



Plan Local d'Urbanisme bioclimatique de Paris

Présentation de premiers éléments en cours d'études pour préparer la concertation sur l'avant projet de règlement.



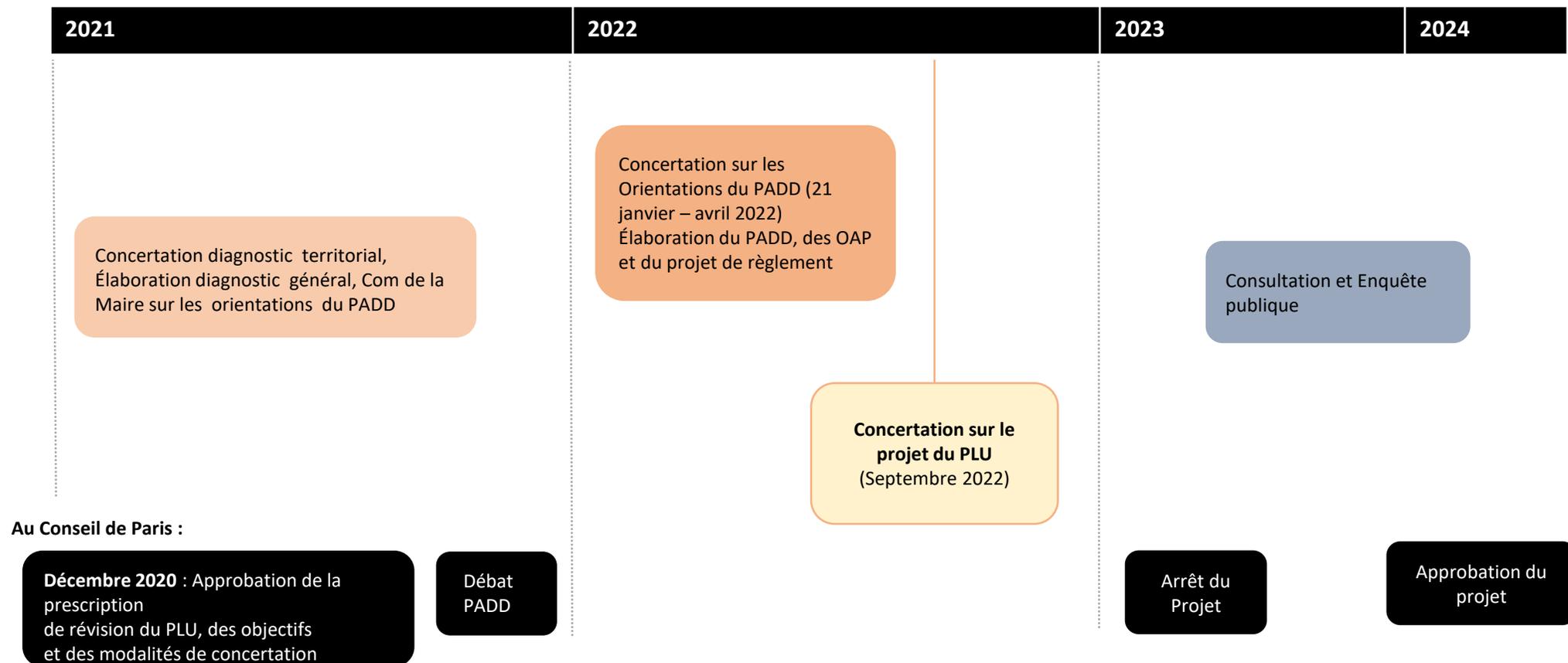
Avertissement :

La révision du Plan Local d'Urbanisme de Paris s'inscrit dans le cadre de la procédure de révision des Plans Locaux d'Urbanisme décrit dans le code de l'urbanisme.

Les éléments présentés dans ce document n'ont pas fait l'objet de validation formelle et sont ici présentés pour information afin de préparer les professionnels à une phase de concertation sur l'avant projet de règlement à l'automne 2022. Cette concertation est préalable à l'arrêt du projet de PLU qui devrait se tenir au conseil de Paris au premier semestre 2023.

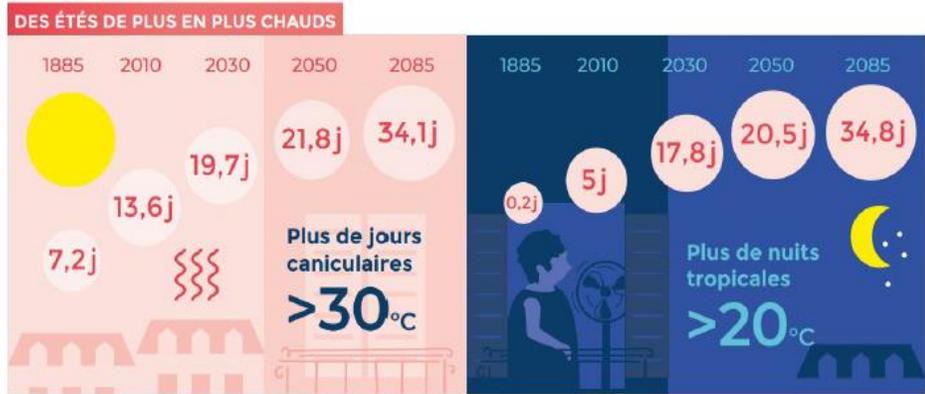
Ces éléments sont donc théoriques et ne doivent en aucun cas être pris pour acquis. Il s'agit uniquement d'éléments permettant à ceux qui le souhaiteraient de préparer leurs questions et remarques qui pourront être déposés via une plateforme en ligne (idee.paris.fr), début septembre 2022.

Calendrier général



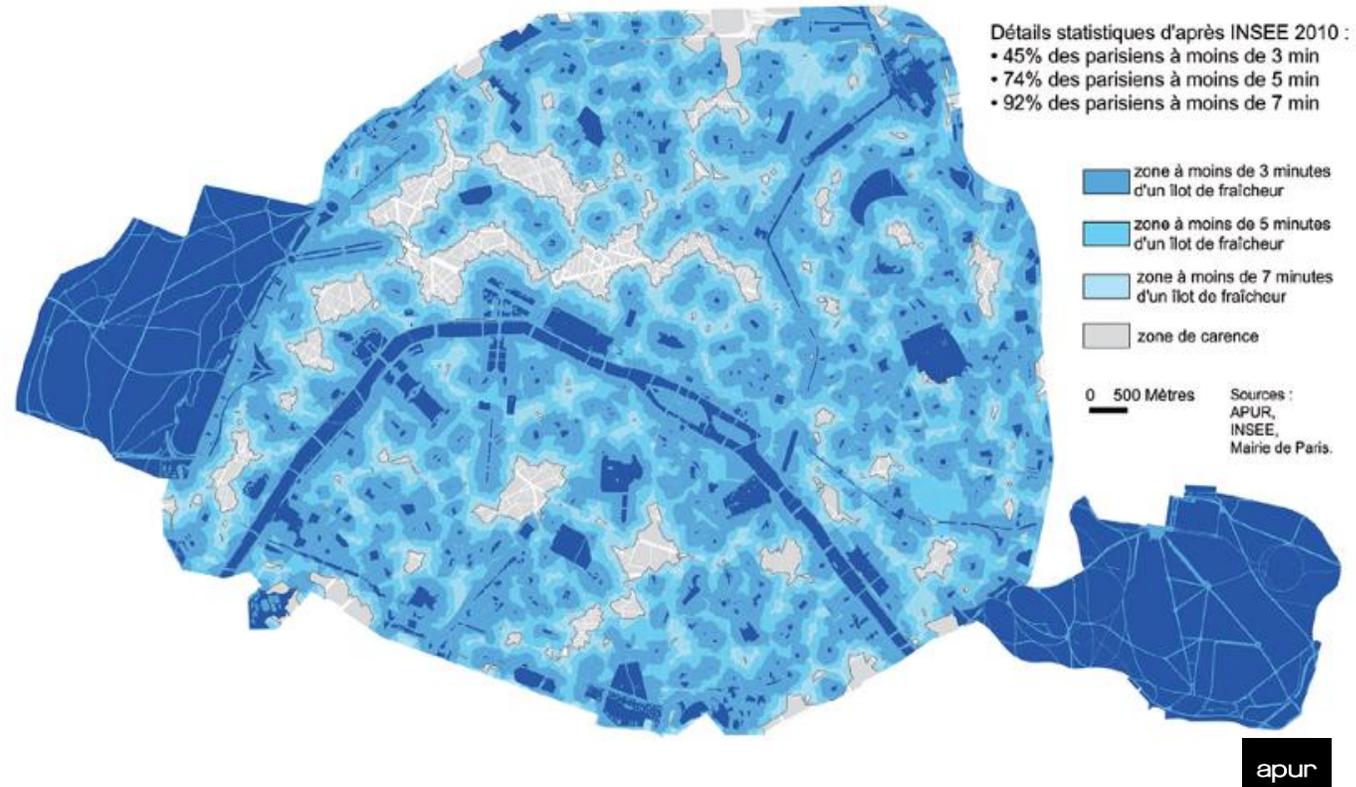
Pourquoi réviser le PLU parisien ? Îlots de chaleur et perméabilité des sols

Paris compte des zones carencées en espace de fraîcheur, malgré 77,7 ha d'espace verts créés depuis 2006.



Source : [Paris face au changement climatique](#), Ville de Paris

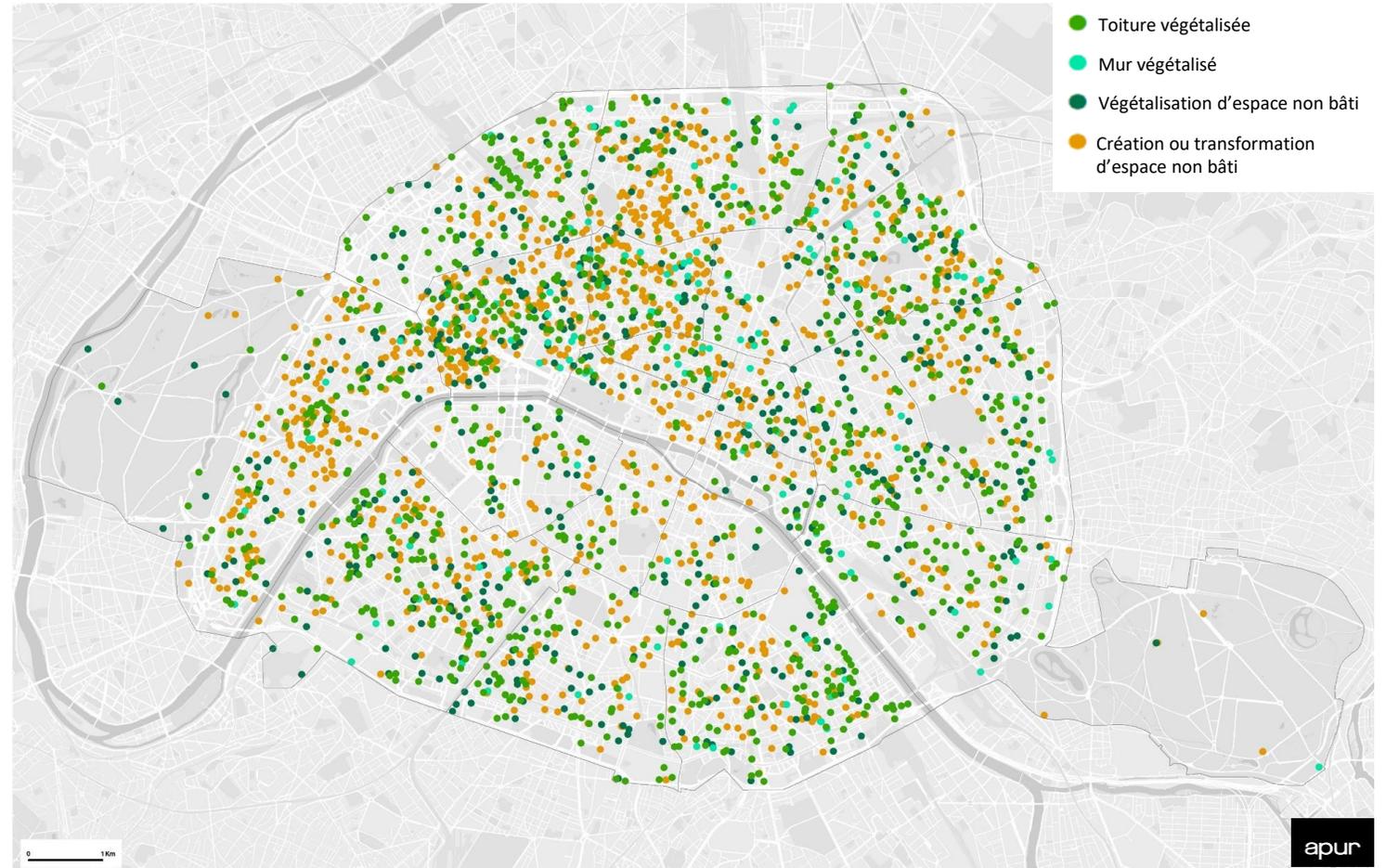
DESSERTE DES ÎLOTS DE FRAÎCHEUR EN JOURNÉE (HORS ÉQUIPEMENTS)



Les enjeux de végétalisation

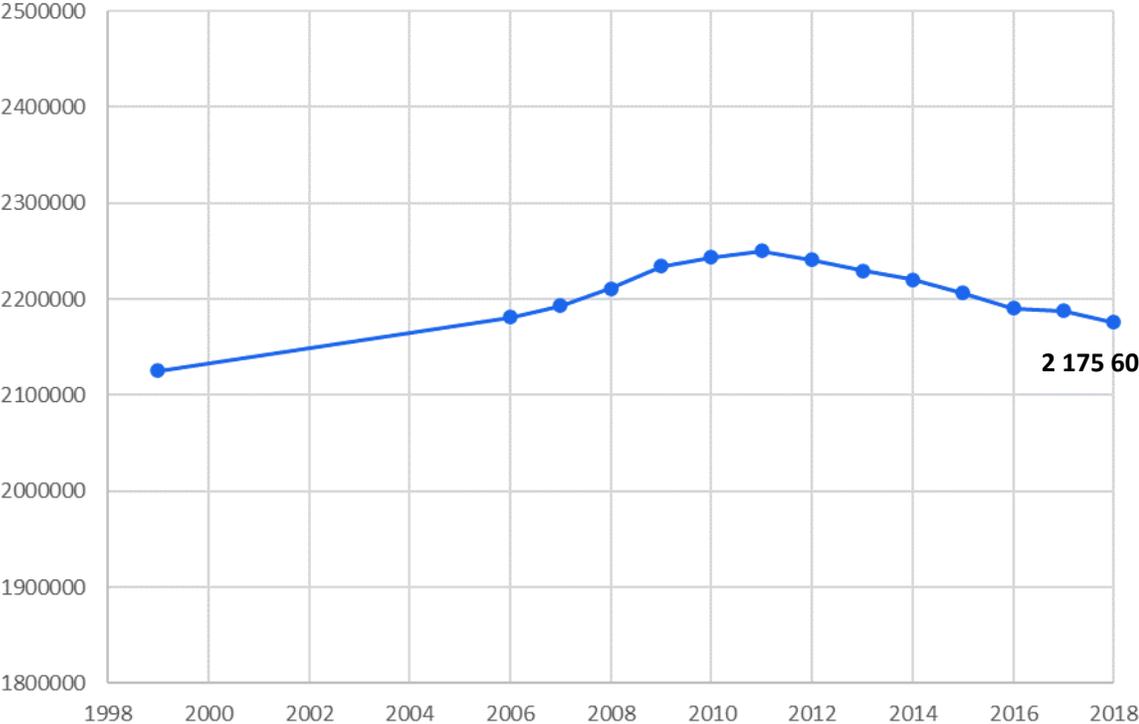
- Paris compte **8,6 m²/hab** d'espaces verts ouverts au public par habitant.
 - Il faudrait réaliser près de **4 fois ce qui a été créé en termes d'espaces verts depuis 2006 pour atteindre les 10 m² par habitant** (soit 78 ha de parcs et jardins ouverts au public depuis 2006).
 - 27% de la surface de Paris (hors plans d'eau) est perméable, dont **33,6% en cœur d'îlot**.
 - Depuis 2006, la grande majorité des interventions sur les végétalisations sont liées à des transformations du bâti par extension, adjonction, construction neuve.
- Pour encourager la végétalisation des parcelles, il faut encourager la transformation du bâti.

AUTORISATIONS D'URBANISME DEPUIS 2006 PORTANT SUR LA VEGETALISATION



Les enjeux liés à la démographie

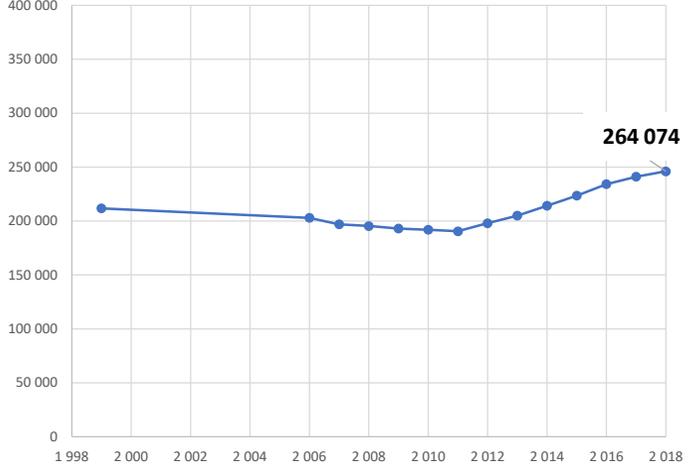
Population parisienne



Source : Insee, recensements

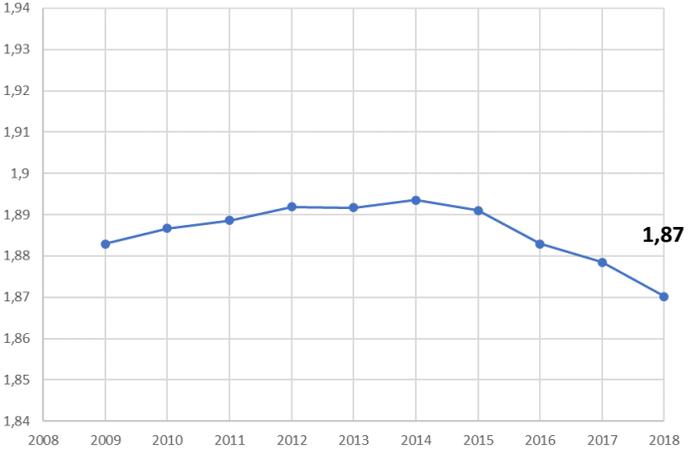


Part des logements inoccupés



Source : Insee, recensements

Taille moyenne des ménages



Source : Insee, recensements

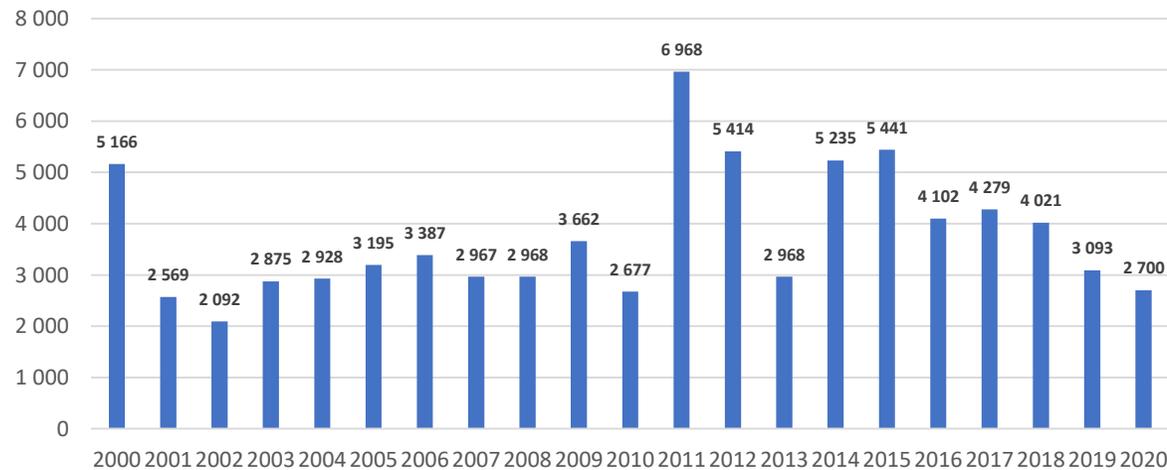
Les enjeux liés à la démographie

Simulation **théorique** des besoins en construction à l'horizon 2030

Sur la base des hypothèses actuelles de production et d'occupation des logements, pour atteindre **les 30% LS en 2030 et la stabilité démographique**, il faudrait produire théoriquement :

- **8 200 logements par année**
- Dont 6 800 logements sociaux

Nombre de logements autorisés à la construction uniquement chaque année à Paris



Source : Sit@del2

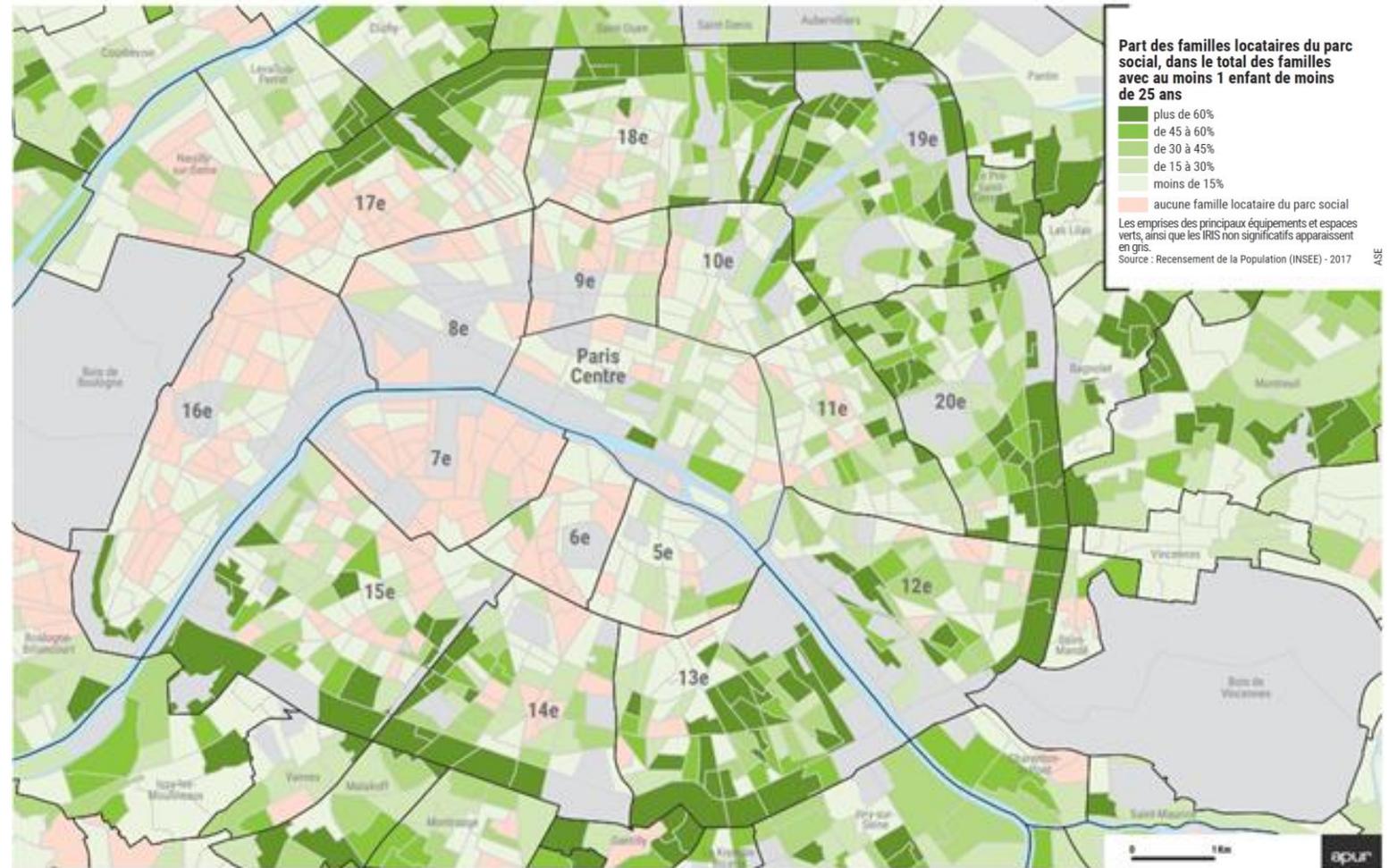
- Pour permettre l'atteinte de nos objectifs, la production de logements (notamment sociaux) doit être fortement promue

Les enjeux liés à la mixité sociale

Le rôle primordial du logement social dans l'accueil et le maintien des ménages modestes, des classes moyennes et des familles

PART DES FAMILLES LOCATAIRES DU PARC SOCIAL

- **28,5% des familles parisiennes sont locataires du parc social** au 1^{er} janvier 2017 (en augmentation depuis).
- **La part des familles avec enfants résidant dans le parc social a augmenté de 3,2 points** (25,3% en 2007) alors que celle vivant dans le **parc locatif privé a reculé de 4,4 points** sur la même période.
- 70 % des Grands Parisiens seraient éligibles au parc social parisien.



Les enjeux liés à la mixité fonctionnelle

La nécessité de renforcer le rééquilibrage EST – OUEST de l'habitat et de l'emploi

- 78% des emplois créés le sont dans la zone de protection de l'habitation.
- Paris continue de concentrer une grande part des emplois de la métropole (+100 000 emplois depuis 2006).
- Des quartiers parisiens deviennent fortement mono fonctionnels.

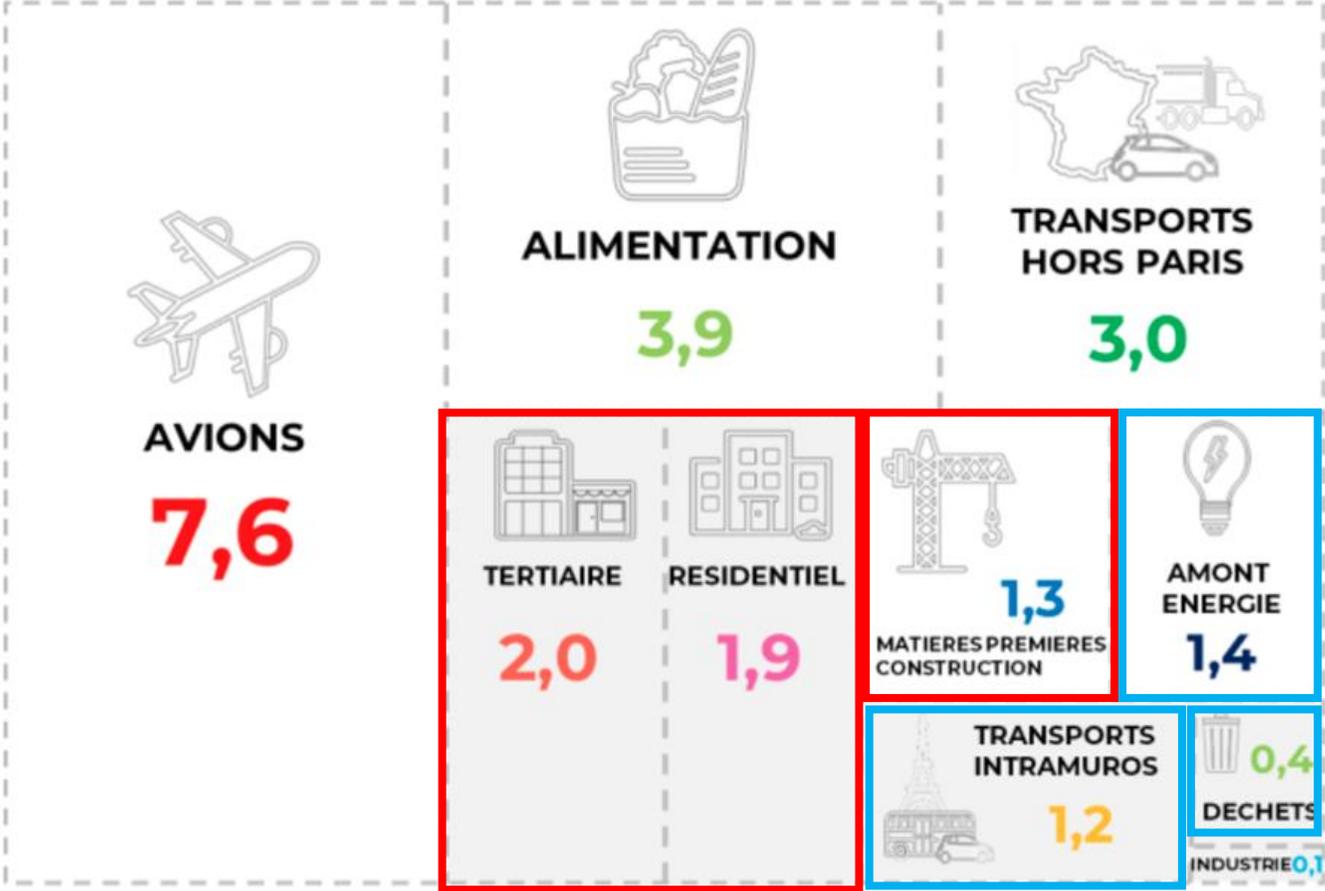
Bilan 2006-2020 : **Les surfaces d'activité créées** sont supérieures (3M m²) aux surfaces d'habitation créées (2,5M m²).

PART DE L'HABITAT ET DE L'EMPLOI PAR IRIS



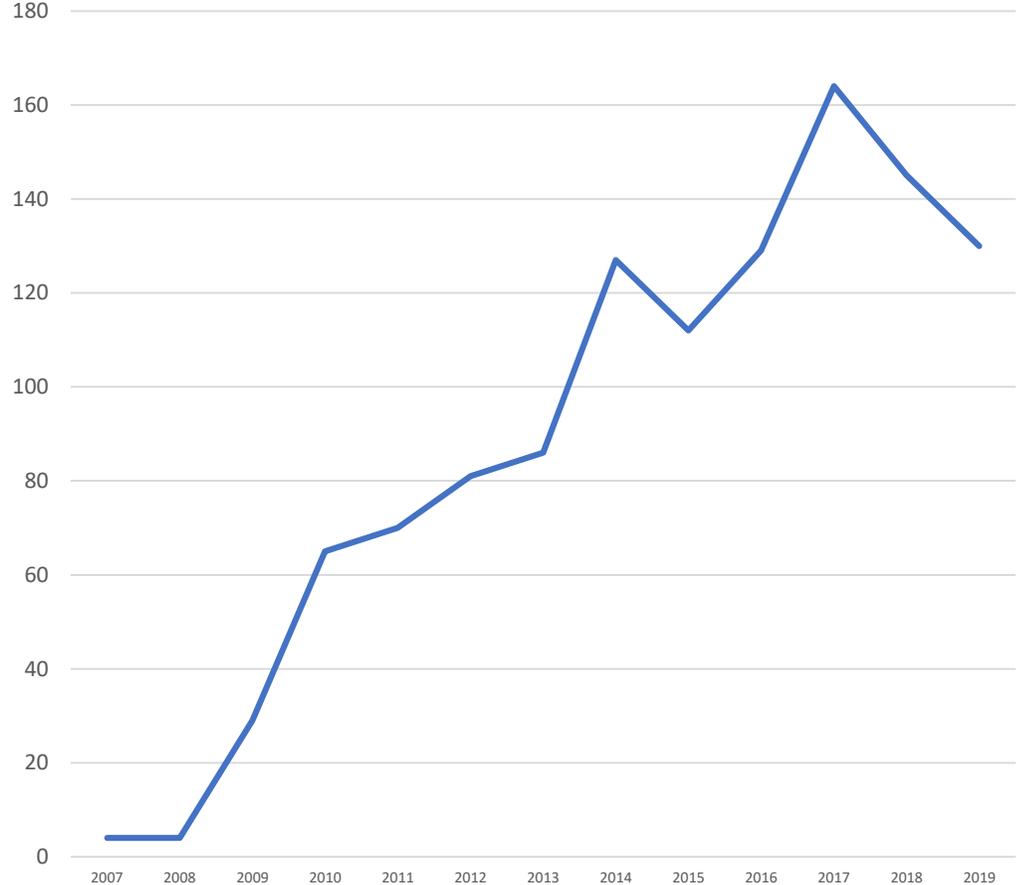
Les enjeux liés à la réduction de l’empreinte carbone de la ville

PARIS = 22,7MtCO₂e (2018)



Source : [Bilan des émissions de gaz à effet de serre de Paris 2018](#), Ville de Paris

NOMBRE D'AUTORISATIONS (PC, DT, DP) INCLUANT UNE ITE



Source : Ville de Paris (DU), BD Transformations 2006-2020 (Apur)

➤ La diminution de la consommation énergétique des bâtiments et l’isolation thermique doit être une priorité.

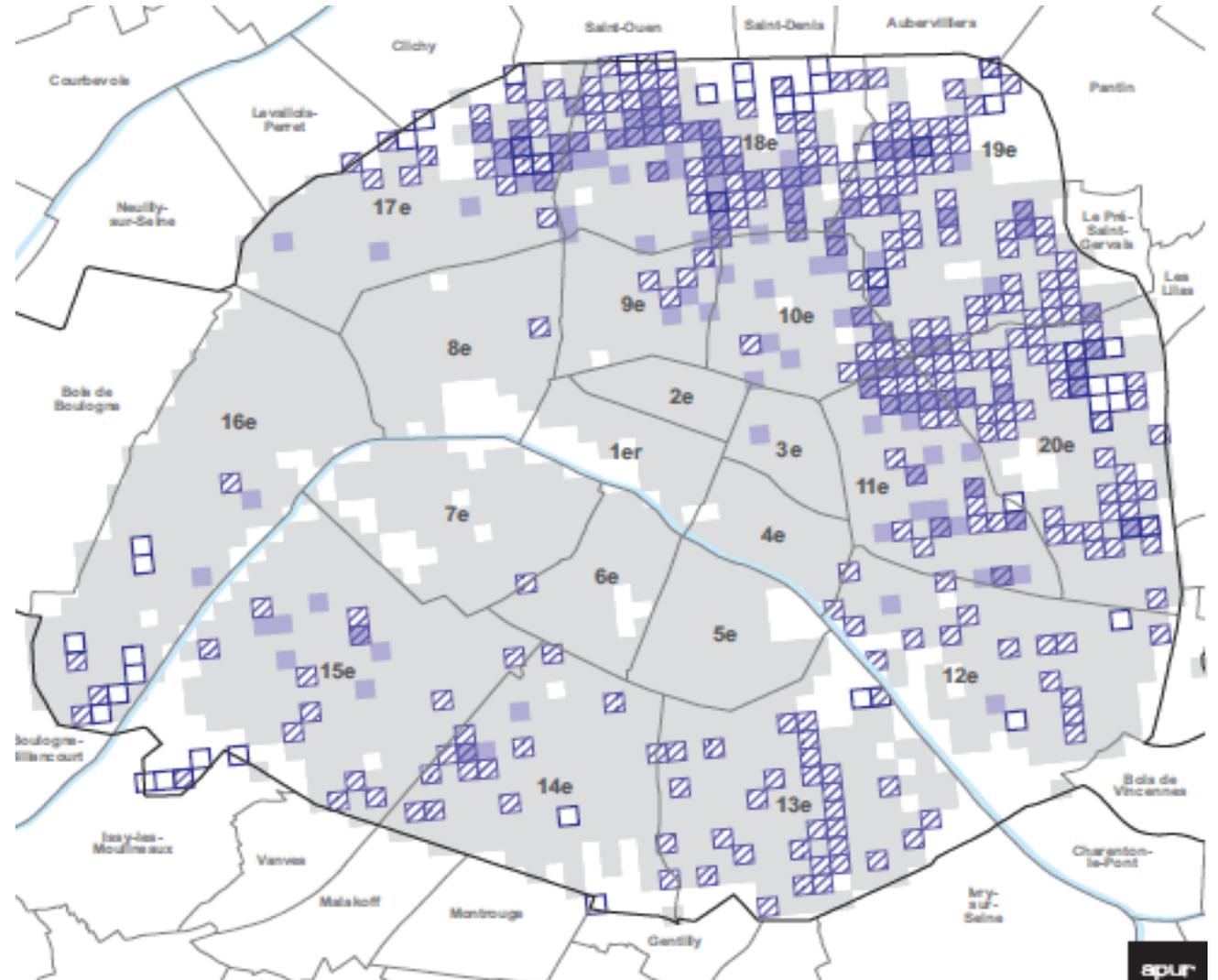
Les enjeux liés à la santé environnementale des Parisiennes et des Parisiens

Les quartiers les plus vulnérables présentent le cumul des situations défavorables suivantes :

- Exposition aux pollutions atmosphériques et sonores.
- Population plus modeste.
- Moindre présence de végétation et d'équipements de santé.

Ces quartiers sont en partie des quartiers déjà identifiés au titre de la politique de la ville.

SECTEURS DE VULNERABILITE AUX ENJEUX DE SANTE ENVIRONNEMENTALE – CARTE A L'ETUDE



Logement et mixité sociale

Viser 30% de logements sociaux et développer une offre de logement abordable

- **OAP sectorielles** : Révision des programmations d'opérations d'aménagement en cours pour accroître la production de logement avec un objectif de mixité fonctionnelle et sociale.
- **Règlement** :
 - **Renforcement de la servitude de mixité sociale.**
 - Création d'une zone d'hyper déficit à l'étude.
 - Renforcement de l'outil emplacements réservés (ER) pour le logement.
 - Intégration du bail réel solidaire (BRS) dans la servitude de mixité sociale et les emplacements réservés.
 - Contribution des règles morphologiques à la production de logements sociaux (surélévations conditionnelles).

ZONAGE DU DEFICIT EN LOGEMENT SOCIAL A L'ETUDE

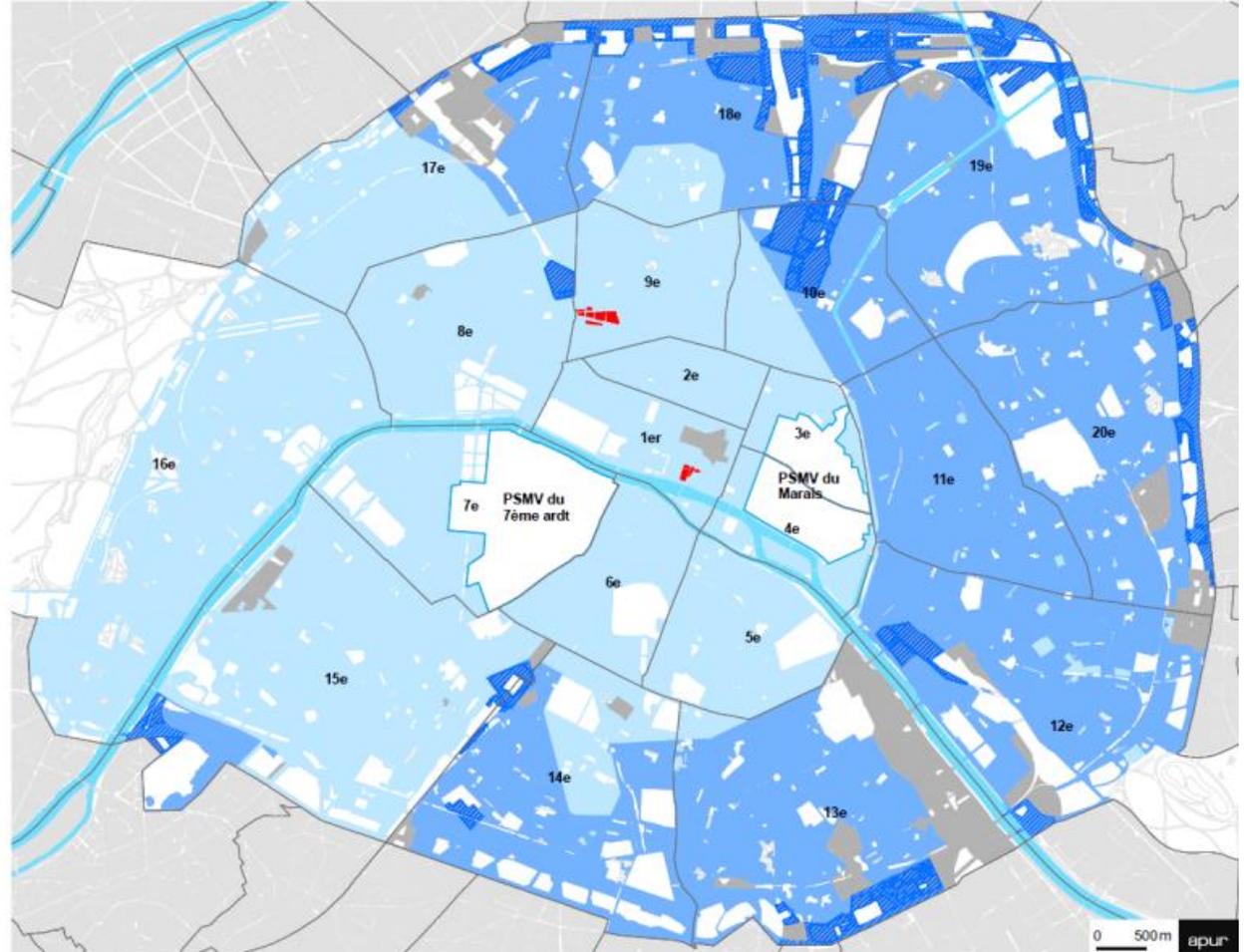


Logement et attractivité - Mixité fonctionnelle et mixité habitat-emploi

Viser un rééquilibrage de l'habitat et de l'emploi

- **OAP sectorielles** : Révision des programmations d'opérations d'aménagement en cours pour diminuer les m² de bureaux, favoriser la production de logement et les surfaces d'activités hors tertiaire.
- **Règlement** :
 - Reconduite de la règle existante de « protection de l'habitation ».
 - Création d'un secteur de « développement de l'habitation ».
 - Suppression du potentiel d'extension de 10% des surfaces d'activité économique prévu dans le PLU en vigueur.
 - Création d'une règle spécifique dite « servitude de mixité fonctionnelle » à l'étude.

ZONAGE PROTECTION DE L'HABITAT A L'ETUDE



Réduction de l'empreinte carbone des bâtiments

La réglementation RE2020, un levier pour :

- Faire preuve de sobriété par une conception bioclimatique
- Diminuer fortement les consommations énergétiques
- Intégrer de l'énergie décarbonée dans le mix énergétique
- Introduire des produits de construction bas carbone
- Améliorer le confort d'été pour la résilience des bâtiments aux canicules

→ Les leviers de la RE2020 servent d'appui pour les règles du PLU concernant les constructions neuves et les extensions à partir de 150m² en recherchant des exigences plus fortes.



Mais le PLU va plus loin :

- Le PLU **incitera à la réhabilitation** notamment en prévoyant une exception favorisant une **constructibilité additionnelle**.
- Concernant les **constructions existantes** d'autres leviers vont être développés pour accompagner les **rénovations thermiques performantes**.

Les Réseaux de chaleur et de froid :

La procédure de classement des réseaux de chaleur et de froid est à l'étude.

- Les périmètres seront annexés au PLU, et un **raccordement obligatoire** pourrait y être requis pour les bâtiments concernés, les autres y seront incité.
- Le raccordement facilité au réseau de froid **contribuera à amoindrir le recours à la climatisation**.
- Des travaux sur les barèmes de prix des raccordements sont à l'étude.

Réduction de l’empreinte carbone de la ville

Quartier du quart d’heure – Equipements, commerces et logistique urbaine

➤ Equipements de proximité

- Etude de l’interdiction des dark stores et dark kitchens.
- Protection et développement du commerce, notamment dans les quartiers présentant une faible densité commerciale.
- Nouvelle protection de commerces culturels à l’étude.
- Autorisation d’implantation des salles de cinémas en secteur de protection de l’habitat

➤ Activités productives

- Nouvelle protection des incubateurs, pépinières d’entreprises et hôtels d’activités existants.
- Maintien et renforcement des protections des parcelles « Sites de protection de l’artisanat et de l’industrie ».
- Promouvoir une organisation fluide et durable de la logistique urbaine avec l’identification d’emplacements réservés dans chaque arrondissements.
- Incitation au développement de l’agriculture urbaine dans toutes les constructions neuves et réhabilitations lourdes (externalités)



Ferme du Rail – Paris 19ème – Grand Huit Architecture

Morphologie – Architecture Bioclimatique

➤ **Qualités architecturales et bioclimatiques des constructions (à l'étude sur le plan juridique)**

Principe de réutilisation de l'existant en priorité, et de limitation des démolitions-reconstructions

Diagnostic préalable avant toute intervention sur des constructions existantes

Intégration des enjeux de réversibilité des constructions

Amélioration l'habitabilité des logements en incitant à produire :

- Des logements traversants / surfaces habitables généreuses
- Des espaces extérieurs pour un maximum de logements



Création de coursives permettant différents usages
Bâtiment CODHA, Ecoquartier Jonction Genève
Dreier Frenzel, 2018



Ajout de balcons rapportés sur une construction existante
Berlin

Morphologie – Gabarits sur voie et toitures

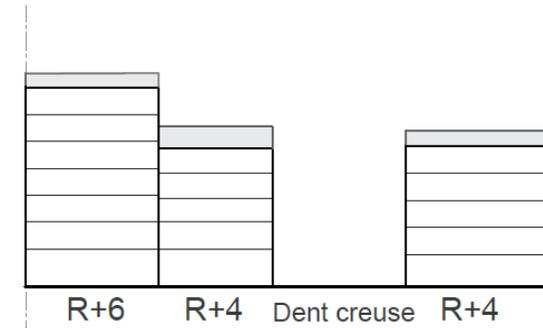
➤ Gabarits

- Simplifier les gabarits-enveloppes et couronnements : un unique gabarit déterminé selon la largeur de la voie + un pourcentage de la largeur de la voie.
- Renforcer les règles relatives à l'insertion des constructions dans leur contexte (prise en compte des morphologies, façades, couronnements, de la séquence urbaine).
- Autorisation d'un niveau supplémentaire pour les surélévations à **usage d'habitation** pour inciter à transformer les existants plutôt que démolir-reconstruire, à l'étude.
- Moins de hauteur dans les voies étroites et plus de hauteur dans les voies larges.

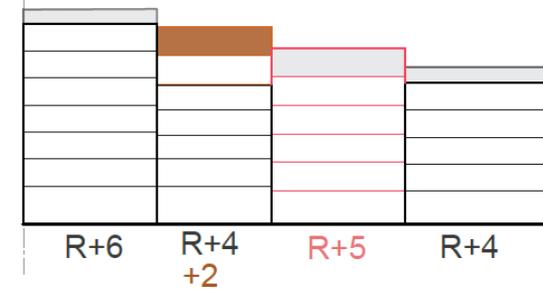
➤ Toitures

- Systématiser le recours à la végétalisation des toitures par l'application d'un « taux de végétalisation » du bâti minimal.
- Inciter au développement de toitures biosolaires, d'agriculture ou d'espaces sportifs.
- Rendre accessibles toutes les toitures terrasses (construction neuve, extensions, restructurations lourdes).

Cas théorique
Existant



PLU Bioclimatique
L. VOIE+15% + C. 30% L



+ 1 niveau pour les
surélévations
(destination
Habitation)

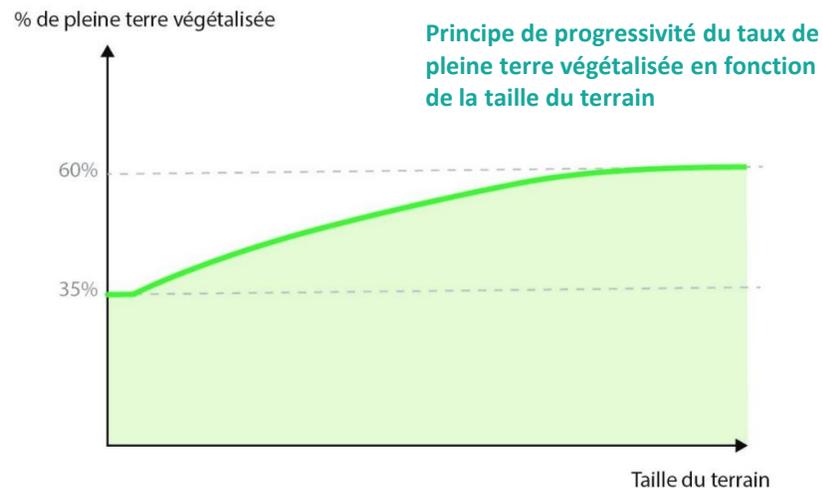


Toiture-terrasse végétalisée, rue des Haies, TOA, Paris 20e

Nature en ville

Refonte de la sectorisation du végétal et renforcement des protections localisées

- Secteur de renforcement de la biodiversité unifié avec une protection accrue des espaces protégés.
- Protection des arbres remarquables et d'intérêt local.
- Suppression de la bande Z et augmentation du taux de pleine terre par rapport au PLU en vigueur.
- Aménagement des espaces libres intégralement en pleine terre végétalisée (hors surfaces indispensables au fonctionnement de la construction).
- Taux progressif jusqu'à 60% suivant la surface du terrain, sans effet de seuil.



ZONAGE DE RENFORCEMENT DE LA BIODIVERSITE A L'ETUDE

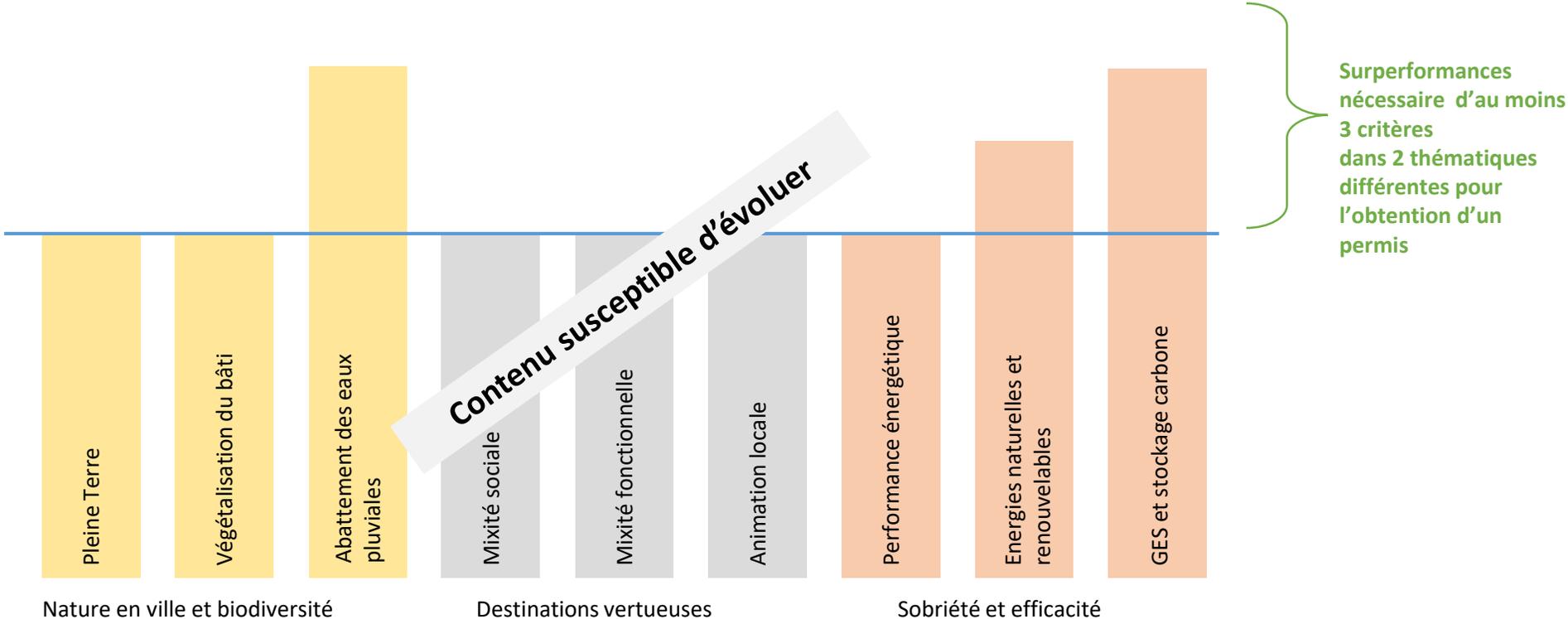


Le dispositif des externalités positives

une solution qui valorise la surperformance en laissant le choix aux concepteurs

Exemple d'un projet A surperformant sur trois critères

Seuil réglementaire minimum avant surperformance



L'Urbascore

un label pour promouvoir les projets innovants

Exemple d'un projet B surperformant sur sept critères

