

OCTOBRE 2023

Business & Partners



PLU bioclimatique de la ville de Paris :

le financement
des transitions
en question

En partenariat avec :

LACOURTE RAQUIN TATAR

Édito

A Paris, le PLU sera bioclimatique

La révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Paris, dit bioclimatique, doit permettre d'adapter la capitale aux changements climatiques et d'y rendre le logement plus abordable.

Pour l'équipe municipale, il s'agit aussi de procéder à un rééquilibrage entre l'Est de la capitale (qui comporte trop de logements sociaux et pas assez de bureaux) et l'Ouest (qui dispose de trop de bureaux et manque de logements sociaux), mais aussi de multiplier les espaces verts. Qui pourrait s'opposer à cela ? Personne. Ce qui fait l'objet de critiques, ce sont les moyens imaginés pour atteindre ces objectifs.

Quelques exemples de moyens contestés : un dispositif dit de pastillage, prenant la forme de servitudes nouvelles sur les bureaux à l'Ouest ; une obligation de mixité fonctionnelle généralisée ; une quasi-disparition des moyens permettant de construire davantage de m² de bureaux ; des obligations renforcées en matière de construction durable et résiliente face aux transitions en cours...

Des mesures contre-productives ou utilement innovantes ?

Pour de nombreux professionnels de l'immobilier et représentants des entreprises, de telles mesures ne permettront non seulement pas d'atteindre les objectifs, mais priveront en plus la ville des moyens nécessaires pour qu'elle puisse accomplir la transition environnementale. Il faudra donc débattre. L'enquête d'utilité publique sert à cela. Mais derrière les arguments, deux éléments sont à garder à l'esprit.

Un objet juridique et un outil politique

Un PLU est avant tout un outil politique, permettant à une majorité municipale d'incarner ses thèmes de campagne pour dessiner les évolutions de la ville. La légitimité au suffrage universel direct s'impose. Et compte tenu des divergences désormais patentes au sein de cette majorité, il ressort clairement que les mesures contenues par le PLU ont déjà été le fruit d'intenses négociations et qu'elles reposent sur des compromis délicats.

Paris, laboratoire de l'urbanisme français

Par ailleurs, les PLU de la ville de Paris ont souvent été des laboratoires en matière de droit de l'urbanisme. Certaines de ses dispositions qui apparaissent aujourd'hui comme des originalités parisiennes et des objets juridiques inconnus (l'urbascore par exemple, dont parlent d'ailleurs nos invités...), pourraient devenir demain la norme, éventuellement à la faveur d'une évolution législative inspirée.

Une question se pose d'ailleurs : compte tenu des défis à relever, est-il pertinent de les aborder à l'échelle de Paris ou faudrait-il élargir le champ et intégrer les communes proches ?

Laurent David

DIRECTEUR GÉNÉRAL LES ECHOS PUBLISHING

04

Entretien



PLU bioclimatique de la ville de Paris : un projet ambitieux mais incohérent ?

10

Focus



Les mesures clés et les interrogations qu'elles soulèvent

“ Les PLU de la ville de Paris ont souvent été des laboratoires en matière de droit de l'urbanisme. ”



PLU bioclimatique de la ville de Paris : un projet ambitieux mais incohérent ?

Adapter la ville pour pouvoir y vivre malgré les changements climatiques, et ce, à un prix abordable pour le plus grand nombre : tels sont les objectifs de la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la ville de Paris. L'occasion de croiser les analyses d'Omar Fjer, managing director dans la branche immobilière du fonds Ardian, et Vincent Guinot, avocat, associé du cabinet Lacourte Raquin Tatar, spécialisé en droit public et plus particulièrement en droit de l'urbanisme.

Le projet de PLU bioclimatique, lancé en décembre 2020, a été voté en juin 2023 et son entrée en vigueur est prévue pour le second semestre 2024. Entre temps, l'enquête publique devrait être lancée pour permettre aux acteurs concernés, notamment ceux de l'immobilier, des promoteurs aux propriétaires fonciers, de faire entendre leur voix. Car si les objectifs sont reconnus comme louables, de nombreuses critiques sont développées à propos des mesures envisagées, dont les effets pourraient finalement s'avérer contre-productifs.

Le projet de PLU Bioclimatique présenté par la ville de Paris ces derniers mois a suscité de nombreuses et vives réactions. En quoi est-il différent des autres ?

Omar Fjer : Les règles d'urbanisme applicables à Paris ont connu des évolutions étalées qu'il est cohérent de considérer depuis la première mandature de Bertrand Delanoë jusqu'à l'actuelle. L'adaptation des acteurs économiques s'est faite avec une certaine souplesse et une évidente raison, tant les contraintes propres à la ville de Paris s'imposent



à tous. Les objectifs politiques et les réalités économiques étaient finalement assez correctement articulées. Néanmoins, depuis la pandémie, des indices sont apparus laissant comprendre que le cadre posé, reposant sur des éléments clairs, allait évoluer et que des difficultés allaient apparaître.

“

Ce qui déstabilise les acteurs, c'est quand la ville enlève ce qui permettaient de rentabiliser les opérations et d'améliorer la qualité environnementale des programmes.

”



Omar Fjer

MANAGING DIRECTOR
DANS LA BRANCHE IMMOBILIÈRE
DU FONDS ARDIAN

Vincent Guinot : Deux éléments sont à souligner. Tout d'abord, un élément politique. Le lancement de la procédure de révision coïncide avec les dernières élections municipales. Ce qui est logique car la réflexion sur l'avenir environnemental et social de la ville était l'un des thèmes majeurs. Or, cette réflexion irrigue de nombreuses politiques publiques sectorielles, dont l'urbanisme. Ensuite, techniquement, n'oublions pas que le PLU actuel est relativement ancien, datant de 2006, et n'avait jamais été révisé depuis. Or, plusieurs grandes

lois importantes en matière d'urbanisme ou produisant des effets en matière d'urbanisme ont été adoptées entre temps : le Grenelle de l'environnement, la loi Alur, la loi dite Elan... Ces lois ont verdi, transformé les PLU, changé les destinations (l'habitation, les bureaux, les constructions de services publics...). Clairement, le décalage juridique était important et il était normal que la ville de Paris remette son PLU à niveau.

O. F. : Une remarque : le PLU est l'un des rares outils politiques qui reste aux mains des maires. Il est normal qu'ils s'en saisissent pour incarner le programme sur lequel ils ont été élus. Critiquer le dogmatisme en la matière me semble inapproprié. Le sujet est d'être capable de débattre des moyens et des chemins permettant de réaliser les objectifs visés, tant individuels que collectifs. Personne ne peut être contre une ville plus verte, plus résiliente, avec des logements plus accessibles pour le plus grand nombre. Encore faut-il que tous les acteurs concernés aient les moyens de réaliser cela.

Premier volet, en matière de mesures bioclimatiques, quels sont les points clés ?

V. G. : J'en vois cinq, qui se complètent. Des obligations de végétalisation des immeubles, plus importantes que ce qui existait jusqu'alors. Des normes environnementales à respecter d'un niveau plus élevé que celui applicable au plan national, avec des normes techniques excédant celles de la réglementation RE2020, par exemple. Des mesures visant à empêcher le plus possible la démolition et à promouvoir la réutilisation de l'existant, avec des obligations renforcées en matière de traitement des déchets de chantier, de emploi des matériaux. Des bâtiments évolutifs, intégrant une capacité de réemploi, de réversibilité. Enfin, pour obtenir une ville plus durable, l'accent est mis sur le choix des matériaux, biosourcés, produits à base de matières recyclées...

Pour les professionnels de l'immobilier, s'agit-il d'un problème en soi ?

O. F. : Pas en soi. A Paris, le foncier coûte extrêmement cher. Dans une opération, le coût d'ac-

quisition représente jusqu'à 80 % du coût total d'investissement, les 20 % restant étant consacrés aux travaux, soit schématiquement des proportions bien plus déséquilibrées de ce qui se fait en dehors de Paris... De ce fait, quand les coûts des travaux augmentent, par exemple en raison de nouvelles normes environnementales, il est possible de les absorber en raison de leur impact plus limité sur le coût total d'investissement, d'autant qu'il existe tout de même une certaine élasticité-prix sur le marché (les actifs les plus performants sur les normes environnementales valent plus chers). Ce qui pèse lourd pour les investisseurs, ce n'est donc pas l'exigence des normes environnementales. Ce qui déstabilise les acteurs, c'est quand symétriquement la ville de Paris décide d'enlever les quelques droits à construire supplémentaires qui, jusqu'ici, permettaient de rentabiliser les opérations immobilières et d'améliorer la qualité environnementale des programmes, voire oblige à dédensifier les projets ou réduire la part de bureau déjà existante.

V. G. : Depuis 2016, la rentabilité économique des opérations immobilières intègre des règles d'urbanisme devenues plus contraignantes, en particulier en matière environnementale, grâce aux fameux 10 % supplémentaires de surface de bureaux réalisables, mais aussi grâce à des dispositions qui permettaient de ne pas tenir compte des agrandissements réalisés au rez-de chaussée et dans les infrastructures. Tout cela est censé disparaître : perte des 10 % de SPE supplémentaires et l'on ne peut plus descendre les espaces libres en dessous du niveau du terrain naturel. Et si des travaux lourds sont réalisés dans des immeubles situés dans l'Ouest parisien, d'au moins 5 000 m², 11 % de la surface de l'immeuble de bureaux doivent être convertis en logement, dont 50 % en logements aidés. L'évolution des règles applicables à la production des bureaux est donc au cœur de vos préoccupations...

O. F. : L'idée fondamentale de la municipalité est de rééquilibrer le territoire parisien, partant du constat qu'il y a trop de bureaux à l'Ouest et pas assez d'activité à l'Est, ainsi qu'une mauvaise répartition des logements sociaux concentrés, eux, dans l'Est de la capitale.

“

L'autre mesure, bien moins médiatisée, mais d'effet considérable, concerne la mixité fonctionnelle.

”



Vincent Guinot

AVOCAT, ASSOCIÉ DU CABINET
LACOURTE RAQUIN TATAR,
SPÉCIALISÉ EN DROIT PUBLIC

Avant même la mise en œuvre de ce PLU, cela fait donc des années que l'octroi des permis de construire des bureaux est bien plus simple dans le 19^e arrondissement, par exemple, que dans le 8^e. Pourtant, le taux de vacance en bureaux est extrêmement bas, près de 3 %. Pendant ce temps, le taux de vacance en matière de logement est aux alentours de 10 %. Et majoritairement, ces logements vacants sont situés à l'Ouest. Cela représentant plus de 100 000 logements. De ces deux chiffres, l'équipe municipale déduit qu'il y a trop de bureaux et pas assez de logements. Elle prévoit donc dans le nouveau PLU, de restreindre drastiquement la création de tout m² de bureau supplémentaire. C'est cette logique qui échappe à la plupart des professionnels de l'immobilier. Si l'on prend du champ, la vie de chacun est organisée autour du travail, du logement et des activités personnelles. Comment penser une ville, avant tout tertiaire, avec des logements mais manquant de bureaux pour permettre aux habitants d'y travailler ?



Techniquement, comment ce rééquilibrage en faveur du logement serait-il mis en œuvre ?

V. G. : Il y a une mesure dont tout le monde parle et une autre plus discrète mais bien plus déstabilisante. D'une part, la fameuse « pastille », qui est un dispositif qui désigne un millier d'immeubles, principalement situés dans les 8^e et 16^e arrondissement. Il s'agit en fait d'emplacements réservés. En soi, c'est un outil qui existe dans tous les PLU bien que son usage reste relativement mesuré. Ce n'est pas le cas ici. Dès lors que le propriétaire souhaite faire des travaux lourds, il est de facto tenu d'affecter ses projets à l'emplacement réservé. La ville, si elle le souhaite, peut alors acheter le bien et, en cas de désaccord sur le prix, c'est au juge qu'il revient de trancher. La ville peut tout aussi bien décider de ne pas agir et laisser faire le propriétaire. Ce qui change, c'est le nombre de biens concernés, bien plus important, et leur nature : aux parkings-silos et bâtiments et terrains publics ou parapublics s'ajoutent désormais des immeubles privés. C'est l'outil dont on parle le plus. L'autre mesure, bien moins médiatisée, mais d'effet considérable, concerne la mixité fonctionnelle qui va s'imposer à toute opération de restructuration d'un immeuble d'une certaine taille, dans l'ensemble de l'Ouest parisien.

O. F. : Tout le monde parle, en effet, de cette procédure du pastillage qui va considérablement ralentir les opérations immobilières. Mais je pense que l'effet sera nul ou très faible, du fait des moyens tout de même limités de la ville de Paris. En outre, en ralentissant les transactions immobilières, le budget de la ville sera affecté via les droits de mutation qui baisseront. En revanche, la servitude de mixité fonctionnelle, à hauteur de 11 % de logements aidés et pour un minimum de 500 m², devrait, elle, s'appliquer à tous les bâtiments de plus de 5 000 m² et aura un effet majeur.

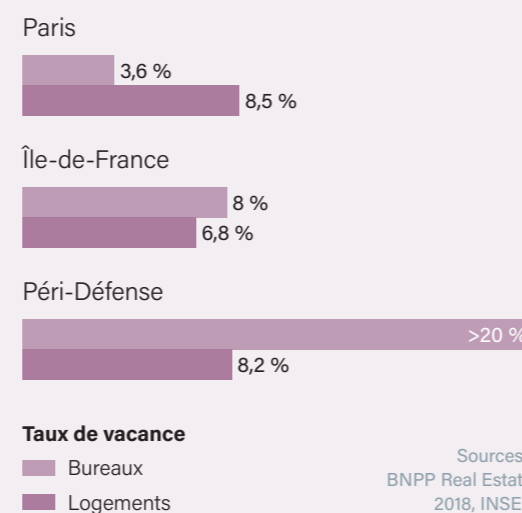
Quelles conséquences sur le marché anticipez-vous ?

O. F. : Tout d'abord, ainsi engagées, ces mesures devraient produire une augmentation du prix du

m² pour les bureaux. Cela conduirait à restreindre encore l'accès au foncier parisien aux seules entreprises les plus fortunées (luxe, industrie financière, métiers de conseil...). En somme, l'exact opposé de l'objectif que la ville veut atteindre. Par-delà le prix, cette révision du PLU de Paris aura des conséquences également sur les acteurs. Avec l'obligation de mixité d'usage, la valeur des biens va diminuer et il ne sera plus possible de financer la transition environnementale.



À Paris ce sont les bureaux qui manquent plus que les logements



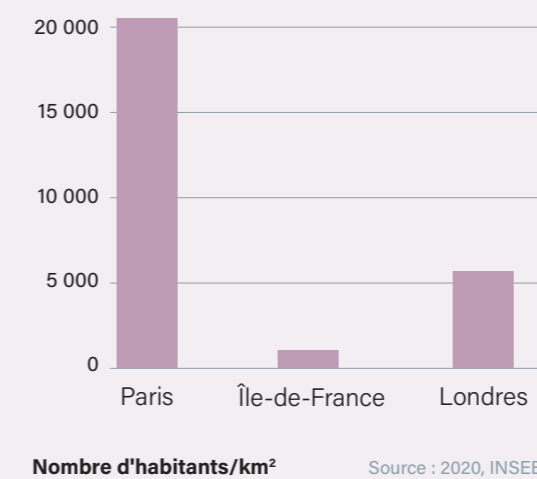
“

Avec l'obligation de mixité d'usage, la valeur des biens va diminuer et il ne sera plus possible de financer la transition environnementale.

”



Paris demeure l'une des capitales où la densité de population est la plus élevée au monde



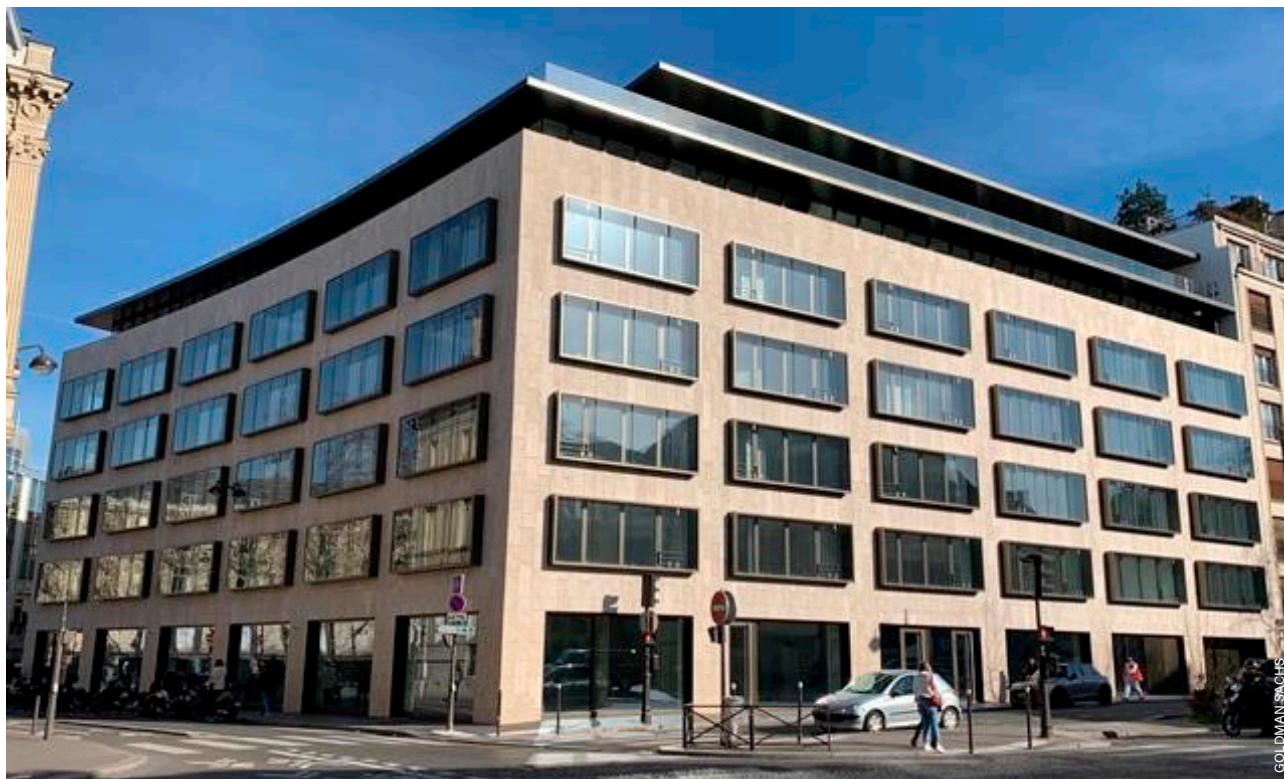
Et à moyen terme ?

O. F. : Ce PLU instaurerait une instabilité en matière d'urbanisme, quelque chose que les investisseurs redoutent, au même titre que l'instabilité fiscale. Il contient des règles floues en matière de conditions d'autorisation d'urbanisme. La logique n'est plus d'être conforme à des obligations, mais va nous imposer d'aller au-delà de ce qui est légal, via l'usage d'un urbascoring, qui va générer une incertitude dangereuse. La valeur des biens acquis sera sujette à des évolutions importantes. Sans prise en compte du sens économique, ce PLU n'aura pas les effets attendus et décevra tout le monde, du citoyen le plus modeste à l'investisseur le plus solide. L'attractivité de Paris en souffrira de manière importante. La transition écologique également.

Comment serait-il possible de faire mieux ?

O. F. : Un PLU est un objet très politique. Celui dont nous parlons est le fruit d'un long travail de compromis entre les membres de la majorité. Dans ce contexte-là, une fois que les choses seront stabilisées, il y a peu de chance que les élus souhaitent revoir cet équilibre. Des précisions seront sans doute apportées. Néanmoins, je ne doute pas que certains membres de l'équipe municipale soient très conscients des limites qu'il comporte.

V. G. : En effet, je doute que les principales dispositions (urbascoring, végétalisation, moratoire sur les bureaux, production de logements sociaux) soient modifiées. La servitude de mixité pourrait peut-être voir son champ et ses conditions d'application évoluer, être mieux définie, notamment à propos de l'assiette des 11 %. Clairement, des précisions sont à obtenir pour accroître la sécurité juridique et la prévisibilité des investissements. Il est donc nécessaire que les acteurs de l'immobilier se saisissent de cette opportunité dans le cadre de l'enquête publique. Il s'agit d'une étape fondamentale, où chacun aura des intérêts particuliers légitimes à défendre. Tous néanmoins ont intérêt à une approche plus globale, sur la pertinence des règles et le caractère éventuellement contre-productif de certaines. Les professionnels de l'immobilier sont



Bureau à Paris de la banque Goldman Sachs, 85 avenue de Marceau (Paris, 16^e), ayant fait l'objet d'une restructuration intégrale et labellisé Bâtiment Basse Consommation.

bien organisés et, à notre niveau, notre cabinet accompagne certains d'eux — et certaines de leurs organisations — en particulier dans la perspective de l'enquête publique, annoncée pour janvier prochain.

Une autre approche serait-elle plus efficace pour concevoir l'urbanisme parisien ?

O. F. : La question de l'échelle à laquelle il faut réfléchir et penser les solutions me semble primordiale. Et je ne crois pas que l'échelle d'un bâtiment soit la plus pertinente pour bien saisir le sujet de la mixité d'usage par exemple, et pour bien agir en

matière de logement. L'urbanisme à Paris mériterait d'être davantage pensé et articulé avec l'urbanisme de toutes les communes aux alentours. Paris est sans doute l'une des capitales avec la surface la plus réduite qui soit, avec à peine plus de 100 km². A titre de comparaison, Londres, c'est 1 600 km² environ. Les interactions avec les communes voisines, avec le Grand Paris pourraient être mieux prises en compte. Cela serait un bon moyen de libérer les imaginations, de mobiliser davantage de moyens et produire sans doute plus d'effets encore, que ce soit en matière d'attractivité économique, de logement et de transition environnementale.

Les mesures clés et les interrogations qu'elles soulèvent

Le projet de PLU adopté par le Conseil de Paris le 5 juin dernier doit encore faire l'objet d'une enquête publique. Les innovations qu'il contient et les nouveaux équilibres qu'il promeut posent de nombreuses questions.



Anne-Laure Gauthier
AVOCAT COUNSEL

Depuis son adoption en juin 2006, le plan local d'urbanisme (PLU) de la Ville de Paris a fait l'objet de plus d'une trentaine de procédures d'évolution, dont trois modifications dites générales, la dernière adoptée en juillet 2016. Celle-ci avait pour principal objet de pallier la suppression du coefficient d'occupation des sols (COS) par la loi Alur n° 2014-366 du 24 mars 2014. Elle a aussi introduit des dispositions en faveur de l'environnement, qui exigent notamment des constructions un niveau renforcé de performance énergétique et environnementale (actuel article UG.15). La révision dont le projet a été rendu public doit permettre à la ville de Paris de relever des défis sociaux et environnementaux majeurs. Plusieurs dispositions méritent l'attention, des professionnels de l'immobilier notamment, compte tenu de leur portée et de leur nature parfois très innovante et donc potentiellement risquée.



Plusieurs dispositions méritent l'attention, des professionnels de l'immobilier notamment,...



Tour M6B2 (Paris 13^e) comprenant logements familiaux, foyer de jeunes travailleurs, crèche et commerces.

Genèse et calendrier du PLU dit « bioclimatique »

A la fin de l'année 2020, la ville de Paris a souhaité aller plus loin, et a décidé de réviser son PLU pour se doter d'un PLU "bioclimatique" (PLUb), sans que cette terminologie ne corresponde à une notion définie par le Code de l'urbanisme.



... compte tenu de leur portée et de leur nature parfois très innovante et donc potentiellement risquée.



Le projet de PLU a été adopté lors du Conseil de Paris du 5 juin dernier et transmis — pour avis — aux personnes publiques associées (région Île-de-France, métropole du Grand Paris, Île-de-France Mobilités, SNCF Réseau, CCI de Paris...). Il fera ensuite l'objet d'une enquête publique qui devrait se dérouler début 2024, le calendrier ambitieux de la ville de Paris ayant quelque peu glissé. Le PLUb sera enfin soumis pour approbation au vote du Conseil de Paris fin 2024 pour une entrée en vigueur début 2025.

Incarner un projet politique

L'un des axes majeurs du PLUb, comme son nom l'indique, est de lutter contre le réchauffement climatique, en faisant de la capitale une ville "en transition", "vertueuse" et "résiliente".

Dans cette optique, le projet de règlement comprendra des règles renforcées en matière d'aménagement d'espaces de pleine terre, de végétalisation des parcelles, de performances environnementales... qui demeureront — comme c'est actuellement le cas — différentes selon que les travaux portent sur une construction nouvelle ou une restructuration lourde, laquelle est désormais définie comme « les travaux visant à rénover ou modifier une construction existante et soumis à autorisation d'urbanisme 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 ».

Il introduit également un dispositif original de "valorisation des externalités positives" des projets afin de favoriser les projets ayant des effets bénéfiques sur leur environnement social, urbain et environnemental ("l'urbascoré").

Renforcement des exigences d'espaces libres en pleine terre et végétalisation du bâti

Le projet de PLUb supprime la notion de bande Z (dont la largeur était fixée à 15 mètres par rapport à l'alignement) qui déterminait le calcul des espaces libres et des espaces de pleine terre. En effet, 31 % des parcelles parisiennes faisant moins de 15 mètres de profondeur, elles n'étaient de fait pas concernées par l'exigence d'espace libre/verts.

Le futur article UG.4.11 du règlement institue, par ailleurs, une surface minimale d'espace libre de construction déterminée en fonction de la superficie du terrain. Cette règle ne s'applique qu'en cas de construction neuve ou d'intervention entraînant une modification de l'emprise au sol et pour des terrains dont la superficie est inférieure à 150 m². La surface minimale est, en outre, différenciée selon que le terrain se situe ou non dans le secteur de renforcement du végétal.

Les espaces libres de construction doivent être en pleine



terre « sauf en cas d'incompatibilité avec les caractéristiques géophysiques du sous-sol du terrain » (présence de gypse, remblais instables...) et être « végétalisés ». Des surfaces non végétalisées comportant des revêtements perméables ou drainants peuvent être admises pour l'aménagement d'espaces de circulations strictement nécessaires à l'accès et au fonctionnement des constructions (accessibilité aux personnes à mobilité réduite et défense incendie).

Les espaces libres doivent, en outre, être aménagés « si possible d'un seul tenant » et « sensiblement au niveau du sol existant ».

En revanche, est abandonnée la possibilité de "descendre" l'espace libre : « lorsque l'affouillement dégage à l'intérieur du terrain un espace libre de surface suffisante et de géométrie satisfaisante où peuvent s'éclairer des locaux situés au-dessous de la surface de nivellement de l'îlot. Les locaux établis sous la surface de nivellement de l'îlot en application de cette disposition doivent présenter après travaux des conditions d'hygiène, de sécurité et d'éclairage satisfaisantes, au regard de leur destination ». Cette disposition permettait pourtant de transformer des surfaces en infrastructure souvent dédiées au stationnement en des espaces communs de l'immeuble, de type salle de sport, espace de travail partagé, restaurant d'entreprise... Sa disparition risque d'obérer les possibilités d'évolution des immeubles existants.

A noter enfin, que, par exception, certaines installations ou constructions légères sont admises, de façon limitée, dans les espaces libres, notamment les dispositifs de récupération des eaux pluviales en vue de leur utilisation, ou encore les installations légères affectées au stationnement des vélos ou à la collecte et au tri des déchets ménagers et assimilés, exception qui pourra s'avérer intéressante au vu des exigences renforcées en matière de stationnement vélos.

En outre, le PLU bioclimatique introduit un indice de végétalisation du bâti qui « est égal à la somme pondérée des surfaces végétalisées existantes ou projetées, rap-

portée à l'emprise au sol de la construction, de l'extension ou à l'emprise du volume en surélévation ».

De nouvelles règles qui soulèvent des difficultés techniques et esthétiques

Ce nouveau dispositif oblige le pétitionnaire à végétaliser certaines surfaces de la construction, notamment les toitures, les terrasses, les espaces sur dalle et les façades, et ainsi contribuer à créer des îlots de fraîcheur au sein d'espaces parfois trop peu ou non végétalisés.

L'indice exigé est plus au moins élevé selon que le terrain se situe — ou non — dans le secteur de renforcement du végétal. Il est, en outre, moins exigeant dans les cas de restructurations lourdes et de surélévations afin d'inciter davantage les projets intervenant sur le bâti existant. Enfin, le règlement admet la possibilité d'avoir un indice

de végétalisation inférieur à celui exigé, notamment en cas d'impossibilité technique pour les restructurations lourdes et les surélévations ou en cas d'impossibilité liée à la préservation du patrimoine, à l'insertion dans le cadre bâti ou à la sécurité.

Si les nouvelles règles de végétalisation du bâti sont naturellement louables au vu des changements climatiques que l'on observe, elles

risquent néanmoins de soulever plusieurs difficultés : la structure des bâtiments ne supportera pas forcément les épaisseurs de substrats prévues, surtout la végétalisation des toits et des façades risque de se heurter à l'opposition des Architectes des bâtiments de France ou de la commission du Vieux Paris (quand bien même sa consultation n'est que facultative).

Urbascore : l'innovation pour valoriser les externalités positives...

Le futur chapitre UG.8 du projet de PLU comprend un nouveau dispositif appelé Urbascore. Ce dernier impose au pétitionnaire de renforcer la performance de son projet selon des critères regroupés en trois thématiques : « Biodiversité et environnement », « Programmation » et « Efficacité énergétique et sobriété ». L'objectif est de valoriser les projets architecturaux et urbains particulière-

“
**L'urbascore :
 un dispositif original
 de valorisation des
 externalités positives.**
 ”



Végétaliser le bâti : un objectif central du projet de PLU.

ment innovants et sobres.

Ainsi tout projet de construction neuve ou de restructuration lourde de plus de 150 m² devra cumulativement :

→ respecter l'ensemble des règles prévues par les autres chapitres du règlement du PLU ; ce qui est l'approche juridique habituelle ;

→ atteindre ou dépasser un seuil dit de « surperformance » pour au moins trois critères, relevant d'au moins deux thématiques différentes laissés à son choix ; ce qui est pour le moins original.

A titre d'exemple, le règlement prévoit, dans la thématique « Programmation », la possibilité de surperformer en matière de mixité sociale en atteignant une part minimale de logement social supérieure de 5 points à ce qui est exigé par le PLU (soit 55 % dans la zone d'hyper-déficit en logement social).

Les critères peuvent sortir du champ strict du droit de l'urbanisme. Tel est, en particulier, le cas des critères de la thématique « Efficacité énergétique et sobriété » qui se réfère à la Réglementation Environnementale 2020 (pour

les bureaux neufs, il s'agit d'être 10 % en-dessous de la valeur Bbio maximale de la RE 2020) ou à des indicateurs d'impact sur le changement climatique des composantes de la construction.

Une audace qui pose néanmoins question

Dispositif le plus audacieux du PLU, cet "urbascore" n'est pas sans soulever un certain nombre d'interrogations :

→ son fondement légal n'est pas évident, dans la mesure où il conditionne la délivrance des autorisations d'urbanisme, mais pourrait reposer sur l'article R. 151-12 du Code de l'urbanisme, aux termes duquel « les règles peuvent consister à définir de façon qualitative un résultat à atteindre, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable » ;

→ il pose la question des pièces à joindre au dossier de demande pour justifier de l'atteinte d'au moins trois des critères et de la capacité des services instructeurs à contrôler le respect de certains des critères (on pense principalement à la thématique « Efficacité énergétique et sobriété »). Et l'on se souvient que dans les premiers mois de l'entrée en vigueur de la modification



générale de 2016, les services instructeurs exigeaient, pour s'assurer du respect des dispositions de l'article UG.15, la production d'une attestation d'exemplarité énergétique (PC22) cependant que celle-ci n'est à produire que dans les cas où le projet revendique une dérogation aux règles du PLU pour les projets faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale (article L.151-28 3° du Code de l'urbanisme).

→ Il est également permis de s'interroger sur le contrôle du respect de certains des critères au stade de l'achèvement des travaux. En effet, le Code de l'urbanisme impose seulement d'annexer à la déclaration attestant

de l'achèvement et de la conformité des travaux une attestation de prise en compte de la réglementation thermique et non pas une attestation de "surperformance".

Surtout, il est permis de regretter que le respect de cet urbascoring, qui sera très contraignant pour les projets, ne soit pas assorti d'une bonification des droits à construire. Il n'est, en effet, pas évident que la contrainte (plutôt que l'incitation ou la bonification) soit la voie la plus efficace pour parvenir à une régénération du tissu urbain parisien... L'enquête publique à venir sera l'occasion d'en débattre !

Résumé

- **Le projet de PLU a été approuvé le 5 juin dernier** et transmis, pour avis, aux personnes publiques associées.
- **Il doit ensuite être soumis à enquête publique** (vraisemblablement début 2024) au cours de laquelle tous les habitants, associations, acteurs économiques pourront faire des observations auprès de la commission d'enquête. La durée de l'enquête étant assez courte (un mois/ un mois et demi), il faut sans attendre préparer des observations, ciblées sur telle disposition concernant plus particulièrement tel immeuble (i.e : « pastillage ») et/ou générales sur telle réglementation contraignante pour le secteur immobilier.
- **Le futur PLU renforce l'exigence de traitement en pleine terre des espaces libres** et réduit fortement les possibilités de dérogation pour des raisons techniques réservées aux seuls cas d'incompatibilité avec les caractéristiques géophysiques du sous-sol du terrain.
- **Il distingue les exigences de végétalisation du bâti** afin qu'elle ne soit plus une alternative à la réalisation d'espaces libres.
- **Il met en place un nouveau dispositif innovant de valorisation des externalités positives** dont le respect conditionnera la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Business & Partners - Une publication Les Echos Publishing / Lacourte Raquin Tatar - Octobre 2023

LesEchos

PUBLISHING

LACOURTE RAQUIN TATAR