

# PLU BIOCLIMATIQUE PARISIEN : VERS UNE RÉVOLUTION URBAINE

Sophie MICHELIN-MAZÉLAN

**Annoncée pour fin 2024, l'approbation définitive du plan local d'urbanisme bioclimatique (PLU-B) de la capitale marquera une rupture dans la façon de concevoir la ville et son bâti dans les dix à quinze années à venir. Moratoire sur les bureaux, prime aux logements, mixité sociale renforcée, surperformance des projets... Tour d'horizon des nouveaux équilibres à l'œuvre, avec l'éclairage d'Emmanuel Vital-Durand, avocat associé chez Gide Loyrette Nouel.**

Le futur plan local d'urbanisme de la capitale, présenté comme « *bioclimatique* » car visant à adapter le territoire et le bâti parisiens aux défis du dérèglement climatique, se démarque de ses prédécesseurs sur plusieurs points essentiels. « *La volonté affichée de réduire drastiquement la place des bureaux témoigne, par exemple, d'un vrai changement de paradigme* », commente Emmanuel Vital-Durand, avocat associé chez Gide Loyrette Nouel.

Parallèlement, les obligations de création de logements, notamment sociaux, sont renforcées. Elles se traduisent notamment par un abaissement du seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale à 500 m<sup>2</sup> (contre 800 actuellement), et ce pour toute opération de construction, restructuration ou changement de destination.

Privilégier la transformation du bâti irrigue également le PLU de la capitale, dont les règles sont plus strictes en cas de construction neuve ou de restructuration lourde qu'en cas de réhabilitation. Sans oublier que les auteurs du PLU n'ont pas hésité à revoir l'instruction des permis ou à lever le tabou juridique de

l'interdiction des meublés touristiques dans certains secteurs de la capitale.

« *Face à ces nouvelles règles, il n'est guère étonnant que près de 14 000 observations aient été déposées lors de la phase de l'enquête publique du PLU, contre 977 lors de sa précédente modification générale* », pointe Emmanuel Vital-Durand. Bien que le projet de PLU puisse encore être amendé pour tenir compte des observations du public et du rapport de la commission d'enquête, il ne pourrait toutefois l'être qu'à la marge, afin de ne pas remettre en cause l'économie générale du document d'urbanisme.

## Moratoire sur les bureaux

Alors qu'une proposition de loi portée par le groupe Renaissance, discutée au Parlement au printemps 2024, visait à renforcer l'attractivité financière de la France, et singulièrement celle de Paris, le futur PLU-B marque un coup d'arrêt des bureaux dans la capitale. Pour ce faire, différents leviers sont utilisés.

## PARIS, VILLE LABORATOIRE EN MATIÈRE D'URBANISME

Certaines dispositions du futur PLU-B pourraient inspirer les documents d'urbanisme d'autres métropoles, comme cela a déjà été le cas par le passé (qu'on se souvienne de la réglementation pionnière parisienne de 2006 sur la protection des linéaires commerciaux, reprise ensuite par d'autres

villes, comme Nantes), voire le législateur national ! « *La régulation des dark stores et dark kitchens, mais aussi l'interdiction de la transformation de locaux commerciaux et des bureaux en meublés de tourisme devraient être regardées de près* », précise Emmanuel Vital-Durand.

Idem pour le mécanisme de promotion des externalités positives des projets en vue de favoriser leur acceptabilité par le public ou encore la sanctuarisation de la surface de plancher des destinations liées à la fonction résidentielle, déjà pratiquée dans la Métropole de Lyon.



La disposition la plus emblématique est, sans doute, la suppression de la possibilité de créer des surfaces nouvelles dédiées aux activités économiques dans le secteur de développement de l'habitation, couvrant quasiment toute la capitale. « *Résultat : faute d'offre nouvelle, l'immobilier tertiaire parisien risque de progressivement se muer en un marché de rente. Et à défaut d'incitation, la réhabilitation d'immeubles va être différée, au détriment du rajeunissement du parc.* », note l'avocat.

Autre mesure notable, de nature à produire les mêmes effets, la nouvelle servitude de mixité fonctionnelle. Concrètement, tout immeuble de bureaux de plus de 4 500 m<sup>2</sup> devra prévoir l'intégration d'une part minimale de logements (11 % de sa surface totale) à l'occasion d'une restructuration lourde, d'une extension, d'une surélévation ou d'un changement de destination. Cette nouvelle ère s'illustre, en outre, par un recours renforcé aux emplacements réservés, les fameux « *pastillages* ». Ce mécanisme permet à la Ville de grever certains immeubles d'une servitude pour la création d'un pourcentage de logements, en particulier sociaux. Leur nombre passe d'environ 400 dans le précédent PLU à près d'un millier, dont la plupart concernent des immeubles tertiaires ou de services.

## L'octroi des permis conditionné à une exigence de surperformance

Dispositif particulièrement novateur, le futur PLU impose à chaque pétitionnaire d'améliorer la qualité de son projet au regard de nouveaux critères, comme la réduction de l'impact carbone ou la diversité des fonctions urbaines. Ce que le PLU appelle « *la valorisation des externalités positives des projets* ». Elles correspondent aux effets bénéfiques d'une construction sur les plans urbain, environnemental et social, à l'échelle de son voisinage proche jusqu'à celle de son territoire. En pratique, toute construction neuve ou projet de restructuration lourde de plus de 150 m<sup>2</sup> devra simultanément : respecter l'ensemble des prescriptions habituellement prévues par le règlement (hauteur, gabarit, places de stationnement...) ; mais aussi atteindre ou dépasser un seuil dit de « *surperformance* » sur trois critères parmi les

### CRITÈRES DE SURPERFORMANCE

#### I - Biodiversité et environnement :

1. Espaces libres de construction
2. Végétalisation du bâti
3. Réutilisation des eaux de pluie

#### II - Programmation :

4. Mixité sociale
5. Diversité des fonctions urbaines
6. Animations des rez-de-chaussée

#### III - Efficacité énergétique et sobriété :

7. Performance énergétique du bâti
8. Confort d'été
9. Réduction de l'impact carbone

neuf nouvellement établis, dans au moins deux thématiques sur les trois créées (voir ci-contre). « *Cette exigence sera une gageure pour les porteurs de projet, mais aussi pour les services instructeurs appelés à apprécier le respect de certains critères inédits, comme le confort d'été* », relève Emmanuel Vital-Durand. Une disposition potentiellement source de litiges à la suite de refus injustifiés d'autorisation, qui pourraient notamment être contestés au motif que les conditions de délivrance du permis sont appréciées à une échelle plus large que son assiette.

## Le recours à la végétalisation systématisé

Le renforcement de la végétalisation incarne un axe fort du futur document d'urbanisme sur lequel la Ville a beaucoup communiqué, alors que seuls 20 % des parcelles parisiennes sont constituées d'espaces non bâtis végétalisés, nous apprend le diagnostic du PLU bioclimatique de mai 2023. Différentes règles restrictives sont donc posées, avec lesquels les porteurs de projet vont devoir composer.

Tout d'abord, une surface minimale d'espaces libres de construction est imposée pour tout projet portant sur un terrain de plus de 150 m<sup>2</sup>. Cette surface, déterminée notamment en fonction de la superficie de la parcelle, augmente avec la taille de celle-ci. Surtout, les espaces libres de construction doivent être en pleine terre et végétalisés, sauf en cas d'incompatibilité avec les caractéristiques géophysiques du sous-sol du terrain (présence de gypse, par exemple). Autre tour de vis, il ne sera plus possible de compenser de la pleine terre par de la végétalisation. Ensuite, tout projet de construction doit désormais atteindre un indice de végétalisation du bâti visant les toitures, les terrasses, les espaces sur dalle ou encore les façades. Enfin, le PLU-B sanctuarise les espaces verts protégés issus du précédent PLU (ils ne peuvent plus être reconstitués sur une autre partie de terrain comme auparavant), et en crée de nouveaux. « *Avec cette nouvelle partition urbaine, sociale et environnementale, aussi légitime soit-elle, construire dans la capitale va relever d'un véritable exercice d'équilibriste, auquel il va maintenant falloir se confronter* », conclut Emmanuel Vital-Durand.