Vœu non rattaché relatif à la révision du projet NEXITY sur la parcelle des anciennes boucheries EMSALEM à l'angle de l'avenue Corentin Cariou et du quai de la Gironde

Voeu déposé par Roland Timsit, Sophia Chikirou, Emile Meunier et l'ensemble des élu·es du groupe Nouveau Paris Populaire

Considérant que la genèse de ce projet a commencé en 2020 par l'acquisition d'une parcelle sans condition suspensive sis à l'angle du quai de la Gironde et de l'avenue Corentin Cariou, par un acteur privé, Nexity, à un propriétaire privé, la famille Emsalem ;

Considérant qu'à l'époque, sur les 7000 m² de parcelle mutable, les études d'urbanisme faisaient état d'un potentiel de constructibilité de 21 000m² de surface de plancher hors sous-sol, ce qui était considéré comme une limite maximum ;

Considérant qu'à ce jour, le projet déposé par Nexity comprend 20 000 m² de surface de plancher, ce qui paraît être une densité très excessive pour s'intégrer harmonieusement dans ce quartier déjà très construit ;

Considérant qu'il prévoit d'accueillir 500 habitantes et habitants dans 207 logements, une crèche, des commerces, des bureaux et des espaces culturels pour le Cours Florent ;
Considérant que le projet actuel fait le choix de limiter les constructions en périphérie de parcelle pour reporter la constructibilité en cœur d'îlot ;

Considérant que de ce fait, un bâtiment de 10 étages sur rez-de-chaussée y sera construit, hauteur ayant des conséquences sur les perspectives paysagères et constituant un obstacle aux vues des immeubles voisins sur le Parc de la Villette ;

Considérant que ce projet ne répond pas aux enjeux du réchauffement climatique et va constituer par sa densité un îlot de chaleur lors des prochaines canicules ;

Considérant que la légalité du permis de construire obtenu en août 2025 interroge par les points suivants :

- Nexity ayant divisé son projet en déposant cinq demandes de certificat d'urbanisme avant l'application du PLU bioclimatique,
- ces cinq demandes n'ont pas été instruites par les services d'urbanisme de la Ville de Paris, Nexity ayant donc obtenu tacitement son droit à construire par forclusion du délai d'instruction au bout de deux mois au titre de la cristallisation des droits,

- l'emplacement réservé, référence Q 19-1, prévu par l'ancien PLU pour un équipement public de proximité J 02 21 au bénéfice de la Ville de Paris a disparu dans le projet Nexity au bénéfice du PLUb,
- la micro-crèche en remplacement de 177 mètres carrés ne répond ni en surface ni en implantation aux besoins estimés de cet espace réservé,
- la ville aurait pu refuser la délivrance des cinq Certificats d'Urbanisme au motif que ceux-ci allaient à l'encontre de l'Emplacement Réservé pour Équipement Public et différer l'instruction du permis de construire en faisant usage d'un sursis à statuer le temps que le nouveau PLU-Bioclimatique soit adopté ;

Considérant en effet qu'en décembre 2020, le Conseil de Paris a prescrit le lancement de la révision du Plan Local d'Urbanisme datant de 2006, prévoyant un « projet de ville pour Paris à l'horizon de 2030 », la justification pour la révision consistant à prendre en compte les enjeux de la transition énergétique et répondre aux attentes des habitantes et des habitants en matière de protection de l'environnement et de cadre de vie ;

Considérant qu'il est ainsi incompréhensible que la Direction de l'Urbanisme de la ville de Paris, n'ait pas instruit les cinq Certificats d'Urbanisme en date du 18 novembre 2021, en mentionnant l'existence de l'ER (Emplacement Réservé) et prononcé un sursis à statuer sur toutes les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations comme le prévoit l'alinéa de l'article L424-1 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant que ce manquement renforce l'interrogation sur la régularité des Certificats d'Urbanisme (CU) tacites car l'Emplacement Réservé (ER) n'était pas encore supprimé, cette suppression ne pouvant intervenir qu'après approbation du nouveau PLU Bioclimatique adopté, le 6 juin 2023 ;

Considérant que des recours contentieux ont été engagés par un collectif d'habitantes et d'habitants, faisant émerger un risque juridique non négligeable pour la stabilité des autorisations délivrées ;

Considérant le vœu déposé par le groupe écologiste en octobre 2025, retiré au profit de l'exécutif qui acte la nécessité de rendre le projet compatible avec les exigences du Plan local d'urbanisme bioclimatique et d'engager des discussions avec le porteur de projet, ainsi qu'une véritable concertation avec les riverains et les riveraines ;

Sur proposition de Roland Timsit, Sophia Chikirou, Emile Meunier et l'ensemble des élu·es du groupe Nouveau Paris Populaire, le Conseil de Paris émet le vœu que :

- la Ville de Paris, en lien avec le collectif de riverains, prenne attache avec le promoteur Nexity pour renégocier le projet architectural afin qu'il réponde aux exigences du nouveau Plan Local d'Urbanisme Bioclimatique.