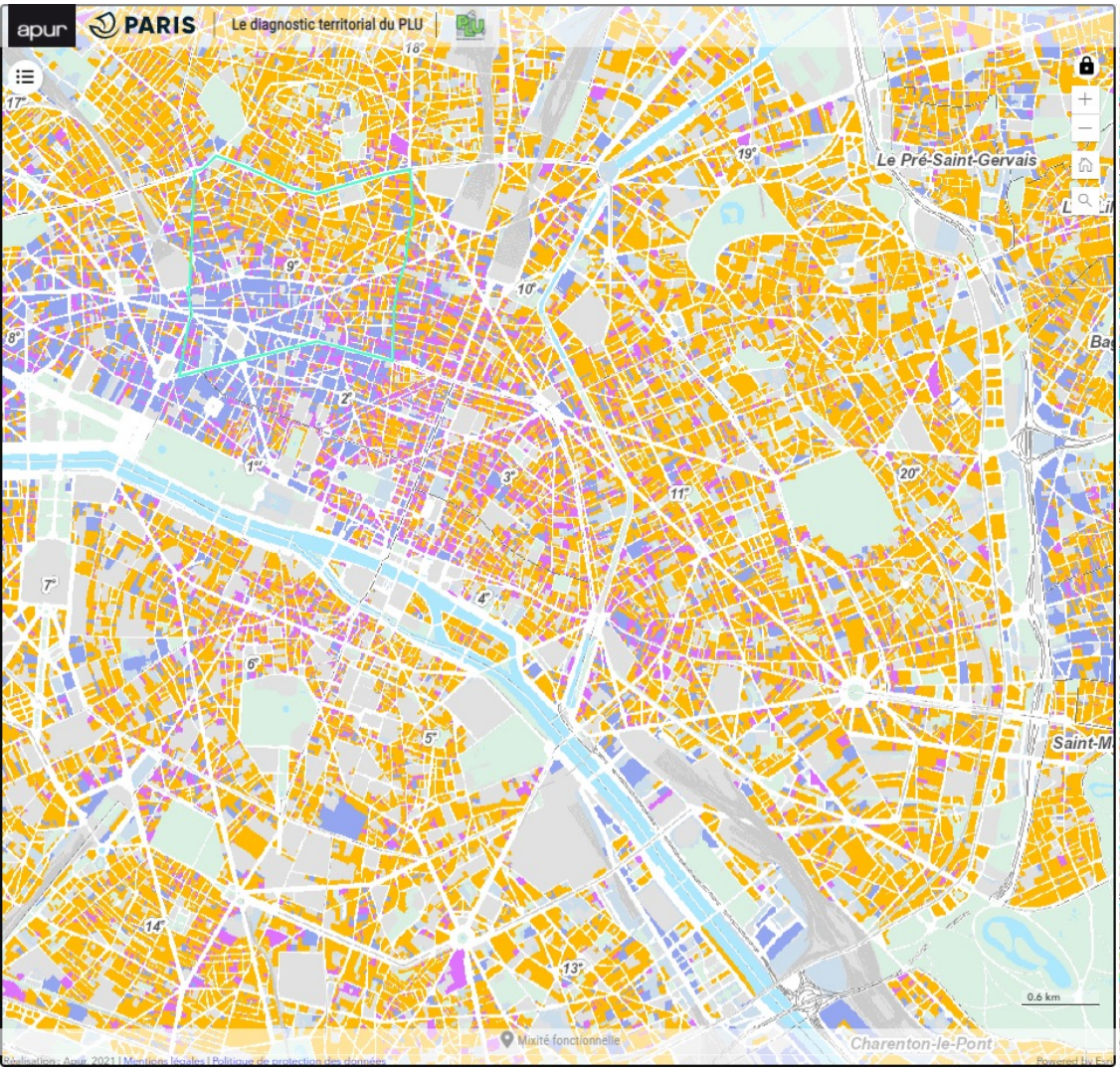


Spécificités économiques

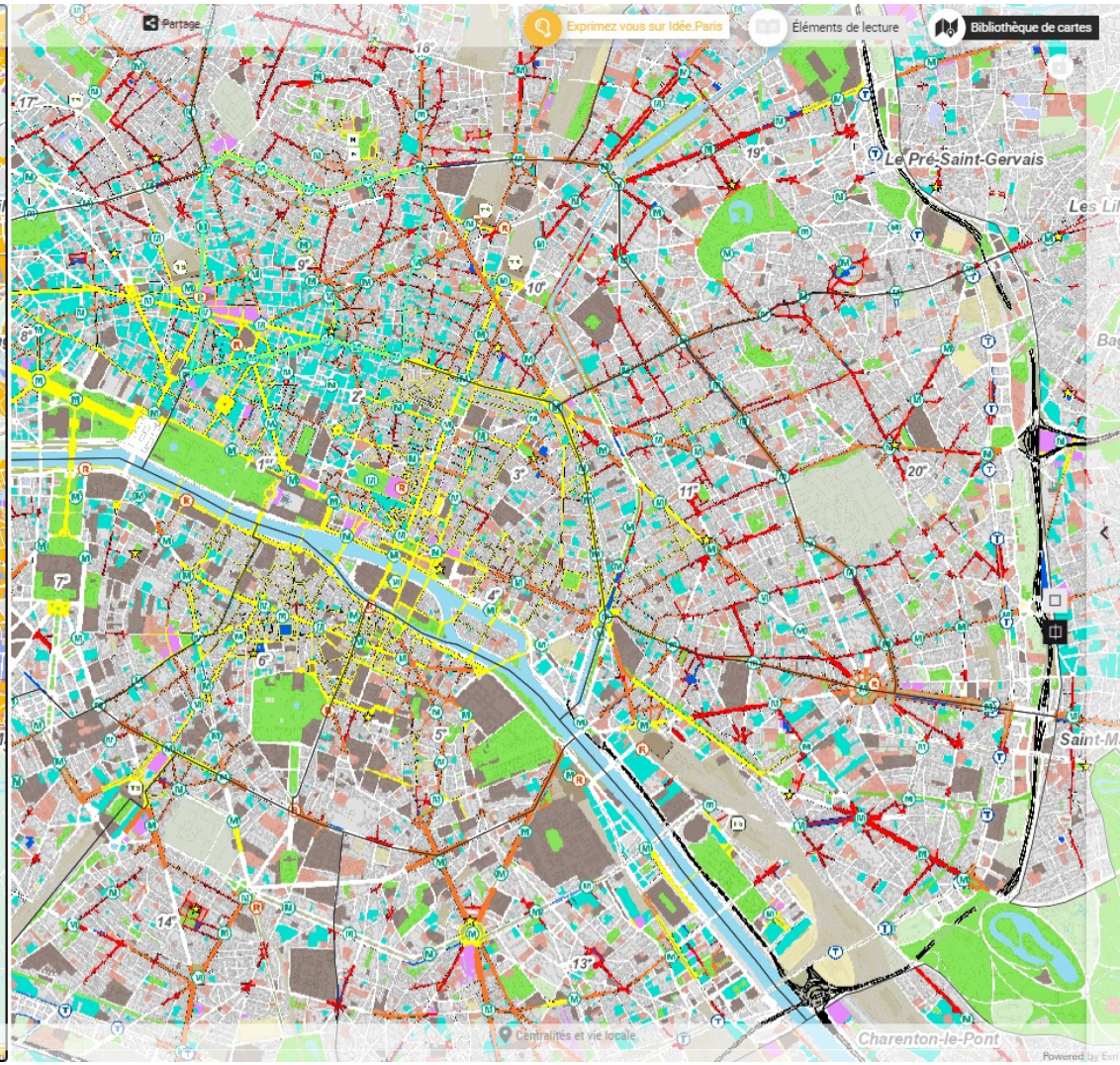
Spécificités économiques



Mixité fonctionnelle

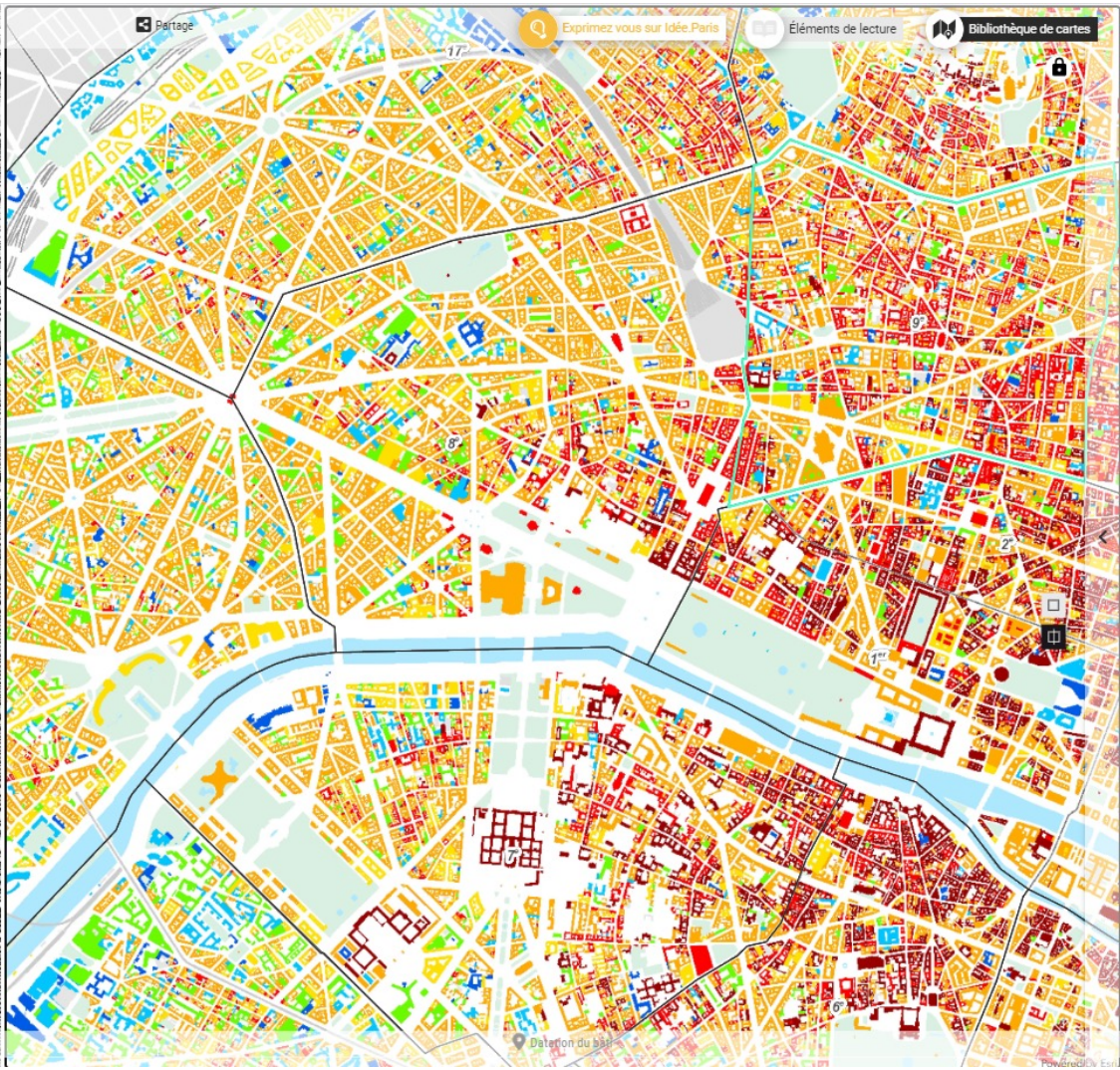


Mixité fonctionnelle

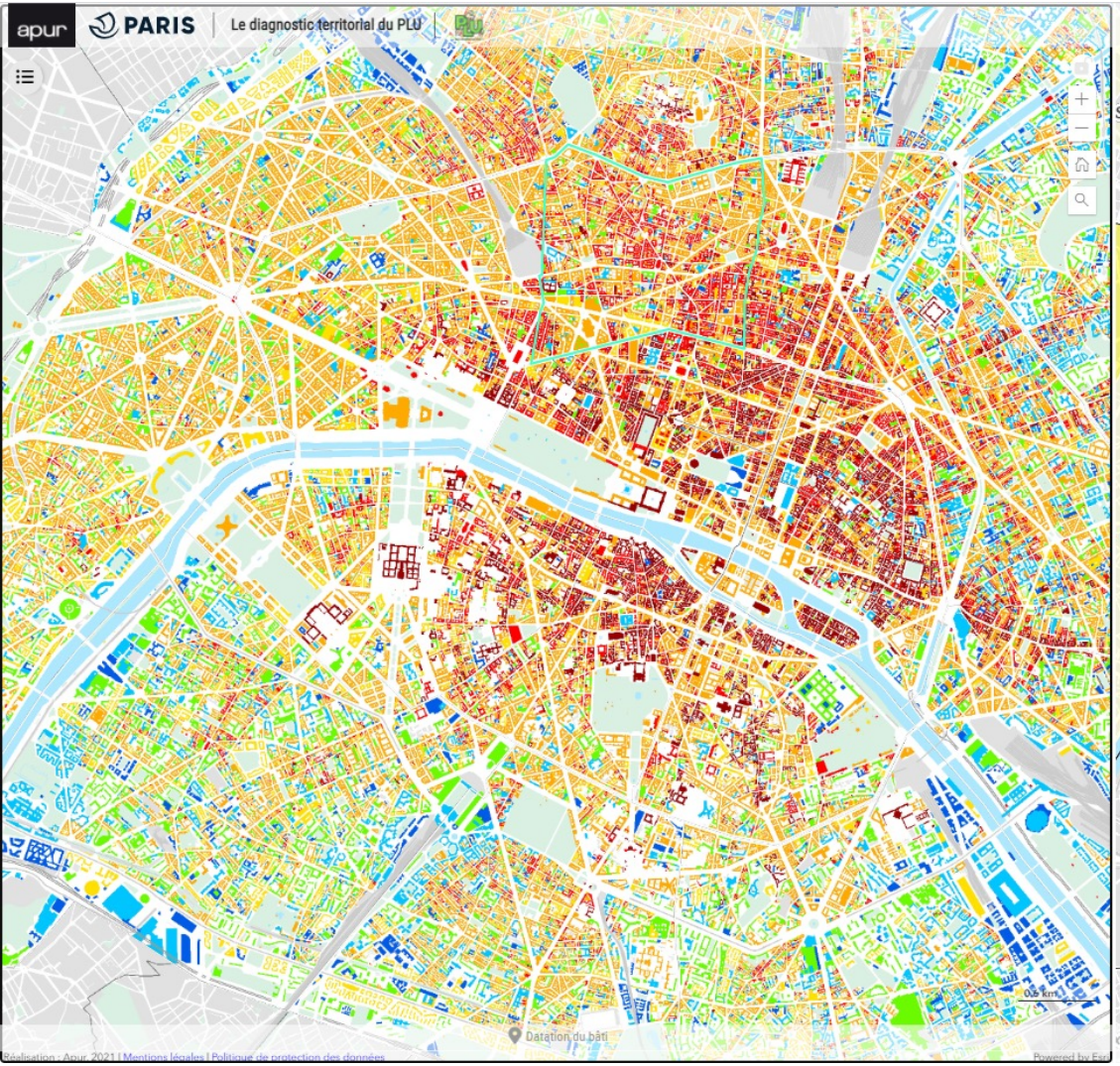


Centralités

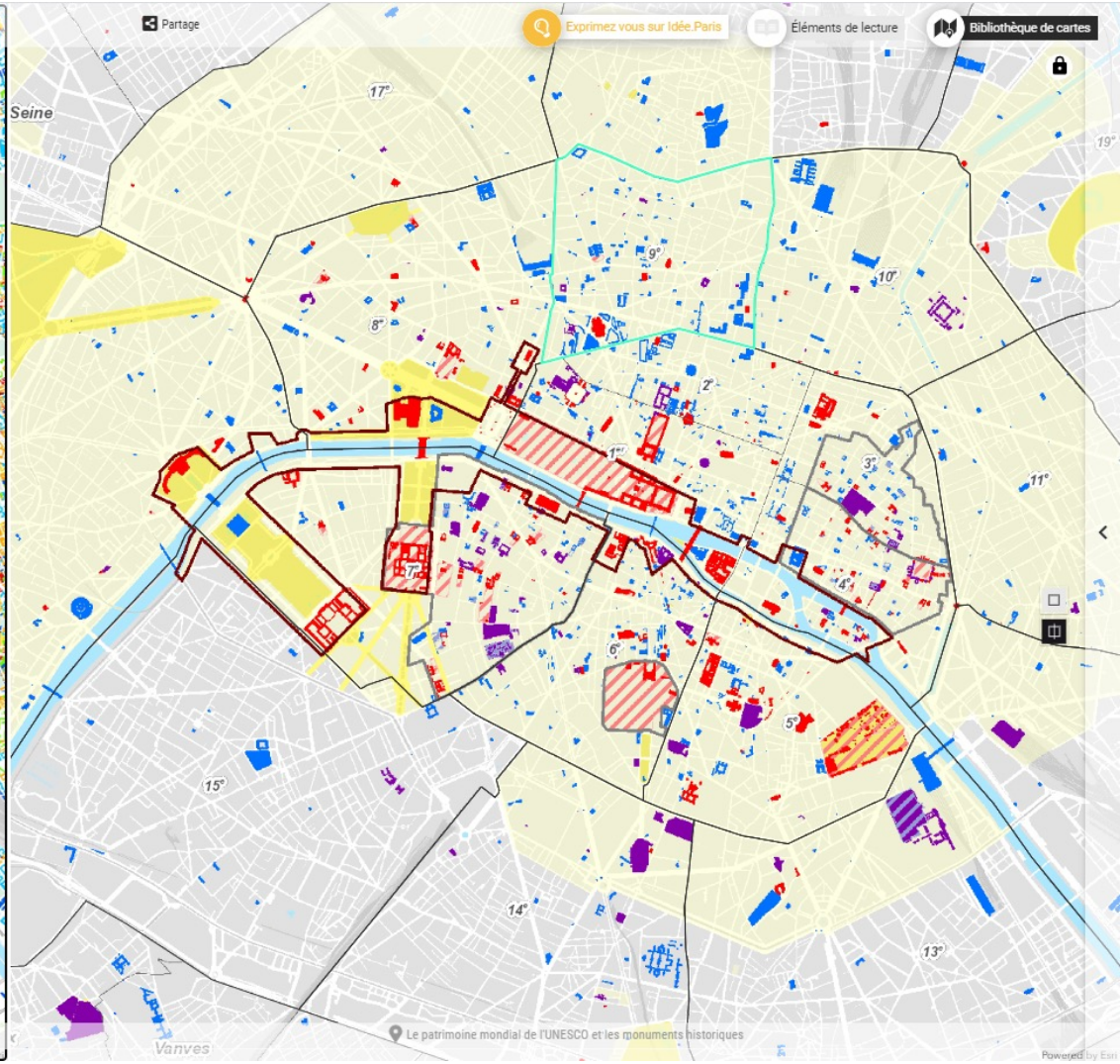
Carte des chasses du Roi 1764-1807



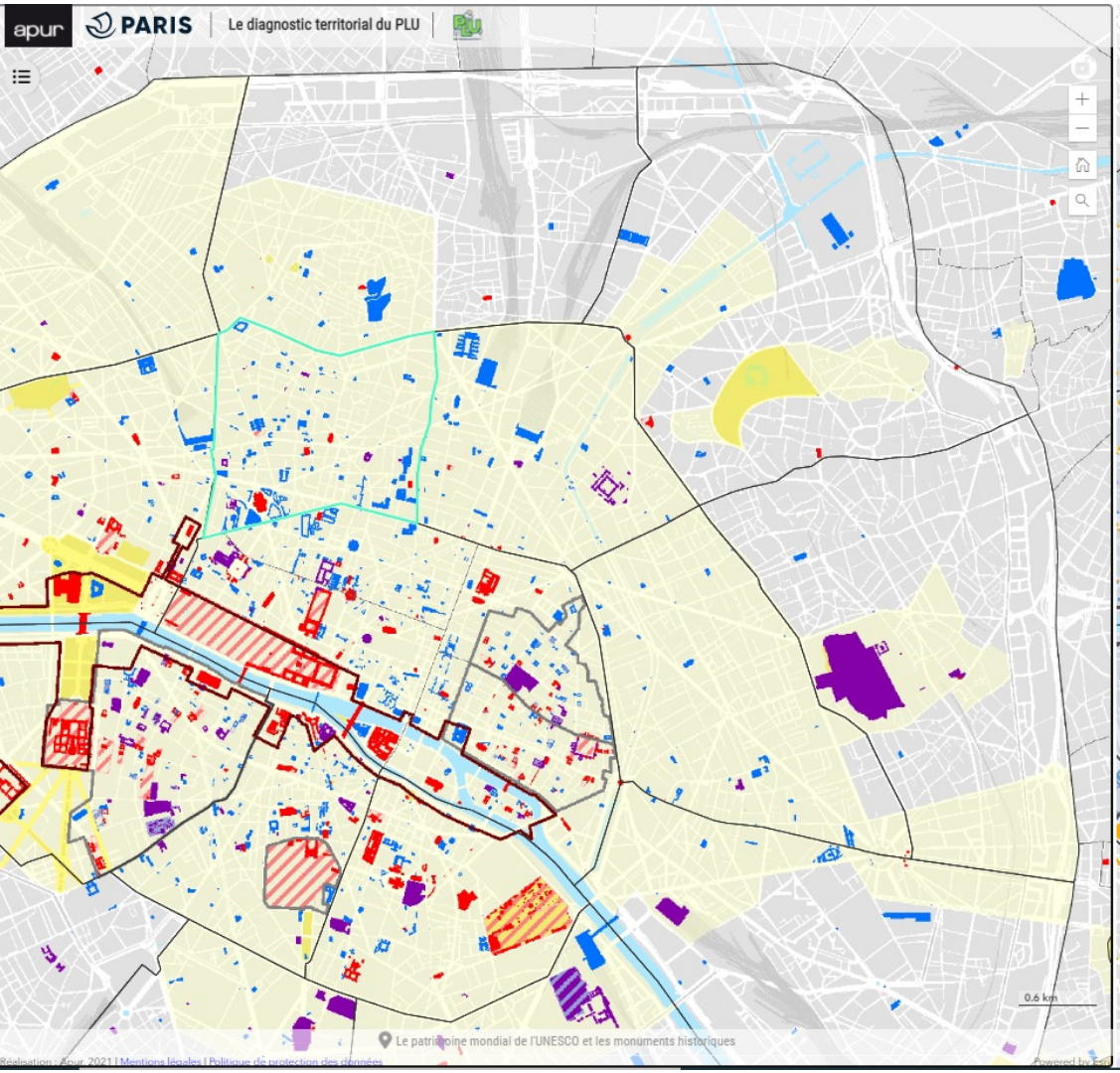
Datation du bâti



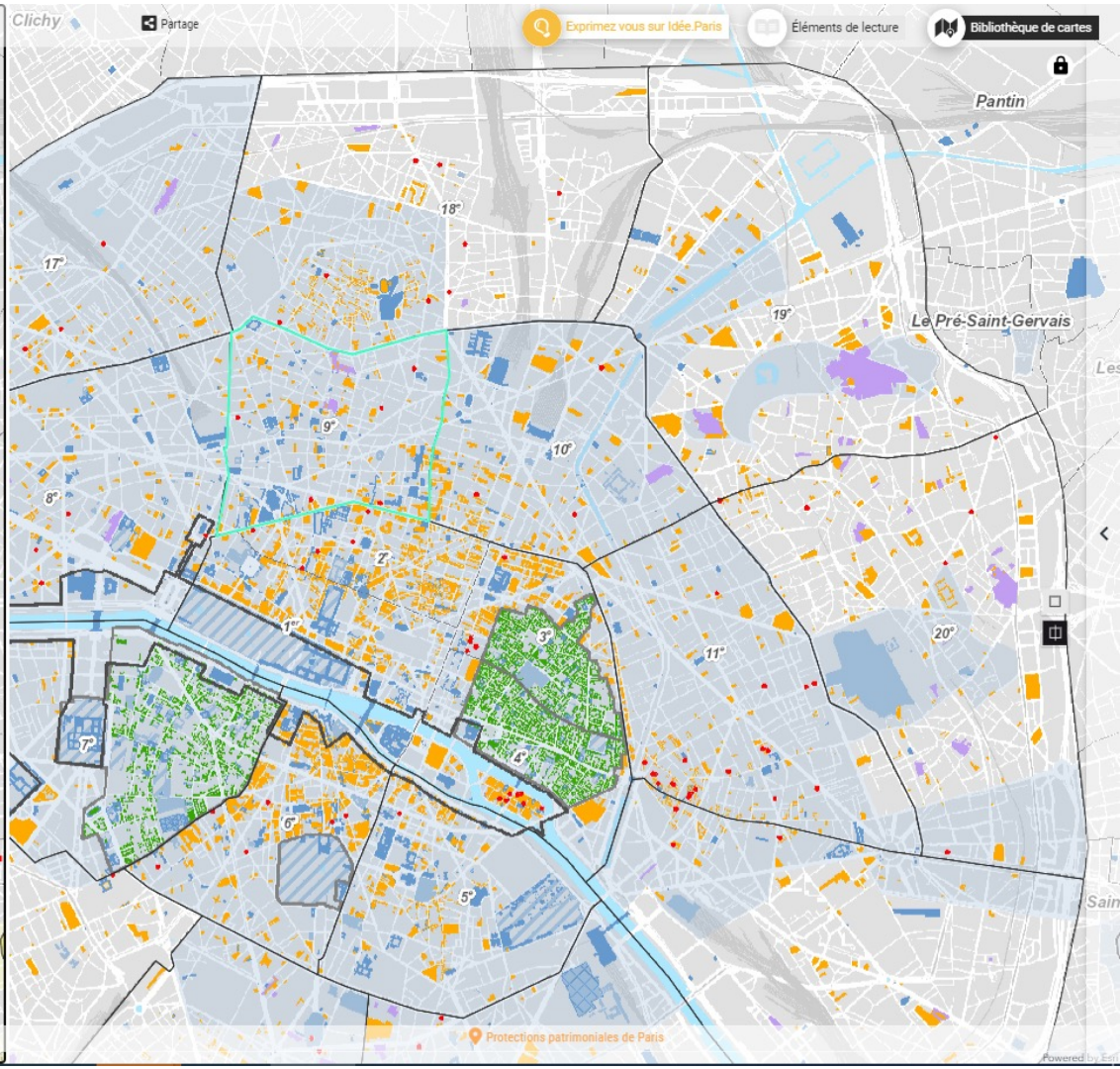
Datation du bâti



Le patrimoine mondial de l'UNESCO et les monuments historiques



Le patrimoine mondial de l'UNESCO et les monuments historiques



Protections patrimoniales de Paris

Approche socio-démographique

En gras *les cartes reprises dans ce document*
En vert les cartes issues du PLU actuel

Population

- **Densité de population**
- **Évolution de la population**
- Indice de jeunesse
- Structure simplifiée de la population active
- **Niveau de revenu**
- Évolution du revenu
- Profils des ménages

Habitat

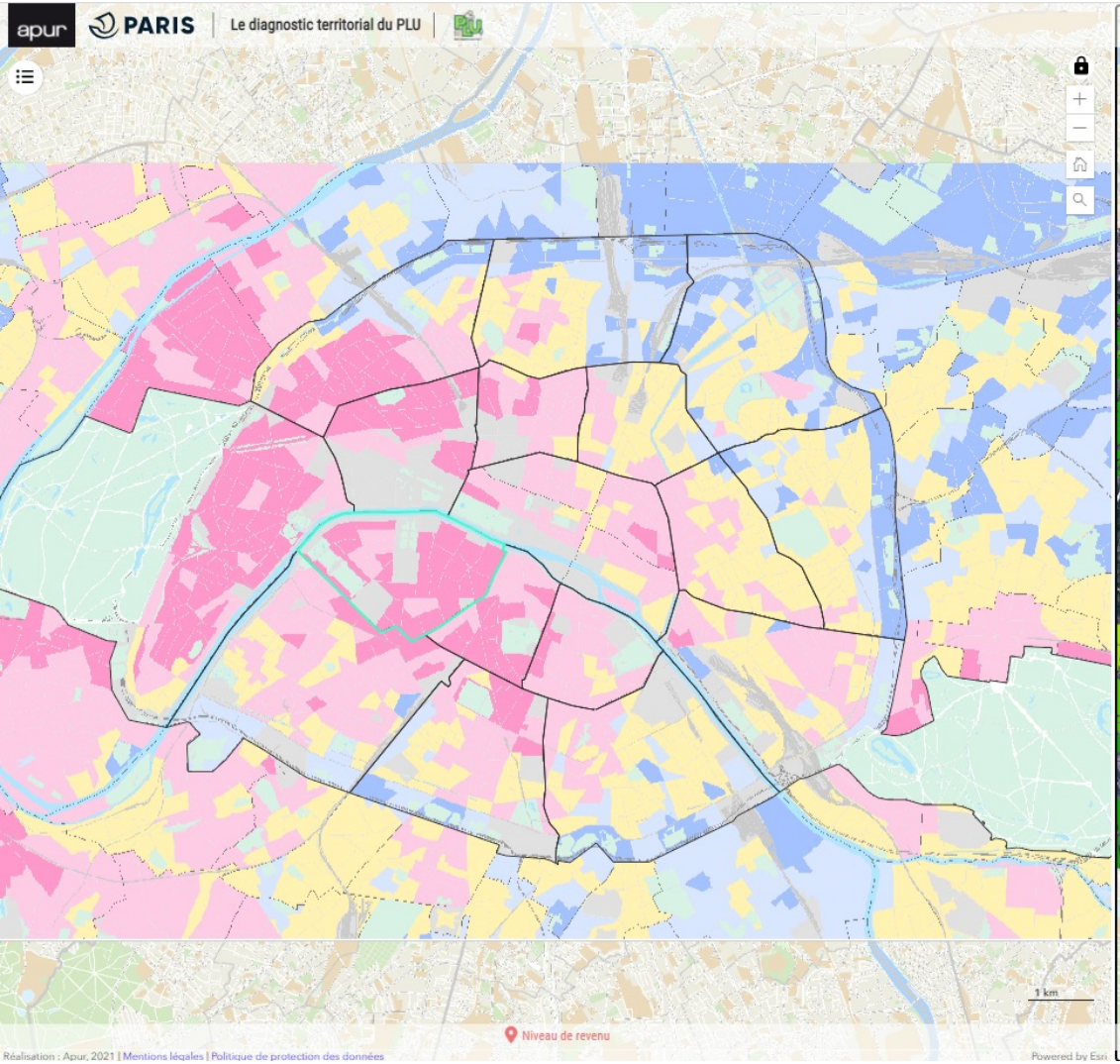
- Typologie de l'habitat
- **Construction de logements**
- **Logements inoccupés**
- **Logements sociaux et hébergements**
- PLU : secteurs de mixité sociale
- PLU : emplacements réservés pour le logement
- Prix de vente des logements

Activité

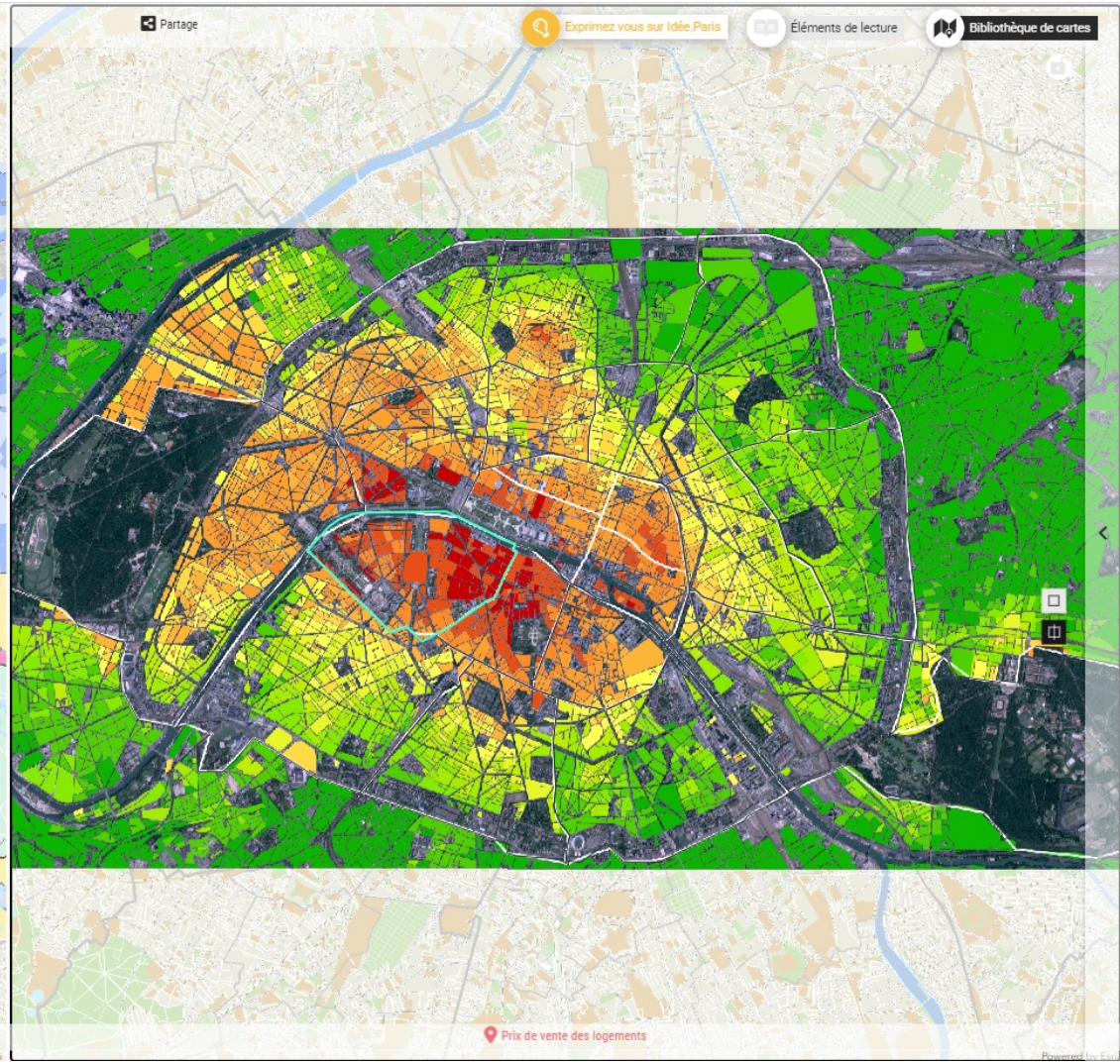
- Densité d'emplois
- **Spécificités économiques** (carte à l'arrondissement uniquement)
- Équipement commercial
- PLU : protection du commerce et de l'artisanat
- PLU : périmètres de localisation d'équipements de logistique urbaine
- Hébergements touristiques et lieux culturels
- Lieux de fabrication et d'innovation

Mixité

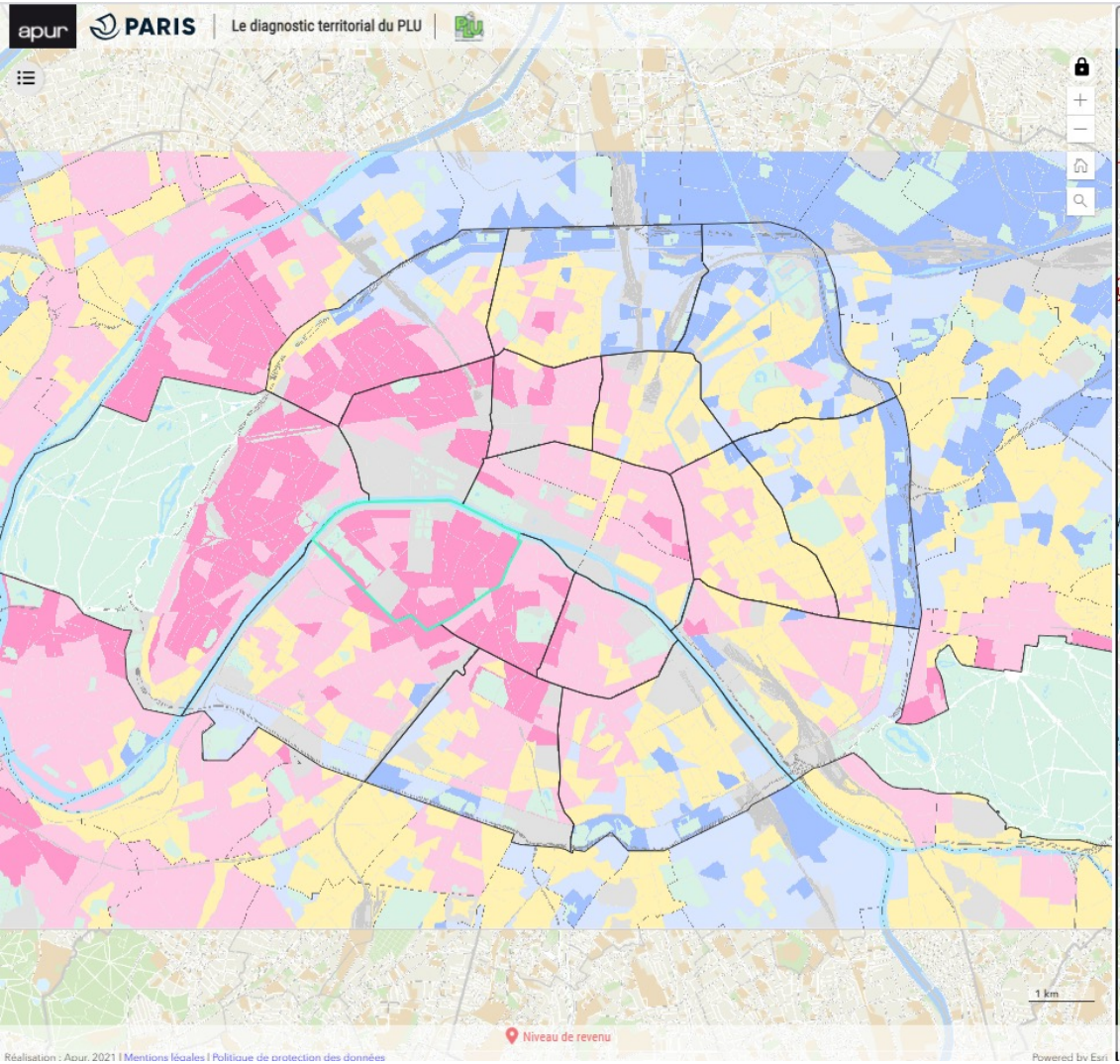
- **Mixité fonctionnelle : équilibre habitat/emploi**
- Mixité fonctionnelle : évolution 2000-2016



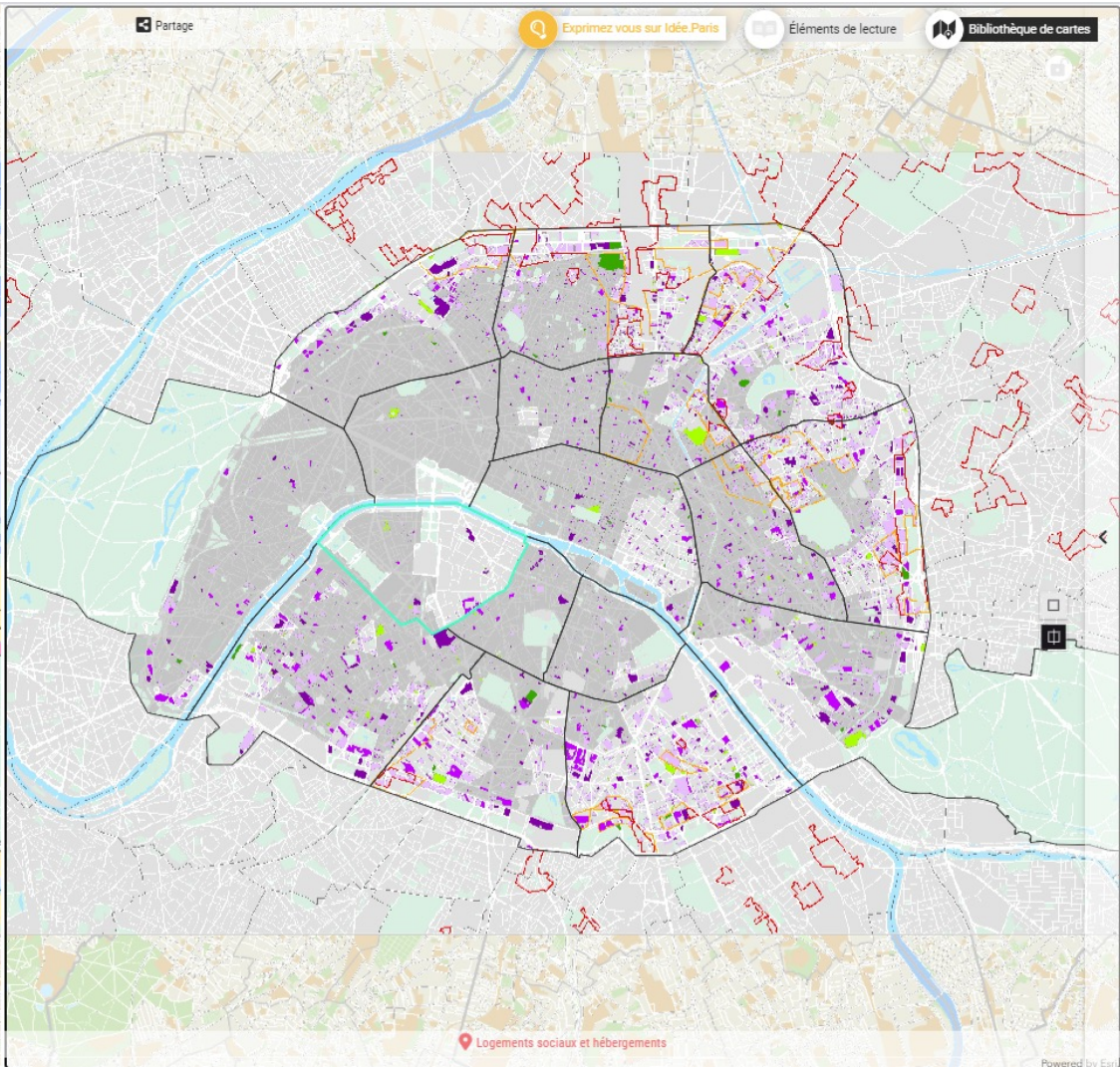
Niveau de revenus



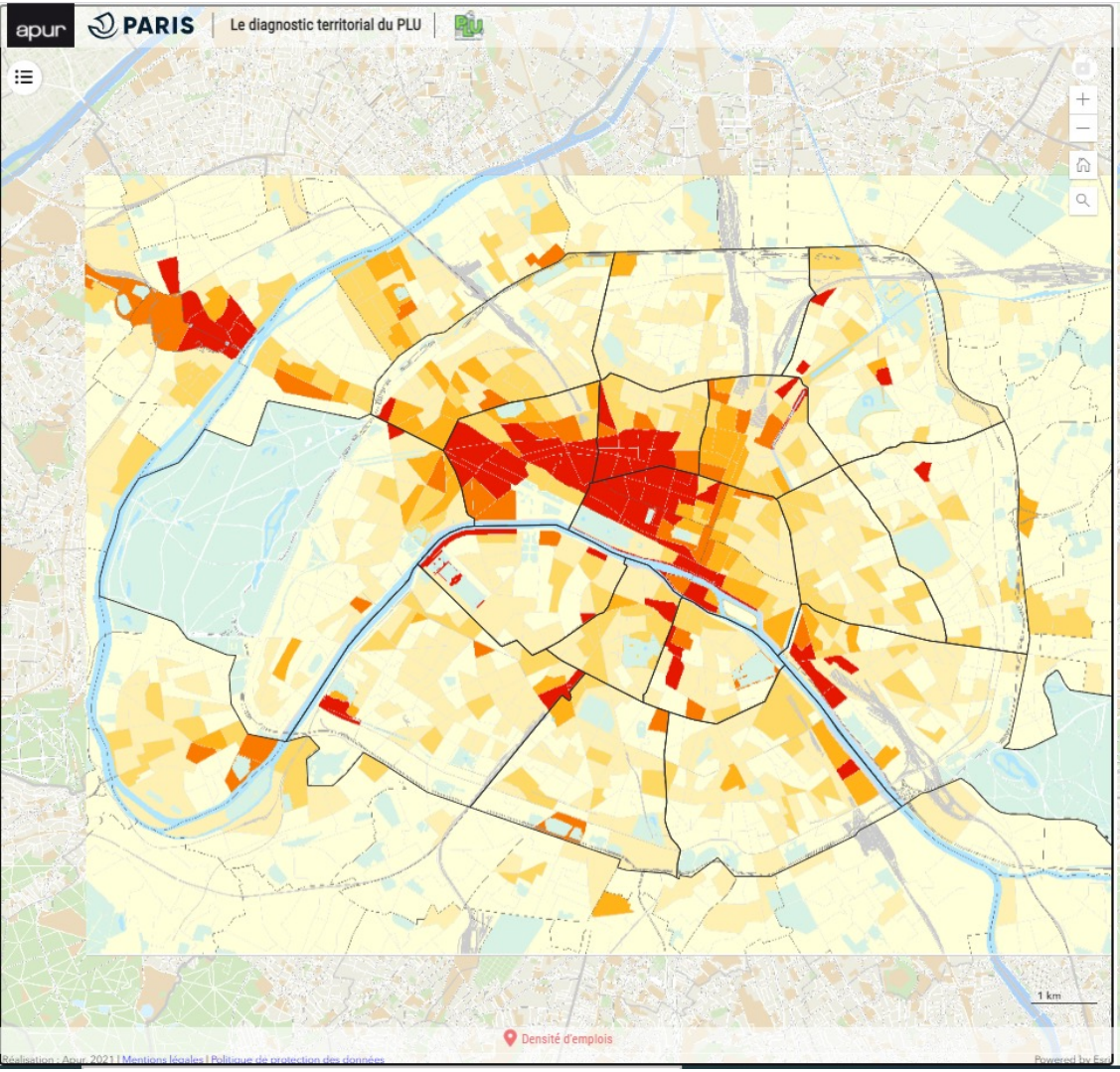
Prix de vente des logements



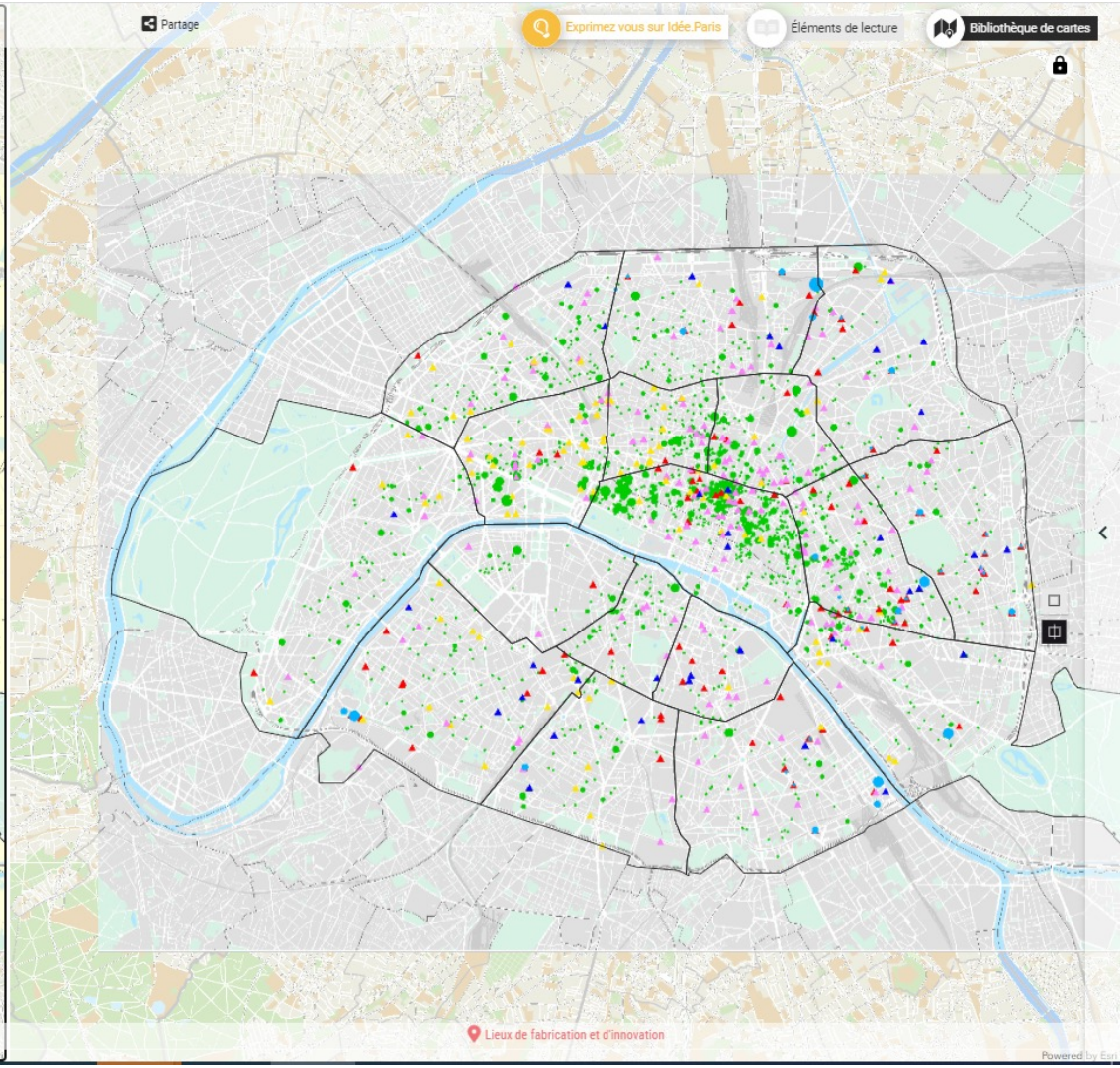
Niveau de revenu



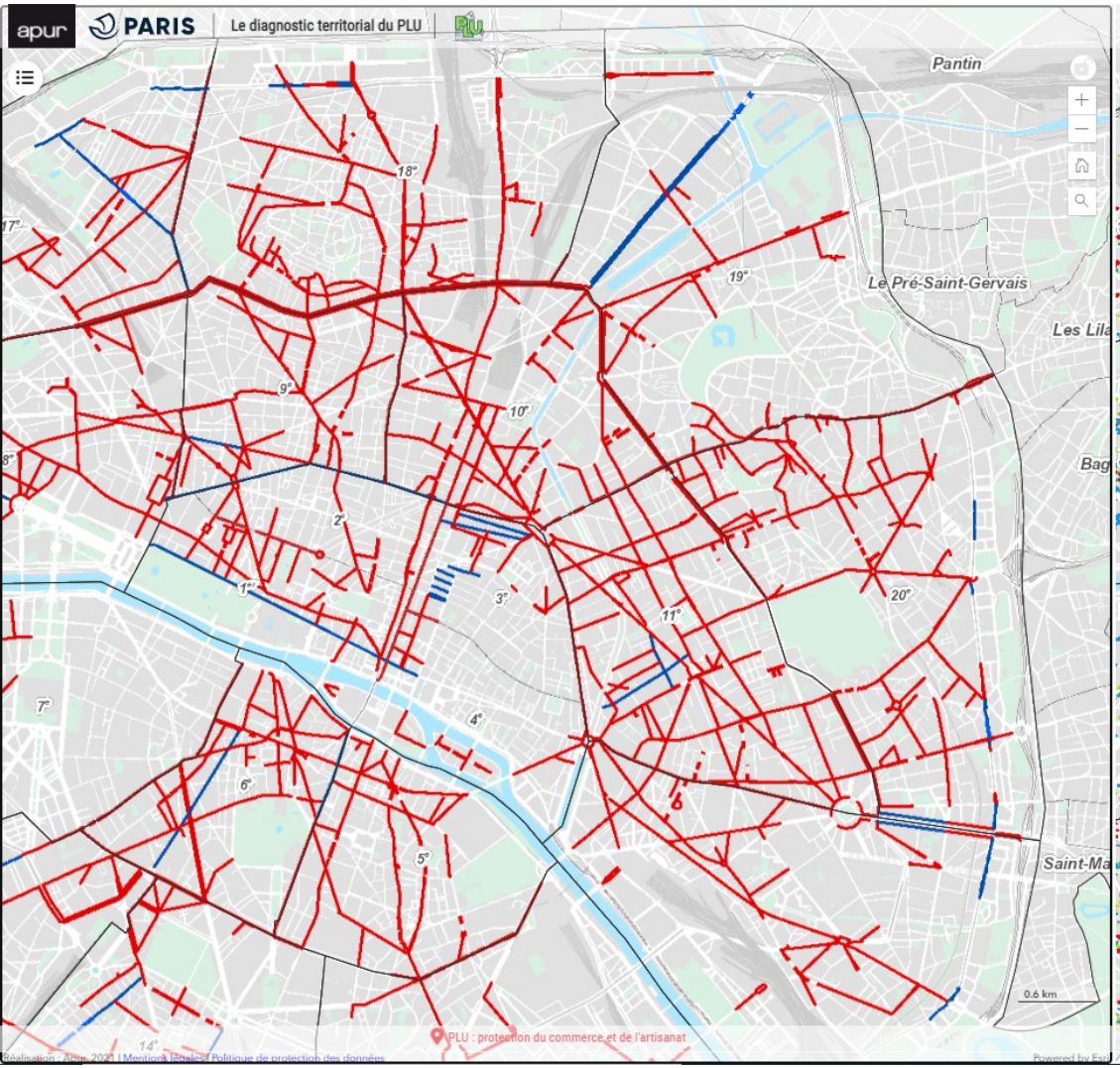
Logements sociaux et hebergement



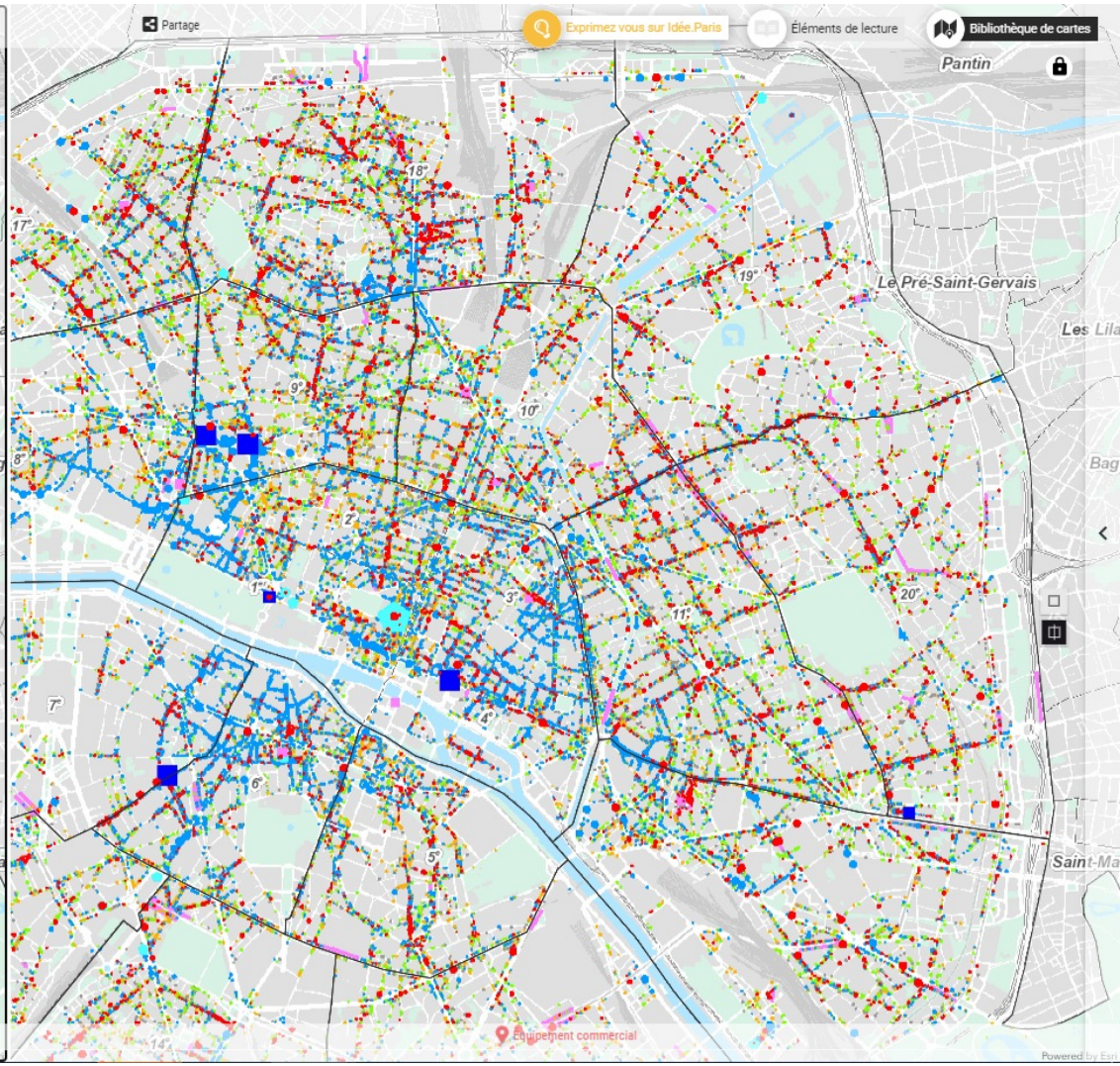
Densité d'emploi



Lieux de fabrication et d'innovation



PLU : protection du commerce et de l'artisanat



Equipement commercial

Vie locale

En gras *les cartes reprises dans ce document*
En vert les cartes issues du PLU actuel

Principaux équipements publics

- **Emprises des équipements**
- Équipements de santé
- PLU : zonage en faveur des équipements
- Parcs et jardins
- **Accessibilité piétonne des jardins ouverts au public**
- PLU : emplacements réservés aux équipements et espaces verts

Mobilités

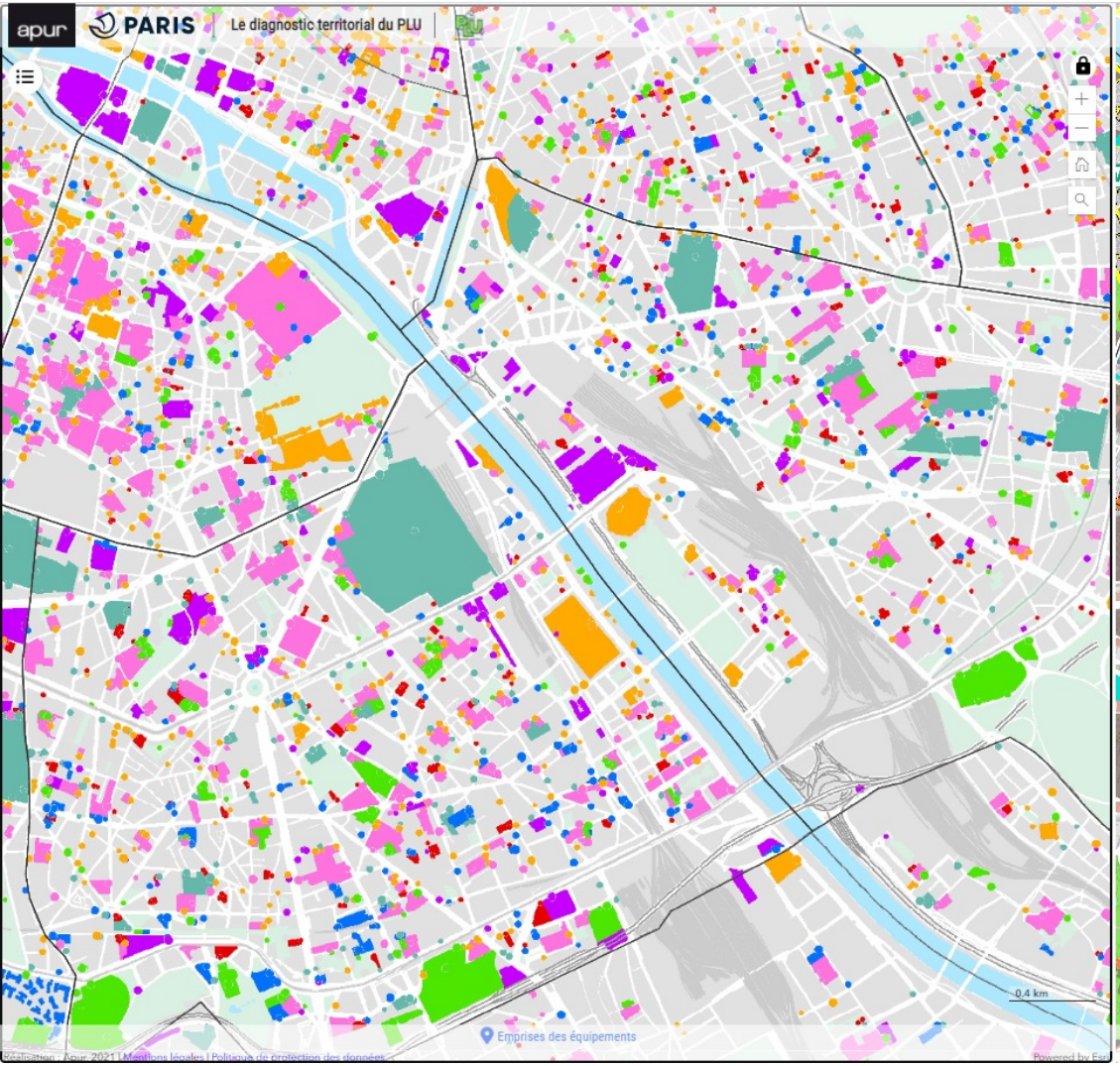
- **La desserte en transports en commun**
- Les aménagements cyclables existants
- Les zones à circulation apaisée
- Le stationnement automobile

Espace public

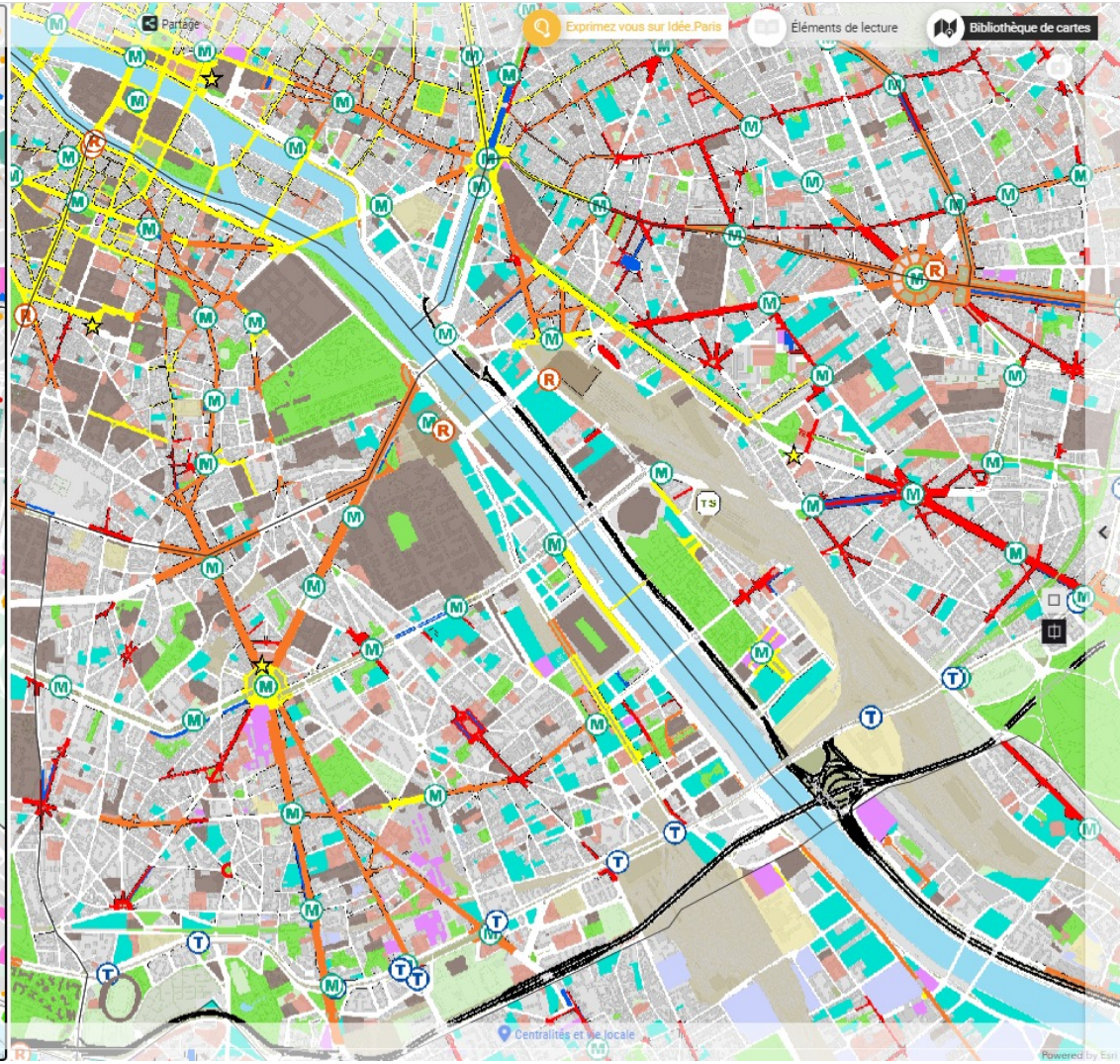
- La structure urbaine par les largeurs des voies
- Les places, les lieux singuliers, les grands mails
- **Principales transformations de l'espace public entre 2006 et 2020**
- PLU : dispositifs liés à l'aménagement des voies

Vie locale

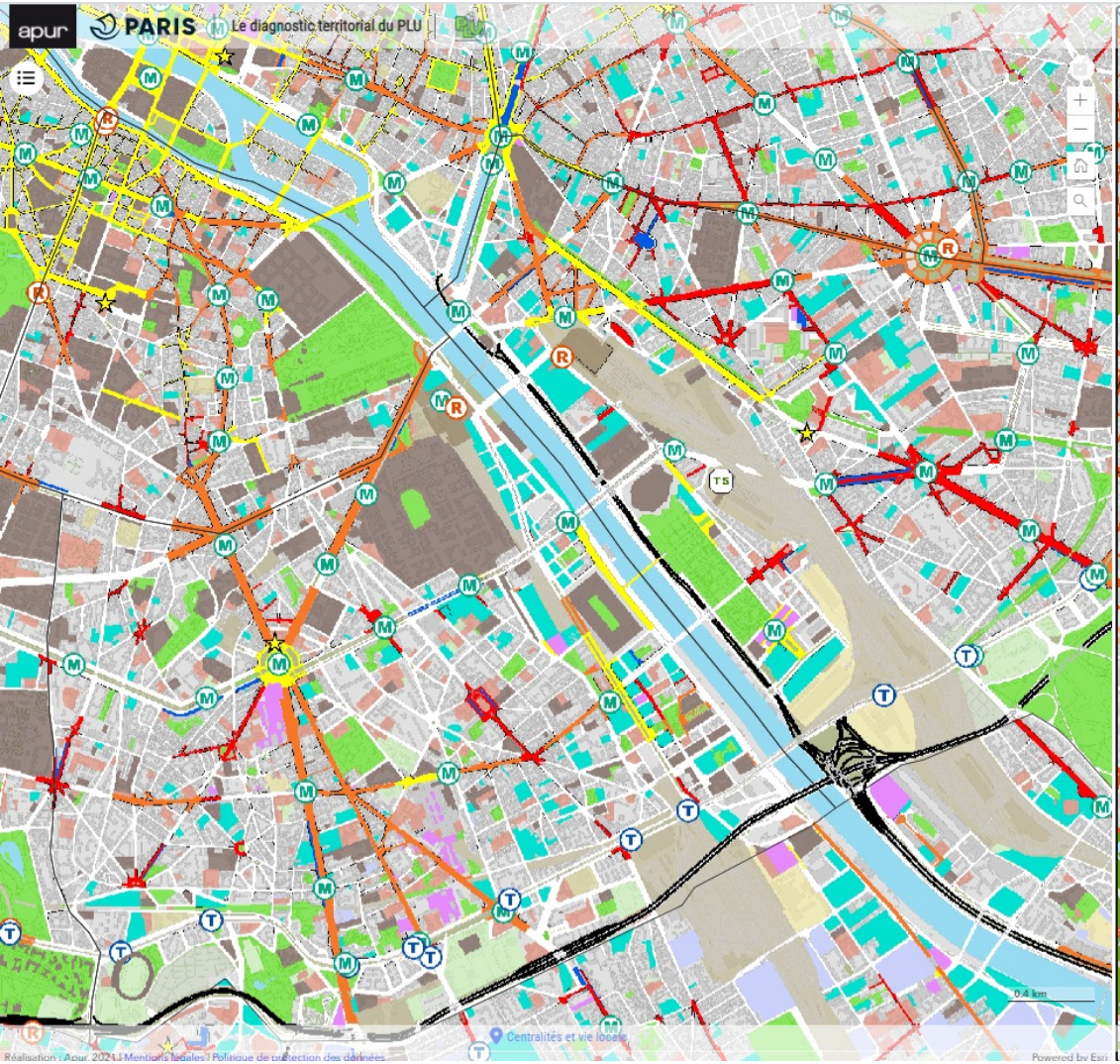
- **Centralités et vie locale**



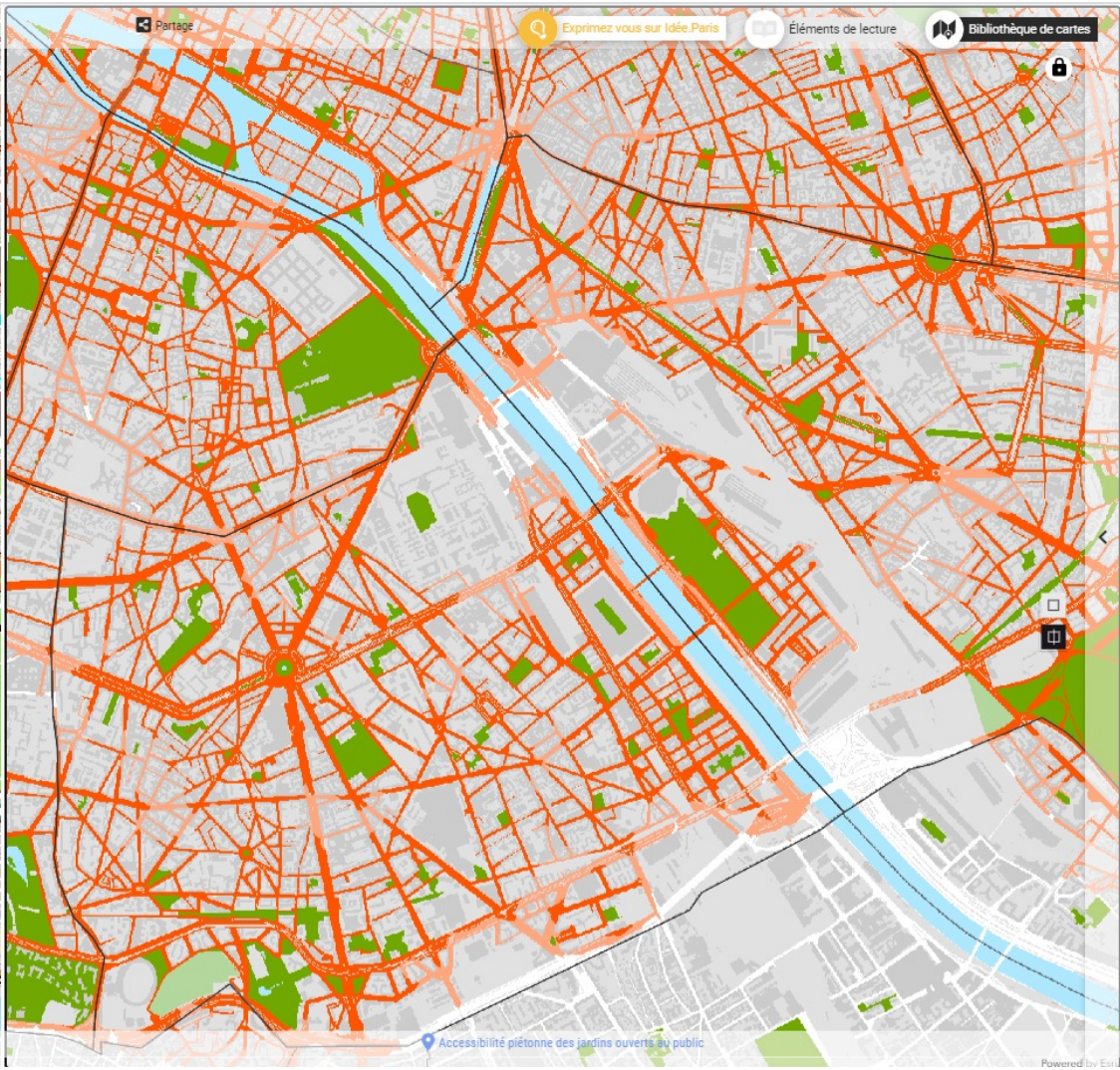
Les équipements



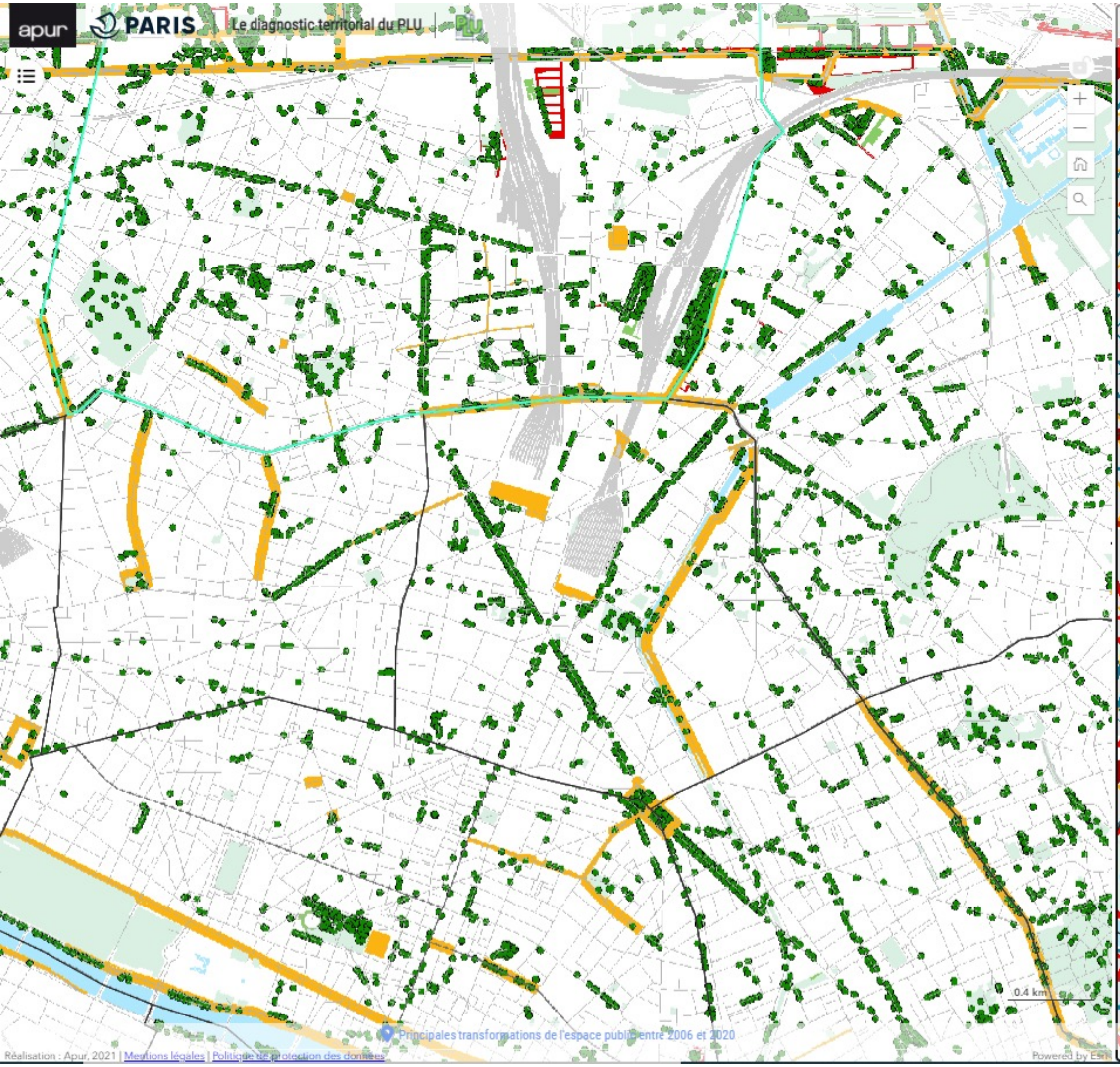
Les centralités



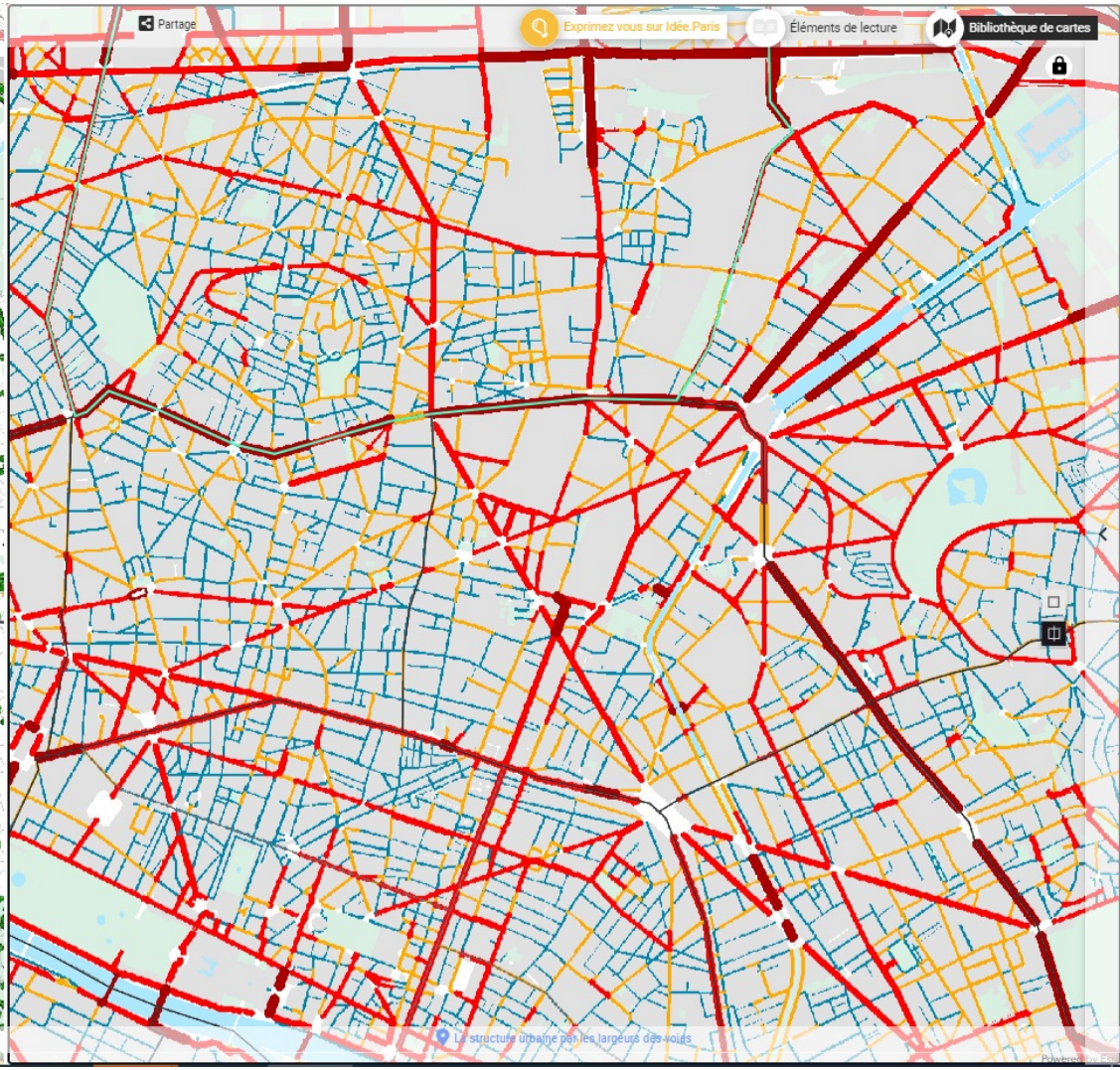
Les centralités



Accessibilité piétonne aux jardins ouverts au public



Principales transformations de l'espace public entre 2006 et 2020



La structure urbaine par les largeurs des voies

Approche environnementale

En gras *les cartes reprises dans ce document*
En vert les cartes issues du PLU actuel

Nature

- **Végétation réelle**
- Taux de végétation à la parcelle
- Indice de canopée
- PLU : protection et végétalisation des espaces libres
- PLU : sectorisation végétale de la zone UG

Îlots de chaleur urbains

- **Modélisation de l'îlot de chaleur urbain**
- Thermographie aérienne

Nuisances

- **Bruits**
- **Pollution de l'air**

Éclairage

- Éclairage nocturne

Sols

- **Perméabilités des sols**
- Carrières, sous-sols
- Inondations
- La pollution des sols

Énergie

- **Potentiel solaire et installations solaires existantes**
- Chauffage urbain
- Chauffage électrique
- Chauffage individuel gaz
- Chauffage collectif gaz
- Chauffage collectif fioul

Réseaux

- **Réseau de chaleur**
- Réseau de froid
- Antennes relais
- **Réseau d'eau non potable**
- Réseau d'assainissement
- Zonage pluvial simplifié
- PLU : zone de grands services urbains

Rénovation du bâti

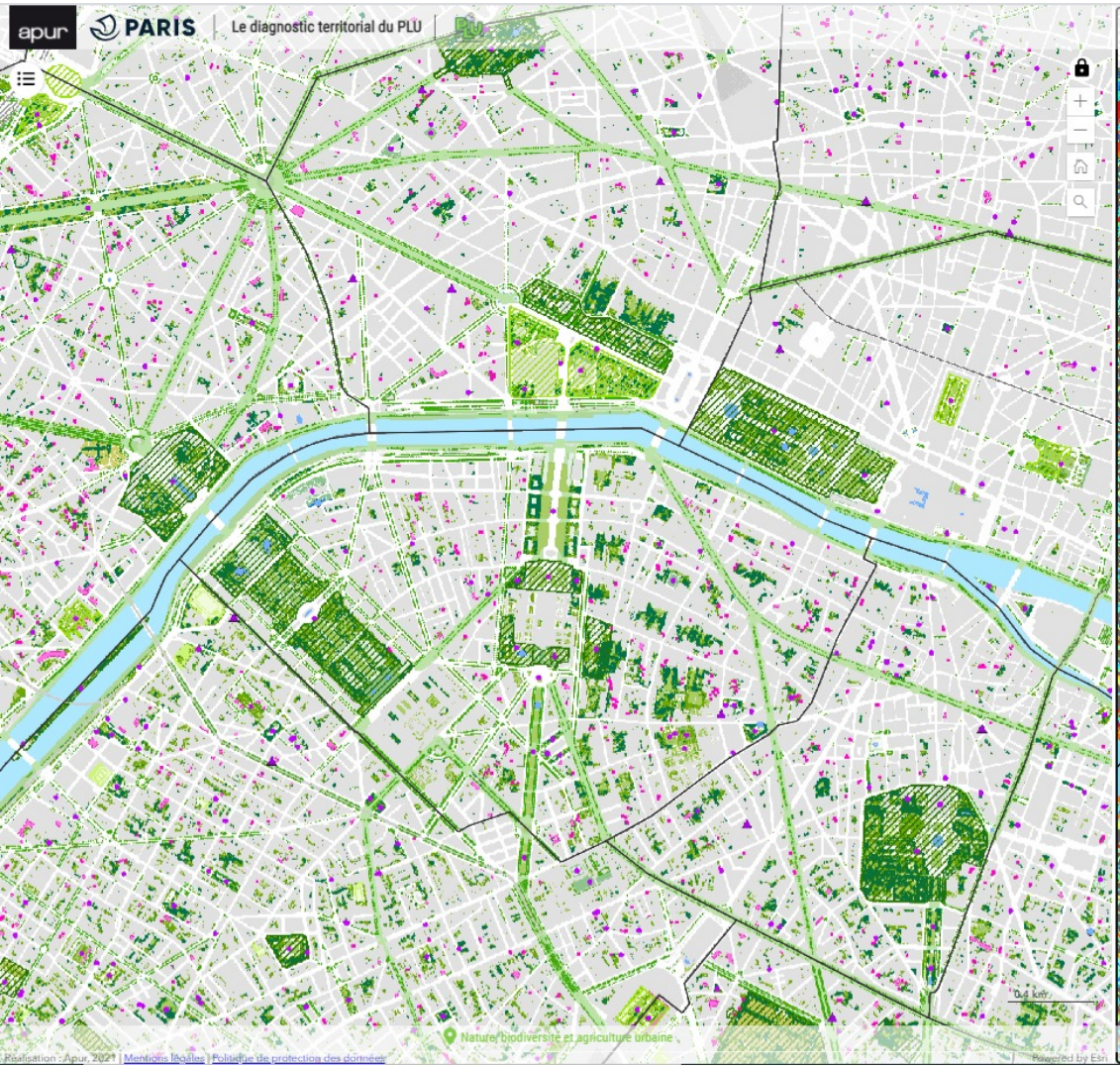
- **Réhabilitation thermique du bâti de 2006 à 2020**

Déchets

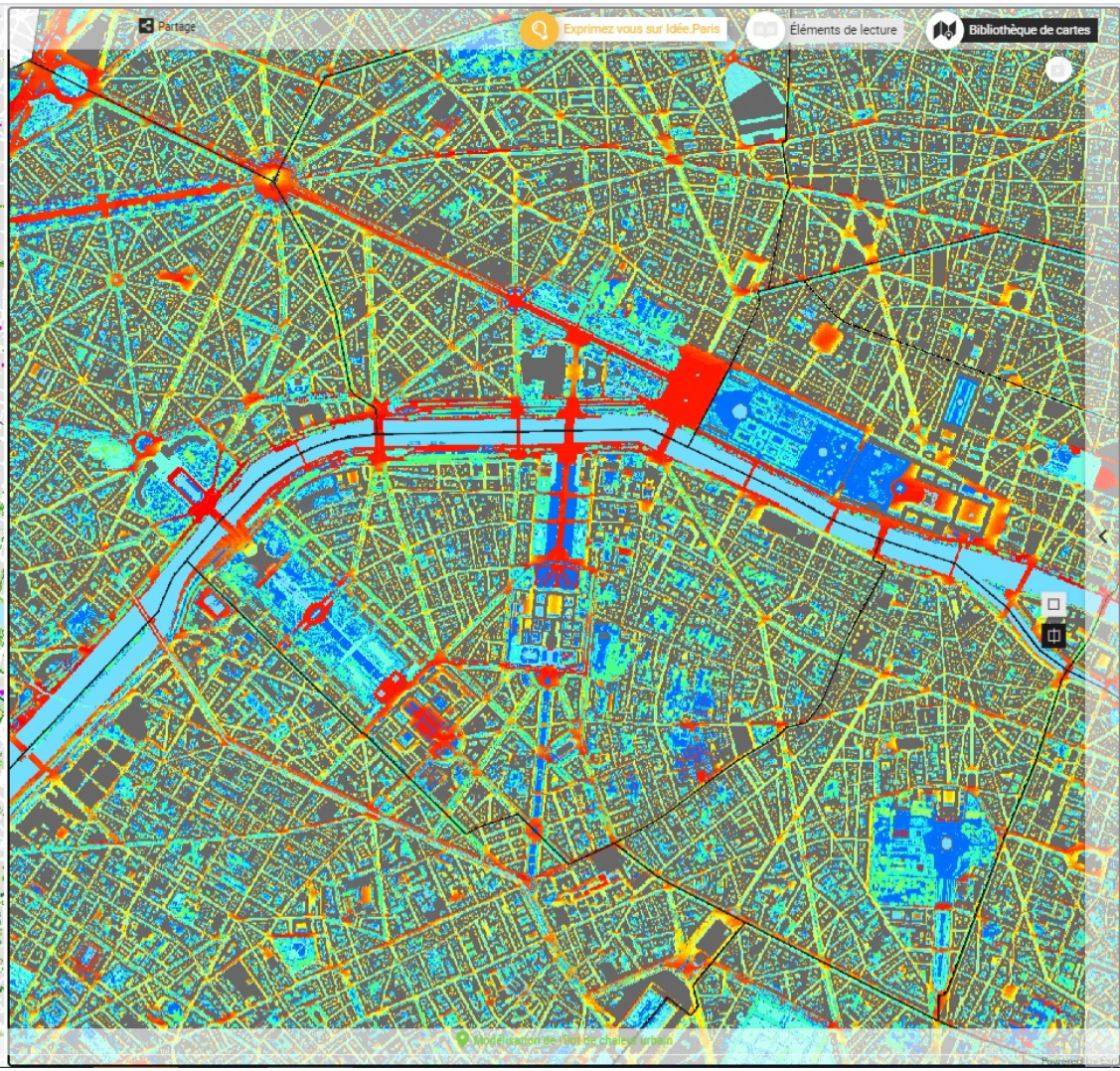
- Les dispositifs de collecte des déchets

Santé environnementale

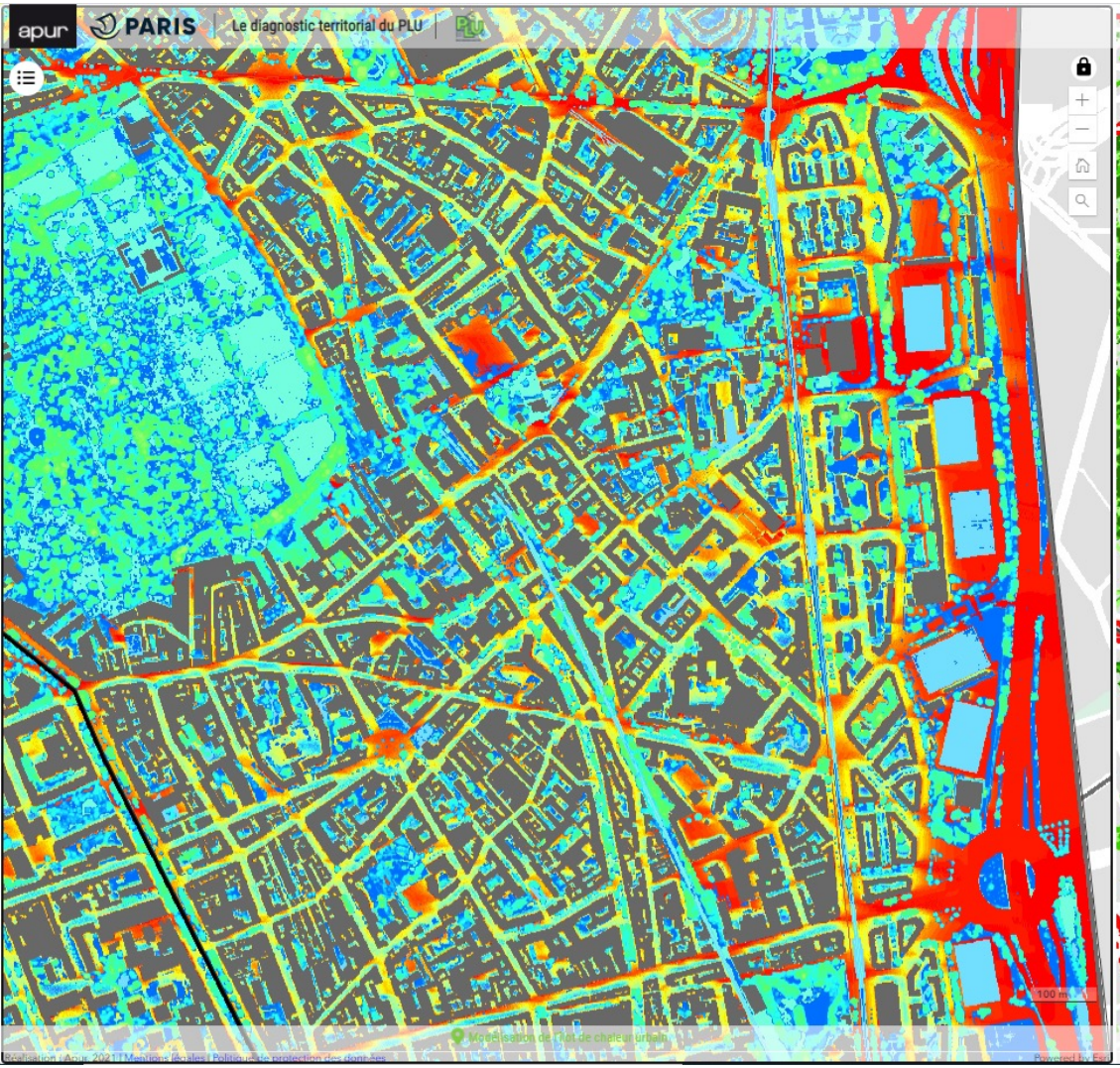
- Modélisation des bruits
- Modélisation de la pollution de l'air
- Niveau de revenu
- La pollution des sols
- Accessibilité piétonne des jardins ouverts au public
- Végétation réelle
- Éclairage nocturne
- Modélisation de l'îlot de chaleur urbain
- Équipements de santé
- Habitat dégradé
- Suroccupation des ménages



Nature biodiversité et agriculture urbaine

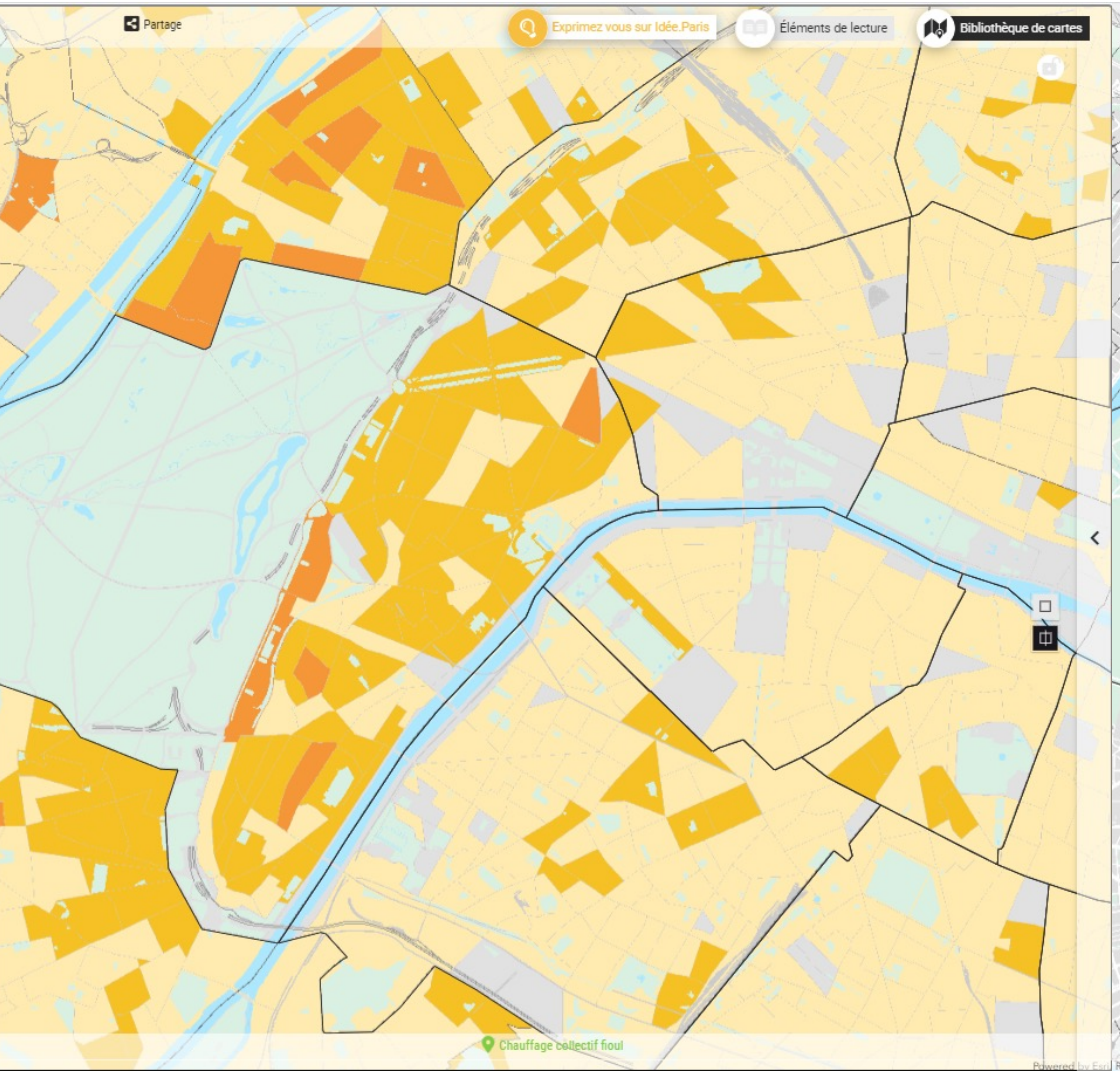


Modélisation de l'ilot de chaleur urbain

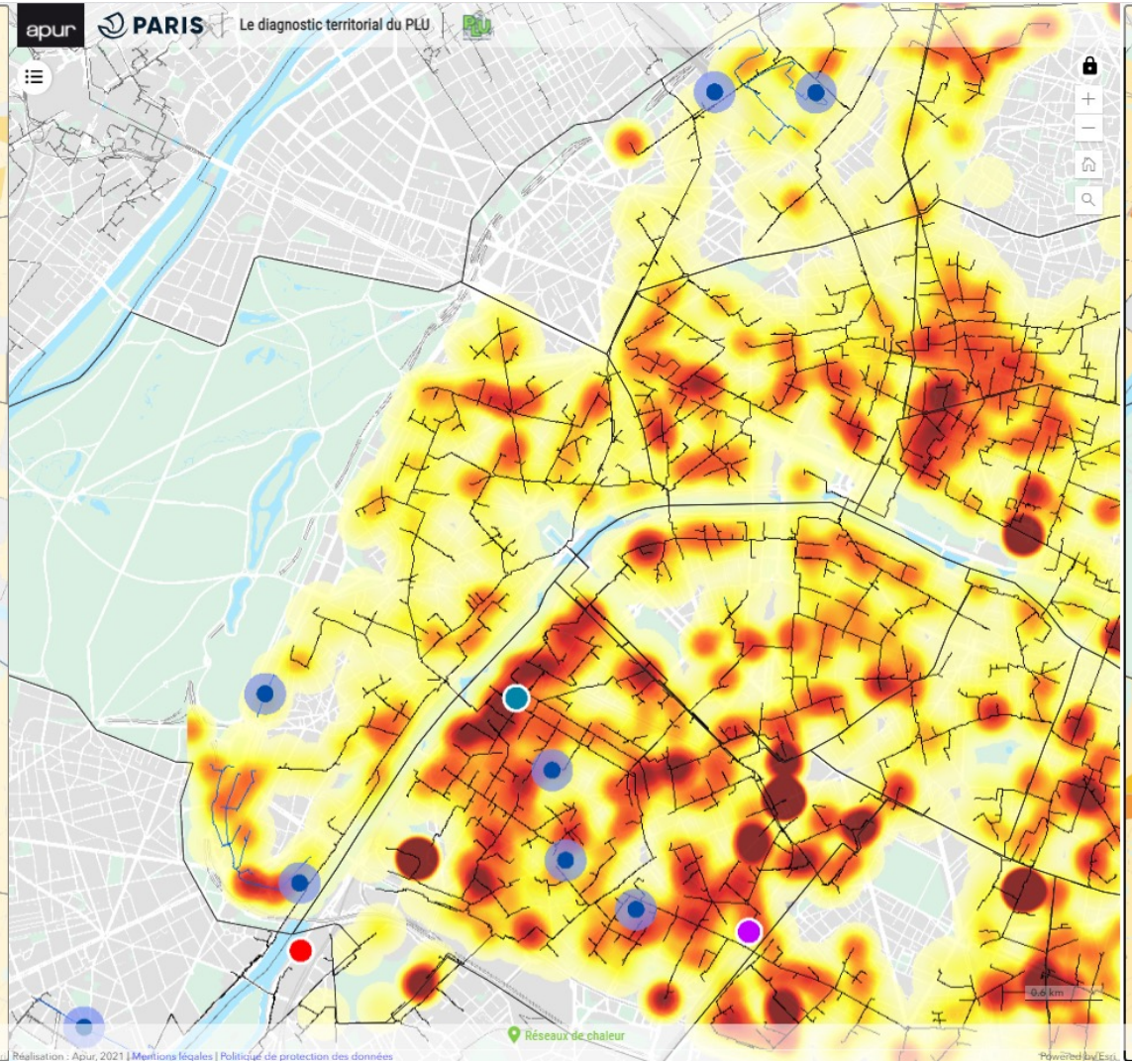


Modélisation de l'ilot de chaleur urbain

Perméabilité des sols



Chauffage collectif fioul



Réseau de chaleur

Cadre urbain

En gras *les cartes reprises dans ce document*
En vert les cartes issues du PLU actuel

Paysages

- Le paysage métropolitain
- **Le paysage à Paris**
- PLU : plan des hauteurs
- PLU : fuseaux de protection

Structure et caractère des tissus urbains

Les tissus urbains

- Les tissus urbains
- **Hauteurs du bâti**
- **Emprise bâties à la parcelle**
- PLU : filets de hauteur des constructions

Tissus urbains et présence de la nature

- **La végétation et les tissus urbains**
- **Taux d'emprises non bâties**
- Taux de la végétation dans les espaces non bâtis à la parcelle

Patrimoine

- Protections patrimoniales de Paris

Densité

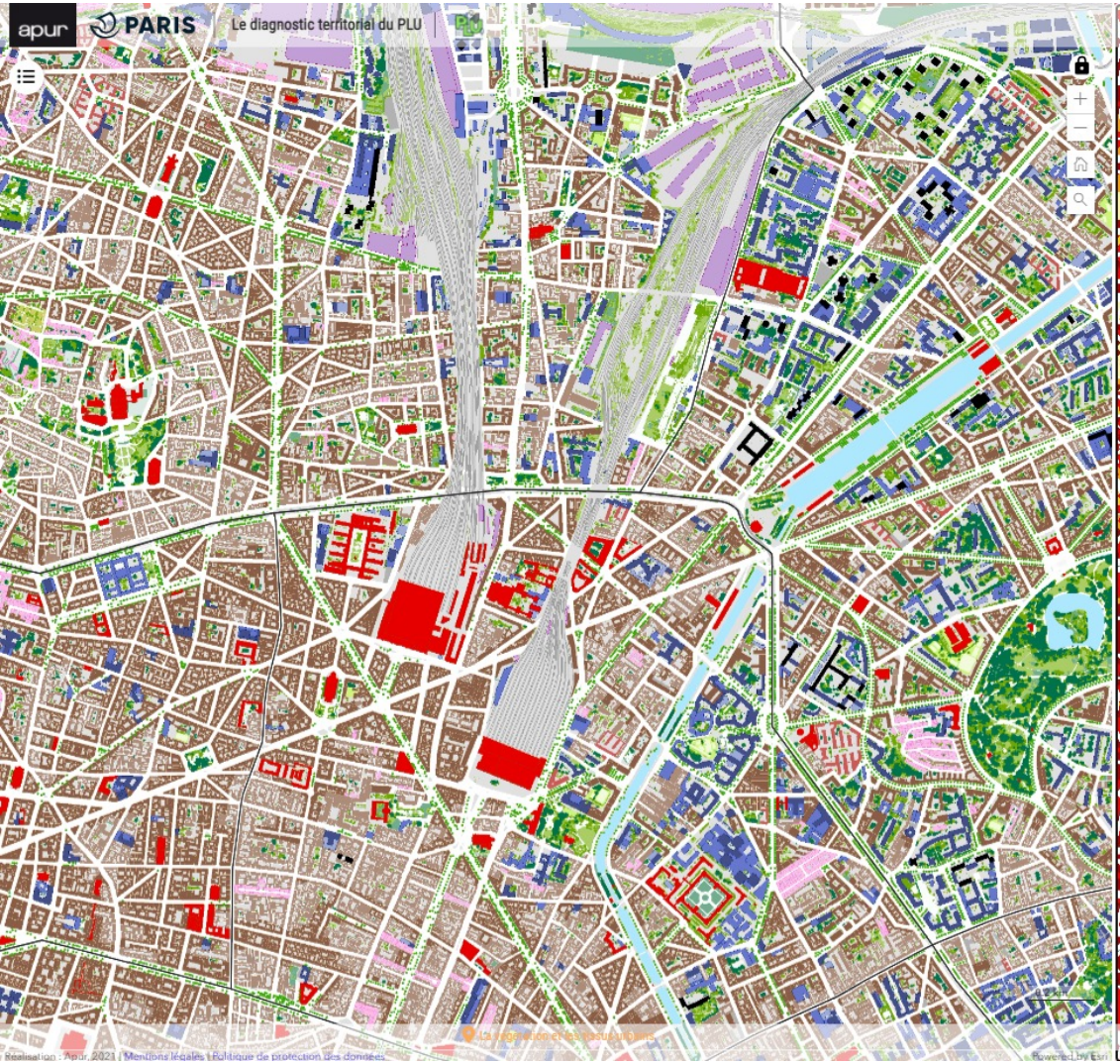
- **Densité bâtie à la parcelle**

Statut de propriété

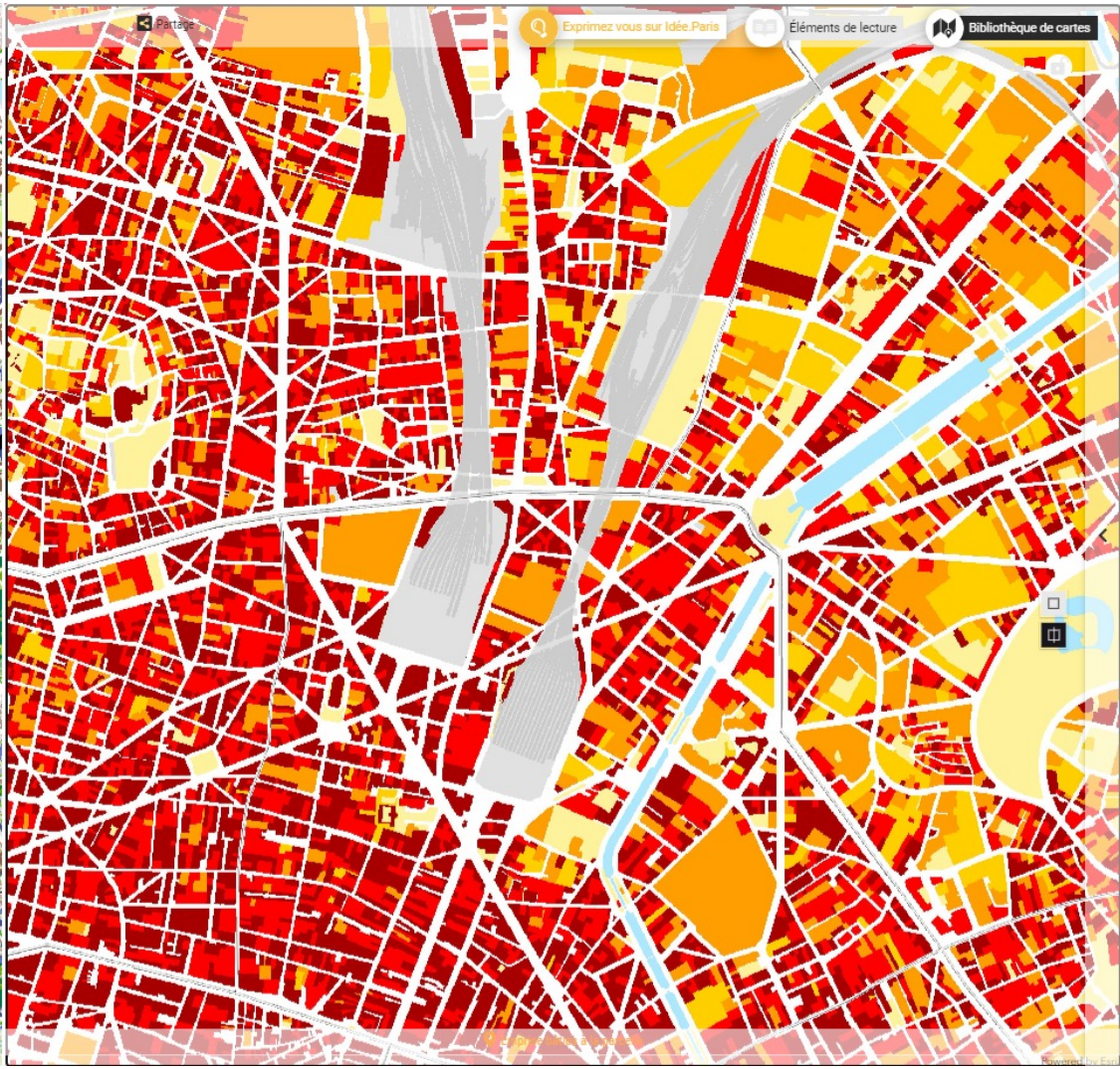
- Statut de propriété

Les transformations des tissus urbains depuis 2006 et engagées

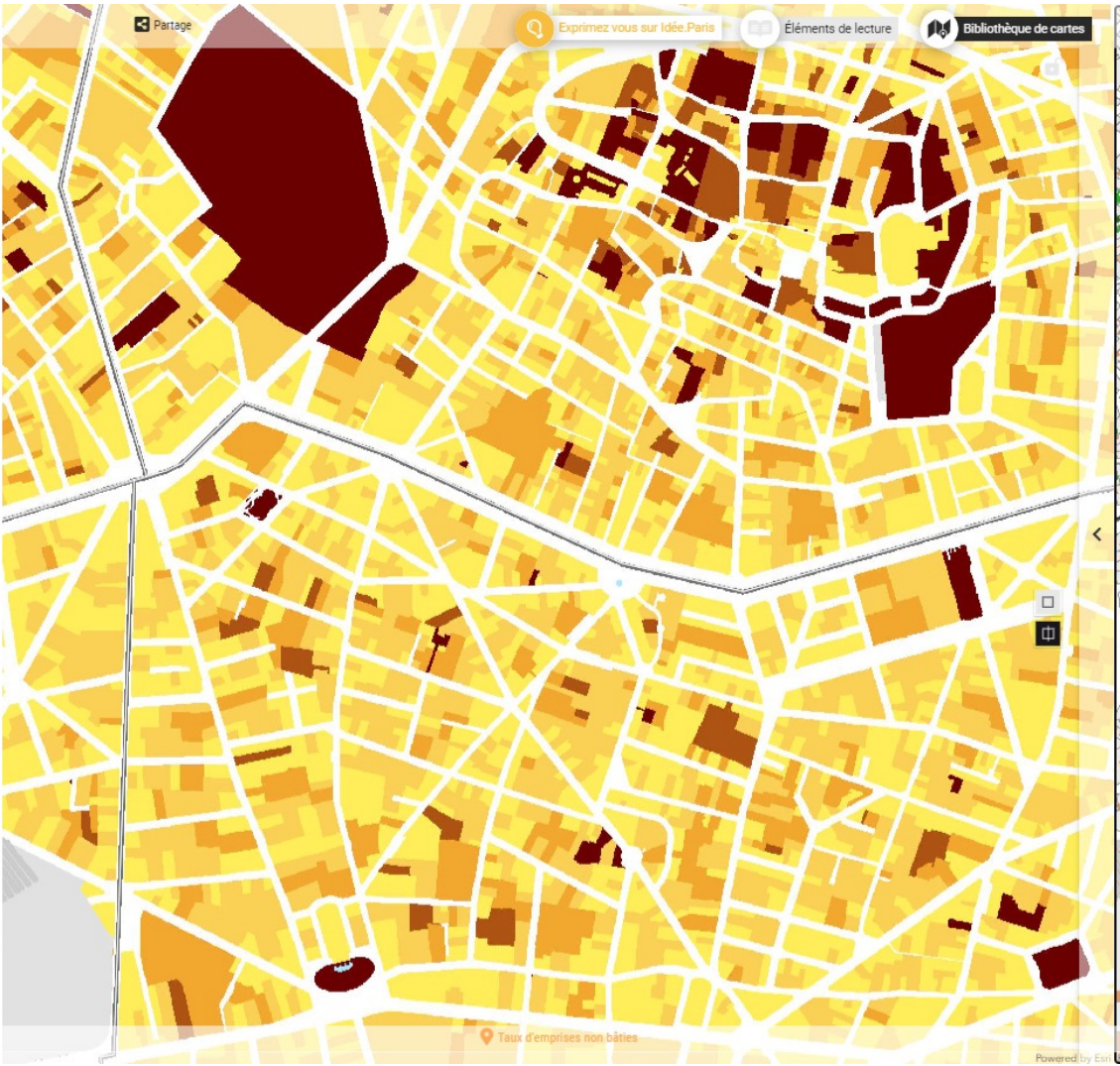
- **Transformations et projets en cours (2006-2020)**
- **Ravalements**
- **Les projets urbains**



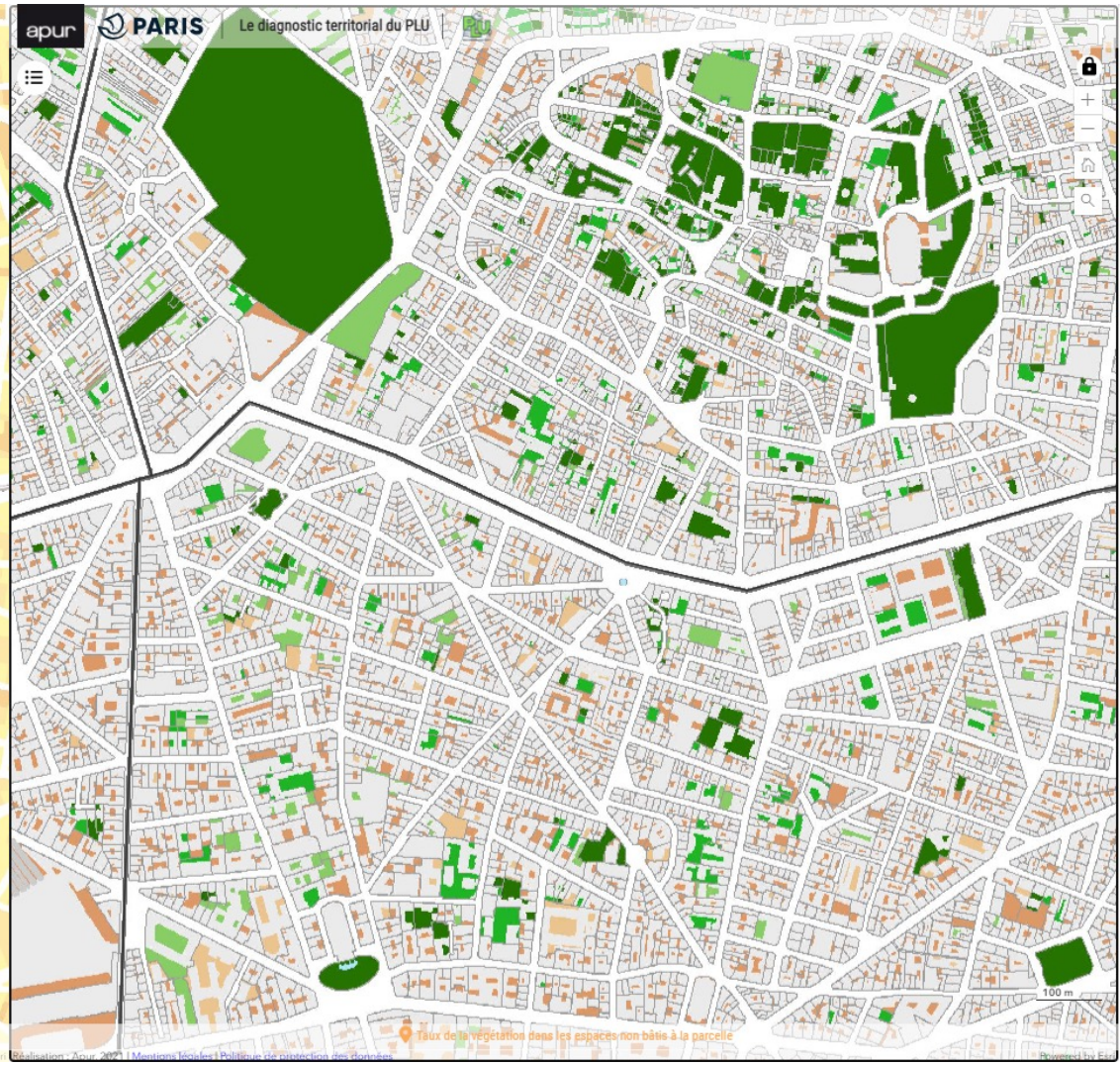
les tissus urbains actuels



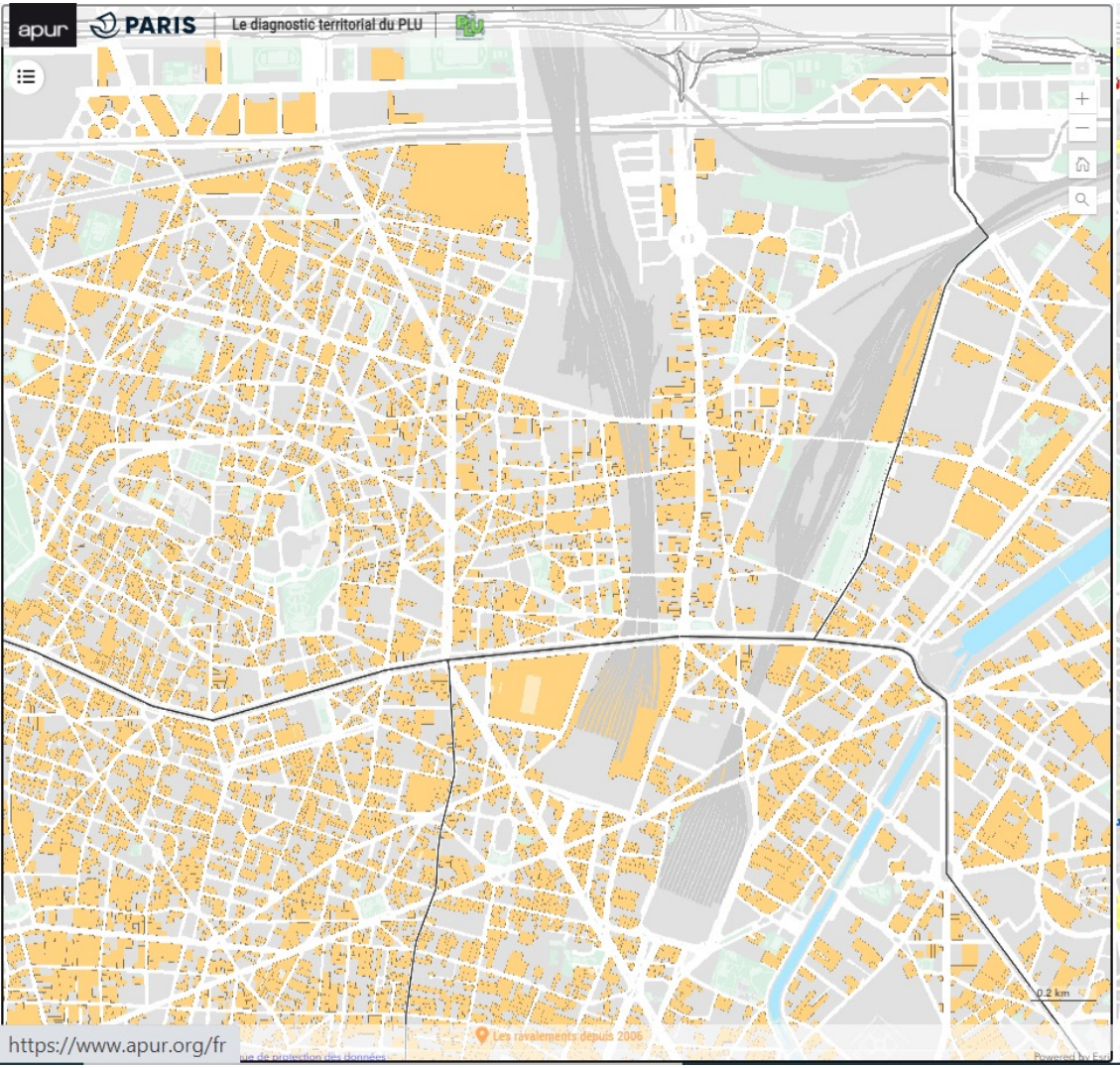
Emprises bâties à la parcelle



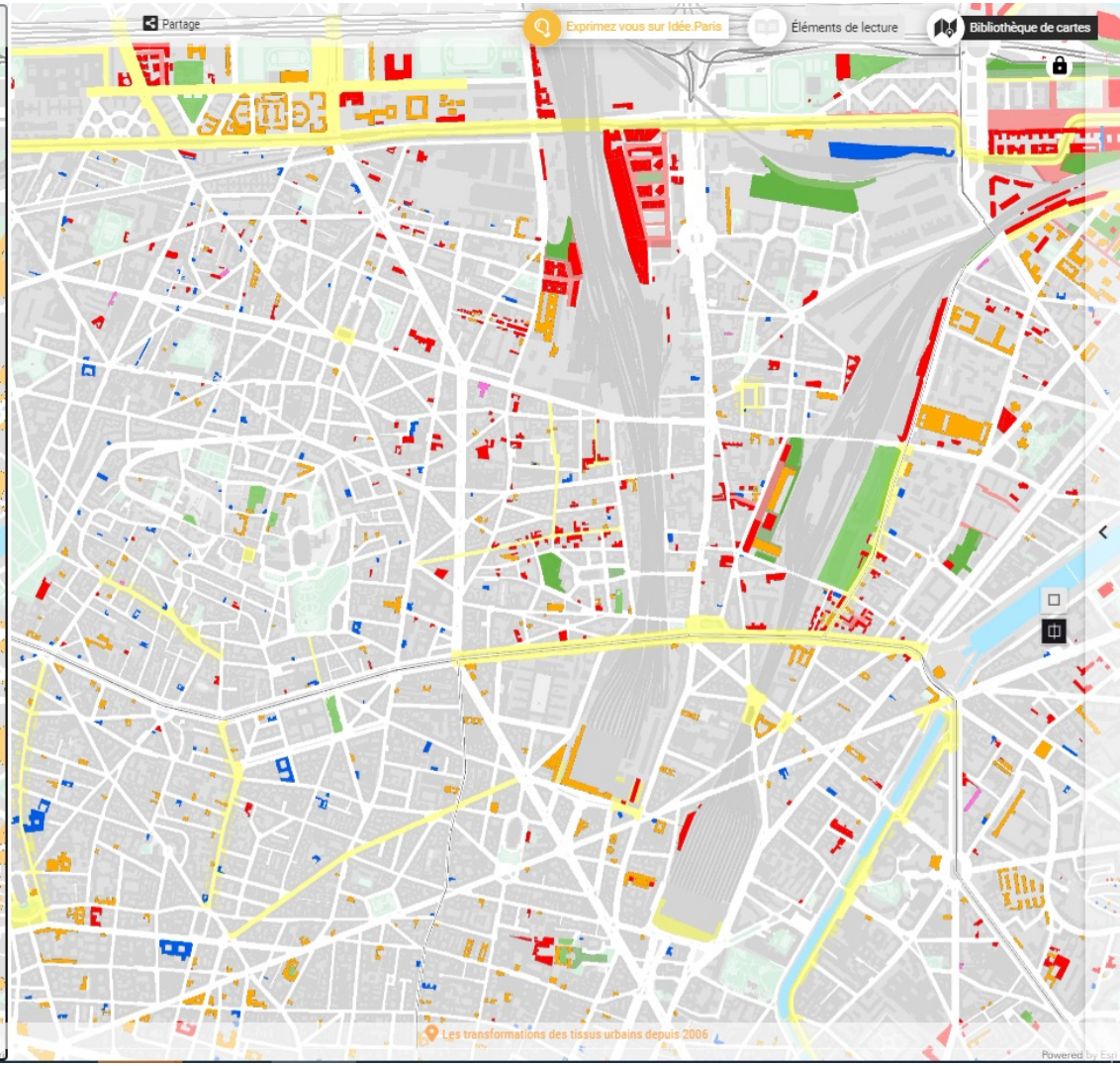
Taux d'emprises non bâties



Taux de la végétation dans les espaces non bâtis à la parcelle



Les ravalements



Les transformations des tissus urbains depuis 2006

Les extraits du diagnostic par arrondissement sont disponibles en téléchargement :

- Paris Centre
- 5e arrondissement
- 6e arrondissement
- 8e arrondissement
- 9e arrondissement
- 11e arrondissement
- 12e arrondissement
- 14e arrondissement
- 18e arrondissement
- 19e arrondissement
- 20e arrondissement
- ...

Habitat

Un parc de logements qui diminue sous l'effet de la progression des résidences secondaires

Le 6e compte 31 500 logements (2,3 % du parc parisien pour 2,5 % de la surface et 1,9 % de la population).

Néanmoins, seulement 72 % de ces logements sont occupés par leur propriétaire ou des locataires à l'année, les 28 % restants sont considérés comme inoccupés. Cette proportion est l'une des plus élevées de Paris après les arrondissements du 8e, 7e et Paris Centre.

Le 6e se distingue notamment par une proportion de résidences secondaires très importante (22 %, plus forte proportion de Paris). Il est à noter qu'un peu plus du tiers de ces résidences secondaires sont détenues par des propriétaires résidant à l'étranger (34 % des propriétaires de résidences secondaires contre 20 % à Paris). Les logements inoccupés du 6e sont ainsi concentrés autour du Boulevard Saint-Germain et au bord des quais de Seine, Malaquais et Conti (plus de 20 % de logements concernés) et un peu plus au Sud le long du Boulevard Raspail. C'est autour des stations de métro Saint-Germain-des-Prés et Odéon que l'augmentation des logements inoccupés a été la plus forte ces dernières années : plus de 10 points entre 2006 et 2017.

Le 6e, avec le 5e arrondissement, est également le seul à avoir vu son nombre de logements diminuer entre 2006 et 2017 : -2,9 % de logements. Il est cependant à noter que si une partie de cette diminution s'explique par la réunion de petits logements pour en créer de plus grands (fusion de chambres de bonne par exemple), elle a aussi été sur surestimée suite à un problème de collecte dans les données de recensement dans le 6e arrondissement.

Les résidences principales sont majoritairement habitées par des locataires (49 % contre 40 % de propriétaires). On dénombre de nombreux occupants logés gratuitement (9 % contre 5 % à Paris) probablement en lien avec le caractère étudiant de l'arrondissement et peu de locataires de logements sociaux (2 % des habitants contre 18 % à Paris).

Des grands logements plus nombreux qu'en moyenne à Paris

Les logements de cet arrondissement sont plutôt grands : 2,82 pièces en moyenne contre 2,58 à Paris. À l'instar des arrondissements plutôt cossus de la capitale, le 6e accueille une majorité des grands logements privés de 4 pièces ou plus, 30 % des logements contre 22 % en moyenne à Paris. Les grands logements sont concentrés à proximité du jardin du Luxembourg, le long de la rue Madame et autour de l'église de Saint-Sulpice.

Si 78 % des logements sont anciens, construits avant 1945, quelques programmes neufs sont en cours. Plusieurs permis de construire, ont été accordés le long du Boulevard du Montparnasse, dont un de plus de 100 logements.

Moins de 4 % de logements sociaux

Le 6e est très faiblement doté en logement social, moins de 1 000 selon le décompte SRU (3,7 % des résidences principales selon le décompte SRU, contre 21,4 % à Paris en moyenne). De 2006 à 2017, le parc social a progressé de 7 % avec 379 logements créés. Ces logements sont répartis à la fois au nord de l'arrondissement à proximité des rues de Seine et de Saint-André-des-Arts et plus près de 7e arrondissement autour de la station de métro Sèvres-Babylone. Quelques projets de logements sociaux supplémentaires sont en cours (183 logements financés mais pas encore livrés).

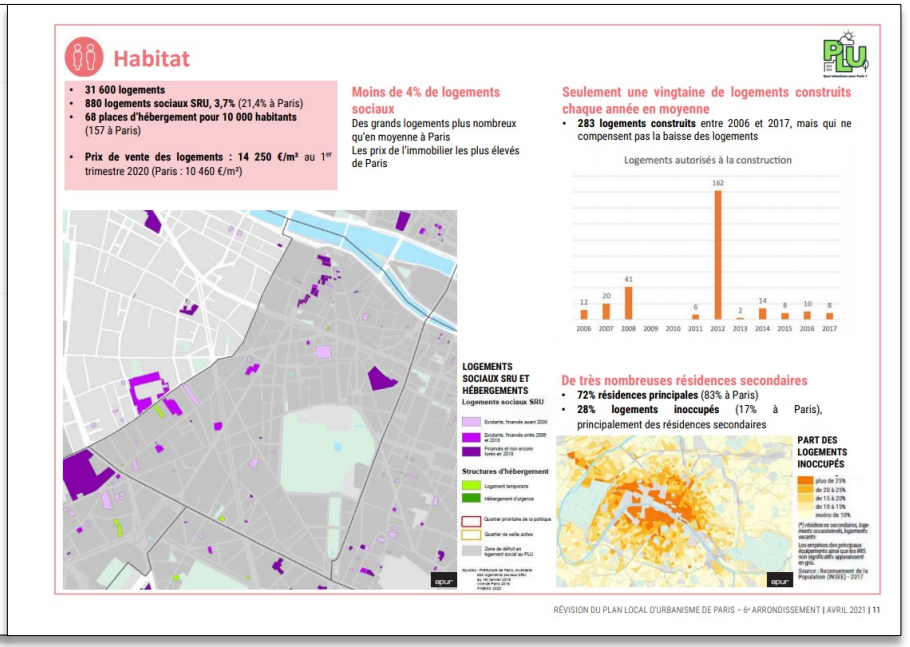
Peu de ménages du 6e sont inscrits comme demandeurs de logements sociaux (1 100 demandeurs, 5 % du total des ménages de l'arrondissement, contre 12 % en moyenne à Paris).

L'offre de logement social du 6e est complétée par 275 places en hébergement temporaire régulièrement mobilisées par les services sociaux dans des hôtels meublés (une douzaine recensée).

Des prix au m² les plus élevés de la capitale

Le 6e est l'arrondissement le plus cher de Paris, les logements s'y vendent à plus de 14 000 € le m² en moyenne (14 250 € au 1er mars 2020 contre 10 460 € à Paris en moyenne) Les logements les plus prisés sont situés juste au-dessus du jardin du Luxembourg, rue de Vaugirard, où les prix au m² dépassent 16 000 €. Entre 2006 et 2020, l'augmentation des prix de vente des appartements dans le 6e a été comprise entre 65 % et 75 % (+79 % en moyenne à Paris sur cette même période).

Concernant le loyer médian, il est lui aussi très élevé, compris entre 28,50 €/m² et 36 €/m² pour un deux-pièces (typologie la plus fréquente à Paris) pour les nouvellement emménagés au cours de l'année 2019. Cette fourchette de prix, que l'on retrouve aussi dans le 7e et le 8e, est la plus élevée de la capitale.



Habitat

- **31 600 logements**
- **880 logements sociaux SRU, 3,7%** (21,4% à Paris)
- **68 places d'hébergement pour 10 000 habitants** (157 à Paris)
- **Prix de vente des logements : 14 250 €/m²** au 1er trimestre 2020 (Paris : 10 460 €/m²)

Moins de 4% de logements sociaux

Des grands logements plus nombreux qu'en moyenne à Paris

Les prix de l'immobilier les plus élevés de Paris

Seulement une vingtaine de logements construits chaque année en moyenne

- **283 logements construits** entre 2006 et 2017, mais qui ne compensent pas la baisse des logements

Logements autorisés à la construction

LOGEMENTS SOCIAUX SRU ET HÉBERGEMENTS

Logements sociaux SRU

Structures d'hébergement

De très nombreuses résidences secondaires

- **72% résidences principales** (83% à Paris)
- **28% logements inoccupés** (17% à Paris), principalement des résidences secondaires

PART DES LOGEMENTS INOCCUPÉS

L'ensemble des travaux de l'Apur est réalisé avec le soutien de ses 27 partenaires adhérents

Nous vous remercions de votre participation et vous donnons rendez-vous en septembre pour un nouveau cycle de web conférence.

Nos web conférences sont ouvertes à une large audience et diffusées en direct sur notre chaîne

YouTube FR