

## Les priorités du PLU-b de la ville de Paris : Logement, transition écologique et rénovation ou transformation de l'existant

*Le nouveau PLU Bioclimatique de la ville de Paris, en vigueur depuis fin novembre, est décrypté par deux experts au sein du cabinet LPA Law. La notion de conception architecturale bioclimatique irrigue tout le document. Un rallongement des délais de pré-instruction des permis de construire est sans doute à prévoir.*

Après quatre ans de consultations et d'enquêtes publiques, le Plan local d'urbanisme bioclimatique (PLU-b), entré en vigueur le 29 novembre dernier, fixe un cadre ambitieux, mêlant transition écologique et bien être des habitants. L'occasion pour le cabinet d'avocats LPA Law de décrypter ses dispositions les plus significatives lors d'une conférence donnée le 18 décembre dernier. Hélène Cloëz avocate associée spécialisée en droit de l'urbanisme au sein de LPA Law, animait cette conférence aux côtés de l'architecte Axel Schoenert, architecte. Notons qu'il est possible de contester ce PLU pendant deux mois à compter de sa date de publication.

### Évolutions notables du PLU

Parmi les évolutions notables dans l'organisation de ce plan, il y a le fait qu'il ne comporte que 8 articles, au lieu de 15 en zone UG. Les thématiques se sont resserrées. Parmi les nouveautés également, l'article « UG.5 Conception bioclimatique et performance environnementale » intégré comme des règles du PLU à respecter strictement, de même que l'article « UG.8 Valorisation des externalités positives des projets ». Le nouveau PLU comporte également davantage d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui sont soit thématiques soit sectorielles. « Le règlement requiert un respect strict contrairement aux OAP qui n'exigent qu'un rapport de compatibilité », rappelle Hélène Cloëz.

### Protéger l'habitation, réduire les surfaces de bureau

Dans la première partie de sa conférence, Hélène Cloëz et Axel Schoenert relatent les éléments du PLU qui viennent préserver et favoriser la création de surfaces de plancher dédiées à l'habitation aux équipements d'intérêt public et aux cinémas de petite et moyenne exploitation (« SPH ») et limiter l'augmentation des surfaces dédiées au commerce, au

secteur primaire, secondaire et tertiaire (« SPE »). « Dans l'ancien PLU, lorsqu'on avait un immeuble entièrement en SPE, on avait la possibilité de 10 % de plus, désormais cette facilité est supprimée », indique Hélène Cloëz. Il est néanmoins autorisé de réaliser d'augmenter de 10 % la SPE à la condition que des locaux destinés à l'habitation soient réalisés sur le même terrain correspondant à la SPE créée avec un minimum de 500 mètres carrés. Les surfaces des locaux situés au rez-de-chaussée dans la bande de constructibilité principale et les surfaces en sous-sol ne sont pas prises en compte dans le calcul des SPE et SPH. Il est à noter également que le secteur de développement de l'habitation prévu au PLU dans lequel les règles SPE/SPH s'appliquent est extrêmement large.

### Favoriser la création de logements grâce à trois servitudes

Par ailleurs, le PLU prévoit trois types de servitudes favorisant la production de logement : la servitude de mixité fonctionnelle, qui n'existait pas avant, la servitude de mixité sociale et la zone réservée pour le logement/l'équipement (le « pastillage »). Les travaux visés par ces servitudes : constructions neuves, restructurations lourdes, changements de destination, extensions et surélévations. Sachant que la restructuration lourde possède une nouvelle définition : ce sont les travaux visant à rénover ou modifier une construction existante, qui suppriment ou rendent à l'état neuf les éléments déterminant la résistance et la rigidité de la construction dans une proportion d'au moins 15 %, sous réserve des travaux qui ressortent de la reconstruction. Les éléments pris en compte dans le calcul de ladite proportion n'incluent pas les fondations. En outre, la surélévation est comprise très largement, il s'agit de n'importe quel type de surélévation, qu'il y ait ou non création de surface de plancher et quelle qu'en soit la surface.



Hélène Cloëz et Axel Schoenert

### Focus sur la nouvelle servitude de mixité fonctionnelle

Quid de la nouvelle servitude de mixité fonctionnelle ? Dès que l'intervention se réalise au sein d'un bâtiment qui comprend plus de 4 500 m<sup>2</sup> de SPE, il sera nécessaire de créer 10 % de surface de plancher destinée à l'habitation avec un minimum de 500 m<sup>2</sup> de logement. « Sur la surface destinée à l'habitation, on applique les règles de mixité sociale, avec une possibilité de faire du bail réel solidaire (BRS) », précise Hélène Cloëz. Ces règles de mixité fonctionnelle ne s'appliquent pas aux surfaces situées en rez-de-chaussée situées hors de la bande de constructibilité principale (18 m) et aux constructions existantes dont la configuration ou la situation sont strictement incompatibles avec la création de logement.

Cela ne s'applique pas non plus en présence d'une compensation par le biais d'une « transformation de SPE en habitation à proximité de l'immeuble autorisée après le 1er janvier 2025 », ajoute l'avocate. « Lorsque la parcelle est trop petite, il n'est techniquement pas possible de mélanger bureau, logement et logement social. Dans cette hypothèse, il faut soit tenter de le faire valoir à la ville, soit passer par la compensation », complète Axel Schoenert.

### Le pastillage

Quid du pastillage ? En présence de gros travaux ou d'un changement de destination, il sera nécessaire de respecter la pastille. Par exemple, si l'immeuble est pastillé sur la cartographie du PLU Bioclimatique, LS 100/60, cela signifie que 100 % des mètres carrés de l'immeuble devront être transformés en habitation et que la part de logement social dans cette surface devra être de 60 %. « La grande nouveauté du PLU Bioclimatique est d'avoir augmenté le nombre de ces emplacements réservés par rapport au PLU en vigueur », indique Hélène Cloëz. Le pastillage peut se contester. Tout

**Le calendrier d'adoption du PLU-b de Paris**



source: LPA law

d'abord, le requérant peut exercer son droit de délaissement, mettant ainsi en demeure la ville d'acheter son bien. La ville dispose d'un an pour répondre et trois mois pour saisir le juge de l'expropriation s'il n'y a pas d'accord sur le prix. Si la ville ne répond pas à la mise en demeure, la pastille n'est plus opposable. A côté de la pratique du droit de délaissement, il est possible d'argumenter avec la ville. Pour cela, Axel Schoenert propose deux moyens: « il est parfois impossible de faire du logement notamment à cause des servitudes de vue, ou parce que le bilan carbone de la transformation irait à l'encontre des objectifs du PLU bioclimatique ». A noter qu'il est également possible d'engager un recours gracieux ou contentieux contre le PLU, d'ici fin janvier, en tant qu'il a pastillé la parcelle, « avec des chances de succès assez aléatoires », précise l'avocate, « puisque le Conseil constitutionnel a déjà estimé qu'il n'y avait pas d'atteinte portée au droit de propriété car le propriétaire dispose de la contrepartie du droit de délaissement ».

**Quid de l'intégration des nouveautés architecturales ?**

Ce nouveau PLU priorise par ailleurs la réhabilitation ou la transformation des constructions existantes. L'épaissement est un type de travail qui est désormais prévu au PLU et qui est défini ainsi: « Agrandissement horizontal limité d'une construction existante, d'une épaisseur inférieure ou égale à 2,50 mètres mesurés à partir du nu extérieur de la façade existante avant travaux, visant à améliorer son habitabilité ou ses performances environnementales ». Par ailleurs, des exceptions aux règles de gabarit et de surélévation sont prévues telles que la possibilité d'une hauteur supérieure en présence d'un terrain de plein air ou un épaissement possible dans certains secteurs modernes comme Beaugrenelle par exemple. Concernant le stationnement, « Paris ne souhaite plus de voitures à Paris, le PLU prévoit ainsi un maximum d'une place de stationnement pour 1000 mètres car-

rés de surface de plancher dans les constructions neuves dans les 1er au 11ème arrondissement et 500 places du 12ème au 20ème arrondissement », indique Axel Schoenert. « Dès qu'on est sur de l'existant, si on fait des travaux de réhabilitation ou de restructuration lourde notamment, on doit respecter ces normes, et essayer d'affecter les places de stationnement excédentaires s'il y en a, à un autre usage », complète l'avocate. Pour les bureaux et les logements, les locaux affectés au stationnement des vélos doivent présenter une surface supérieure ou égale à 7 % de la surface de plancher totale. C'était 3 % dans l'ancien PLU. A noter par ailleurs que les règles sur les espaces libres ont été renforcées, elles intègrent notamment la notion de pleine terre. « Il faut noter enfin que le PLU indique, que le projet, qu'il soit neuf ou existant, doit intégrer les notions de conception architecturale bioclimatique », relève Hélène Cloëz. Dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme, Axel Schoenert recommande de réaliser un « dossier intelligent », l'idée étant de raconter une histoire cohérente de son projet et de chercher le dialogue avec tous les partenaires de la ville.

**Valorisation des externalités positives**

Concernant les externalités positives prévues à l'article UG.8 du PLU, il s'agit de l'une des innovations les plus remarquables de ce PLU, incitant les professionnels à dépasser les attentes réglementaires et leur permettant de communiquer au grand public les externalités positives. Au sein de chacun de trois thèmes (« biodiversité et environnement », « programmation » et « efficacité et sobriété »), il y a trois critères. En tout, il y a ainsi neuf critères. Par exemple quand on est en construction neuve ou en restructuration lourde, on devra choisir trois critères dans au moins deux de ces thématiques. Autre exemple en matière d'extension/surélévation d'une surface de plancher de plus de 150 m<sup>2</sup>, il faudra s'emparer d'un seul de ces critères. A titre d'illustration les

trois critères du thème « efficacité énergétique » sont la « performance énergétique du bâti », le « confort d'été » et la « réduction impact carbone ». A noter que chacun des critères est décrit au sein du PLU. « Dans le cadre de votre projet, vous choisirez les critères les plus simples à appliquer, les moins impactant pour votre projet », recommande Hélène Cloëz.

**Contrôle des destinations**

Les deux experts se sont ensuite intéressés aux destinations. Le PLU prévoit 5 destinations et 23 sous-destinations, décrites de façon précise, éclairant ainsi davantage le travail des praticiens. Globalement, le PLU copie le code de l'urbanisme. Cependant, il existe quelques différences portant sur quatre sous-destinations qui sont rédigées de façon un peu spécifique, par exemple sur les activités artisanales du secteur de la construction, sur les meublés de tourisme, les locaux et laboratoires de recherche, les entrepôts (pour faire la chasse au dark store). Il y a également des restrictions dans 5 sous-destinations (entrepôt, industrie, commerce de gros, cuisine dédiée à la vente en ligne, meublé de tourisme). S'agissant du meublé tourisme, ces limites sont importantes: interdiction de changer des locaux de bureaux en meublé de tourisme dans tout Paris, sur des terrains comportant des locaux d'habitation; interdiction de créer des meublés de tourisme (construction neuve, extension, surélévation) dans le secteur d'encadrement des hébergements touristiques qui est très large. Enfin, les deux experts indiquent que le nouveau PLU protège par ailleurs davantage le commerce, l'artisanat et les activités productives. Il institue trois régimes de protection: protection du commerce et de l'artisanat, protection particulière du commerce artisanal de proximité, protection particulière du commerce culturel. Parmi les nouveautés, certaines voies sont réservées aux commerces culturels (librairies, antiquaires, galeries d'art, notamment). ●