



2012 DU 241 Révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Marais. - Bilan de la concertation. - Avis sur le projet de Plan de Sauvegarde et de mise en Valeur du Marais (3e et 4e).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mes chers collègues,

Je vous invite aujourd'hui à vous prononcer sur le projet de révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Marais.

Comme vous le savez, Paris comporte deux secteurs sauvegardés - celui du Marais, délimité sur une partie des 3^e et 4^e arrondissements, et celui du 7^e arrondissement - dans lesquels le Plan local d'urbanisme ne s'applique pas. Chacun de ces secteurs est régi par un document d'urbanisme spécifique dont la création remonte à la loi Malraux de 1962, le Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV). Toutefois, le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), document constitutif du PLU mais qui a vocation à assurer la cohérence de la politique communale de l'urbanisme, couvre juridiquement tout le territoire parisien. Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, le PSMV doit être compatible avec les orientations du PADD.

Le contenu du PSMV est régi en grande partie par renvoi aux dispositions du Code de l'urbanisme qui s'appliquent au PLU. Formellement, un PSMV comprend les mêmes documents que ce dernier, à l'exception du PADD, et se compose donc d'un rapport de présentation, d'un règlement comportant des documents graphiques, et d'annexes. Toutefois, des dispositions spécifiques, édictées par le Code de l'urbanisme, permettent d'assurer la vocation du PSMV à sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine : notamment, les documents graphiques doivent indiquer les bâtiments et les intérieurs de bâtiments protégés, dont la démolition ou l'altération est interdite, et les constructions dont la démolition, au contraire, peut être imposée parce qu'elle est nécessaire à la mise en valeur du patrimoine bâti, minéral et végétal.

Le secteur sauvegardé du Marais a été créé en 1964 et étendu en 1965 sur un périmètre comportant une partie du 3^{ème} et du 4^{ème} arrondissement, peu après l'adoption de la loi Malraux qui visait à protéger les centres anciens, la restauration de ce quartier, alors très dégradé, ayant été jugée prioritaire. Le PSMV n'a cependant été approuvé qu'en 1996. Très inspirée du Plan d'Occupation des Sols de Paris approuvé en 1977 et révisé en 1989, cette réglementation nécessite d'être remaniée en profondeur pour tenir compte de toutes les évolutions intervenues depuis son approbation. Il s'agit de l'adapter à la réalité du cadre bâti et de l'occupation des locaux, à la conception actuelle de la notion de patrimoine, au cadre législatif fixé notamment par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, qui a modifié profondément la conception des documents d'urbanisme, et de prendre en compte les orientations exprimées par le PADD en matière d'urbanisme et de développement durable.

Depuis l'ordonnance du 28 juillet 2005 la révision des PSMV relève d'une démarche menée conjointement par l'Etat et la Ville.

Je vous rappelle que nous avons initié cette démarche par une délibération des 24 et 25 juin 2002 demandant à l'Etat d'engager la mise en révision du PSMV du Marais. Le PLU étant alors en cours de révision, il a paru utile d'attendre la finalisation du document pour véritablement engager les travaux relatifs au PSMV et y traduire les objectifs du PADD nouvellement approuvé.

La Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés réunie le 15 juin 2006 a donné son avis favorable sur l'engagement de la révision du PSMV du Marais. Après désignation d'un chargé d'études, le Cabinet Blanc-Duché, choisi d'un commun accord entre la Ville et l'Etat, les études nécessaires à l'analyse des enjeux et du patrimoine ont pu commencer.

Parallèlement, une concertation importante a été organisée dans les deux arrondissements concernés. Les observations et suggestions formulées par les habitants et les associations ont permis de mieux cerner les besoins et d'enrichir le projet en cours d'élaboration.

Conformément aux textes légaux, il a été institué une Commission locale du secteur sauvegardé du Marais, composée de Conseillers municipaux, de représentants de l'Etat et de personnes qualifiées, pour suivre les travaux de la révision. La commission s'est réunie une première fois en 2009 pour débattre des enjeux de la révision et examiner le diagnostic élaboré, puis en 2010, en 2011, et enfin en juillet 2012 pour suivre l'avancement des études. Réunie de nouveau le 23 octobre 2012, elle a donné son avis favorable à l'unanimité au projet de PSMV qui lui était soumis.

Si vous donnez aujourd'hui un avis favorable à ce même projet, il sera ensuite soumis pour avis à la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés. Le Préfet ouvrira alors une enquête publique au cours de laquelle les Parisiens seront appelés à faire part de leurs observations sur ce nouveau document.

Dans le cas où le projet serait substantiellement modifié au vu des résultats de l'enquête publique et de l'avis du commissaire enquêteur, la CLSS serait à nouveau réunie pour examiner le dossier modifié. Puis vous délibérerez à nouveau pour donner votre avis préalablement à l'approbation du PSMV révisé, prononcée par arrêté préfectoral si votre avis est favorable.

A la suite d'une présentation succincte du diagnostic et des objectifs retenus pour cette révision du PSMV, enrichis par la démarche de concertation qui a été menée, je vous présenterai les éléments constitutifs du projet et ses futures dispositions. Je vous proposerai un premier projet de délibération prenant acte du bilan de la concertation, puis un second donnant un avis favorable au projet de PSMV en préalable à sa soumission à la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés.

I – LE DIAGNOSTIC ET LES OBJECTIFS

Le territoire couvert par le Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) du Marais a connu de profondes évolutions au cours de ces trente dernières années. La réhabilitation du patrimoine architectural y est très avancée. Il convient par conséquent de s'intéresser davantage, aujourd'hui, à la mise en valeur du patrimoine et à la prise en compte des enjeux du XXI^e siècle, au travers d'une attention particulière portée à la protection des intérieurs d'immeubles dans le cadre des interventions sur les édifices protégés.

Le regard sur le patrimoine s'est transformé. Il prend de mieux en mieux en compte toute la richesse et la diversité du tissu urbain, son évolution et son histoire. Ce qui semblait sans valeur et dénaturant le

patrimoine lors de l'élaboration du PSMV de 1996 est désormais considéré comme un élément constitutif de l'histoire urbaine et architecturale du quartier. Le Marais présente ainsi un abondant patrimoine du XIX^e siècle et du XX^e siècle, qui a été redécouvert. La restauration d'édifices industriels ou artisanaux fait l'objet d'une forte demande, s'agissant notamment, à la faveur de nouveaux usages commerciaux, des nombreuses verrières zénithales ou des façades de verre et de métal des ateliers. Parallèlement, la restitution dans son état d'origine du patrimoine de l'ère préindustrielle n'est plus un impératif aussi absolu que par le passé.

La composition sociologique du Marais, qui compte une population plus aisée et plus jeune que par le passé, même si persistent certaines difficultés sociales, a également changé et les activités économiques qu'il accueille se sont profondément transformées. Une dynamique touristique et commerciale, des activités tertiaires, galeries d'art et nouveaux types de commerce ont progressivement supplanté les industries et artisanats traditionnels.

Le parc de logements a fortement évolué, un très grand nombre d'immeubles ayant fait l'objet de travaux de restauration. L'inconfort a pratiquement disparu, sauf dans le Nord. Les prix de l'immobilier ont connu une croissance spectaculaire et le Marais est devenu l'un des quartiers les plus onéreux de Paris, au niveau des acquisitions comme du parc locatif privé.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a pris en compte ces évolutions à l'échelle du territoire parisien en introduisant des dispositifs pour un développement équilibré des quartiers. Ces mesures sont absentes du PSMV de 1996 dont l'élaboration s'est faite en fonction d'autres objectifs, aujourd'hui dépassés voire difficilement cohérents avec ceux du PLU. L'expérience montre que certaines dispositions du PSMV sont d'application très difficile. Cette situation est potentiellement source de nombreux contentieux.

Parallèlement, il importe de mettre en cohérence les documents d'urbanisme couvrant le territoire parisien. Comme je vous l'ai déjà indiqué, le PSMV doit être compatible avec le PADD du PLU de Paris. Les orientations du PADD, dans les domaines de l'habitat, du développement économique, de l'environnement ou encore des déplacements, se traduisent dans des règles nouvelles inscrites dans le PLU de Paris rendu opposable le 1^{er} septembre 2006. En outre, le PLU a été modifié en 2009 pour faciliter l'application du Plan de Climat de Paris et la construction de logements notamment sociaux, puis en février 2012 pour améliorer certaines règles, notamment celles relatives aux espaces verts et aux plantations.

La comparaison du règlement du PSMV en vigueur et du règlement de la zone urbaine générale (UG) du PLU, ainsi que la lecture du PADD, montrent que le PSMV actuel ne répond pas – ou répond insuffisamment – à un certain nombre d'objectifs inscrits dans la politique urbaine de Paris. Il s'agit notamment des questions relatives au maintien de la fonction résidentielle et à la mixité sociale, à la protection du commerce et au contrôle du commerce de gros, à la protection de l'artisanat, au rôle de la nature dans la ville, à la place des équipements publics, au stationnement...

Par ailleurs une étude menée en 2004 par l'Atelier Parisien d'Urbanisme a mis en évidence les importantes difficultés d'application que soulève le document de 1996 – par exemple l'aspect irréaliste de très nombreuses prescriptions de démolition d'immeubles – et a donné des pistes pour procéder à sa nécessaire amélioration. Elle a permis de mieux cibler les attentes de la révision du PSMV. En 2009, la réalisation d'un diagnostic socio-économique a complété ces éléments.

Les atouts et les faiblesses du territoire du Marais ont ainsi pu être dégagés pour permettre de tirer des enseignements utiles. J'en évoquerai ci-après les principales conclusions.

1. Le diagnostic

a. Une approche renouvelée du patrimoine

Couvrant un territoire de 126 hectares, le Marais est aujourd'hui un quartier en constante mutation, qui présente des enjeux sans cesse renouvelés. Il convient de définir de nouvelles ambitions patrimoniales pour ce secteur et de revoir sa réglementation afin qu'elle prenne en compte les évolutions intervenues.

Le contexte économique du secteur sauvegardé a évolué, les très nombreuses prescriptions de démolition ont éclairci le tissu urbain mais ont aussi, dans une certaine mesure, contribué à la baisse de l'emploi. La reconnaissance du patrimoine urbain dans son ensemble est de nos jours acquise. Or, les prescriptions de démolition inscrites au document actuel concernent de nombreux bâtiments qui participent à différentes strates de l'histoire composite du Marais, notamment des bâtiments du XIX^{ème} siècle ou des bâtiments plus anciens mais de construction modeste. Elles ne grèvent souvent qu'un lot d'une copropriété, ou même qu'une partie d'un lot. Ces mesures trop contraignantes, voire irréalistes, doivent être réexaminées dans leur ensemble.

La révision des mesures visant à préserver et mettre en valeur le patrimoine a été effectuée sur la base d'une analyse détaillée à la parcelle.

Le document actuel présente d'importantes lacunes dans les catégories de bâtiments à protéger, notamment les immeubles du XIX^{ème} siècle et de la première moitié du XX^{ème} siècle qui sont dans leur grande majorité conservés dans leur état d'origine, y compris les distributions et les décors intérieurs. Il ne protège que les façades de ces bâtiments. Il est impératif de leur reconnaître une valeur patrimoniale pleine et entière.

Les prescriptions concernant les bâtiments dont la démolition ou la modification peut être imposée (taches jaunes aux documents graphiques), qui ont été à l'origine de curetages des cœurs d'îlots dans les années 1970, présentent des difficultés d'application. Elles correspondent pour moitié à des courettes couvertes ou à de petits bâtiments, d'autres correspondent à des apprentis, loges ou ateliers dont la surface peut atteindre 50 m² ou même, pour certains, 200 m². Ces derniers présentent des enjeux économiques et patrimoniaux importants. On y dénombre quelques magnifiques verrières de la fin du XIX^{ème} siècle. Ces locaux participent en outre à la vie culturelle et au prestige du quartier du Marais (galeries d'art, lieux de manifestations festives...).

Les bâtiments occupés par des activités industrielles, artisanales, ou commerciales dont la démolition peut être imposée en cas de cessation de ces activités (taches orange aux documents graphiques), présentent dans de nombreux cas des défauts d'entretien et une dégradation importante. En effet, les demandes de travaux ne peuvent aboutir du fait de la rigidité de la règle, qui interdit la confortation des bâtiments concernés.

b. Des règles morphologiques qui sont devenues obsolètes

Les emprises constructibles (figurées par des hachures rouges ou des aplats roses) ont un tracé précis, qui occupe parfois la totalité de la parcelle : elles sont délimitées sur des parties non bâties des équipements scolaires, en adossement aux murs mitoyens en cœur d'îlot, entre deux bâtiments destinées à combler des retraits d'alignement existants, ou dans les cours, avec dans ce cas une limitation à un seul niveau. Parallèlement le règlement fixe des conditions générales d'implantation et de hauteur des bâtiments en limite séparative et en vis-à-vis sur un même terrain. La règle écrite et la règle graphique peuvent s'avérer contradictoire, ce qui génère des difficultés d'application et rend parfois impossible la réalisation de certaines opérations. Il convient de lever ces ambiguïtés.

Les alignements projetés (trait rouge en bordure de voie), qui visent à supprimer un retrait de façade ancien par une reconstruction à l'alignement d'origine de la rue, n'ont majoritairement pas pu être mis en œuvre et le seront difficilement. Ils doivent être réétudiés.

Le PSMV actuel totalise un grand nombre de prescriptions de modifications, écrêtements ou surélévations imposés, qui doivent également être reconsidérées. Certaines prescriptions, qui portent sur

des bâtiments constituant un ensemble homogène, doivent disparaître. Les dispositions visant à supprimer les surélévations d'immeubles pour restituer leur volume d'origine ou atténuer les disparités de volumes entre bâtiments voisins, ainsi que les prescriptions de modification de toitures doivent être évaluées au cas par cas, en fonction de leur impact sur le paysage urbain.

Les liaisons piétonnières à créer, destinés à traverser certains îlots, doivent être réexaminés. En effet, la taille raisonnable des îlots du Marais n'implique pas la nécessité de les scinder.

c. Des fonctions urbaine, sociales et économiques qui ont évolué

- En ce qui concerne la fonction résidentielle, il faut souligner qu'en une génération, entre 1975 et 1999, le nombre d'habitants du PSMV du Marais a beaucoup baissé. Depuis 1999, l'évolution s'est inversée dans le 3^{ème} arrondissement où la reprise démographique s'appuie désormais sur une diminution du taux de vacance des logements alors que la tendance à la baisse de la population se poursuit dans le 4^{ème} arrondissement.

La structure par âge de la population des 3^{ème} et 4^{ème} arrondissements est caractérisée par une forte représentation des jeunes adultes et une prédominance de petits ménages.

Le nombre de logements se stabilise, il est resté quasiment stable dans le 4^{ème} arrt et a légèrement augmenté dans le 3^{ème} arrt. Il comporte une forte part de locataires dans le parc privé et peu de logements sociaux.

En terme de densité des surfaces d'habitation, le PSMV présente une valeur relativement faible par rapport à la moyenne parisienne en partie liée à la hauteur modérée du bâti.

Le parc de logements, l'un des plus insalubres de la capitale dans les années 1960 a connu une véritable transformation et les nombreuses réhabilitations ont permis de réduire l'inconfort, quelques immeubles dégradés subsistant encore au nord. Le parc de logements est majoritairement ancien avec 87% d'immeubles datant d'avant 1915 (contre 50 % à Paris), et parsemé de quelques constructions récentes dont 7% seulement ont été construits après 1975.

La hauteur des immeubles de logements est constituée d'un bâti globalement moins haut que la moyenne parisienne avec une majorité d'immeubles compris entre 2 et 6 étages. Les plus hautes constructions de logements sont des immeubles de logements haussmanniens ou post haussmanniens de 6 à 8 étages implantés le long de grands boulevards périphériques au secteur.

Les valeurs foncières y sont très élevées surtout dans le 4^{ème} arrondissement, et les loyers y sont supérieurs au loyer moyen parisien.

- Pour ce qui est de la mixité des fonctions, le Marais assure à l'échelle de Paris une transition entre le centre des affaires de la rive droite et les arrondissements plus périphériques, à dominante résidentielle.

Le Marais a une forte composante touristique et culturelle de portée métropolitaine. Dans sa moitié nord il se caractérise par un quartier plutôt résidentiel, et sur ses rives s'organisent les nombreux lieux de centralité. Cette géographie est accentuée par l'offre en transports en commun sur ses franges.

Au cœur du PSMV la rue Rambuteau rassemble un nombre important de commerces du quotidien et la rue des Francs Bourgeois avec ses cafés restaurants, galeries d'art et commerces attire une vaste foule. La moitié sud du PSMV, plus touristique et mieux desservie, constitue un des pôles majeurs d'attraction de la rive droite.

Malgré une répartition géographique hétérogène les densités d'emplois restent importantes (plus élevées dans l'ouest que dans l'est), nettement supérieures à la moyenne parisienne (316 emplois/ha dans le Marais contre 191 emplois/ha à Paris). On note un recul du nombre d'emplois dans la partie nord du PSMV.

Les fortes densités de surfaces d'activités (bureaux, commerces, ou autres activités) se rencontrent principalement dans la moitié ouest du secteur sauvegardé, dans le quartier Beaubourg-Temple, et autour de l'hôtel de Ville.

Le secteur sauvegardé du Marais reste marqué, au nord par l'empreinte de la fabrication (habillement, cuir, bijouterie) et du commerce de marchandises en gros, et au sud par de nombreux emplois administratifs et une activité commerciale. La grande majorité des entreprises sont de petites entreprises.

La densité commerciale du secteur est supérieure à la moyenne parisienne grâce à de nombreuses boutiques et un grand magasin le Bazar de l'Hôtel de Ville. Dans la partie nord du Marais, l'armature commerciale s'organise autour de linéaires très spécialisés avec le commerce de gros et au sud sur l'axe Rivoli-saint Antoine l'habillement et la chaussure ainsi que quelques magasins alimentaires et un Monoprix.

Le Marais bénéficie d'une position centrale dans la capitale à proximité de hauts lieux touristiques tels que le Centre Pompidou, plusieurs musées (Carnavalet, Picasso, Cognacq-Jay...) et la place de la Bastille. Ces atouts attirent en nombre les touristes accueillis dans près de 40 hôtels de tourisme situés principalement dans le sud du PSMV.

d. L'environnement au cœur des préoccupations actuelles

La lutte contre la pollution de l'air générée par le trafic automobile est au cœur de la politique parisienne des déplacements. Comme dans l'ensemble des arrondissements centraux de la rive droite l'usage des transports en commun est très largement dominant et les habitants du secteur sauvegardé sont rares à utiliser leur voiture pour aller au travail.

Le secteur couvert par le PSMV du Marais bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun avec 6 lignes de métro, de nombreuses lignes de bus, dont trois pôles desserte à rayonnement important (Châtelet, Bastille, République). Le cœur du PSMV (quartier situé autour de la rue des Archives et du musée Picasso) est cependant moins bien desservi. Environ 28 % des actifs résidant dans le PSMV ont un emploi hors de Paris, contre 31 % à l'échelle parisienne.

Le réseau cyclable structurant est constitué par un itinéraire nord/sud rue de Turbigo et rue de Beaubourg complété par des itinéraires est/ouest. Au sud le réseau structurant cyclable est constitué par l'axe rue Saint Antoine/ rue de Rivoli.

Le nord et l'ouest du secteur sauvegardé revêt un caractère plutôt minéral, et à contrario on trouve de remarquables espaces verts intérieurs au cœur du territoire du PSMV autour du Parc Royal et des Archives, à l'arrière d'anciens hôtels particuliers. Le PSMV comporte un total de 4,4 hectares d'espaces verts ouverts au public, dont 8 squares et des jardins intérieurs.

2. En réponse à ce diagnostic, de nouveaux objectifs sont envisagés

Comme je vous l'ai exposé précédemment, la comparaison du règlement du PSMV de 1996, du PADD et du règlement de la zone urbaine générale (UG) du PLU en vigueur montre qu'un certain nombre d'objectifs inscrits dans la politique urbaine de Paris se trouvent absents du PSMV de 1996, ou y sont poursuivis par des dispositifs insuffisants.

Il s'agit notamment des questions touchant à la mixité sociale, à la protection de la fonction commerciale et au contrôle du commerce de gros, au rôle de la nature dans la ville, à la place des équipements publics, aux circulations douces, au contrôle des densités bâties et à la protection de la fonction résidentielle.

La révision du plan de sauvegarde concilie différents objectifs en matière de protection du patrimoine et de politique urbaine : renforcer le dynamisme des quartiers centraux, permettre à leurs habitants de s'y maintenir, maîtriser les phénomènes de muséification et des flux touristiques importants.

a. Une approche patrimoniale renouvelée

Une approche renouvelée du patrimoine des XIX^{ème} et XX^{ème} siècles doit être envisagée au cas par cas sur chaque parcelle : locaux d'activités à protéger, patrimoine à reconnaître et à protéger, typologies d'occupation des fonds de parcelles à encourager, hygiène et sécurité des constructions voisines à préserver.

Un regard nouveau sur le patrimoine, sans délimitation de période, appuyé sur l'établissement d'un inventaire patrimonial minutieux, doit conduire à faire évoluer et hiérarchiser les protections en sauvegardant l'intérêt de certaines sédimentations historiques, en renonçant à certaines démolitions, en dégagant de nouveaux éléments remarquables issus des transformations des XIX^{ème} et XX^{ème} siècles.

Les immeubles voués à la démolition (bâtiments jaunes et oranges indiqués au document graphique du PSMV), doivent être réanalysés en fonction des enjeux qui s'y attachent: locaux d'activités à protéger, patrimoine à reconnaître et à protéger, typologies d'occupation des fonds de parcelles à encourager, hygiène et sécurité à renforcer...

Il convient de faire évoluer les règles de protection et de restauration pour conserver la mémoire des transformations urbaines, en réexaminant les prescriptions de modifications et d'écêtements sur une série de bâtiments. Aujourd'hui il ne s'agit plus de considérer la restitution des édifices dans leur état d'origine avec suppression des interventions postérieures, comme l'objectif premier des projets de restauration, mais de prendre en compte les strates historiques dès lors qu'elles s'avèrent intéressantes.

b. Des règles morphologiques cohérentes avec le patrimoine et le paysage parisien

Il faut veiller à respecter la structure du tissu urbain et du découpage parcellaire présent pour prendre en compte le paysage, la trame parcellaire et le tissu urbain, et les conditions d'habitabilité.

Il convient toutefois de permettre l'insertion des nouvelles formes urbaines dans le respect du patrimoine existant tout en acceptant la création contemporaine.

L'évolution des formes urbaines doit être cohérente avec la réglementation du PLU pour préserver l'harmonie du tissu parisien, tout en prenant en compte les spécificités du Marais. Il convient d'intégrer dans les règles morphologiques du PSMV, lorsque cela est opportun, les évolutions que le PLU de 2006 a apporté aux dispositions de l'ancien POS qui avaient servi de modèle à l'élaboration du PSMV de 1996 : la suppression de la marge d'isolement en bordure des limites séparatives, l'introduction des fuseaux de protection des perspectives majeures de Paris lorsqu'elles traversent le secteur sauvegardé, l'ajustement des gabarits enveloppe au tissu existant...

c. Une diversité des fonctions urbaines et mixité sociale

Le maintien de la mixité sociale dans les quartiers centraux fait aujourd'hui partie intégrante des objectifs prioritaires de la municipalité.

Le titre III du PADD du PLU intitulé « réduire les inégalités pour un Paris plus solidaire » développe des objectifs ayant pour ambition de rétablir la mixité sociale dans l'habitat.

Cette politique municipale s'appuie également sur la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé en mars 2011, dont le programme d'actions indique que la révision du PSMV du Marais est l'occasion de replacer les deux arrondissements concernés en zone de déficit de logement social, afin de pouvoir y appliquer la servitude de création de logement social tout en tenant compte des spécificités patrimoniales, et d'y instaurer des réserves pour le logement et le logement social.

Cette politique en faveur du logement social prend dès à présent en compte les perspectives de renforcement des obligations législatives nouvelles envisagées sur le logement.

Assurer la diversité des fonctions urbaines et gérer l'équilibre des destinations fait partie des orientations du PADD du PLU.

Si l'on veut maintenir le dynamisme économique du Marais, il faut prendre garde à ne pas instituer un système trop restrictif qui bloquerait toute possibilité d'évolution.

Il s'agit de concilier deux objectifs, d'une part la volonté de renforcer l'habitat et la mixité sociale pour contribuer au redressement démographique, et d'autre part la volonté de préserver l'activité économique dans ses différentes composantes (activités traditionnelles menacées par la revalorisation des prix fonciers et activités innovantes du tertiaire supérieur qui sont aujourd'hui classées en bureaux).

La protection des destinations liées à l'emploi représente un objectif majeur.

Le PADD du PLU consacre à ce sujet un développement important dans le chapitre « promouvoir le rayonnement de Paris et stimuler la création d'emplois pour tous », dont plusieurs aspects intéressent directement le PSMV.

L'évolution des pratiques professionnelles dans tous les secteurs de l'économie a des conséquences majeures sur l'aménagement d'un quartier. Les activités exercées dans les locaux désignés sous le terme de « bureaux » relèvent de logiques économiques diverses et il est important de ne pas freiner leur développement.

La préservation de l'artisanat et de la fonction commerciale dans certains sites : Grands Magasins, rues commerçantes, locaux d'artisanat est nécessaire au regard des objectifs assignés aux documents d'urbanisme via l'article L 121-1 du code de l'urbanisme. La transposition des dispositions de protection commerciale du PLU (linéaires commerciaux, Grand Magasin) au PSMV constitue un enjeu important en termes d'emplois.

Il convient d'encourager le gisement d'emplois dans différentes catégories d'activités et par ailleurs aider l'innovation dans le cadre d'une offre immobilière adaptée. La Ville de Paris amplifie son effort pour renforcer la création de pépinières d'entreprises d'initiative municipale, d'incubateurs et d'hôtels d'activités.

Enfin il convient de veiller à l'amélioration de la qualité de la vie urbaine en créant de nouveaux équipements publics, indispensables pour la vie du quartier et de ses habitants.

Le grand nombre d'édifices protégés au titre du PSMV, le manque de terrains disponibles et le coût élevé du foncier sont autant de facteurs qui compliquent la réalisation de nouveaux équipements publics dans le Marais alors que la population exprime des demandes légitimes.

Le rajeunissement de la population, l'augmentation du nombre d'enfants mais aussi l'évolution des modes de vie dans la ville ont créé de nouveaux besoins. Les équipements de proximité et notamment pour la petite enfance doivent prendre leur place dans le PSMV.

Des réserves seront inscrites sur le territoire du Marais pour, d'une part préserver l'avenir, et d'autre part permettre de mener une politique active publique de création d'équipements.

Parallèlement, une réflexion a été menée sur les réserves existantes dans l'actuel PSMV en fonction de leur pertinence au regard de l'évolution des besoins et de leur cohérence à l'égard d'autres objectifs du règlement notamment de préservation de l'activité économique.

d. Le respect de l'environnement et du développement durable

La sauvegarde et le développement du biotope fait partie aujourd'hui d'objectifs environnementaux à l'échelle mondiale qui doivent être traduits localement dans le cadre d'une politique adaptée.

Il convient d'apporter un soin particulier au traitement des espaces libres et à la mise en valeur du patrimoine naturel (faune et flore) essentiel en milieu urbain.

Selon le PADD, « L'ensemble des interventions engagées en ce sens doit s'inscrire dans la trame verte de Paris qui associe la réalisation de nouveaux jardins, le réaménagement d'anciens espaces verts publics, la protection et la mise en valeur des espaces verts privés, et la création de liaisons piétonnières entre ces espaces. »

Le règlement du PLU précise que « le traitement des espaces libres nécessite d'être adapté au caractère des quartiers », les cours présentant des surfaces minérales (cours pavées par exemple) associées à de la végétation se rencontrant majoritairement dans les quartiers centraux. La plus grande part des espaces non bâtis du Marais sont constitués de cours pavées, et les hôtels particuliers importants possèdent un jardin à l'arrière du corps principal d'habitation. Il convient de prendre en compte ces particularités des espaces libres du centre de Paris dans le PSMV.

Le calcul des espaces verts existants dans le Marais montre qu'il se situe dans un secteur de déficit de biotope. Des dispositions visant à créer des espaces libres en pleine terre doivent donc s'y appliquer dans le respect du patrimoine minéral et végétal.

Les objectifs du Plan climat adopté le 1er octobre 2007 doivent être pris en compte dans le PSMV.

La dimension planétaire posée par le changement climatique nécessite en effet la mise en place d'une politique innovante.

La Ville de Paris s'est engagé sur une démarche afin de réduire l'ensemble des émissions de son territoire et de ses activités propres de 75% en 2050 par rapport à 2004.

Sur le territoire couvert par le PSMV du Marais, les enjeux portent principalement sur la rénovation du bâti ancien afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Pour atteindre l'objectif fixé par le plan climat parisien, il est nécessaire de réduire les émissions du territoire parisien de 25 % d'ici 2020 par rapport à 2004.

Les spécificités patrimoniales rendent difficile la rénovation thermique du bâti. Néanmoins des progrès importants de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre par le chauffage sont possibles : isolation des toitures, des façades sur cour, des murs pignons, renouvellement des huisseries quand cela ne nuit pas au patrimoine, changement d'alimentation énergétique ou encore remplacement des appareils de chauffage anciens par des appareils plus performants.

La ville prévoit notamment des dispositifs incitant à la réalisation de travaux d'économies d'énergie sous la forme d' « éco-primés » mis en place par le plan « copropriétés objectif climat ».

Pour sa part, le PLU intègre de nouvelles dispositions autorisant des saillies sur les constructions nouvelles ou existantes destinées à permettre la mise en place de revêtements techniques visant à économiser l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions. Une extension de ces règles au PSMV paraît indispensable.

Pour maîtriser la pollution il convient de mener une politique de dissuasion de l'automobile.

Comme l'indiquent les orientations du PADD du PLU, il convient de réduire les obligations de stationnement, contrairement aux dispositions du PSMV actuel.

En outre, la protection du patrimoine devrait bénéficier de cette politique, car l'obligation de création de places de parking par la règle actuelle constituait une contrainte trop forte dans un tissu urbain dense, où les parcelles étroites desservies par des voies très peu larges comportent souvent des sous-sols riches sur le plan archéologique.

II – UNE DEMARCHE ENRICHIE PAR UNE TRES LARGE CONCERTATION

La révision du PSMV du Marais a été l'occasion de développer un dispositif de concertation ambitieux dans les deux arrondissements concernés.

- Au titre de la concertation légale

Conformément à l'arrêté préfectoral du 27 mars 2009 le dispositif a fait l'objet de trois réunions publiques qui ont été accompagnées d'expositions et de documents destinés à assurer l'information du public sur l'état d'avancement des études. Parallèlement, l'avancement de la procédure a fait l'objet d'informations sur le site paris.fr de la Ville de Paris et le site de la Préfecture de Paris.

Dans le 3^{ème} arrondissement une réunion publique a eu lieu le 5 octobre 2009 accompagnée d'une exposition qui s'est déroulée du 2 octobre au 5 novembre 2009. La réunion publique et l'exposition ont fait l'objet d'une information préalable auprès du public par affichage en mairie d'arrondissement et dans plusieurs points de l'arrondissement, par annonce parue dans les journaux « Le Parisien », « Libération », et « le Bulletin Municipal de la Ville de Paris », ainsi que par diffusion sur les panneaux lumineux de l'arrondissement.

Dans le 4^{ème} arrondissement une réunion publique a eu lieu le 30 septembre 2009 accompagnée d'une exposition qui s'est déroulée du 28 septembre au 30 octobre 2009. La réunion publique et l'exposition ont fait l'objet d'une information préalable auprès du public par affichage en mairie d'arrondissement et dans plusieurs points de l'arrondissement, par annonce parue dans les journaux « Le Parisien », « Libération », et « le Bulletin Municipal de la Ville de Paris », ainsi que par diffusion sur les panneaux lumineux de l'arrondissement.

Enfin une dernière réunion publique de concertation légale a eu lieu le 2 décembre 2010 à la Maison de l'Europe à l'Hôtel Coulanges pour tirer les enseignements de la concertation. Cette réunion a fait l'objet d'une information préalable auprès du public par affichage en mairies d'arrondissements et dans plusieurs points des deux arrondissements, par annonce parue dans les journaux « Le Parisien », « Libération », et « le Bulletin Municipal de la Ville de Paris ».

- Une concertation enrichie par des ateliers

Quatre ateliers thématiques ont été mis en place dans les deux arrondissements, qui ont fait l'objet de nombreuses réunions, parallèlement à la concertation légale, afin de recueillir au mieux les attentes des habitants : un atelier sur la cohérence entre le PLU et le PSMV qui s'est déroulé du 13 octobre au 15 décembre 2009, un atelier sur les espaces publics qui s'est déroulé du 12 janvier au 11 mars 2010, un atelier sur le développement durable qui s'est déroulé du 18 mai au 29 juin 2010, et enfin un atelier sur les cours intérieures qui s'est déroulé du 23 mars au 6 mai 2010.

Cette concertation a permis aux habitants d'exprimer des propositions, dont je tiens à vous évoquer les principaux points :

Pour ce qui relève principalement du patrimoine, ont été notées les attentes pour :

- la prise en compte du patrimoine des XIX^{ème} et XX^{ème} siècle,
- La prise en compte d'usages contemporains pour éviter la muséification du quartier,
- Le réexamen des taches jaunes et orange avec un regard au cas par cas à la fois patrimonial et lié à l'usage des espaces concernés.

Pour ce qui est du développement durable et de l'environnement les habitants souhaitent:

- L'intégration d'éléments relatifs au développement durable, en introduisant la notion de réversibilité, d'utilisation de l'eau de pluie pour les espaces communs, en associant les techniques anciennes et innovantes,
- La construction de locaux à vélos, pour le tri sélectif, et de locaux de service,
- Qu'une solution soit trouvée pour les réseaux apparents et les extractions d'air,
- L'innovation sur la question des huisseries des fenêtres,
- L'amélioration de l'isolation des logements.

Pour ce qui est du renouvellement du bâti, de la question de la mixité sociale et des activités économiques, les demandes suivantes ont été exprimées :

- L'optimisation des gabarits,
- L'encouragement de la mixité sociale (imposer un pourcentage de logements sociaux par opération, utiliser les parkings obsolètes en superstructure, repérer les bâtiments délaissés, permettre la surélévation de certains bâtiments, encadrer les locations saisonnières...),
- La réalisation d'équipements publics (conservatoire, office de tourisme, maison des jeunes, gymnase, lieux pour la petite enfance, structures pour personnes dépendantes),
- Le maintien d'activités commerciales et artisanales, la suppression de locaux de stockage dans les locaux d'habitation,
- La maîtrise des terrasses et des enseignes en fonction de la largeur des voies.

Enfin en ce qui concerne l'espace public, les espaces verts et la végétalisation des espaces libres il a été demandé de :

- Veiller à la qualité de l'aménagement des espaces publics, à l'implantation de mobilier urbain et de l'éclairage contemporain, avec demande de suppression des potelets,
- Définir des ensembles urbains à mettre en valeur,
- Autoriser la végétalisation des murs pignons et des recoins, ouvrir des perspectives vers les cours depuis l'espace public,
- Développer les espaces verts et les toitures végétalisées,

- Permettre des traitements mixtes minéral/végétal des intérieurs d'îlots.

Le bilan qui est annexé à la présente délibération fait état de l'ensemble des principales observations et suggestions recueillies auprès des habitants et associations.

Des demandes relatives à des sujets qui ne peuvent pas trouver place dans le cadre strict du PSMV, comme la gestion des terrasses ou le mobilier urbain, ont été exprimées à cette occasion. Certaines d'entre elles pourront être prises en compte dans un cahier de recommandations concernant également l'espace public.

Il n'en demeure pas moins que la révision du PSMV permettra dans la majorité des cas de répondre aux souhaits exprimés dans le cadre d'un document réglementaire exemplaire, soucieux de la protection du patrimoine, de son évolution et de sa mise en valeur, mais également de la qualité de vie et de l'environnement.

III - LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PSMV

Conformément à l'article R 313-2, le PSMV comprend un rapport de présentation et un règlement ainsi que des documents graphiques. Il est accompagné d'annexes.

Le projet qui vous est soumis pour avis est structuré en 2 éléments qui se répondent les uns les autres :

- Le rapport de présentation qui comprend lui-même :

- un diagnostic de la situation qui développe les éléments que je vous ai rappelés ;
- l'état initial de l'environnement qui décrit précisément la situation actuelle de l'environnement ;
- les choix retenus pour établir le plan de sauvegarde et de mise en valeur et leur compatibilité avec le projet d'aménagement et de développement durable du PLU, ainsi que les motifs et la justification des règles qui sont applicables ;
- l'évaluation des incidences des orientations du plan de sauvegarde et de mise en valeur sur l'environnement et un exposé de la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Ce document explicite donc toute la philosophie des règles élaborées dans le cadre de la révision du PSMV et permet de mieux comprendre le dispositif mis en place.

- Le règlement et sa cartographie :

Ils définissent les règles régissant les travaux et constructions afin de répondre aux orientations du PADD du PLU.

Le règlement contient des prescriptions localisées qui figureront dans le document cartographique (protections patrimoniales des espaces bâtis et non bâtis, emplacements réservés, protection du commerce, prescriptions morphologiques).

Etant donnée la précision dont relève ce document d'urbanisme destiné à la sauvegarde et à la mise en valeur du patrimoine, ces prescriptions figurent sur un atlas à l'échelle du 1/1000^{ème}. La cartographie prend en compte la légende nationale en cours d'établissement pour les secteurs sauvegardés.

IV – Les DISPOSITIONS DU FUTUR PSMV

Le PSMV est avant tout un instrument de protection du patrimoine mais également de mise en valeur et de développement du quartier.

La réalisation d'un inventaire patrimonial préalable a été une aide précieuse à la réalisation du plan : les études ont fait l'objet d'un travail minutieux sur le terrain, et toutes les parcelles ont fait l'objet d'un examen détaillé qui a permis de connaître chaque bâtiment (parties intérieures et extérieures) et chaque espace libre ou espace vert intérieur. Ce diagnostic a fait l'objet de relevés de l'état du patrimoine, de sa conservation, de sa datation, et de son évolution sur la base de recherches historiques.

Sur cette base l'analyse des typologies des bâtiments et des espaces libres a permis de déterminer des catégories de protections.

1. La protection et la mise en valeur du patrimoine

a. La protection du patrimoine bâti et du paysage

Les protections envisagées couvrent un large spectre historique qui remonte au XVIème siècle, tout en prenant en considération le patrimoine des XIXème et du début du XXème siècles.

Les servitudes liées aux immeubles ou parties d'immeubles soumis à la législation des monuments historiques sont reportées au document graphique.

Au titre du PSMV deux types de protections bâties sont prévues. Les dispositions qui leur sont applicables sont détaillées à l'article 11 du règlement, et figurent sur le document graphique :

- Les bâtiments qui doivent être conservés (immeubles de type A dans la légende des documents graphiques) et dont l'importance patrimoniale d'un point de vue historique, culturel et esthétique doit être considérée, soit en raison de leur rareté, soit en raison de leur importance dans l'histoire de l'architecture, et qui ont gardé leur intérêt historique et/ou architectural propre. Toute démolition, enlèvement ou l'altération sont interdits, et toute modification est soumise à des conditions spéciales strictes ;

- Les bâtiments dont la cohérence architecturale doit être préservée (immeubles de type B dans la légende des documents graphiques). Ces bâtiments qui ont souvent subi des transformations intérieures ou extérieures importantes constituent un témoignage de l'histoire et du patrimoine significatif et doivent être conservés au titre de leur place dans le paysage urbain. Leur réaménagement peut comporter des interventions sur la structure ou la répartition des volumes sous conditions.

La mise en valeur du paysage des bâtiments protégés, des cours et des jardins nécessite le maintien de quelques prescriptions de constructions à démolir ou à modifier dans le PSMV révisé:

- après un examen minutieux qui a conduit à une très nette diminution du nombre de prescriptions de démolition par rapport au document du PSMV actuel, il s'avère que certaines bâtisses constituent une atteinte importante à la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager, et présentent la plupart du temps des mauvaises conditions de salubrité, de sécurité et d'hygiène. La démolition ou la modification de ces édifices pourra donc être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées (immeubles indiqués en jaune dans la légende des documents graphiques) ;

- lorsque ces bâtiments comportent une activité économique, la démolition de ces immeubles ne pourra être imposée que lorsqu'ils ne seront plus utilisés à cet usage (immeubles indiqués en jaune avec une lettre E dans la légende des documents graphiques).

Les dispositions qui sont applicables aux bâtiments à démolir sont détaillées à l'article 11 du règlement, et ils figurent sur les documents graphiques.

- des prescriptions de modifications ponctuelles de bâtiments protégés peuvent également être imposées. La liste de ces dispositions figure dans l'annexe du règlement du PSMV et ces immeubles comportent l'indication de la lettre M aux documents graphiques.

c. La protection des espaces libres et des espaces verts

Le territoire du Marais est marqué par le caractère minéral de cours pavées nombreuses, dont il convient de prendre en compte la qualité patrimoniale, historique et paysagère.

Parallèlement, de nombreux jardins d'anciens hôtels particuliers constituent non seulement un témoignage de l'histoire, mais représentent également des éléments de trame verte de la capitale.

Les dispositions qui sont applicables aux cours et aux espaces verts sont détaillées à l'article 13 du règlement, et les espaces concernés sont repérés sur le document graphique.

De même que pour le patrimoine bâti, le patrimoine minéral des cours, et végétal des jardins, présente un état de conservation de deux types, qui a été pris en compte dans les prescriptions réglementaires du PSMV :

Les cours minérales ont été définies en deux catégories :

- les espaces libres d'intérêt patrimonial et historique majeur, dont l'intégrité doit être conservée ou restaurée et mise en valeur ;
- les espaces libres qui doivent être maintenus et améliorés dans le respect du patrimoine.

Les jardins ont été définis en deux catégories :

- les jardins de qualité exceptionnelle qui présentent une cohérence paysagère historique, patrimoniale et écologique majeure, dont l'intégrité doit être conservée ou restituée ;
- les jardins à dominante végétale qui doivent être maintenus dans le respect du patrimoine et pour leur rôle écologique, et éventuellement requalifiés.

Les jardins publics sont repérés aux documents graphiques et classés dans l'une ou l'autre de ces catégories. Toutefois des dispositions spécifiques permettent d'y réaliser, dans le respect du patrimoine végétal, les aménagements nécessaires à leur usage.

2. Des règles morphologiques respectueuses du paysage, favorisant la création architecturale :

Les règles morphologiques proposées sur le PSMV du Marais ont pour objectif de protéger le patrimoine du secteur, tout en prenant en compte le paysage général de la ville, à travers ses éléments constitutifs, la rue, l'îlot, les espaces libres intérieurs, afin d'en maîtriser le renouvellement.

Ces objectifs visent des conditions d'habitabilité des locaux optimales, sans s'opposer à la création architecturale, tout en contribuant à la mise en valeur du patrimoine et à la protection de l'environnement.

En bordure des voies, afin de maintenir et protéger les spécificités du paysage parisien des rues, l'implantation des constructions est privilégiée à l'alignement, des ruptures dans cette implantation étant admises comme au PLU. De même, sur une épaisseur de 10 m par rapport aux voies l'implantation des constructions est privilégiée sur les limites séparatives afin d'assurer une continuité bâtie des constructions sur voie.

Les prospects, qu'ils soient en limites séparatives ou en vis à vis sur la même parcelle doivent ménager des conditions d'éclairément des locaux satisfaisantes. Celles-ci sont déclinées selon qu'il s'agit de vues principales ou secondaires selon les mêmes règles que celles du PLU.

Des emprises maximales constructibles ont été déterminées sur quelques parcelles afin de permettre des implantations spécifiques de certaines constructions, pour lesquelles les règles générales d'implantation et de prospect se sont avérées inadaptées. Ces emprises, qui comportent des hauteurs maximales adaptées, font l'objet d'une légende spécifique et figurent sur les parcelles concernées dans le document graphique du règlement.

Les gabarits des constructions, comme au PLU, ont des règles différentes selon qu'il s'agit de constructions en bordure de voie et dans une épaisseur de 10 m par rapport à la voie, ou à l'intérieur des parcelles.

En bordure de voie le gabarit est défini par une verticale de hauteur fixée par un filet de hauteur dessiné sur le document graphique et un couronnement qui doit s'intégrer de façon satisfaisante dans le bâti avoisinant, sans dépasser les héberges les plus élevées.

Au-delà d'une épaisseur de 10 m par rapport à la voie, le gabarit enveloppe est défini comme au PLU et selon les mêmes règles, d'une part par rapport aux limites séparatives, et d'autre part par des gabarits en vis-à-vis qui ménagent l'éclairément des constructions les unes par rapport aux autres.

3. Le respect de la diversité des fonctions urbaines et de la mixité sociale

La limitation de la densité des constructions.

Le tissu du Marais est constitué de parcelles de petite taille, occupées en majorité par des bâtiments de grand intérêt patrimonial, dont le PSMV prescrit la conservation, et par des cours et jardins historiques sur lesquels il interdit de construire.

Compte tenu de ces protections, seules moins de 30% de parcelles sont susceptibles d'évoluer et ce, ponctuellement dans le cadre de l'application de règles strictes de construction du PSMV, qui assureront à la fois la préservation du paysage urbain et la bonne habitabilité des locaux (prospects définis, hauteur maximale et forme du couronnement plafonnées, règles imposant la création d'espaces libres analogues à celles du PLU).

Le COS global n'est donc pas un outil approprié pour régler la forme urbaine du secteur sauvegardé, qui ne peut évoluer que par une insertion fine dans le tissu existant. Au demeurant le COS global n'est utilisé dans aucun PSMV. Son application n'a donc pas été retenue dans le PSMV révisé.

En revanche, un COS partiel c'est -à-dire ne concernant que certaines destinations, qui n'influe pas sur la constructibilité globale des terrains, mais permet de limiter certaines destinations dans le bâti encadré par les règles morphologiques, est nécessaire pour assurer la diversité des fonctions au sein du secteur, comme je vais l'évoquer ci-après.

L'équilibre des destinations :

La mise en cohérence du PSMV avec les orientations du PADD a conduit à y intégrer la volonté d'assurer la diversité des fonctions urbaines et à gérer l'équilibre des destinations, avec deux objectifs :

- le renforcement de l'habitat, notamment de l'habitat social : le territoire du PSMV se situe géographiquement au sein de la zone centre-ouest « secteur de protection de l'habitation » du PLU, qui conduit, à encourager la destination liée à l'habitat.

Conformément aux objectifs du PLH, et dans la mesure où le PSMV est situé dans la zone de déficit de l'habitat social, le renforcement du parc de logement social est prévu en instituant sur l'ensemble du territoire une servitude de création de logement social à 30%. Pour prendre en compte le PLH et le renforcement envisagé par le gouvernement des obligations de la Loi SRU portant l'objectif de logement social à l'échelle d'une commune de 20% à 25%, cette servitude fixée à 25% au PLU a été portée à 30% dans le PSMV du Marais. Ces dispositions, qui figurent à l'article 2 du règlement, consistent à imposer à tous les projets entrant dans le champ d'application du permis de construire et comportant des surfaces d'habitation, l'affectation au logement social d'au moins 30% de la surface de plancher créée si celle-ci est supérieure à 800 m².

Pour compléter ce dispositif, et permettre d'atteindre les objectifs de la municipalité et de l'Etat en terme de logement et de logement social, des terrains ont été sélectionnés pour la mise en place de réserves logement. Les dispositions relatives à ces réserves figurent dans l'article 2 du règlement de PSMV, et sont indiquées sur les documents graphiques du règlement de PSMV. Ainsi il est envisagé dans le 3^{ème} arrondissement 6 adresses, et dans le 4^{ème} arrondissement 9 adresses comportant des prescriptions de réserve logement et logement social.

- la préservation de l'activité économique sous ses différentes composantes : comme dans le PLU, la maîtrise des destinations liées à l'emploi est assurée par un coefficient d'occupation des sols de 1 (COS1), avec des possibilités de maintien des destinations liées à l'emploi existantes au moment de l'approbation du PSMV révisé qui peuvent être reconduites. L'ensemble de ces dispositions figure dans l'article 14 du règlement du projet de PSMV.

Comme je l'ai évoqué précédemment, le maintien de l'emploi et des activités artisanales est soutenu également par des conditions particulières applicables aux bâtiments voués à la démolition occupés par des destinations liées à l'emploi : cette démolition ne pourra être imposée que lorsqu'ils ne seront plus occupés par une telle destination. Cette disposition figure au document graphique sous un élément de légende spécifique.

Afin de protéger le commerce, dans les sites de protection des grands magasins, la proportion dans la surface de plancher totale de la surface de plancher destinée au commerce ne doit pas être inférieure à la proportion initiale. Cette disposition figure dans l'article 2 du règlement du projet de PSMV.

La protection du commerce et de l'artisanat fait l'objet, comme au PLU d'une attention toute particulière. La protection de linéaires commerciaux dans les rez-de-chaussée d'immeubles est déclinée selon trois catégories :

- les voies comportant une protection du commerce et de l'artisanat (interdiction de changement de destination autre celle du commerce ou de l'artisanat) ;
- les voies comportant une protection renforcée du commerce et de l'artisanat (maintien de la destination commerce ou artisanat, et obligation de créer des locaux commerciaux ou artisanaux en cas de construction neuve) ;
- les voies comportant une protection particulière de l'artisanat (transformation de surfaces d'artisanat, en une autre destination, interdite).

Ces dispositions relatives aux linéaires commerciaux figurent dans l'article 2 du règlement de PSMV.

Des services et des équipements indispensables à la vie du quartier

Le PSMV, comme le PLU, favorise et permet la réalisation d'équipements publics nécessaires pour les habitants en mettant en place des réserves sur plusieurs terrains.

Il est envisagé des réserves pour équipements publics sur 4 parcelles du secteur sauvegardé :

- dans le 3^{ème} arrondissement sont prévues : deux crèches (au 64 - 66 rue des Archives, et à l'angle des rues du Temple et des Haudriettes), et une école au 64 rue de Turenne ;
- dans le 4^{ème} arrondissement est prévue la construction d'un gymnase au 5-7 rue Neuve Saint Pierre / 8 - 10 rue Charles V.

4. Environnement

Des normes d'espaces libres seront imposées comme au PLU, qui complèteront les protections patrimoniales de cours et d'espaces verts, dont je vous ai évoqué précédemment les caractéristiques, afin de répondre aux exigences environnementales et écologiques actuelles au cœur de tous les débats. Ces normes reprennent celles du PLU en privilégiant la réalisation d'espaces libres en pleine terre. Des assouplissements à cette règle d'espaces libres seront admis, comme au PLU pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et sur les terrains comportant des bâtiments protégés. Les modalités de plantation devront respecter les mêmes règles que celles du PLU, qui seront désormais applicables sur l'ensemble du territoire parisien.

Des dérogations aux règles morphologiques permettant l'installation de dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable sont prévues dans le règlement sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement dans l'architecture et dans le respect du patrimoine.

Par ailleurs, les règles de stationnement, compatibles avec les orientations du PADD du PLU reprennent des dispositions identiques à celles du PLU.

V – DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La Commission Locale du Secteur Sauvegardé (CLSS) créée par arrêté préfectoral comprend des membres de votre Assemblée, des représentants de l'Etat, ainsi que des personnalités qualifiées au regard de leur expérience professionnelle ou de l'intérêt qu'elles portent à la sauvegarde et à la mise en valeur des secteurs sauvegardés.

La commission locale du secteur sauvegardé du Marais s'est réunie une première fois le 26 juin 2009, et a adopté le règlement intérieur de la CLSS, a pris acte des orientations du PADD du PLU, et des études engagées dans le cadre de la révision du PSMV du Marais.

La réunion de la 2^{ème} CLSS qui a eu lieu le 25 mai 2010, puis de la 3^{ème} CLSS qui a eu lieu le 27 janvier 2011, et de la 4^{ème} CLSS qui a eu lieu le 20 juillet 2012, ont permis de présenter les étapes liées à l'évolution des études en cours.

Enfin la 5^{ème} CLSS, qui s'est tenue le 23 octobre 2012, a permis aux membres de la commission de prendre connaissance de l'ensemble du projet de PSMV du Marais révisé et a donné son avis favorable à l'unanimité sur le projet.

Cet avis favorable est assorti d'une réserve demandant d'assouplir la règle relative à la verticalité des façades dans l'article 11 du règlement pour permettre l'expression d'une architecture contemporaine.

Afin de lever cette réserve, la phrase « *Toutefois, un autre rythme de façade peut être adopté pour permettre l'expression d'une innovation architecturale de qualité s'insérant dans le site, tout en respectant l'expression du tissu parcellaire environnant.* » est intégrée dans l'article 11 du projet de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur qui vous est soumis par le présent projet de délibération

Le nouveau Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Marais qui vous est aujourd'hui présenté pour avis préalablement à la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés, est la traduction des objectifs ambitieux de la municipalité et des attentes des Parisiens.

En effet, ils ont été associés à son élaboration grâce à un dispositif de concertation remarquable. Elle a permis de recueillir de nombreuses observations qui ont pu être examinées et prises en compte dans une large mesure.

Le PSMV révisé répondra à une meilleure protection du patrimoine, plus adaptée aux typologies historiques des bâtiments protégés, permettant leur mise en valeur, et contribuant au maintien des équilibres habitat/emploi et mixité sociale, à la qualité de vie des quartiers (commerces, équipements) et à la préservation de l'environnement (protection des espaces libres, végétalisation, performance énergétique des bâtiments...).

Les règles proposées sont, comme l'impose la loi, compatibles avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Paris, tout en étant, dans certains domaines, plus contraignantes (protection du patrimoine et des espaces libres).

Par les présents projets de délibération, je vous propose aujourd'hui de prendre acte du bilan de la concertation, et de donner un avis favorable au projet de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Marais, afin que celui-ci puisse être soumis à la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés.

Après avis de la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés, le projet de PSMV sera soumis à enquête publique par le Préfet de la Région d'Ile-de-France, Préfet de Paris.

Suite à l'enquête publique et au vu de l'avis du commissaire enquêteur, je vous inviterai à vous prononcer à nouveau sur le projet de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Marais modifié en conséquence.

Je vous prie, Mes chers collègues, de bien vouloir en délibérer.

Le Maire de Paris

2012 DU 241 - 1 Révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Marais. -Bilan de la concertation

Le Conseil de Paris,
Siégeant en formation de Conseil Municipal ;

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.313-1, R. 313-7 à R 313-14 ;

Vu le périmètre du secteur sauvegardé du Marais fixé par arrêté du 21 décembre 1964, et étendu par arrêté du 16 avril 1965 ;

Vu le décret interministériel du 23 août 1996 relatif à l'approbation du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Marais ;

Vu la délibération du Conseil de Paris des 24 et 25 juin 2002 demandant à l'Etat d'engager la mise en révision du PSMV du Marais ;

Vu l'arrêté interministériel du 15 juin 2006 relatif à la mise en révision du PSMV du Marais ;

Vu l'arrêté préfectoral du 27 mars 2009 portant sur les modalités de la concertation relative à la mise en révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Marais ;

Vu le bilan de la concertation annexé au présent projet de délibération ;

Considérant que les mesures de concertation dont le contenu figure à l'annexe de la présente délibération ont permis de mieux connaître les souhaits de la population ;

Considérant que les dispositions du projet de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur prennent en compte des demandes formulées au cours de la concertation ;

Vu l'avis du Conseil du 3e arrondissement, en date du _____ ;

Vu l'avis du Conseil du 4e arrondissement, en date du _____ ;

Sur le rapport présenté par Mme Anne HIDALGO, au nom de la 8è Commission,

Délibère :

Article 1 : Il est pris acte du bilan de la concertation préalable portant sur la révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Marais, tel qu'il est établi dans l'annexe de la présente délibération.

Article 2 : La présente délibération sera notifiée à Monsieur le Préfet de la Région Ile-de-France, Préfet de Paris.

Article 3 : La présente délibération fera l'objet pendant un mois d'un affichage en mairie et d'une publication au Bulletin Municipal Officiel de la Ville de Paris.

2012 DU 241 - 2 Révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Marais. - Avis sur le projet de Plan de Sauvegarde et de mise en Valeur du Marais

Le Conseil de Paris,
Siégeant en formation de Conseil Municipal ;

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.313-1, R. 313-7 à R 313-14 ;

Vu le périmètre du secteur sauvegardé du Marais fixé par arrêté du 21 décembre 1964, et étendu par arrêté du 16 avril 1965 ;

Vu le décret interministériel du 23 août 1996 relatif à l'approbation du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Marais ;

Vu la délibération du Conseil de Paris des 24 et 25 juin 2002 demandant à l'Etat d'engager la mise en révision du PSMV du Marais ;

Vu l'avis de la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés qui s'est réunie le 15 juin 2006 pour l'engagement de la révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Marais ;

Vu l'arrêté interministériel du 15 juin 2006 relatif à la mise en révision du PSMV du Marais ;

Vu la convention partenariale établie le 11 janvier 2008 entre l'Etat et la Ville de Paris relative à la réalisation des travaux nécessaires dans le cadre de la révision des deux plans de sauvegarde et de mise en valeur parisiens du Marais et du 7^{ème} arrondissement ;

Vu la désignation de l'atelier d'architectes urbanistes Elisabeth Blanc - Daniel Duché chargé de la révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur du Marais, conformément à l'article R. 313-7 2^{ème} alinéa du code de l'urbanisme;

Vu la concertation qui s'est déroulée pendant la phase d'élaboration du projet ;

Vu l'avis favorable rendu à l'unanimité de la Commission Locale des Secteurs Sauvegardés qui s'est réunie le 23 octobre 2012 ;

Vu le projet de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur annexé au présent projet de délibération ;

Considérant que le projet de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur prend en compte les objectifs poursuivis pour sa révision ;

Considérant que le projet de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur prend en compte des demandes formulées lors de la concertation ;

Considérant que le projet de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur répond aux orientations du PADD du Plan Local d'Urbanisme et permet d'assurer la cohérence d'ensemble de la réglementation d'urbanisme parisienne ;

Considérant que la réserve de la CLSS du 23 octobre 2012 demandant d'assouplir la règle relative à la verticalité des façades a été prise en compte, et qu'elle a fait l'objet de l'ajout d'une phrase dans l'article 11 du règlement du projet de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ;

Vu l'avis du Conseil du 3e arrondissement, en date du _____ ;

Vu l'avis du Conseil du 4e arrondissement, en date du _____ ;

Sur le rapport présenté par Mme Anne HIDALGO, au nom de la 8è Commission;

Délibère :

Article 1 : Avis favorable est donné au projet de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Marais préalablement à sa soumission à la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés ;

Article 2 : La présente délibération sera notifiée à Monsieur le Préfet de la Région Ile-de-France, Préfet de Paris.

Article 3 : La présente délibération fera l'objet pendant un mois d'un affichage en mairie et d'une publication au Bulletin Municipal Officiel de la Ville de Paris.