



CAHIER D'ACTEUR FNE PARIS n°1

Quelques propositions pour suspendre dès aujourd'hui des règles obsolètes du PLU et anticiper les priorités du futur PLU

Contact

Yves Jouanique, FNE Paris
yjouanique@sfr.fr

Le cahier d'acteurs de FNE Paris est composé de plusieurs contributions élaborées par nos groupes de travail réunissant experts et associations sur les thématiques qui interviennent dans la construction d'un PLU: urbanisme, logement, santé environnementale, mobilité, démocratie locale. Ces documents rassemblent des constats relatifs au diagnostic présenté par les services de la ville et proposent des pistes pour que le PADD débouche sur un PLU véritablement bioclimatique.

La Municipalité elle-même le répète : le PLU de Paris est obsolète. Il l'est tout particulièrement au regard des attentes actuelles des Parisiennes et Parisiens en matière de climat, d'environnement, de santé ou de qualité de vie.

Le calendrier annoncé montre que le nouveau PLU bioclimatique ne sera pas adopté avant deux ans, sans compter que le système du certificat d'urbanisme pourrait permettre à certains constructeurs de poursuivre bien au-delà de 2013 avec les règles actuelles.

Sans attendre tout ce temps, il paraît impératif que, partout où elle le peut, la Ville anticipe les règles futures soit par voie réglementaire (sursis à statuer) soit de façon volontariste là où elle maîtrise les opérations (zones d'aménagement concertées, constructions municipales ...), le foncier (opérations réinventer Paris), les

opérateurs (Paris Habitat, Sociétés d'économie mixte) ou peut les influencer (charte de bonne conduite en discussion avec les professionnels de l'immobilier et de la construction).

Le PLU actuel comporte nombre de règles qui concourent à l'hyperdensification, à la disparition de surfaces de pleine terre et d'espaces plantés privés ; la liste non exhaustive ci-dessous traite des règles les plus problématiques qui devraient être suspendues dès à présent dans tous les cas mentionnés ci-dessus.

Dans tous les cas, pour la délivrance des permis de construire, une application beaucoup plus stricte qu'actuellement des règles du PLU est dès à présent possible et indispensable.

1. Ne pas accorder de droits à construire supplémentaires là où les constructions existantes ne sont pas conformes au PLU.

Ces constructions sont, par définition, trop denses ou trop minérales au regard des objectifs du PLU ; il est incompréhensible, dans ces conditions, d'autoriser des constructions supplémentaires hors des volumes existants. Une règle de cette nature était déjà en vigueur avant la loi ALUR de 2014 puisque près de 80% des parcelles bâties avaient un COS supérieur à la limite réglementaire et n'avaient, de ce fait, aucune constructibilité supplémentaire.

2. Renforcer la protection des Espaces verts protégés (EVP).

La question des EVP est majeure et un travail de fond de recensement est indispensable ce qui nécessitera du temps, d'autant qu'aujourd'hui moins de la moitié des espaces verts privés sont « protégés » bien insuffisamment par ce statut d'EVP. Dans l'immédiat, il y a lieu de renforcer les protections EVP existantes en les calquant sur celles des Espaces libres à végétaliser qui n'autorisent ni constructions ni abattages d'arbres et dont la délimitation est précise.

3. Limiter la dérogation aux plafonds de hauteur pour les dispositifs liés aux économies d'énergie, serres agricoles ...

Les incitations à économiser l'énergie, produire des énergies nouvelles, installer des productions agricoles en toitures sont certainement les bienvenues ; toutefois, elles doivent être mieux encadrées comme le montre l'exemple de l'opération de la tour Montparnasse et ses 20 mètres de surélévation ! Dans ce cas, on peut craindre, en outre, que le volume en surhauteur ainsi autorisé soit ultérieurement restructuré et converti en locaux de bureaux ou autres.

4. Supprimer la bande Z

La bande Z conduit à réduire les superficies d'espaces libres à réserver sur une parcelle et, en outre, autorise à abattre sans aucune compensation les arbres situés dans cette bande de 15 mètres.

5. Supprimer les coefficients de biotope injustifiés : jardinières en terrasses et murs végétalisés

Des coefficients élevés d'équivalence pleine terre (0.5 pour une jardinière de 10 cm de terre en toiture et 0.2 pour une surface de mur végétalisé) figurent au PLU sans aucune justification : il ne peut y avoir aucune équivalence entre un plein sol susceptible d'accueillir des arbres et ces dispositifs. Une équivalence peut néanmoins, à ce stade, être maintenue pour les surfaces comportant 80 cm de terre.

6. Appliquer aux CINASPIC * les règles de droit commun en matière d'espaces libres et de pleine terre

On voit mal pourquoi les services publics ou d'intérêt collectif devraient être moins

vertueux que les autres en matière de respect de la biodiversité.

- 7. Idem pour les constructions en zone UGSU (Grands services urbains) qui doivent être soumises aux mêmes règles d'espaces libres, de pleine terre et de surfaces végétalisées que celles de la zone UG**

Nous souhaitons que la Ville s'engage résolument sur ces dispositions d'anticipation des règles du futur PLU bioclimatique ; en le faisant, elle montrerait dès à présent que son volontarisme en matière d'environnement est réel.