

**PARTIE III**

**JUSTIFICATION DES REGLES ET COMPATIBILITE AVEC LES AUTRES  
DOCUMENTS D'URBANISME**

## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b> .....	<b>4</b>	
<b>I</b>	<b>LES OBJECTIFS</b> .....	<b>6</b>
<b>I.A</b>	<b>UNE APPROCHE RENOUVELEE DU PATRIMOINE</b> .....	<b>6</b>
<b>I.B</b>	<b>DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES ET MIXITE SOCIALE</b> .....	<b>7</b>
<b>I.C</b>	<b>LA CONTRIBUTION DES ORIENTATIONS DU PSMV AU RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT ET A L'INTEGRATION DES OBJECTIFS DU DEVELOPPEMENT DURABLE 8</b>	
<b>II</b>	<b>CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DU ZONAGE</b> ...	<b>11</b>
<b>III</b>	<b>LES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL</b>	<b>12</b>
<b>III.1</b>	<b>CONSTRUCTIBILITE, CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS (ARTICLES US.1, US.2 ET US.14) ET SERVITUDES EN VUE DE LA REALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX</b> .....	<b>12</b>
III.1.1	LA LIMITATION DE LA DENSITE DES CONSTRUCTIONS .....	13
III.1.2	L'ENCADREMENT DE LA MIXITE DES FONCTIONS URBAINES.....	13
III.1.3	LES DISPOSITIONS EN VUE DE LA REALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX.....	16
<b>III.2</b>	<b>DESSERTE DES TERRAINS</b> .....	<b>18</b>
III.2.1	L'ARTICLE US.3 DU REGLEMENT DES ZONES EST RELATIF AUX CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC. ....	18
III.2.2	L'ARTICLE US.4 DU REGLEMENT PORTE SUR LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX. ....	18
<b>III.3</b>	<b>REGLES MORPHOLOGIQUES (ARTICLES US.6 A US.10)</b> .....	<b>19</b>
III.3.1	LES PRINCIPES DES REGLES MORPHOLOGIQUES.....	19
III.3.3	L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (ARTICLE US.7).....	21
III.3.4	L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN (ARTICLE US.8) .....	22
III.3.5	L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE US.9) .....	22
III.3.6	LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 10).....	22
III.3.7	UNE DISPOSITION GRAPHIQUE, L'EMPRISE CONSTRUCTIBLE MAXIMALE (ECM)	24
<b>III.4</b>	<b>L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET LA PROTECTION DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE (ARTICLE US.11)</b> .....	<b>25</b>
III.4.1	OBJECTIFS ET EVOLUTION DES SECTEURS SAUVEGARDES .....	25
III.4.2	DEFINITION DES BATIMENTS PROTEGES PAR LE PSMV REVISE .....	26
III.4.3	LES BATIMENTS DONT LA DEMOLITION OU LA MODIFICATION PEUT ETRE IMPOSEE LORS D'OPERATION D'AMENAGEMENT .....	30
III.4.4	L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS DANS LA ZONE US.....	31
<b>III.5</b>	<b>LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT (ARTICLES US.12)</b>	<b>33</b>

<b>III.6</b>	<b>LES OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET D'ESPACES</b>	
	<b>VERTS (ARTICLE 13) :</b>	<b>35</b>
III.6.1	L'EVOLUTION DES MESURES DE PROTECTION.....	35
III.6.2	LA PROTECTION DU PATRIMOINE PAYSAGER ET DES COURS ET JARDINS .....	35
III.6.3	OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES (ARTICLE	
US.13)	39	
<b>III.7</b>	<b>LES EMPLACEMENTS RESERVES POUR EQUIPEMENTS PUBLICS.....</b>	<b>41</b>
<b>IV</b>	<b>COMPATIBILITE DU P.S.M.V. AVEC LE SCHEMA</b>	
	<b>DIRECTEUR DE LA REGION D'ILE-DE-FRANCE (S.D.R.I.F.), LE</b>	
	<b>PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (P.L.H.), LE PLAN DE</b>	
	<b>DEPLACEMENTS URBAINS D'ILE-DE- FRANCE (P.D.U.I.F.) ET LE</b>	
	<b>SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX</b>	
	<b>DU BASSIN DE LA SEINE (S.D.A.G.E.) .....</b>	<b>42</b>
IV.1	COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION D'ILE-DE-	
	FRANCE (S.D.R.I.F.).....	42
IV.2	COMPATIBILITE AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (P.L.H.)..	43
IV.3	COMPATIBILITE AVEC LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS D'ILE-DE-	
	FRANCE (P.D.U.I.F.).....	43
IV.4	COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE	
	GESTION DES EAUX DU BASSIN DE LA SEINE ET DES COURS D'EAU COTIERS	
	NORMANDS (S.D.A.G.E.).....	44
<b>V</b>	<b>- PRESENTATION MATERIELLE DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU</b>	
	<b>REGLEMENT.....</b>	<b>45</b>

## PREAMBULE

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 dispose que les « plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire d'une ou plusieurs communes à l'exception des parties de ce territoire qui sont couverts par un plan de sauvegarde et de mise en valeur ». Elle indique cependant que les Projets d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) des PLU, qui définissent les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme, ont vocation à couvrir l'ensemble du territoire de la commune et donc, pour Paris, le secteur sauvegardé du Marais.

Les objectifs du PADD<sup>1</sup> du PLU de Paris rendu opposable le 1<sup>er</sup> septembre 2006, traduisent dans les domaines de l'habitat, du développement économique, de l'environnement ou encore des déplacements, des orientations générales qui n'ont pu être prises en compte dans le PSMV de 1996. Il s'agit notamment des questions touchant à la diversité des fonctions urbaines et à la mixité sociale, à la protection de la fonction commerciale et au contrôle du commerce de gros, à la place des équipements publics, au contrôle des densités bâties et à la protection de la fonction résidentielle.

La politique urbaine de Paris vise également à mettre en valeur le paysage parisien, dans sa diversité et sa qualité d'ensemble, ce qui nécessite en particulier d'en protéger les bâtiments les plus remarquables, mais aussi de permettre, sous contrôle, la création d'immeubles de grande qualité architecturale et environnementale. Elle doit également, dans cette perspective, favoriser la préservation des espaces naturels et créer les conditions d'une amélioration de la qualité de l'environnement, notamment par la mise en œuvre d'une nouvelle politique des déplacements.

La révision du plan de sauvegarde vise donc à prendre en compte les objectifs du PADD du PLU et à concilier 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 préserver la qualité du cadre de vie en conciliant les enjeux liés aux flux touristiques.

Conformément aux dispositions de l'article R. 313-3 3° du code de l'urbanisme, la présente partie du rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le plan de sauvegarde et de mise en valeur et leur compatibilité avec le PADD du PLU (*1. les objectifs de*

---

<sup>1</sup> Le P.A.D.D. du P.L.U. est organisé en trois parties principales (les trois piliers du développement durable) traitant de l'environnement au sens le plus large, de l'économie et de l'emploi, et de la solidarité entre les Parisiens. Il apporte une réponse cohérente aux éléments saillants du diagnostic :

- les demandes de prise en compte du patrimoine d'aujourd'hui et de demain,
- les nécessités de se déplacer autrement,
- les efforts à engager en faveur de l'amélioration de l'environnement (état initial de l'environnement),
- la nécessité d'un rééquilibrage entre arrondissements de l'offre d'emplois, des fonctions urbaines, du logement social,
- Les corrections à apporter aux disparités sociales et territoriales.

*la révision*), expose les motifs de la délimitation des zones (*II. Justification des choix retenus pour la délimitation des zones*) et des règles qui y sont applicables.

A ce titre, elle justifie du point de vue de l'intérêt général, les limitations apportées à l'utilisation des sols (constructibilité, desserte des terrains, règles morphologiques, aspect des constructions, obligations en matière de stationnement ou d'espaces libres, emplacements réservés...) (*III. Les limitations administratives à l'utilisation du sol*).

## **I 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. Plus que sur les aspects de la sauvegarde, ce sont donc aujourd'hui sur ceux de la mise en valeur du patrimoine et la prise en compte des enjeux du XXIème siècle que portent les grands enjeux du PSMV au travers d'une exigence accrue dans les projets d'intervention sur des édifices protégés, dans la connaissance et la protection des intérieurs d'immeubles.

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 XIXème siècle et du XXème siècle qui a été redécouvert et les restaurations d'édifices industriels ou artisanaux font l'objet d'une forte demande, notamment les nombreuses verrières zénithales ainsi que les façades de verre et de métal des ateliers à la faveur de nouveaux usages commerciaux. 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 tant au niveau des acquisitions qu'au niveau du parc locatif privé.

Le plan local d'Urbanisme (PLU) de Paris 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, déjà, certaines dispositions du PSMV sont d'application très difficile. Cette situation est potentiellement source de nombreux contentieux.

### **I.A UNE APPROCHE RENOUVELEE DU PATRIMOINE**

Dans le PSMV du Marais de 1996, le patrimoine des XIXème et XXème siècles est insuffisamment protégé. Les dispositions suivantes ont entre autres pour but de pallier cette carence.

- **Revoir et hiérarchiser la liste des bâtiments protégés sans délimitation de période**

Un regard nouveau sur ce patrimoine a permis de faire évoluer 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<sup>ème</sup> et XX<sup>ème</sup> siècles.

- **Revoir la liste des bâtiments voués à la démolition**

Actuellement, les immeubles voués à la démolition (bâtiments jaunes et orange), que celle-ci soit ou non différée en raison de leur occupation par des activités industrielles, artisanales ou commerciales, constituent une survivance d'un temps où la dédensification du bâti était une obligation pour lutter contre l'insalubrité qu'avaient provoquée la concentration d'activités industrielles depuis un siècle et la dégradation des conditions d'habitat.

Une révision de ces dispositions a été réalisée, au cas par cas, en fonction des enjeux qui s'attachent à chaque parcelle : activités à maintenir, patrimoine à reconnaître et à protéger, typologies d'occupation des fonds de parcelles à encourager, évolution des usages, hygiène et sécurité des constructions voisines.

- **Faire évoluer les règles de protection et de restauration pour conserver la mémoire des transformations urbaines**

Le PSMV de 1996 prescrit des modifications et écrêtements sur une série de bâtiments. Certaines de ces prescriptions, non encore mises en œuvre, répondaient à une certaine conception du paysage urbain et de la restauration des édifices. Elles ont été adaptées, après un examen au cas par cas, aux conceptions plus actuelles du patrimoine qui ne considèrent plus la restitution des édifices dans leur état d'origine avec suppression des interventions postérieures comme l'objectif premier des projets de restauration.

- **Respecter la structure du tissu urbain et du découpage parcellaire existant**

Au-delà de la protection du bâti, la révision du PSMV prend en compte le respect des éléments paysagers, de la trame et du tissu urbain.

## **I.B DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES ET MIXITE SOCIALE**

- **Assurer la diversité des fonctions urbaines et gérer l'équilibre des destinations**

La mise en cohérence du PSMV avec les objectifs de politique urbaine inscrits dans le PADD du PLU conduit à y intégrer la volonté d'assurer la diversité des fonctions urbaines et gérer l'équilibre des destinations.

Il s'agit principalement de concilier deux objectifs :

- La volonté de renforcer l'habitat pour compenser une proportion de surfaces de planchers consacrée à l'habitation (de l'ordre de 58,2%) légèrement inférieure à la moyenne parisienne (de l'ordre de 65,4%), volonté qui se traduit notamment par l'inscription du PSMV du Marais dans le secteur de protection de l'habitation,
- La volonté de préserver l'activité économique qui, bien que dynamique, pourrait être menacée par la revalorisation des prix fonciers, volonté qui se traduit notamment par la mise en place de mesures de protection du commerce et de l'artisanat et des possibilités de modernisation des locaux d'activité existants.

- **Maintenir la mixité sociale dans les quartiers centraux**

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

d'engager un rattrapage quantitatif et qualitatif du parc de logements sociaux.

Cette politique municipale s'appuie sur la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé par la délibération du Conseil de Paris des 28, 29 et 30 mars 2011 dont l'objectif quantitatif (atteindre 20 % de logements sociaux en 2014, 25 % en 2030) s'accompagne d'un objectif qualitatif visant à une répartition géographique plus équilibrée du logement social.

En ce domaine, le territoire du PSMV du Marais présentait début 2008 un taux de logement sociaux très inférieur à celui de l'ensemble du territoire parisien.

Pour contribuer à ce rattrapage, le PLU comporte deux dispositions spécifiques. Pour assurer la mixité des programmes, une servitude impose, dans la zone déficitaire, que les programmes de logements d'une certaine ampleur comportent un quota minimal de logements sociaux. Par ailleurs, certains terrains identifiés font l'objet de réserves imposant des pourcentages de logements sociaux à réaliser sur le terrain.

De telles dispositions sont indispensables dans le Marais, au regard de la mise en œuvre des objectifs du PLH, des évolutions sociales intervenues dans le quartier depuis vingt ans, de la baisse relative de la population résidente et des caractéristiques comparables des territoires contigus au secteur sauvegardé qui sont inclus dans la zone de déficit en logement social du PLU.

- **La protection de la diversité des destinations liées à l'emploi**

Le diagnostic réalisé en 2004 a mis en évidence les dynamiques économiques à l'œuvre dans le Marais. Il constate notamment une division par 3 en 25 ans du nombre d'emplois industriels et artisanaux dans le 3<sup>ème</sup> arrondissement malgré la résistance de certains secteurs (habillement, cuir, bijouterie, imprimerie), la part devenue prépondérante du commerce lié à l'équipement de la personne, de la maison et des loisirs culturels et le développement du tertiaire supérieur « conseil et assistance », nouveau moteur de l'emploi.

Le PADD consacre au sujet de l'activité et de l'emploi un développement important dans le chapitre « promouvoir le rayonnement de Paris et stimuler la création d'emplois pour tous ». Il constate l'évolution des pratiques professionnelle et des besoins en termes de locaux d'activités et estime nécessaire d'appliquer des mesures spécifiques pour préserver certaines fonctions menacées telle que l'artisanat.

Aussi, à l'instar du PLU, des dispositifs spécifiques sont-ils prévus dans le règlement du P.S.M.V. afin de préserver l'artisanat ou le commerce sur certains sites : Grands Magasins, rues commerçantes, locaux d'artisanat qui constituent un enjeu important en termes d'emplois.

## **I.C LA CONTRIBUTION DES ORIENTATIONS DU PSMV AU RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT ET A L'INTEGRATION DES OBJECTIFS DU DEVELOPPEMENT DURABLE**

Afin d'améliorer durablement la qualité et le cadre de vie des habitants, le PADD fixe des objectifs repris dans le PLU visant notamment à mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain de Paris, à rendre les espaces libres plus agréables et développer la trame verte, à promouvoir une nouvelle politique de déplacements et, d'une manière générale, offrir un meilleur environnement.

- **L'intégration des objectifs du Plan climat de Paris dans le PSMV**

La Ville de Paris a adopté son Plan climat le 1<sup>er</sup> octobre 2007. Cette démarche prolonge les politiques de déplacement, d'urbanisme, de logement et d'environnement déjà engagées par la Ville.

La Ville de Paris s'engage 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.

Pour ce qui concerne l'ensemble du territoire, le Plan climat de Paris entend dépasser les objectifs européens. Il se fixe d'atteindre à l'horizon 2020 par rapport à 2004 :

- 25% de réduction des émissions du territoire
- 25% de réduction énergétique des consommations du territoire
- 25% de consommation énergétique du territoire provenant des énergies renouvelables.

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 carbone énergétique. Pour atteindre l'objectif fixé par le Plan climat parisien, il est nécessaire de réduire les émissions de ce secteur de 30 % d'ici 2020. Les spécificités du bâti rendent difficile l'obtention rapide de hautes performances. Néanmoins des progrès remarquables 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'énergie ou encore remplacement des appareils de chauffage anciens.

Le Plan local d'urbanisme intègre de nouvelles dispositions autorisant des saillies sur les constructions nouvelles ou existantes destinées à permettre la mise en place de dispositifs techniques visant à économiser l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions. Ces dispositions sont adaptées dans le règlement du PSMV en préservant l'objectif premier de protection et de mise en valeur du patrimoine. Ces actions, en lien notamment avec le programme de végétalisation de la capitale, contribueront à la stratégie d'adaptation du territoire de Paris pour prévenir les conséquences du dérèglement climatique et limiter les effets des îlots de chaleur urbains renforçant les épisodes caniculaires.

#### • **Sauvegarder et développer le biotope**

Préserver le paysage urbain parisien, améliorer la qualité et le cadre de vie des habitants, sauvegarder et développer le biotope constituent des objectifs du PADD repris dans le PLU. Cela suppose, dans une ville dense comme Paris, d'apporter un soin particulier au traitement des espaces libres et de mettre en valeur le patrimoine naturel (faune et flore) essentiel en milieu urbain. Ainsi les règles retenues dans le PSMV en matière d'espaces libres et de pleine terre reprennent les normes les plus exigeantes du PLU de Paris, celles qui s'appliquent dans le secteur de renforcement du végétal.

Selon le titre I du PADD, « L'ensemble des interventions engagées en ce sens doit s'inscrire dans une 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. Des cours présentant des surfaces minérales (cours pavées par exemple) associées à de la végétation se rencontrent en effet majoritairement dans les quartiers centraux ou de faubourg, alors que des espaces plus largement végétalisés caractérisent généralement les secteurs résidentiels.»

La plus grande part des espaces non bâtis du Marais est constituée de cours pavées. Seuls les hôtels particuliers importants possèdent un jardin à l'arrière du corps principal d'habitation.

Le calcul des espaces verts existants dans le Marais montre qu'il constitue un secteur de déficit de biotope. Les dispositions du PLU visant à créer des espaces libres supplémentaires en pleine terre et à végétaliser les cours intérieures doivent donc s'y appliquer. Mais, en raison du caractère particulier de ce secteur et notamment des dispositions visant à protéger les cours pavées, les règles sont adaptées afin de ne pas se trouver en contradiction avec les prescriptions patrimoniales.

- **Réduire les possibilités de stationnement pour participer à la politique des déplacements mise en œuvre à l'échelle de Paris**

La politique de la Ville de Paris en matière de circulation automobile et d'usages des véhicules a profondément évolué. Les normes édictées en matière de stationnement dans le secteur sauvegardé de 1996 se trouvent donc en décalage avec les normes inscrites dans le PADD élaboré pour l'ensemble du territoire.

Les nouveaux objectifs de la municipalité sont indiqués au Titre I, Chapitre E du PADD : « Faire respirer Paris : une nouvelle politique des déplacements ». La limitation du stationnement dans le centre de l'agglomération est le principal levier de cette politique.

La mise en concordance des règles sur la base de ces orientations est nécessaire car il s'agit bien désormais de mener une politique de dissuasion alors que le PSMV de 1996 reprend des dispositions d'une politique plus favorable à l'automobile. La politique de protection du patrimoine devrait de plus bénéficier de ces nouvelles dispositions car l'obligation de création de places de stationnement était une contrainte forte dans un tissu urbain dense, constitué de nombreuses parcelles étroites desservies par des voies très peu larges, avec des sous-sols souvent très riches sur le plan archéologique.

Ainsi le PSMV révisé interdit toute création d'accès à des parcs de stationnement en bordure des voies de moins de 8 mètres de largeur.

## II CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DU ZONAGE

Comme le souligne le diagnostic (partie I du rapport de présentation), le secteur sauvegardé du Marais présente une grande homogénéité tant architecturale qu'urbaine. Le classement dans une seule zone US, retenu dans le règlement précédent, est conservé. Les limites du secteur sauvegardé, telles que définies dans l'arrêté interministériel du 16 avril 1965, sont également maintenues.

Une zone unique a été maintenue, en visant à la protection et la mise en valeur du patrimoine tout en gardant à l'esprit deux objectifs issus du P.A.D.D. du P.L.U. de Paris :

- protéger l'environnement naturel et développer les espaces qui composent la trame verte de Paris,
- favoriser la mixité des fonctions urbaines et adapter, dans le respect du paysage urbain, les règles d'utilisation du sol aux réalités économiques et aux besoins de logements,

Cette zone est soumise à un règlement de 14 articles qui définit les règles d'occupation du sol.

Il s'agit d'une zone urbaine spécifique qui correspond à un "secteur déjà urbanisé et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter" (article R.123-5 du Code de l'urbanisme).

La zone urbaine du P.S.M.V. (US) couvre donc la totalité du secteur sauvegardé. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations. Les règles d'urbanisme y ont été conçues pour permettre une mise en œuvre de la mixité des fonctions urbaines au niveau de chaque terrain, à l'exception du secteur de protection des grands magasins, destiné essentiellement au commerce.

### **III LES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL**

La mise en œuvre des orientations exprimées dans le PADD, dans un contexte de renouvellement urbain durable, a nécessité des évolutions importantes du règlement antérieur et a conduit à sa réécriture complète. On a pu ainsi faire appel à des outils réglementaires adaptés à ces objectifs et notamment procéder à la mise en place des outils institués par la loi SRU (emplacements réservés, localisations d'équipements) et à l'adaptation des dispositions de protection ou des règles existant dans le document d'urbanisme précédent (règles morphologiques, densité...).

Dans le cas du Marais et compte tenu de la multiplicité des enjeux, les limitations apportées par le règlement sont nombreuses. Elles mettent en œuvre une grande partie des dispositifs prévus par le Code de l'urbanisme.

Les limitations administratives à l'utilisation du sol dans le territoire couvert par le P.S.M.V. peuvent être regroupées en sept catégories de règles :

- constructibilité et conditions relatives aux destinations (articles US.1, US.2 et US.14) ;
- desserte des terrains (articles US.3 et US.4) ;
- règles morphologiques (articles US.6 à US.10) ;
- aspect des constructions et protection du patrimoine et du paysage (article US.11) ;
- obligations en matière de stationnement (article 12) ;
- obligations en matière d'espaces libres et d'espaces verts (article US.13) ;
- emplacements réservés pour équipements, ouvrages publics ou installations d'intérêt général qui figurent dans les documents graphiques.

Les règles correspondantes sont présentées et justifiées dans cet ordre. Les dispositions de l'article 5 relatives à la superficie minimale des terrains ne sont pas renseignées à Paris. Cet article ne peut imposer de prescriptions que lorsqu'elles sont justifiées par des considérations techniques relatives à l'assainissement ou lorsque la règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone. Ce dispositif spécifique n'est pas nécessaire compte tenu du caractère urbanisé de la ville et des règles protectrices édictées dans les autres articles du règlement.

#### **III.1 CONSTRUCTIBILITE, CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS (ARTICLES US.1, US.2 ET US.14) ET SERVITUDES EN VUE DE LA REALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX**

Le P.S.M.V. se réfère à la liste des destinations fixées par l'article R. 123-9 du Code de l'urbanisme, à l'exception des constructions destinées à l'exploitation agricole. Des définitions sont données dans la partie " dispositions générales" du règlement, à la rubrique "destinations des locaux". Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) constituent un ensemble de destinations précisées dans le même document. Il faut noter, outre les diverses constructions regroupées dans cette catégorie, que les locaux affectés aux services publics qui reçoivent des usagers sont classés parmi les CINASPIC, les autres locaux affectés aux services publics, mais ne recevant pas de public, étant classés dans d'autres destinations en fonction de leur utilisation « bureaux, entrepôts... ».

La notion de destination principale d'un ensemble de locaux présentant une autonomie de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire permet d'éviter un découpage trop fin et quelque peu arbitraire en plusieurs destinations. Des limites sont cependant apportées, en particulier en matière de locaux de stockage (considérés comme « entrepôt » s'ils représentent plus du tiers des surfaces de commerce, artisanat ou industrie), pour faire échec aux tentatives de détournement de cette notion de destination principale.

### **III.1.1 LA LIMITATION DE LA DENSITE 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. Dans leur globalité, ces volumes et espaces préservés couvrent 72 % de la surface totale des parcelles (ce sont les bâtiments concernés par des protections Monuments historiques ou classés en catégories A et B, tous les espaces libres à dominante végétale soumis à protection particulière, ainsi que les espaces libres à dominante minérale d'intérêt patrimonial et/ou historique majeur). Les 28 % restants représentent l'espace susceptible d'évoluer, c'est le seul champ d'application des règles de construction du PSMV. Il ne s'agit pas de terrains susceptibles de se reconstruire entièrement, mais de bâtiments et cours sans intérêt patrimonial qui se sont insérés au fil du temps dans le bâti historique.

Sur ces emprises évolutives disséminées au sein des terrains du secteur, le PSMV applique des règles morphologiques très strictes, assurant à la fois la préservation du paysage urbain et la bonne habitabilité des locaux. En bordure de voie notamment, des filets de couleur définissent précisément la hauteur maximale des constructions nouvelles, ainsi que la hauteur et la forme de leur couronnement, afin que leur volumétrie prenne en compte, sur chaque emprise constructible, la largeur de la rue et le cadre bâti. Des règles imposant la création d'espaces libres selon des modalités analogues à celles du PLU sont également instituées.

Ce sont ces règles morphologiques très précises qui modèleront la forme urbaine en assurant l'insertion des constructions nouvelles dans leur environnement, les règles d'espaces libres répondant par ailleurs, aux préoccupations environnementales.

L'application d'un COS global n'a donc pas été retenue dans le PSMV révisé, la limitation de la densité des constructions étant assurée dans le secteur sauvegardé par les règles morphologiques décrites au § III.3 ci-après.

### **III.1.2 L'ENCADREMENT DE LA MIXITE DES FONCTIONS URBAINES**

Des limitations à l'utilisation du sol sont apportées, aux articles US.1, US.2 et US.14, par des conditions à remplir en matière de destinations et d'utilisation des sols.

Dans la zone US, les règles sont adaptées à l'objectif de mixité des fonctions urbaines qui caractérise la zone. Un dispositif de C.O.S. partiel, prévoyant des exceptions lorsque la densité initiale des surfaces d'emploi dépasse ce COS, permet principalement d'encadrer les équilibres entre les destinations « habitation » et « emploi ».

#### **III.1.2.1 le C.O.S. partiel applicable aux destinations liées à l'emploi :**

A Paris, une modulation des règles d'urbanisme en fonction des équilibres habitat-emploi est apparue nécessaire. Les taux d'emploi varient dans des proportions considérables entre certains quartiers du centre ou de l'Ouest et les secteurs de l'Est parisien, qui ont vu de nombreux emplois industriels et artisanaux disparaître au fil des années. La perte de près de 126 000 emplois parisiens au cours de la décennie 1990 nécessite en effet l'adoption de règles davantage en harmonie avec les objectifs d'amélioration des équilibres entre l'habitation et l'emploi exprimés à la fois dans les orientations du P.A.D.D. et dans le schéma directeur de la

région d'Ile-de-France. Dans le rééquilibrage régional de l'emploi au profit de l'Est, la capitale doit jouer un rôle moteur. Ainsi a été défini pour Paris un découpage du territoire soumis à l'article 14 en deux secteurs :

- un secteur d'incitation à la mixité habitat-emploi;
- un secteur de protection de l'habitation.

Le secteur sauvegardé du Marais, qu'entoure le **secteur de protection de l'habitation du PLU**, y est logiquement rattaché. S'y applique le même dispositif que dans le PLU.

Le P.S.M.V. distingue, parmi les destinations, des destinations liées à l'emploi, comprenant les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie et l'entrepôt, qui sont soumises à une limitation énoncée dans l'article US.14 : la surface de plancher correspondant à l'ensemble de ces destinations ne peut dépasser un C.O.S. de 1. Cette règle ne permet pas de destiner entièrement un terrain à l'accueil d'emplois, sauf pour des projets de faible densité. Par rapport au dispositif applicable dans le PSMV de 1996, la règle permet plus facilement la mixité des destinations car l'introduction, dans un projet, d'une certaine proportion de surfaces destinées à l'emploi ne pénalise pas la densité maximale autorisée des constructions

Toutefois, les terrains sur lesquels la densité initiale des surfaces occupées par les destinations liées à l'emploi dépasse 1 ne sont pas soumis au COS partiel. Ces surfaces peuvent être conservées ou reconstituées sans connaître d'augmentation.

Ce dispositif remplace la règle du PSMV de 1996 qui interdisait l'augmentation de la proportion des surfaces de bureaux. Il paraît aujourd'hui souhaitable d'envisager dans leur ensemble tous les locaux où s'exerce l'emploi, sans distinguer le tertiaire des autres activités économiques.

L'article 14 préserve l'habitation en limitant la part des destinations liées à l'emploi. Il favorise la diversité des fonctions en autorisant sur tous les terrains une mixité des destinations. Enfin, la possibilité de maintenir les surfaces initialement destinées à l'emploi quand elles dépassent le COS de 1 permet la pérennisation et la modernisation des locaux d'activités existants.

Le PSMV concilie ainsi la modernisation du parc des locaux consacrés à des destinations liées à l'emploi, sans augmentation de surface, et la protection de l'habitation.

Les grands magasins donnent lieu, quant à eux, à un sous-secteur dans lequel la proportion des surfaces de commerce ne peut diminuer. Le dispositif défini aux articles US.2.2 et US.14 permet de préserver, dans un territoire très limité géographiquement, la destination commerciale de ces immeubles, sans pour autant échapper à la protection de l'habitation prévue à l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation.

### **III.1.2.2 Autres mécanismes d'encadrement de la mixité des fonctions urbaines (art. US.1 et US.2)**

Par ailleurs, **les articles US.1 et US.2** comportent des dispositions qui visent à interdire certaines occupations ou utilisations du sol ou à les soumettre à des conditions particulières conformément à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme. Leur but est de préserver la qualité du paysage du Marais, son patrimoine et la qualité de vie dans le quartier, ainsi que le dynamisme économique du secteur. Ainsi, l'article US.2 énonce les dispositions visant à protéger les linéaires commerciaux et artisanaux, fixe les conditions limitatives applicables aux destinations entrepôt, industrie (et, dans certains cas, habitation), puis développe les deux mécanismes introduits pour favoriser le logement et le logement social dans le secteur sauvegardé.

### **Mécanisme de protection de la fonction commerciale et artisanale**

Dans le P.S.M.V. approuvé en 1996, le commerce ne bénéficiait pas d'un dispositif de protection spécifique. Il était inclus dans la destination activités. L'artisanat n'était pas non plus protégé en tant que destination spécifique.

Le P.S.M.V comporte trois types de dispositions qui s'appliquent le long de certains axes délimités au document graphique :

- dans les voies comportant une protection du commerce et de l'artisanat, le changement de destination des locaux commerciaux ou artisanaux à rez-de-chaussée sur rue est interdit. Cette mesure de protection s'inscrit dans les objectifs de diversité des fonctions et vise à assurer le maintien de la vie et de l'animation des quartiers.

Les axes et pôles commerciaux et artisanaux les plus significatifs en raison de leur diversité commerciale et de leur rayonnement ont été identifiés grâce au diagnostic. Parmi les rues signalées se trouvent la rue de Rivoli, des axes à large rayonnement comme la rue de Turenne, des pôles alimentaires structurants à enracinement local comme la rue des Archives.

- dans les voies comportant une protection renforcée du commerce et de l'artisanat, le P.S.M.V. impose en plus que les locaux en rez-de-chaussée, à l'exception des locaux d'accès aux immeubles, soient destinés au commerce ou à l'artisanat. Ces protections ont pour objet, au-delà de la simple protection de l'existant, d'imposer la réalisation de locaux commerciaux ou artisanaux à rez-de-chaussée le long de voies présentant un caractère remarquable ou pour lesquelles se manifeste une volonté de réaffirmation de la fonction commerciale des rez-de-chaussée. Il s'agit d'éviter une déstructuration du tissu commercial entraînée par des projets qui viendraient interrompre, par des rez-de-chaussée "fermés", la continuité commerciale. Une exception à la règle est prévue pour les hôtels. Il est nécessaire en effet qu'un hôtel qui s'installerait dans une construction neuve ou un immeuble réhabilité puisse occuper l'ensemble des niveaux du bâtiment.

- dans les voies comportant une protection particulière de l'artisanat, les transformations de locaux commerciaux ou artisanaux à rez-de-chaussée sur rue donnent lieu aux limitations suivantes : l'artisanat ne peut pas se transformer en une autre destination ; le commerce ne peut être transformé qu'en commerce ou artisanat. Ce sous-ensemble est composé de voies typiques dont le caractère repose en grande partie sur la présence d'une activité artisanale en particulier (mais pas seulement) dans le domaine alimentaire.

Les linéaires commerciaux protégés figurent sur la carte « protection du commerce et de l'artisanat ». Sauf indication graphique contraire, les locaux commerciaux protégés se situent, comme pour les autres séquences, sur les deux rives paires et impaires des voies pépérées.

### **Mécanisme de protection des fonctions artisanale, commerciale, tertiaire, industrielle et d'entrepôt**

Le PSMV indique en jaune les immeubles dont la démolition peut être imposée pour mettre en valeur le patrimoine du secteur. Pour certains de ces immeubles (qui portent la lettre E sur la teinte jaune), la démolition ne pourra être imposée que lorsqu'ils ne seront plus occupés par des destinations liées à l'emploi.

Ces immeubles peuvent perdurer tant que s'y pérennise une des cinq destinations liées à l'emploi (bureaux, commerce, artisanat, industrie, entrepôt). Lorsqu'ils viennent à être désaffectés, ils sont soumis au même régime que les immeubles indiqués en jaune. Ce mécanisme permet de maintenir les surfaces d'emploi existant dans ces immeubles, qui participent au dynamisme économique du secteur.

Leur démolition étant différée en raison même de leur occupation par des activités économiques, ils ne peuvent bien entendu faire l'objet d'un changement de destination au profit

de l'habitation. C'est pourquoi l'article US.1 interdit l'habitation dans les immeubles de cette catégorie.

### **III.1.3 LES DISPOSITIONS EN VUE DE LA REALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX**

Afin de répondre aux objectifs en matière de logement social, à savoir le développement du parc et le rééquilibrage géographique de l'offre, il est apparu nécessaire de mettre en place un dispositif réglementaire qui impose la réalisation de logements sociaux dans les programmes d'une certaine importance situés dans des secteurs déficitaires.

A l'instar du Plan Local d'Urbanisme, le P.S.M.V. comporte deux types de mesures réglementaires pour contribuer à la réalisation de l'objectif municipal traduit dans le PADD de conduire une politique efficace et juste de production de logements sociaux en cohérence avec les dispositions de la loi solidarité et renouvellement urbains du 13 décembre 2000 modifiée :

- la disposition relative à la création de logements sociaux prévue par l'article 2 du règlement, qui s'applique déjà à un large territoire de Paris à travers le PLU,
- des emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements répondant à certains critères,

Ces deux types de mesures répondent à des préoccupations différentes :

- La règle figurant à l'article 2 du règlement est applicable à l'ensemble des terrains d'une zone dite "zone cible", dont relève le territoire du P.S.M.V., et qui se caractérise par la faible présence de logements sociaux. Elle vise à assurer une meilleure mixité sociale en répartissant la création de logements sociaux sur un nombre élevé d'opérations immobilières.
- Les réserves visent à encadrer l'évolution d'un petit nombre de terrains, en instituant une servitude qui consiste, selon différentes formules, à imposer la réalisation de logements comprenant des logements locatifs sociaux (au sens de la loi solidarité et renouvellement urbains).

#### **III.1.3.1 La disposition relative à la création de logements sociaux prévue par l'article US.2 du règlement**

L'utilisation de l'outil juridique de la réserve, qui ne peut pas être étendue à un grand nombre de terrains, n'est pas apparue comme suffisante pour assurer un niveau convenable de mixité sociale dans le secteur sauvegardé. La mixité sociale ne peut en effet s'accommoder d'un petit nombre de programmes de logements sociaux, qu'il s'agisse de réalisations au titre des servitudes d'emplacements réservés ou à la suite d'acquisitions de la Ville ou de bailleurs sociaux selon différents modes (acquisition amiable, préemption, expropriation). Elle doit aussi consister en une présence répartie aussi largement que possible des logements sociaux dans les différents quartiers, en évitant les programmes de grande taille exclusivement consacrés au logement social. C'est pourquoi conformément à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme, lequel précise que les documents d'urbanisme doivent déterminer "les conditions permettant d'assurer ... la diversité des fonctions urbaines et la mixité dans l'habitat urbain ...", le PSMV comporte une règle consistant à imposer dans tous les projets entrant dans le champ d'application du permis de construire (c'est-à-dire soumis à permis de construire ou déclaration préalable conformément au code) et comportant des surfaces d'habitation, l'affectation au logement social (au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation) d'au moins 30% de la surface de plancher destinée à l'habitation, si celle-ci est supérieure à 800 m<sup>2</sup>.

Les principes qui fondent la définition de la zone cible et les objectifs poursuivis par ce dispositif figurent au P.A.D.D. et dans le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.). La cartographie de cette zone a été établie en fonction de la carte de diagnostic de la répartition de logements sociaux à l'IRIS (les îlots IRIS résultent d'un découpage du territoire national établi par l'INSEE).

Une étude a été menée afin d'identifier le rapport entre le nombre de logements sociaux et le nombre de résidences principales sur chaque îlot IRIS. Paris en compte 992 dont 132 peu ou non peuplés (équipements, jardins, secteurs d'activités) et 860 peuplés qui regroupent en moyenne 2 400 habitants. Ainsi définie, la zone de déficit en logement social couvre tout le secteur sauvegardé.

La mise en place de ce dispositif appelle les commentaires suivants :

- La norme de 30% est supérieure à l'objectif de réalisation de 25% de logements sociaux dans le parc de logements fixée par la loi SRU récemment modifiée ; ce pourcentage supérieur est destiné à marquer une volonté de rattrapage par rapport à la situation déficitaire actuelle ;
- La règle ne concerne que les opérations entrant dans le champ d'application du permis de construire et au-delà d'un certain seuil (800 m<sup>2</sup> soit environ 10 logements familiaux), afin de permettre la création a minima de 3 ou 4 logements sociaux familiaux ou de 6 à 8 studios ou deux-pièces. La référence au champ d'application du permis de construire permet clairement d'imposer ce dispositif aux constructions neuves, aux réhabilitations lourdes d'immeubles préalablement libérés d'occupants ou aux changements de destinations (bureaux ou commerces transformés en logements par exemple). Par ailleurs le règlement précise que cette obligation concerne aussi bien les opérations relevant de la procédure du permis de construire que celles relevant de la déclaration préalable ; en revanche, des interventions limitées sur des immeubles existants n'entrent pas dans le champ de ce dispositif (par exemple, réalisations d'ascenseurs ou travaux dans les parties communes, ravalements, réalisations d'extensions limitées, etc.) ;
- Cette règle n'apporte ainsi aucune contrainte à la réalisation d'équipements, à l'aménagement de surfaces commerciales ou artisanales à rez-de-chaussée, à la reconstruction ou à la réhabilitation de surfaces existantes destinées à l'emploi dans le cadre des dispositions de l'article US.14.

### **III.1.3.2 Les emplacements réservés institués sur le fondement de l'article L.123-2 b**

Les emplacements réservés sont institués sur le fondement de l'article L.123-2 b du Code de l'urbanisme. Ils ont été sélectionnés dans le cadre d'un examen d'ensemble des terrains évolutifs ou mutables du secteur. Ont été retenus pour l'inscription de ces réserves les terrains en mono-propriété dont les caractéristiques sont adaptées à l'aménagement de logements sociaux. Dans la quasi-totalité des cas, les bâtiments existants sont utilisables en logements ou peuvent être transformés pour recevoir cette destination, avec parfois une extension possible. D'autres comme le terrain situé 64-66 rue de Turenne, occupé par des locaux d'activités (garage et entrepôt), devra faire l'objet d'une opération de démolition reconstruction pour la mise en œuvre de la réserve pour logement qui le grève.

Quatre types de servitudes spécifiques portant sur le logement et le logement social ont été définis dans le règlement, afin de tenir compte des différentes capacités d'accueil des terrains réservés. Elles imposent respectivement les obligations suivantes :

- l'obligation de consacrer au logement social au moins 30 % de la surface de planchers, hors rez-de-chaussée, sous-sol et Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêt Collectif (légende LS 30 %) ;
- l'obligation de consacrer au logement social 50 % de la surface de planchers, hors rez-de-chaussée, sous-sol et Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics et d'Intérêt Collectif (légende LS 50%) ;
- l'obligation de consacrer au logement social 100 % de la surface de planchers, hors rez-de-chaussée, sous-sol et Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics et d'Intérêt Collectif (légende LS 100%) ;

- l'obligation de réaliser en habitation, 100 % de la surface de planchers, hors rez-de-chaussée, sous-sol et Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics et d'Intérêt Collectif, et d'affecter au moins 50 % de ce programme d'habitation à du logement social (légende L 100 %) ;

Ces dispositions appellent les commentaires suivants :

- Les normes de 30 %, 50 % et 100 % sont supérieures à l'objectif global de réalisation de 25 % de logements sociaux dans le parc de logement fixée par la loi SRU modifiée. Ces pourcentages supérieurs sont destinés à marquer une volonté de rattrapage par rapport à la situation déficitaire actuelle.
- Ce dispositif ne doit pas porter atteinte à d'autres objectifs poursuivis par le P.S.M.V, ce qui justifie l'absence de prise en compte, dans la surface de plancher soumise à la règle, d'un certain nombre de surfaces, afin de permettre par exemple la réalisation d'équipements ou l'aménagement de surfaces commerciales ou artisanales à rez-de-chaussée.
- Dans les emplacements réservés LS 30%, un pourcentage de logement social identique à la règle décrite au § III.1.3.1 ci-dessus est imposé. Toutefois, la réalisation de ce ratio de logement social y est obligatoire, tandis que la règle des 30% hors des emplacements réservés ne s'applique que si le constructeur fait le choix de réaliser un programme de logements.

L'institution de ces emplacements réservés offre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés en contrepartie de la servitude qui leur est imposée (article L. 230-1 du Code de l'urbanisme). Ils peuvent ainsi mettre la Ville en demeure d'acquérir leur terrain. Mais il faut remarquer que les réserves pour le logement n'impliquent pas forcément l'acquisition des terrains par la Ville, contrairement aux réserves pour équipements publics, qui sont exclusivement destinées à des opérations conduites par une personne publique.

## **III.2 DESSERTE DES TERRAINS**

### **III.2.1 L'ARTICLE US.3 DU REGLEMENT DES ZONES EST RELATIF AUX CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.**

Dans l'ensemble des zones urbaines les règles visent à prévoir une voirie suffisante pour desservir les différentes constructions, notamment pour les engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères. Dans la zone US des règles spécifiques s'appliquent aux accès piétons et aux accès des véhicules (assurer la sécurité des usagers des voies, prendre en compte le type de trafic généré par les constructions, ainsi que les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain). Notamment, des considérations de sécurité et de prise en compte des besoins des personnes à mobilité réduite dictent les mesures ainsi imposées, comme le faisait le P.S.M.V. de 1996.

### **III.2.2 L'ARTICLE US.4 DU REGLEMENT PORTE SUR LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX.**

Le secteur sauvegardé étant totalement équipé en réseaux, la question des extensions des réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité ne se pose pas. Le P.S.M.V. pose le principe du raccordement des constructions aux réseaux d'eau potable et d'assainissement. En ce qui concerne l'assainissement, un nouveau dispositif est introduit afin de pouvoir prescrire une limitation du débit des eaux pluviales rejetées dans le réseau d'assainissement. Cette mesure vise à préserver l'environnement, conformément aux orientations fondamentales du S.D.A.G.E.

Le secteur est également desservi, sur une partie de son territoire, par un réseau de chaleur qui présente un grand intérêt en supprimant les nuisances générées par les systèmes individuels de chauffage. Comme le PLU, le P.S.M.V. prévoit la possibilité d'instituer des périmètres prioritaires de raccordement aux réseaux de chaleur et de froid, en permettant alors à l'administration, dans le cadre de l'instruction des permis de construire, d'imposer le raccordement des constructions projetées.

Des prescriptions sont imposées pour que la collecte des déchets soit assurée dans de bonnes conditions. Cependant, plusieurs possibilités sont admises afin de prendre en compte les impératifs de la protection du patrimoine (locaux de stockage en sous-sol des immeubles moyennant certaines conditions de mise en œuvre, installation des conteneurs dans les cours si elle est impossible à l'intérieur...).

L'article US.4 du P.S.M.V. est ainsi plus détaillé que le règlement précédent. Il prend en compte les évolutions législatives récentes (énergie, chaleur...) et intègre plus largement des considérations de développement durable et de gestion des déchets.

### **III.3 REGLES MORPHOLOGIQUES (ARTICLES US.6 A US.10)**

#### **III.3.1 LES PRINCIPES DES REGLES MORPHOLOGIQUES**

La réglementation en matière de paysage et de protection du patrimoine traduit les orientations du Plan d'aménagement et de développement durable. Il s'agit de protéger le patrimoine du secteur et de prendre en compte le paysage général de la ville, d'en maintenir sa diversité à travers ses éléments constitutifs, la rue, l'îlot, les espaces libres intérieurs, et d'en maîtriser le renouvellement.

Le territoire du secteur sauvegardé du Marais, à caractère éminemment historique, doit être protégé et conservé dans sa typologie et ses dispositions architecturales. Son évolution ne peut être que limitée et encadrée par des règles assez strictes (gabarits adaptés à la largeur des rues, filets de hauteur...), dans la continuité des dispositions antérieures. Celles-ci ont été globalement reprises et localement complétées et adaptées.

Ces objectifs, qui contribuent à la mise en valeur du milieu environnant, ne doivent pas s'opposer à l'expression d'une architecture contemporaine, trace d'une production de notre époque.

Les règles morphologiques (articles US.6 à US.10) ne trouveront à s'appliquer que dans les emprises évolutives du secteur, qui sont occupées par des immeubles non protégés, pouvant être démolis et éventuellement reconstruits, des immeubles destinés à la démolition indiqués en jaune et les espaces figurés en blanc sur les documents graphiques.

Le PSMV de 1996 limitait les emprises constructibles à celles des bâtiments existants et à celles explicitement indiquées sur le plan graphique. Les espaces libres étaient réputés inconstructibles. De même les règles volumétriques permettaient soit de reconduire la volumétrie existante, qui ne pouvait être augmentée, soit de construire un nombre de niveaux indiqués explicitement par le plan.

Cette approche présentait plusieurs inconvénients :

- Elle figeait les emprises constructibles et le nombre de niveaux admissibles sans que tous les paramètres de l'environnement (situation foncière, vues, limites, contrats de cour commune, exigences de sécurité) soient nécessairement connus au stade de l'étude ;
- Elle procédait d'une démarche au cas par cas contestable ; d'ailleurs une forte demande est apparue lors de la concertation, en faveur de règles communes et transparentes ;
- Elle pouvait conduire à reproduire des situations insatisfaisantes (reconduction d'emprises et de volumétries qui auraient pu être améliorées).

Les règles morphologiques ont été mises au point en veillant à satisfaire à l'objectif primordial du PSMV, c'est-à-dire la protection du patrimoine tant bâti que paysager, mais aussi aux objectifs de salubrité et de respect du biotope poursuivis par ailleurs. Ainsi :

- L'emprise constructible sur voie permet de privilégier la continuité du front bâti sur rue et l'adossement aux héberges en limite séparative.

- Les règles fixant les prospectes et les gabarits-enveloppes permettent de ménager des vues suffisantes aux pièces principales et secondaires.

- Une règle de calcul liée à la surface du terrain oblige à réserver une surface suffisante d'espaces libres, et notamment d'espaces en pleine terre.

- Les filets de hauteur sur rue permettent d'atteindre une hauteur moyenne correspondant à celle des immeubles voisins existants ; ce dispositif a été préféré à une règle générale fixant la hauteur en fonction de la largeur de la voie, compte tenu des nombreuses variations que présente le calibrage des rues anciennes du Marais.

La profondeur de la bande constructible sur rue est fixée à 10 mètres, dimension qui s'est avérée la mieux adaptée à la spécificité du tissu ancien du Marais. Une bande de constructibilité de 20 mètres comme dans le PLU ou de 15 mètres comme dans le PSMV de 1996 ne correspond pas à l'épaisseur moyenne des constructions observée sur rue, générée par les modes de construction anciens. Par ailleurs des possibilités de raccordement aux volumes existants voisins sont prévues pour assurer une continuité des façades des immeubles sur cour.

Sur un petit nombre de terrains ou parties de terrains, une partie des règles morphologiques est remplacée par un dispositif graphique (emprise constructible maximale ou ECM) visant à encadrer de façon très précise la constructibilité en limitant à la fois l'implantation et la hauteur des constructions. Ce dispositif est décrit au § III.3.7 ci-après.

Les dispositions de cet article sont particulièrement importantes puisqu'elles traduisent le rapport qu'il convient d'établir entre le bâti, la rue et les espaces publics.

L'aspect de certaines rues et espaces publics a été, pour certains d'entre eux, perturbé du fait de nombreux retraits de constructions intervenues dans le temps, en application d'anciens plans d'alignement. Les espaces correspondant aux retraits d'implantation sont de gestion difficile et les bâtiments frappés de servitudes d'alignement sont peu ou mal entretenus. Des prescriptions d'élargissement (servitudes d'alignement et réserves de voirie) ont aggravé le phénomène sur certains axes et sur certaines rues : les travaux à caractère confortatif ne pouvant être autorisés, des propriétaires ont en effet laissé leur patrimoine se dégrader.

L'implantation des constructions à 6 mètres de l'axe des voies de moins de 12 mètres non bordées de filets a conduit à la production de configurations hétérogènes et chaotiques du plan des façades. La marge dite de reculement ne peut être incorporée au domaine public qu'après la mise en œuvre d'une construction nouvelle de sorte que la mise à l'alignement de ces voies n'est possible qu'au terme de la reconstruction de l'ensemble du bâti implanté à moins de 6 mètres de l'axe de ces voies.

Il en est de même à l'angle de deux voies. Le retrait d'alignement au droit des pans coupés pose les mêmes problèmes de traitement, d'aspect et de gestion de la partie de terrain demeurant privée.

L'article US.6 du PSMV révisé, qui impose ne principe l'implantation des constructions à l'alignement des voies, permet cependant de tenir compte des particularités de l'environnement immédiat, en rendant possible une implantation en retrait pour assurer un raccordement satisfaisant avec les bâtiments voisins, et garantir l'habitabilité et l'éclairage de locaux dans le cas de voies très étroites (avec une implantation pouvant être imposée à 3 mètres minimum de l'axe de la voie).

Cet article est complété par la possibilité d'autoriser des ruptures dans l'implantation lorsque le linéaire de façade sur rue est important ou que la création d'une échappée visuelle sur un espace intérieur le justifie ; dans ce dernier cas l'édification d'une clôture à l'alignement

est, sauf exception, demandée. L'ajout de cette dernière disposition a pour objet de permettre d'autoriser des ouvertures sur des espaces intérieurs ou de créer des cours ouvertes intéressantes pour le paysage de la rue, ce qui n'était pas précisé dans le règlement antérieur.

### **III.3.3 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (ARTICLE US.7)**

Les dispositions de l'article ont des effets sur l'occupation, les caractéristiques et la configuration des espaces libres intérieurs propres à un terrain. Elles ont un objectif d'organisation générale de l'intérieur des propriétés.

Les constructions à édifier à l'intérieur de l'emprise constructible bordant les voies doivent être en principe implantées en limites séparative. La profondeur de cette emprise constructible qui était de 15 mètres au P.S.M.V. de 1996, est désormais réduite à 10 mètres. Cette disposition vise à favoriser la continuité urbaine sur rue et sur cour. En effet, les nombreux exemples étudiés font apparaître cette valeur moyenne constante de l'épaisseur du bâti existant, liée aux techniques anciennes de construction. Cependant des dispositions autorisant le raccordement aux héberges des constructions voisines ont été ajoutées pour permettre d'améliorer la transition avec des immeubles d'épaisseur supérieure.

Si l'implantation en limite séparative des constructions bordant la voie est la règle, il peut toutefois y être dérogé, dans certaines configurations urbaines, pour une meilleure insertion dans le paysage urbain (composition urbaine discontinue préexistante) ou pour permettre de créer une échappée visuelle sur un espace libre intérieur.

L'ancienne notion de « vue principale », qui n'était pas suffisamment explicite, est remplacée par la notion de « façade comportant des baies constituant l'éclaircissement premier de pièces principales ».

Les principes d'implantation sont par ailleurs simplifiés avec trois options possibles :

- en limite séparative dans l'emprise de 10 mètres, en fonction de l'implantation des bâtiments voisins, (sauf indication contraire au document graphique),
- à 6 mètres de la limite si la façade comporte des baies constituant l'éclaircissement premier de pièces principales,
- à 2 mètres si la façade comporte des baies d'une autre nature (le P.S.M.V. de 1996 exigeait 3 mètres).

Afin de favoriser la réhabilitation des immeubles en cas de réorganisation des locaux sur un terrain, une nouvelle disposition permet d'admettre les changements de destination dans les bâtiments non conformes à ces règles, à condition que toutes les conditions soient réunies pour garantir l'hygiène, la sécurité, l'éclaircissement et l'habitabilité des constructions.

Dans le cas où des servitudes privées entre parcelles seraient instituées, la distance minimum retenue est de 2 mètres (au lieu de 1,90 mètre précédemment). Par ailleurs le droit de vue est remplacé par la notion plus exacte de servitude contractuelle d'implantation.

La question des clôtures, qu'il s'agisse de clôtures sur voies ou en limites séparatives, est traitée à l'article US.11 et non plus à l'article US.7.

Enfin les dispositions de l'article US.7 ne s'appliquent pas aux terrains concernés par une "Emprise constructible maximale" (ECM) puisque les règles d'implantation y sont définies graphiquement (à l'exception du premier alinéa, disposition générale qui vise à prévenir les cas d'atteinte aux conditions d'habitabilité ou à l'aspect du paysage urbain).

### **III.3.4 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN (ARTICLE US.8)**

L'article US.8 du P.S.M.V. de 1996 n'a pas donné lieu à des difficultés d'application. Néanmoins l'absence de distance minimale entre bâtiments ou façades en vis-à-vis d'un même bâtiment n'a pas permis, dans certaines configurations, d'optimiser les conditions de salubrité.

Les largeurs de vue n'étaient pas réglementées.

Comme précédemment, le prospect minimal est fixé à 6 mètres pour des façades comportant des baies constituant l'éclairage premier de pièces principales.

Dans le cas de façades comportant des baies d'une autre nature, une distance minimale de 3 mètres est prescrite, alors qu'aucune distance minimale n'était précédemment exigée.

Enfin, une distance minimale de 3 mètres peut également être exigée dans le cas d'espaces interstitiels entre constructions ne comportant pas de baies ou d'ouvertures ; cette dernière disposition a pour objet d'éviter des implantations portant atteinte à la salubrité ou à l'hygiène.

La largeur de vue minimale est fixée de façon uniforme à 4 mètres, largeur adaptée à la mise en œuvre de construction de logements ou d'autres destinations en tissu constitué dense.

Des possibilités analogues à celles qui sont introduites à l'article 7 sont ouvertes aux changements de destination.

Une disposition nouvelle impose l'adossement des édicules techniques aux murs ou aux constructions, afin d'éviter qu'ils soient implantés isolément dans les cours.

### **III.3.5 L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE US.9)**

L'article US.9 a pour objet de définir la surface maximale de terrain couverte par les constructions. Compte tenu des dispositions définissant et réglementant les emprises d'espaces libres énoncées à l'article US.13 et commentées au § III-6, cet article se limite à des règles relatives aux locaux et ouvrages techniques, qui visent à éviter qu'ils occupent une surface trop importante au sol et incitent à leur regroupement sur les terrains.

### **III.3.6 LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 10)**

Cet article réglemente la hauteur des constructions à la fois sur un plan général (silhouette et paysage de la Ville), mais aussi sur voies et en cœur d'îlot (hauteurs et gabarits-enveloppes des bâtiments).

Dans le plan des hauteurs du PLU, le secteur sauvegardé se situe à l'intérieur de la zone centrale de Paris dans laquelle la hauteur plafond est fixée à 25 mètres. La hauteur plafond de 25 mètres imposée par le PSMV de 1996 est donc reconduite.

Elle ne peut être dépassée que dans quelques cas définis par le règlement :

- lorsque, dans l'emprise bordant les voies sur 10 mètres de profondeur, ce dépassement est nécessaire pour raccorder la construction projetée avec les bâtiments existants contigus ;
- par des signaux architecturaux repérant un CINASPIC ; le dépassement est alors limité à 15 mètres ;
- par des dispositifs ou édicules techniques nécessaires aux constructions existantes, sous certaines conditions : dépassement localisé et exempt de toute surface de plancher, aspect architectural satisfaisant au regard de l'article US.11.

- de même, par des dispositifs destinés à économiser l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable installés dans des bâtiments existants.

Des fuseaux de protection générale du site de Paris, absents du PSMV de 1996, sont intégrés dans le règlement. Ils prolongent deux fuseaux du PLU qui limitent les hauteurs en-deçà de la hauteur plafond : l'un protège la vue sur le Louvre depuis la place Charles de Gaulle, dans l'axe de la grande perspective historique, l'autre protège la Tour Saint-Jacques depuis les coteaux de Belleville (rue de Ménilmontant). Ils déterminent des plans où la hauteur maximale des constructions est limitée par des cotes inférieures à 25 mètres. Leur typologie et leur représentation graphique sont annexées au règlement.

Les constructions admises dans les jardins publics, qui font par ailleurs l'objet d'une limitation en emprise au sol lorsqu'il s'agit d'espaces protégés pour un intérêt patrimonial et/ou historique majeur, sont limitées à un seul niveau au-dessus du sol.

- **Gabarit-enveloppe en bordure de voie**

Le gabarit-enveloppe applicable en bordure de rue, qui s'applique dans une emprise de 10 mètres de profondeur définie en bordure de voie, est régi par un filet de couleur indiqué aux documents graphiques, qui détermine directement la hauteur de verticale sur voie et la forme du couronnement. Relevant du même principe que dans le PSMV de 1996 et inscrit seulement au droit des emprises constructibles du secteur, ce filet détermine à la fois l'implantation et la volumétrie maximale des projets.

L'implantation imposée à l'alignement des voies publiques (et à l'alignement de fait des voies privées) permet de maintenir la cohésion du front bâti.

La détermination des filets de hauteur concrétise les intentions d'urbanisme suivantes :

- protéger des séquences homogènes,
- maintenir une hauteur de façades adaptée sur des voies étroites pour protéger notamment des formes urbaines de l'ancien régime,
- maintenir une hauteur et un environnement homogènes sur des ensembles constitués (percements des avenues haussmanniennes notamment).

Dans tous les cas la présence des filets vise à assurer la protection du paysage urbain tout en favorisant un renouvellement urbain de qualité.

Les principes retenus dans le nouveau règlement tiennent compte du fait que la mise en application des gabarits intervient essentiellement dans le cas de bâtiments sur rue non protégés, s'insérant toujours dans un front bâti constitué (entre deux bâtiments protégés au titre du P.S.M.V. le plus souvent). Ainsi, les filets de couleur s'inscrivent généralement entre les hauteurs des façades limitrophes.

La légende des documents graphiques et l'article US.10 du règlement comportent 5 filets de couleurs différentes fixant respectivement des hauteurs maximales de verticales de 5, 12, 15, 17 et 19 mètres, qui correspondent aux principales hauteurs de façades existantes sur voie dans le tissu du Marais. Sur chaque terrain le filet a été déterminé grâce à un relevé des façades des bâtiments existants contigus, effectué par l'outil informatique. Par ailleurs, un « filet de fait » (marron foncé) est instauré pour prescrire une hauteur de verticale identique à celle de la façade des bâtiments existants, dès lors qu'ils s'inscrivent correctement dans le paysage caractéristique de la séquence bâtie considérée.

La règle concernant le gabarit-enveloppe au-dessus de la verticale de façade a été simplifiée et ne propose pas de profil prédéfini, Elle vise avant tout à permettre un bon raccordement avec les héberges voisines. Ainsi, le couronnement ne peut dépasser l'héberge de la construction contiguë la plus élevée, et il est précisé que le gabarit doit s'inscrire de façon satisfaisante dans le bâti avoisinant. La hauteur totale du couronnement est limitée à 4,50 mètres lorsque les filets limitent la verticale du gabarit-enveloppe à 15 mètres ou moins, à 6 mètres lorsqu'ils sont de hauteur supérieure.

- **Gabarit-enveloppe en limite séparative**

Le PSMV de 1996 comportait des dispositions qui rendaient difficiles l'implantation de constructions en limites séparatives et la création d'espaces intérieurs en cœur de parcelles ou de terrains. La hauteur constructible en limite séparative était en effet limitée à 6 mètres au maximum lorsqu'il n'existe pas de possibilités d'adossement, ce qui limitait, au droit de courettes ou dans le cas de rupture ou de décalage de hauteur des constructions voisines existantes, la possibilité d'implanter des constructions en limite séparative.

Les règles retenues dans le PSMV révisé, qui offrent des possibilités d'adossement plus importantes au droit d'un bâtiment ou d'un mur de soutènement implanté en limite séparative vont dans le sens d'une meilleure prise en compte des cœurs d'îlot et favorisent l'aménagement d'espaces intérieurs de qualité.

- **Gabarits-enveloppes en vis-à-vis sur un même terrain**

L'application des dispositions précédentes n'a soulevé de difficultés particulières qu'en matière de définition de la nature des vues (vues principales ou secondaires). Cette notion est importante puisque les hauteurs des façades en vis-à-vis sont fonction de la nature des vues ouvertes sur celles-ci.

La notion de baies constituant l'éclairage premier de pièces principales pour l'attache des gabarits-enveloppes est introduite dans le but d'explicitier l'objectif, qui est d'offrir un éclairage correct aux locaux à usage d'habitation ou de travail.

La hauteur de verticale du gabarit-enveloppe est déterminée par le prospect augmenté de 4 mètres (P+4).

Par ailleurs, la notion de prospect moyen est réécrite, pour une meilleure compréhension et pour des facilités d'application, sous une forme plus simple.

### **III.3.7 UNE DISPOSITION GRAPHIQUE, L'EMPRISE CONSTRUCTIBLE MAXIMALE (ECM)**

Ce dispositif graphique, qui ne concerne que quelques terrains ou parties de terrains du secteur sauvegardé, a pour objet d'encadrer de façon très précise leur constructibilité en limitant à la fois les implantations et les hauteurs (en nombre de niveaux) afin d'assurer la bonne insertion des constructions nouvelles dans l'environnement bâti. Il substitue ainsi un volume enveloppe défini graphiquement aux possibilités volumétriques résultant de l'application des règles morphologiques générales. Dans la plupart des cas, les emprises constructibles sont dessinées à l'intérieur des îlots, comme dans l'îlot Saint-Paul où elles visent à organiser des possibilités d'implantation de bâtiments bas adossés aux pignons aveugles, en améliorant la géométrie actuelle des cours. Ponctuellement, l'implantation des constructions peut être imposée à la limite de l'emprise constructible (filet rouge continu). Les ECM peuvent être vouées à une destination précise, comme aux 64 et 66 rue de Turenne (emplacement réservé pour une école). Elles peuvent aussi rester moins définies, comme dans le square Albert Schweitzer, où il est envisagé la possibilité d'étendre le lycée Sophie Germain en adossement des hauts pignons en limite de propriété, pour offrir un traitement architectural et urbain satisfaisant à cet espace en vis-à-vis de la Cité internationale des arts, ou encore de créer à l'Est du terrain une serre à usage pédagogique horticole et arboricole, installée en partie au-dessus de l'accès au parking souterrain qui occupe la plus grande partie du tréfonds de la parcelle. Dans le cas des ECM,

. Dans le cas des ECM, la définition graphique de la volumétrie des constructions justifie la non-application de certaines règles morphologiques (article US.7.1 sauf le premier alinéa, article US.7.2).

### III.4 L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET LA PROTECTION DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE (ARTICLE US.11)

#### III.4.1 OBJECTIFS ET EVOLUTION DES SECTEURS SAUVEGARDES

La loi du 4 août 1962, dite « loi Malraux » a été conçue pour empêcher que se poursuive la destruction systématique des centres urbains, organisée au nom de la rénovation dans l'immédiat après-guerre. Depuis une vingtaine d'années, la notion de patrimoine même a évolué : il s'agit aujourd'hui de lui rendre une fonction vivante, et non plus simplement muséale, en l'intégrant dans l'urbanisme contemporain.

Il convient aujourd'hui:

- D'élargir le champ de protection du patrimoine urbain en y incluant aussi bien les strates correspondant à toutes époques que des tissus ordinaires non prestigieux. Il est admis cependant qu'un recul d'au moins trente ans est nécessaire pour apprécier la nature patrimoniale d'un édifice.

- D'affirmer la fonction d'usage du patrimoine urbain, en l'intégrant dans un projet qui respecte la compatibilité de ses fonctions avec sa morphologie.

- D'exploiter la valeur pédagogique de ce patrimoine.

#### L'évolution des mesures de protection des bâtiments

Sujet central de tout PSMV, et qui justifie la mise en place d'une procédure spécifique, la protection du patrimoine est gérée principalement dans trois parties du règlement : les définitions des degrés de protection, les dispositions de l'article US.11 portant sur l'architecture des constructions et celles de l'article US.13 portant sur les espaces libres.

Préalablement à l'examen détaillé des dispositions réglementaires, la comparaison de la masse des protections entre le PSMV de 1996 et le PSMV révisé apporte des informations notables :

Surfaces par prescription sur le bâti – règlement de 1996		
Règles actuelles	Surface en hectares	% par rapport à la surface bâtie
Monument Historique	4,0	8 %
Immeuble à conserver	18,4	35 %
Façade à conserver	3,6	7 %
Non protégé	18,7	36 %
A démolir sauf activité	4,0	7 %
A démolir	3,7	7 %
<b>Total</b>	<b>52,4</b>	<b>100 %</b>

Surfaces par prescription sur le bâti – règlement révisé		
Règles du PMSV révisé	Surface en hectares	% par rapport à la surface bâtie
Monument Historique	1,3	3 %
Catégorie A	13,6	27 %
Catégorie B	24,5	48 %
Non protégé	9,6	19 %
A démolir sauf activité	0,6	1 %
A démolir	0,9	2 %
<b>Total</b>	<b>50,5</b>	<b>100 %</b>

L'importante croissance (de 50% à 78%) des surfaces de bâtiments protégés est due en grande partie à l'intégration du patrimoine du XIXème siècle et moderne. Le PSMV de 1996 était quant à lui concentré sur le patrimoine monumental et d'Ancien Régime. La croissance la plus significative porte sur la catégorie B. Pour les mêmes raisons, de nombreuses « taches jaunes » (bâtiments dont la démolition peut être imposée) ont disparu (près de 5 fois moins).

Il est à noter que les prescriptions de démolition ont été ramenées à 1,5% de la surface des parcelles du secteur, là où elles représentaient 7,7% dans le PSMV de 1996. La destination emploi (« tache orange » dans le PSMV de 1996) reste protégée dans les bâtiments destinés à la démolition.

La différence entre les protections Monuments historiques entre les deux règlements est artificielle : en fait, dans l'ancien règlement, les protections d'un élément particulier (façade, escalier, cheminée...) avaient pour résultat l'incorporation automatique de tout le bâtiment dans le comptage des terrains protégés. En réalité, le nombre des protections Monuments historiques est en légère augmentation.

### III.4.2 DEFINITION DES BATIMENTS PROTEGES PAR LE PSMV REVISE

#### L'évolution des mesures de protection

Le code de l'urbanisme, dans son article L313-1, prend en compte de la protection des immeubles en stipulant : « le plan de sauvegarde et de mise en valeur peut en outre comporter l'indication des immeubles ou parties intérieures ou extérieures d'immeubles dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales ».

Cette définition correspond, dans la légende du secteur sauvegardé du Marais de 1996, aux immeubles classés comme « immeubles à conserver ou à restaurer » (grosses hachures dites « gris foncé »).

Cette écriture était adaptée aux centres historiques majeurs faisant l'objet des premiers secteurs sauvegardés, dont le bâti, certes souvent en mauvais état, avait globalement été maintenu dans des dispositions présentant un intérêt patrimonial. Par ailleurs, n'étaient prises en compte que les architectures savantes de l'Ancien Régime, l'architecture post révolutionnaire, industrielle ou vernaculaire n'étant pas, jusque dans les années 1980, considérée comme patrimoniale.

Le Ministère de la culture et la Commission nationale des secteurs sauvegardés ont, au cours de ces vingt dernières années, fait des propositions d'adaptation de la légende « immeubles à conserver ou à restaurer » afin d'introduire deux niveaux de protection sous cet intitulé. Il s'agissait de répondre aux préoccupations nouvelles qui se sont fait jour au fil du temps, entre autres :

- . L'élargissement de la notion de protection au patrimoine des XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles
- . La prise en compte des campagnes des travaux réalisées sur une part importante des immeubles, en particulier pour y introduire des éléments de confort, et qui de fait, ont induit des restructurations importantes et des modifications de distributions
- . L'intérêt porté à l'architecture domestique courante

Cette évolution, prise en compte dans la nouvelle légende du PSMV du Marais, intervient dans le cadre d'un choix national. En effet, dans sa séance du 29 septembre 2011, la Commission nationale des secteurs sauvegardés a voté à l'unanimité le principe d'une nouvelle légende des PSMV qui, dorénavant, a vocation à s'appliquer à l'ensemble des PSMV créés ou révisés. Par ailleurs, un certain nombre de PSMV qui ont déjà appliqué cette légende intermédiaire ont été validés par l'autorité compétente.

### **La protection du patrimoine bâti et du paysage**

Les critères suivants ont présidé à l'établissement de la liste des protections :

- l'importance patrimoniale considérée du point de vue historique, culturel et esthétique. Elle vise en particulier les bâtiments les plus caractéristiques d'une période, soit en raison de leur rareté, soit en raison de leur importance dans l'histoire de l'architecture.
- la cohérence architecturale, urbaine et paysagère (notamment l'insertion d'un élément historique dans une séquence cohérente de même nature), le paysage, au-delà des ordonnances monumentales de la capitale, étant considéré comme une donnée fondamentale du patrimoine parisien. La protection du paysage ne se réduit cependant pas à celle des façades mais les apprécie dans leur cohérence avec les intérieurs et les cœurs d'îlot.
- l'évaluation des risques d'altération ou de destruction, notamment du point de vue de la densité des constructions ou de la fragilité des éléments décoratifs.

Les protections envisagées couvrent un très large spectre historique, du XVI<sup>e</sup> siècle jusqu'au début des années 1970 et la plupart des types de bâtiments représentés à Paris (bâtiments d'habitation, hôtels, ateliers, bâtiments d'activités, immeubles de bureaux, marchés, entrepôts, locaux commerciaux, restaurants et cafés...). Leur diversité reflète la reconnaissance de nouvelles catégories de patrimoine jusqu'ici insuffisamment prises en compte : l'habitat vernaculaire caractéristique des siècles passés, l'architecture industrielle, les opérations de lotissement spéculatives du XIX<sup>e</sup> siècle, les grands courants esthétiques du XX<sup>e</sup> siècle jusqu'à la période des « Trente Glorieuses »...

Chacun des bâtiments a fait l'objet d'une analyse visant à déterminer sa valeur patrimoniale, dont les principaux éléments ont été relevés. Ces éléments de description et d'appréciation qui justifient et qualifient les protections, reflètent un état de la connaissance lors de l'élaboration du P.S.M.V. fondé sur la documentation historique, des visites, des reportages photographiques et des fiches d'enquête. Leur élaboration pour chacune des adresses permet de délimiter la portée exacte des bâtiments protégés sur chacune des parcelles et de mettre l'accent, sans que cela soit limitatif, sur certains éléments particulièrement remarquables.

La rédaction de ces notices, fondée sur la recherche historique, emprunte également aux études, catalogues d'exposition, publications scientifiques ou de vulgarisation ayant pour thème le patrimoine parisien.

On distingue les catégories d'immeubles suivants :

#### **1. Les immeubles protégés au titre de leur intérêt patrimonial, qui sont classés selon les deux niveaux de protection suivants**

- **Type A** - Immeuble ou partie d'immeuble à conserver, dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales

Cette légende fait référence à des immeubles ayant conservé leur intérêt architectural et/ou historique propre.

Ils présentent un intérêt patrimonial notamment :

- Pour l'extérieur : volumétrie, structures et éléments décoratifs des façades et couvertures.
- Pour l'intérieur : structures des planchers, des façades et des murs de refend, charpentes, caves, escaliers, distribution intérieure des parties communes et des parties privatives, éléments d'architecture et de décoration intérieurs : revêtements de sols, cheminées, menuiseries de portes, fenêtres et volets, lambris, éléments de serrurerie, et tout élément patrimonial appartenant à l'immeuble.

Ces immeubles doivent être maintenus, restaurés ou améliorés, ainsi que l'ensemble des caractéristiques et éléments extérieurs et intérieurs d'intérêt patrimonial.

Des modifications sont admises si elles vont dans le sens d'une restauration ou d'une mise en valeur, ou si elles ne portent pas atteinte aux caractéristiques et éléments d'intérêt patrimonial.

- **Type B** - Immeuble ou partie d'immeuble à conserver, dont le réaménagement, pouvant comporter des interventions sur la structure et/ou sur la répartition des volumes intérieurs existants est autorisé sous conditions

Cette légende fait référence notamment :

- A des immeubles ayant subi des transformations intérieures et/ou extérieures importantes
- A des immeubles participant au paysage urbain, éléments constitutifs d'un ensemble urbain ou au contraire se singularisant par rapport à celui-ci.
- A des immeubles constituant des témoignages de l'histoire par les stratifications historiques dont ils ont fait l'objet.

Ils présentent un intérêt patrimonial pour tout ou partie des caractéristiques et éléments suivants :

Ils présentent un intérêt patrimonial notamment :

- A l'extérieur : volumétrie, structures, éléments décoratifs des façades et couvertures.
- A l'intérieur :
  - . Structures porteuses de l'immeuble : planchers, façades et murs de refend, charpentes, caves.
  - . Parties communes : distributions, escaliers, y compris les éléments d'architecture et de décoration tels que revêtements de sols, menuiseries de portes, fenêtres et volets, lambris, éléments de serrurerie, autres éléments d'intérêt patrimonial appartenant à l'immeuble.
  - . Parties privatives : éléments d'architecture et de décor exceptionnels.

Ces immeubles doivent être maintenus, restaurés ou améliorés, ainsi que l'ensemble des éléments extérieurs et intérieurs d'intérêt patrimonial.

Les modifications suivantes sont admises :

- Des modifications partielles du volume extérieur, si elles vont dans le sens d'une mise en valeur portant sur les éventuelles stratifications historiques ou d'une restitution d'un

état antérieur ou si elles permettent de mieux organiser la distribution intérieure de l'immeuble

- Des modifications intérieures, en particulier si elles portent sur l'adaptation des locaux afin d'intégrer les normes d'habitabilité (hygiène, isolation thermique et phonique...), d'accessibilité et de sécurité, sans altérer les éléments protégés au titre de leur intérêt patrimonial.

### **Justification du choix de classement des immeubles dans les catégories « type A » ou « type B »**

Dans le diagnostic du présent rapport de présentation, l'architecture a fait l'objet d'une étude typologique des bâtiments et d'une étude historique ayant, entre autres, permis de fonder les choix en matière de protection.

Pour les bâtiments de « type A », les catégories suivantes sont concernées :

. Les constructions de l'Ancien Régime les plus significatives et ayant conservé en grande partie leur authenticité, qu'il s'agisse d'architecture domestique (maisons), ou savante (hôtels particuliers) représentative de l'histoire de l'architecture et de l'urbanisme, des savoir-faire locaux, de la qualité des mises en œuvre, des décors, de la composition architecturale ou encore de l'usage : résidence unifamiliale (hôtel entre cour et jardin ou maison à boutique)...

. Les constructions de l'époque post-révolutionnaire, correspondant au Marais résidentiel et industriel du XIXe siècle, avec ses immeubles de rapport, ses grands équipements publics, ses bâtiments artisanaux et industriels, en particulier les verrières implantées en cœur d'îlots, ou encore d'usage mixte comme les grands immeubles dans lesquels les premiers niveaux abritaient des fabriques et les niveaux supérieurs des logements. Ces bâtiments sont très représentatifs du passage de l'artisanat à un mode de production industrialisé dans le Marais. Toutes ces constructions présentent un intérêt patrimonial d'une part pour l'extérieur, d'autre part pour les intérieurs des parties communes et privatives, en particulier les appartements des immeubles de rapport et les parties des équipements affectées à la représentation (distribution, lambris, menuiseries, cheminées, décors de staff ou peints...).

. Des immeubles plus récents, à usage de logements, d'activités ou d'équipements, construits durant la première moitié du XXe siècle, de style Art déco ou s'apparentant au mouvement moderne, généralement très bien construits, adaptés à leurs fonctions et restés « dans leur jus ».

La classification dans le « type A » est justifiée par la conservation des gabarits et de la composition qui sont soit d'origine, soit issus de campagnes de travaux considérées comme non dommageables à la qualité patrimoniale de l'ensemble considéré. Il s'agit de bâtiments représentatifs de périodes historiques, de cultures, d'usages, de savoir-faire, qu'il convient de préserver et de transmettre aux générations futures. La protection porte sur la composition et les volumes, sur la mise en œuvre des techniques et matériaux de gros œuvre et de second œuvre, ainsi que sur l'ensemble des éléments constitutifs comme les escaliers, les menuiseries ou les décors, que ce soit à l'extérieur ou à l'intérieur des constructions (parties communes et privatives).

**Les bâtiments de « type B »**, sont essentiellement représentés par des immeubles de l'Ancien Régime et post-révolutionnaires d'un intérêt patrimonial moindre que les précédents correspondant aux types suivants.

Pour ce qui est des hôtels particuliers, ont été généralement répertoriés en « type B » ceux qui ont subi des campagnes de travaux très importantes, ayant fait disparaître un certain nombre d'éléments qui participaient à leur authenticité : modification de volumes, remplacements de planchers, modification de la distribution, disparition des décors...

La majorité des maisons de l'Ancien Régime ont fait l'objet au fil du temps, d'adaptations à des usages ou des modes de vie qui ont conduit à modifier les gabarits ou les distributions.

Par ailleurs, s'agissant d'architectures modestes, elles ne présentaient généralement pas de décors significatifs, hormis des cheminées qui ont le plus souvent disparues. Les éléments intérieurs les plus pérennes sont les escaliers (dont les niveaux supérieurs correspondent le plus souvent à des campagnes de surélévations) et les structures porteuses (planchers, murs de refend et mitoyens, façades). Il s'agit de reconnaître ces bâtiments pour les stratifications historiques dont ils ont fait l'objet au fil du temps et les parties anciennes encore en place.

Pour ces deux typologies de bâtiments rentrent de facto dans le « type B » un bon nombre d'immeubles qui étaient portés en « gris foncé » dans le PSMV de 1996.

Les immeubles post révolutionnaires, classée en « type B » correspondent d'une part aux bâtiments industriels d'un intérêt moindre que ceux classés en « type A », d'autre part à des immeubles de rapport de moindre intérêt que ceux classés en « type A » construits à partir de la Restauration, soit à l'alignement sur rue, soit en densifiant le parcellaire ancien. De bonne facture extérieure, ils participent, pour ceux donnant sur l'espace public, à la qualité du paysage urbain. Ils présentent à l'intérieur des parties communes d'intérêt pour la qualité des matériaux et des mises en œuvre (escaliers, traitements de sols, portes palières, lambris...).

La classification dans le « type B » est justifiée par la conservation de suffisamment d'éléments extérieurs : volumétrie et composition (même modifiée par des stratifications historiques) et intérieurs : distributions générales des parties communes (escaliers, paliers, portes palières, lambris...), ainsi que les éléments de gros œuvre encore en place (structures des planchers et des charpentes, caves...).

## **2. Les immeubles ou parties d'immeubles soumis à la législation sur les monuments historiques**

Ils sont répertoriés dans les catégories suivantes :

- Les immeubles ou parties d'immeubles protégés en totalité, qui sont soumis aux règles applicables aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre de leur intérêt patrimonial de type A.
- Les immeubles ou parties d'immeubles dont les façades et/ou les toitures ou encore un élément de construction ou un vestige sont protégés, qui sont répertoriés dans le document graphique du PSMV, comme immeubles ou parties d'immeuble protégés au titre de leur intérêt patrimonial de type A ou B selon les dispositions graphiques du plan.

### **Dispositions particulières**

Le corps du règlement décline point par point, selon le degré de protection des immeubles et des espaces libres, les dispositions à adopter en matière d'entretien, de restauration et de mise en valeur.

### **III.4.3 LES BATIMENTS DONT LA DEMOLITION OU LA MODIFICATION PEUT ETRE IMPOSEE LORS D'OPERATION D'AMENAGEMENT**

Cette catégorie utilise les possibilités offertes par l'article L 313-1 du Code de l'urbanisme, qui dispose :

« Le plan de sauvegarde et de mise en valeur peut en outre comporter l'indication des immeubles ou parties intérieures ou extérieures d'immeubles, dont la démolition ou la modification pourra être imposée par l'autorité administrative à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées »

Le PSMV de 1996 prévoyait déjà la mise en place de telles prescriptions. Le PSMV

révisé reprend ces prescriptions contraignantes tout en en réduisant considérablement le nombre : 5 fois moins de prescriptions de démolition, 2 fois moins de prescriptions de modifications. Ces diminutions proviennent en partie du regard nouveau porté sur le patrimoine des 19ème et 20ème siècles, qui a notamment permis d'identifier des verrières de grande qualité, qui constituent en elles-mêmes des œuvres architecturales à préserver, et dont le plan précédent préconisait la démolition.

On distingue deux types relevant de ces prescriptions :

- **Immeubles dont la démolition peut être imposée lors d'opération d'aménagement privés ou publiques :**

Cette prescription lourde affecte des constructions sans qualité qui dénaturent gravement l'aspect d'immeubles ou d'espaces qui font l'objet d'une protection au titre du présent règlement et considérés par conséquent comme remarquables et particulièrement significatifs de leur type au regard de l'histoire des arts. La présence de ces constructions disgracieuses empêche, en masquant des parties essentielles de l'architecture, la compréhension de la composition des façades et des volumes. Leur démolition permet de restituer une image cohérente de cette architecture qu'elle dissimule. Les parcelles concernées ont fait l'objet d'un examen attentif, mesurant l'impact d'une telle disposition, et n'ont été retenues que dans le cas de bâtiments dont la composition de tout premier ordre était véritablement altérée par les adjonctions objets de la prescription, alors que l'ensemble architectural à préserver était bien conservé par ailleurs.

Cette prescription est figurée aux documents graphiques par un aplat jaune.

Cette prescription connaît un sursis lorsque le bâtiment à démolir abrite des locaux dont la destination est liée à l'emploi, jusqu'à disparition de l'exercice d'une activité liée à l'emploi. Elle est alors figurée aux documents graphiques par un aplat jaune accompagné de la lettre E.

- **Immeubles dont la modification peut être imposée lors d'opération d'aménagement privés ou publiques :**

D'une façon analogue, les excroissances en toiture, le traitement des surfaces ou la volumétrie des couronnements peuvent faire l'objet de modification ou de démolitions de parties d'immeuble plus ou moins importantes.

Les mêmes critères ont été retenus : ces prescriptions ne peuvent s'appliquer que pour des immeubles dont la qualité architecturale est de tout premier ordre, et pour des excroissances qui nuisent à la compréhension de l'architecture au point de la rendre illisible. La détermination de ces modifications imposées a également fait l'objet d'un examen au cas par cas.

Cette prescription est figurée par la lettre M contenue dans un cercle sur les documents graphiques. La liste des adresses concernées et les prescriptions détaillées qui les affectent est portée à l'annexe 1 du règlement.

#### **II.4.4 L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS DANS LA ZONE US**

Dans une ville constituée comme Paris, il convient de distinguer les interventions sur les bâtiments existants, protégés ou non, et les constructions nouvelles.

- **les bâtiments existants**

Les orientations réglementaires visent, au travers des demandes d'autorisation d'urbanisme diverses (ravalements, déclarations de travaux...) à faire porter l'attention des pétitionnaires sur l'intérêt patrimonial des bâtiments sur lesquels ils interviennent. Des améliorations très sensibles peuvent en effet être apportées sans que celles-ci conduisent à des surcoûts financiers importants et l'intégration d'éléments ou d'accessoires techniques

nouveaux doit être étudiée. Le corps du règlement détaille, selon le niveau de protection du bâtiment, les dispositions techniques à mettre en œuvre lors des opérations de ravalement : de cette prise en compte dépend en effet la garantie d'un résultat satisfaisant aussi bien sur le plan esthétique que constructif, et permet de redonner à un bâtiment une bonne lecture de sa qualité et de sa composition architecturale. Il détaille également les éléments de second œuvre à conserver, comme les huisseries, les ferronneries, les contrevents...

- **les constructions nouvelles**

Elles sont décrites dans leur typologie et dans les différents registres qui les composent (soubassement, façade, couronnement). Les règles visent à prendre en compte l'architecture des bâtiments voisins sans pour autant rechercher un mimétisme architectural qui pourrait être qualifié de pastiche. L'architecture contemporaine doit en effet pouvoir s'exprimer. La hauteur des rez-de-chaussée, très importante pour une bonne lecture des façades, est généralement fixée à 3,20 mètres minimum sous poutre ou sous linteau, disposition nouvelle qui a pour objet d'éviter un effet d'écrasement des soubassements par rapport aux façades en élévation.

L'accent est également mis sur les superstructures, les accessoires techniques et les terrasses pouvant être végétalisées.

- **Les rez-de-chaussée, les devantures**

Ceux-ci font l'objet d'un développement spécifique qui était pratiquement inexistant dans le règlement précédent. Une attention particulière est portée au respect de l'alignement, à la bonne lecture du plan des façades, à leur dispositif de fermeture diurne et nocturne et à l'aspect des devantures. Un certain nombre de dispositions concernent les devantures, qu'il s'agisse de devantures à intégrer à des bâtiments existants ou à des bâtiments neufs.

- **Les saillies**

Les dispositions retenues sont très proches de celles qui sont appliquées depuis de nombreuses années. Il convient de noter toutefois que la saillie maximale des balcons ou parties de construction est ramenée à 1 mètre (au lieu de 1,20 mètre) et que ce type d'ouvrage peut être refusé s'il est jugé incompatible avec l'aspect général de la voie.

Le P.S.M.V. reprend la possibilité, prévue dans le règlement précédent, de prolonger de 3 mètres au maximum au-dessus de la verticale du gabarit-enveloppe la façade à l'angle de deux voies.

Les saillies d'ouvrages d'aménagement accessoires des constructions font l'objet d'une réglementation nouvelle (elles ne faisaient l'objet que d'un arrêté préfectoral ancien non intégré aux documents précédents). Le texte reprend globalement les principales dispositions de cet arrêté, rendues plus contraignantes en fonction du caractère des voies.

- **Les clôtures**

Les clôtures sur rue ainsi qu'en limite séparative sont traitées avec plus de précision que dans le règlement précédent, et font l'objet de nouvelles dispositions.

Si la recherche de transparence, d'ouverture et de continuité biologique entre les espaces libres est soulignée dans un souci de préservation de l'environnement, la volonté de conservation du parcellaire ancien est primordiale dans le choix des règles.

### **III.5 LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT (ARTICLES US.12)**

Dans le cadre général de l'amélioration de la qualité de l'air et de la réduction de la circulation automobile, la maîtrise du stationnement constitue un outil majeur au service de la gestion des déplacements urbains. Le PADD reprend les orientations de cette politique, que le PLU concrétise dans son règlement.

Le principe général est le suivant : pour favoriser l'usage des transports collectifs et réduire l'utilisation de la voiture en ville, il faut traiter différemment le stationnement lié au domicile et le stationnement lié à l'emploi.

La possibilité d'un stationnement près du domicile doit être offerte pour permettre aux résidents de ne pas être obligés d'effectuer leurs déplacements domicile-travail en voiture. A cet effet, il faut également ne pas encourager la possibilité d'une offre stationnement près du lieu de travail, en particulier dans les secteurs très bien desservis par les transports collectifs.

Cette orientation est nettement différente de celle qui avait présidé à l'élaboration des règles du PSMV en 1996. Il avait été considéré comme nécessaire d'imposer l'aménagement d'un nombre minimum de places de stationnement pour toutes les destinations (avec toutefois une certaine souplesse pour les équipements publics et les établissements collectifs privés), dans le but de limiter la demande de stationnement sur voirie publique.

Le niveau élevé des normes pour l'habitation a conduit dans certains cas à des parcs sous-utilisés, du fait de la motorisation moyenne des ménages parisiens (0,5 voiture par ménage alors qu'il était obligatoire de réaliser au moins une place par logement) et, parfois, des ressources des occupants des logements sociaux qui les amènent à ne pas prendre en location des places disponibles et à garer leur véhicule dans la rue. Il a conduit également à l'utilisation pour des besoins liés à l'emploi des places inutilisées des parcs résidentiels. De même les normes en matière d'aires de livraison et d'aires pour autocars étaient très exigeantes et ont conduit dans bien des cas à la création d'emplacements difficiles d'accès et non utilisés en pratique.

Lorsque des motifs d'urbanisme ne conduisent pas à interdire la réalisation ou l'extension de parcs de stationnement, la règle consiste à exiger un minimum de places pour l'habitation et, pour les autres destinations, à n'imposer aucune obligation.

Les interdictions de création ou d'extension de parcs de stationnement concernent :

- les parcelles desservies par les voies publiques, en fonction de leur faible largeur, inférieure à 8 mètres ; la réalisation de nouveaux parcs de stationnement débouchant dans ces voies serait de nature à porter atteinte à leur tranquillité ou à leur fonctionnement ;
- les parcelles étroites disposant d'une largeur de façade inférieure à 10 mètres. En effet l'implantation à rez-de-chaussée d'accès de stationnement (rampes, portes, ..) sur les façades étroites entre en conflit avec la réalisation de halls d'accès confortables, de locaux de stationnement pour les vélos et les poussettes et de locaux de stockage des déchets. En outre une trop grande concentration de portes de garage nuit à la qualité esthétique des façades et donc porte atteinte au paysage des rues.

Ces deux dernières dispositions n'interdisent toutefois pas le maintien d'un parc résidentiel de stationnement existant dans le cadre d'une opération nouvelle. Ses caractéristiques doivent cependant être modernisées à cette occasion.

Pour l'habitation, une norme minimale est imposée. Son niveau a été fixé en tenant compte du taux de motorisation moyen des ménages, qui est aujourd'hui inférieur à 0,5 voiture par ménage, afin de contribuer à mieux adapter l'offre à la réalité. Il est donc apparu souhaitable de remplacer les deux règles du P.S.M.V. de 1996 (une norme de 1 place par logement et une norme de surface, en général 35 % de la S.P. d'habitation) par une seule règle, exprimée en fonction de la surface de plancher d'habitation. Cela s'avère plus simple, plus facile

à contrôler au stade des permis de construire et évite d'imposer des obligations trop fortes aux programmes constitués principalement de logements de faible surface.

La norme retenue en définitive, tenant compte des besoins des familles et de la motorisation des ménages qui occupent des logements nouvellement construits, est de 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitation, ce qui revient à porter la norme minimale, de 1 place par logement dans le PSMV de 1996, à 0,7 place par logement.

En outre, afin de ne pas imposer des contraintes architecturales trop fortes pour les petits programmes de logements, les programmes de moins de 2 000 m<sup>2</sup> d'habitation sont exonérés de cette obligation.

Cette norme ne s'applique pas aux foyers et résidences financés avec un prêt aidé de l'État, établissements qui sont intégrés à la liste des CINASPIC, non concernés par la norme de stationnement. Dans ces établissements, le public accueilli est très majoritairement non motorisé, qu'il s'agisse des personnes âgées, des personnes en difficulté ou des étudiants.

Pour les autres destinations que l'habitation, aucune norme minimale n'est imposée, afin de ne pas aller à l'encontre de la politique de priorité aux transports les moins polluants. Aucune norme maximale ne peut toutefois être imposée pour des motifs de déplacements en l'absence, dans l'actuel plan de déplacements urbains de la Région d'Ile-de-France (P.D.U.I.F.) approuvé le 15 décembre 2000, de zones de restriction prévues par le Code de l'urbanisme.

Il appartient donc aux maîtres d'ouvrage de dimensionner les aires de stationnement en fonction de l'offre de transports collectifs, des possibilités techniques et des coûts de réalisation.

Les obligations des constructeurs en matière d'aires de livraison et de stationnement des autocars sont allégées pour tenir compte de la faible utilisation effective des locaux qui étaient exigés précédemment et de la contrainte que des règles trop exigeantes font peser sur la réhabilitation des immeubles anciens, en obligeant à percer des ouvertures de grandes dimensions dans des façades qui n'ont pas été conçues à cet effet.

Des aires de livraison sont exigées pour les entrepôts quelle que soit leur surface, pour les surfaces de bureaux de plus de 2 500 m<sup>2</sup> et pour les surfaces de commerce, d'industrie et d'artisanat de plus de 500 m<sup>2</sup>.

Le règlement n'impose pas d'obligation de réalisation d'aires de stationnement des autocars. Il exige des aires de dépôt pour les autocars pour les hôtels de plus de 150 chambres.

Des locaux pour le stationnement des vélos et des poussettes sont exigés, l'objectif étant de favoriser le développement d'une offre privée de stationnement. Une norme minimum de 2,25 % de la surface hors œuvre nette des locaux est imposée pour l'habitation et les bureaux, avec une exonération pour les opérations de moins de 250 m<sup>2</sup>. Pour les autres destinations, la superficie à réserver au stationnement des vélos n'est pas normée ; elle doit tenir compte de la nature et du mode de fonctionnement de ces établissements, de leur situation géographique et de leurs utilisateurs. Les aires de stationnement ainsi exigées sont constituées d'un local clos de 10 m<sup>2</sup> minimum, situé en priorité en rez-de-chaussée des bâtiments.

### III.6 LES OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET D'ESPACES VERTS (ARTICLE 13) :

#### III.6.1 L'EVOLUTION DES MESURES DE PROTECTION

Comme on l'a déjà noté, la nécessité de hiérarchiser les protections est apparue et intervient dans le cadre d'un choix national. Préalablement à l'examen détaillé des dispositions réglementaires, la comparaison de la masse des protections entre le PSMV de 1996 et le PSMV révisé apporte des informations notables :

<b>Surfaces par prescription concernant les espaces libres – PSMV de 1996</b>			
<b>Règles actuelles</b>	<b>Surface (ha)</b>	<b>% par rapport à la surface totale couverte par les règles concernant les espaces libres</b>	<b>% par rapport à la surface totale des parcelles</b>
Terrains Monuments Historiques	3,0	17 %	3 %
Sols protégés – cours pavées	7,3	42 %	8 %
Espace Vert à Protéger	1,3	8 %	1 %
Espace Vert Public à Protéger	0,7	4 %	1 %
Espace Vert à Réaliser	5,0	29 %	5 %
<b>Total</b>	<b>17,3</b>	<b>100 %</b>	<b>18 %</b>

<b>Surfaces par prescription concernant les espaces libres – PSMV révisé</b>			
<b>Règles proposées</b>	<b>Surface (ha)</b>	<b>% par rapport à la surface totale couverte par les règles concernant les espaces libres</b>	<b>% par rapport à la surface totale des parcelles</b>
Cours Monuments Historiques	1,3	7 %	1 %
Jardins Monuments Historiques	2,3	12 %	2 %
Cours exceptionnelles	2,7	15 %	3 %
Cours de dégagement	5,9	33 %	6 %
Jardins exceptionnels	0,3	2 %	moins de 1%
Autres jardins	5,7	31 %	6 %
<b>Total</b>	<b>18,2</b>	<b>100 %</b>	<b>18 %</b>

#### III.6.2 LA PROTECTION DU PATRIMOINE PAYSAGER ET DES COURS ET JARDINS

Comme pour les espaces bâtis, Le Ministère de la culture et la Commission nationale des secteurs sauvegardés ont, au cours de ces vingt dernières années, fait des propositions d'adaptation de la légende portant sur les espaces libres, qu'ils soient de nature minérale ou végétale, afin d'introduire quatre niveaux de protection différenciés. Il s'agissait de répondre aux mêmes préoccupations, issues de l'évolution de la notion de patrimoine, entre autres :

- L'élargissement de la notion de protection au patrimoine des XIXe et XXe siècles, qui a notamment conduit à l'abandon de nombreuses servitudes de démolition (« taches jaunes »),
- La prise en compte plus précise des matériaux qui composent le projet paysager,
- L'intérêt porté à l'équilibre écologique comme composante du patrimoine,
- La prise en considération de certains jardins sur dalle.

Cette évolution, prise en compte dans la nouvelle légende du PSMV du Marais, intervient dans le cadre d'un choix national. En effet, dans sa séance du 29 septembre 2011, la Commission nationale des secteurs sauvegardés a voté à l'unanimité le principe d'une nouvelle légende des PSMV qui, dorénavant, a vocation à s'appliquer à l'ensemble des PSMV créés ou révisés. Par ailleurs, un certain nombre de PSMV qui ont déjà appliqué cette légende intermédiaire ont été validés par l'autorité compétente.

On distingue les catégories de protection des espaces libres suivantes :

### **1. Les espaces libres à dominante végétale qui sont classés selon les deux niveaux de protection suivants :**

Les jardins et espaces d'intérêt patrimonial et/ou historique majeur de qualité exceptionnelle, présentant une cohérence paysagère historique, dont l'intégrité doit être conservée, restaurée ou éventuellement restituée pour leur participation au patrimoine du secteur sauvegardé, et dont la qualité écologique doit être maintenue ou améliorée. Ils sont inconstructibles en élévation pour garantir la perméabilité des sols, inconstructibles en sous-sol.

Dans la typologie de l'hôtel particulier d'Ancien Régime ou post révolutionnaire, au contraire des cours, ces jardins revêtent un caractère privé, plus éloigné de la représentation sociale. C'est d'ailleurs sur ces espaces que se développent les ailes dévolues proprement à l'habitation. Ces jardins n'ont cependant pas conservé la plus grande part de leurs dispositions anciennes, excepté leurs murs de clôtures. Ils ont dans la plupart des cas fait l'objet de restitutions, qui témoignent d'un art du paysage moderne et présentent à ce titre une valeur patrimoniale certaine. En revanche, leur géométrie est tributaire de l'architecture qu'ils accompagnent, qui déterminait notamment le tracé des allées. La préservation de ces espaces et leur caractère végétal est nécessaire pour permettre une bonne lecture de l'architecture.

Sont concernés :

- Les jardins et espaces plantés qui ont fait l'objet manifeste d'un projet paysager de qualité, les plus significatifs et ayant conservé en grande partie leur authenticité, qu'ils accompagnent une architecture domestique ou savante, et représentatifs d'une période de l'histoire de l'architecture, de l'art paysager ou de l'urbanisme, ou qui présentent une végétation exceptionnelle. Les végétaux qui concourent au projet paysager originel ou leur caractère remarquable sont amenés à être remplacés régulièrement, mais dans le respect de ce projet ou de cet état. Les jardins de certains hôtels particuliers rentrent par exemple dans cette catégorie.

Les jardins et espaces de dégagement à dominante végétale, qui doivent être conservés, mis en valeur et éventuellement requalifiés, principalement pour leur rôle dans les équilibres écologiques, dans le respect du patrimoine du secteur sauvegardé. N'y sont constructibles en élévation que des ouvrages d'accès aux étages réalisés en l'absence de toute solution possible à l'intérieur des immeubles. Pour garantir la perméabilité des sols, ils sont inconstructibles en sous-sol.

La légende des documents graphiques distingue également, dans un souci de précision, les jardins et espaces de dégagement à dominante végétale sur dalle, qui sont soumis aux mêmes dispositions. En conséquence, les surfaces sur dalle ne peuvent y être augmentées.

Il s'agit des jardins et espaces de qualité ou pittoresques, présentant une composition non figée et qui participent de façon significative à l'équilibre écologique. Ces espaces peuvent être ponctuellement modifiés, dans la mesure où ils ne font pas l'objet d'une composition stricte. Comme pour les cours et espaces de dégagement à dominante minérale Il est admis d'y introduire des éléments de confort tel que des petites constructions pour les services de l'immeuble principal (locaux poubelles, poussettes, vélos...)

Sont concernés :

- Les jardins et espaces verts constitués, d'une surface suffisante pour assurer leur pérennité, qui mettent en valeur une architecture identifiée comme protégée ou qui constituent en eux-mêmes un ensemble paysager évolutif mais de qualité.

Par ailleurs, les jardins publics sont classés dans l'une des catégories précédentes tout en étant identifiés en tant que tels dans le document graphique. Ils peuvent recevoir des constructions liées à leur usage, telles que les précise l'article US.2.1. Dans les jardins publics classés d'intérêt patrimonial et/ou historique majeur toutefois, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 2 %.

## **2. Les espaces libres à dominante minérale qui sont classés selon les deux niveaux de protection suivants :**

Les cours et espaces d'intérêt patrimonial et/ou historique majeur, de qualité exceptionnelle, dont l'intégrité doit être conservée ou restaurée. Pour préserver cette intégrité historique et patrimoniale, ils restent inconstructibles en sous-sol : en effet, ils sont au même titre que le bâti des composantes essentielles de l'architecture, notamment comme on le rencontre pour les hôtels particuliers qui comportent une cour d'honneur, et protégée en totalité selon ce critère.

Ils sont essentiellement représentés par les cours les plus remarquables accompagnant souvent des immeubles d'Ancien Régime ou post révolutionnaires. Dans la typologie de l'hôtel particulier, les cours constituent l'élément primordial de la composition, mettant en scène l'accès à la propriété. La composition architecturale de la façade principale de l'hôtel est en effet établie d'ordinaire selon le premier point de vue que constitue le passage sous porche de la cour d'honneur. Ces espaces étaient également le lieu de la représentation sociale, répondant à un protocole strictement défini : selon la qualité des visiteurs, l'accès se faisait à pied, à cheval, en carrosse. Pour cette raison, ces espaces étaient dessinés avec le plus grand soin.

Par ailleurs, l'évolution du quartier vers une vocation artisanale a également généré des cours destinées à des usages spécifiques, comme par exemple les cours d'écuries, dont les dispositions sont entièrement conditionnées par leur fonction.

L'intérêt patrimonial de ces espaces au titre de l'histoire des arts en justifie la conservation et la restauration, et la volonté du maintien exact de leur géométrie est motivée par la précision des dessins et des organisations qui leur ont donné naissance.

Sont concernés :

- Les espaces, pour la plupart des cours pavées, les plus significatifs et ayant conservé en

grande partie leur authenticité, qu'ils accompagnent une architecture domestique ou savante, et représentatifs d'une période de l'histoire de l'architecture, de l'art paysager ou de l'urbanisme, des savoir-faire locaux. Ces espaces et cours sont parties intégrantes de la composition architecturale du bâtiment qu'ils mettent en scène, et à ce titre constituent un élément patrimonial essentiel à préserver dans sa forme précise, ses clôtures, ses matériaux, ses décors. Les cours bien conservées des hôtels particuliers d'Ancien Régime entrent de plein droit dans cette catégorie de protection, mais certains espaces de cours industrielles ou artisanales peuvent tout aussi bien y prendre place.

Ces espaces doivent être maintenus dans leur configuration exacte et leur intégrité ; le respect de cette intégrité implique de conserver les matériaux de sols en place et de ne pas créer de mouvement de terrains qui pourraient les déstabiliser et nécessiterait leur remplacement. Les traitements de sol de ces espaces, souvent altérés, nécessitent cependant dans bien des cas des travaux de restauration

Les cours et espaces de dégagement, devant être conservés, mis en valeur, et éventuellement améliorés, principalement pour leur rôle d'espace de vie des habitants et des usagers, dans le respect du patrimoine du secteur sauvegardé. Ils sont constructibles sous conditions en sous-sol.

Il s'agit de cours et espaces pittoresques ou de qualité, représentatifs d'une période de l'histoire de l'architecture et de l'urbanisme, mais qui ne comportent pas de composition stricte en liaison avec le bâti. Ces espaces peuvent être ponctuellement modifiés, dans la mesure où ces modifications ne portent pas atteinte à leur qualité intrinsèque. Il est par exemple admis d'y introduire des éléments de confort tel que des petites constructions pour les services de l'immeuble principal (locaux poubelles, poussettes, vélos...).

Sont concernés :

- Les cours artisanales bien conservées, qui par nature ont fait l'objet d'occupations évolutives mais dont le caractère spécifique, lié aux activités qui y étaient exercées, présente à ce titre une valeur patrimoniale qu'il convient de préserver et transmettre aux générations futures comme représentatif d'une culture et de savoir-faire passés.

Dispositions particulières : Le corps du règlement décline point par point, selon le degré de protection des espaces libres, les dispositions à adopter en matière d'entretien de restauration et de mise en valeur.

### **Les critères suivants ont présidé à l'établissement de la liste des protections :**

Comme pour les éléments bâtis, chacune des parcelles a fait l'objet d'une analyse ayant pour objet de déterminer la valeur patrimoniale des espaces libres, dont les principaux éléments ont été relevés. Ces éléments de description et d'appréciation qui justifient et qualifient les protections, reflètent un état de la connaissance lors de l'élaboration du P.S.M.V. fondé sur la documentation historique, des visites, des reportages photographiques et des fiches d'enquête. Leur élaboration pour chacune des adresses permet de délimiter la portée exacte des espaces protégés sur chacune des parcelles et de mettre l'accent, sans que cela soit limitatif, sur certains éléments particulièrement remarquables.

La rédaction de ces notices, fondée sur la recherche historique, emprunte également aux études, catalogues d'exposition, publications scientifiques ou de vulgarisation ayant pour thème le patrimoine parisien.

Au total, les espaces libres ont fait l'objet d'une étude typologique et historique ayant entre autres permis de fonder les choix en matière de protection sur la base des critères suivants :

- l'importance patrimoniale considérée du point de vue historique, culturel et esthétique,
- la cohérence entre architecture et projet paysager (cour ou jardin), le paysage, au-delà des ordonnances monumentales de la capitale, étant considéré comme une donnée fondamentale du patrimoine parisien. La protection du patrimoine paysager prend en compte sa cohérence avec les intérieurs et les cœurs d'îlot,
- l'évaluation des risques d'altération ou de destruction, aussi bien que leur valeur d'usage, notamment du point de vue de la densité des constructions.

Les protections retenues couvrent un très large spectre historique, du XVI<sup>ème</sup> siècle jusqu'au début des années 1970 et la plupart des types représentés à Paris (alignements, jardins ordonnancés, cours d'honneur d'hôtel particulier).

Rappelons enfin que le patrimoine paysager du Marais est constitué en grande partie d'espaces minéraux, desquels la végétation est presque absente

### **III.6.3 OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES (ARTICLE US.13)**

Les dispositions de l'article US.13 qui réglementaient au P.S.M.V. de 1996 les espaces libres dans les opérations de restructuration des terrains ont été profondément remaniées afin d'augmenter, dans un souci de préservation de l'environnement, les espaces de pleine terre qui permettent de garantir la perméabilité des sols, d'améliorer par une présence végétale accrue la qualité du biotope (c'est-à-dire l'ensemble des éléments caractérisant le milieu considéré qui héberge une flore et une faune spécifique) et du cadre de vie des citadins.

Le dispositif de l'article US.13 du PSMV de 1996 reprenait celui du POS issu de sa révision partielle de 1994. Il imposait une surface minimale d'espaces libres égale à la moitié de la partie du terrain situé hors d'une bande de 15 mètres de largeur définie en bordure de voie. Pour le traitement de ces espaces libres sur son terrain, le constructeur devait opter pour l'une des deux possibilités suivantes : soit aménager en pleine terre et d'un seul tenant au moins 50% de la surface minimale susmentionnée, soit aménager la totalité de cette surface sur au moins 2 mètres de terre. Dans les deux cas, les espaces libres pouvaient être réalisés, pour le tiers de leur surface, sur la dalle-terrasse de constructions en élévation. La seconde solution, qui permettait de couvrir la totalité du sous-sol du terrain, a été très nettement préférée par les constructeurs, mais n'a pas toujours été mise en œuvre avec rigueur : couvrir tous les espaces sur dalle de 2 mètres de terre aurait généré des surcoûts et des difficultés techniques considérables, notamment pour réaliser les accès aux parcs de stationnement souterrains, par ailleurs le contrôle de l'application stricte des exigences réglementaires était particulièrement difficile. En conséquence, le dispositif du P.S.M.V. de 1996 a en fait favorisé l'imperméabilisation des sols et la production d'espaces verts sur dalle dépourvus d'une réelle qualité écologique et arboricole.

Le nouveau dispositif mis en place à travers l'article US.13 est, d'une part, plus exigeant du point de vue écologique. D'autre part, il prend mieux en compte les réalités de l'urbanisme et des techniques de construction. Les mécanismes utilisés s'appuient sur des orientations précises, qui sont les suivantes.

## **Augmenter les exigences en espaces libres**

L'épaisseur de la bande qui détermine la proportion d'espaces libres de constructions (50 % de la surface du terrain située au-delà d'une bande de terrain le long des voies) reste de 15 mètres comme dans le P.S.M.V. de 1996. Mais la réduction de la bande constructible à 10 mètres favorise une augmentation notable de la superficie d'espaces libres.

L'augmentation est très sensible, en particulier, pour les terrains d'angle et pour les terrains riverains de plusieurs voies. Cette nouvelle disposition offre des potentialités plus intéressantes pour aménager des espaces plantés.

## **Exiger de la pleine terre dans (presque) tous les cas**

Le constructeur n'a plus la possibilité, comme dans le P.S.M.V. approuvé en 1996, de réaliser tous les espaces libres sur dalle. En effet, en dehors du cas où le terrain est situé entièrement dans l'emprise de 15 mètres, le constructeur est tenu d'aménager en pleine terre 20 % de la surface située hors de cette emprise (soit 40 % de la surface minimale d'espaces libres).

Il doit de surcroît réaliser des surfaces végétalisées complémentaires, prioritairement en pleine terre ou, à défaut, sur une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre, en quantité au moins égale à 15 % de la surface située hors de l'emprise de 15 mètres bordant la voie.

## **Tendre vers un rééquilibrage écologique au niveau parisien**

Afin de rééquilibrer la qualité du biotope sur le territoire parisien, les surfaces vertes complémentaires imposées par le PLU sont exigées en plus forte quantité dans un vaste secteur, dit "secteur de renforcement du végétal", qui est à la fois le plus densément bâti et le plus dépourvu d'espaces verts publics ou privés.

Ce secteur a été délimité par une étude réalisée à l'échelle de l'Iris (unité territoriale utilisée par l'INSEE, regroupant généralement plusieurs îlots bâtis), qui a pris en compte les principaux espaces végétalisés et voies d'eau existantes (la Seine et les canaux), affectés d'une aire d'influence en rapport avec leur impact sur l'environnement : bois et parcs de plus de 1 hectare (aire d'influence de rayon 200 mètres), autres espaces verts de plus de 1 hectare (150 mètres), espaces verts publics de surfaces comprises entre 1 hectare et 1 000 m<sup>2</sup> (100 mètres), espaces verts privés protégés (50 mètres), arbres d'alignement (5 mètres), plans d'eau et leurs berges, talus du boulevard périphérique (sans aire d'influence). Le "secteur de renforcement du végétal" est constitué de l'ensemble des îlots dont moins de 80 % de la surface est couverte par les espaces susmentionnés et leurs aires d'influence. Le territoire du P.S.M.V. est enclavé dans cette zone, et est logiquement incorporé à la zone de renforcement du végétal.

Afin de tendre vers un rééquilibrage des surfaces vertes dans Paris, la norme minimale déterminant les surfaces vertes complémentaires exigées par le P.S.M.V. est fixée à 15 % de la surface du terrain située hors emprise de 15 mètres (soit 30 % de la surface minimale d'espaces libres).

## **Développer des formes diversifiées de végétalisation**

Si elles sont réalisées au sol, les surfaces vertes complémentaires sont astreintes à des caractéristiques garantissant un développement convenable des plantations (pleine terre ou, à défaut, sur dalle avec 0,80 mètre de terre).

## **Exiger des plantations de qualité**

Les modalités de plantation des arbres et arbustes, qui figuraient au P.S.M.V. dans une annexe consacrée à la définition des termes utilisés dans le règlement, sont désormais incluses dans l'article US.13 et ont donc valeur de prescriptions. Les exigences qu'elles formulent sont renforcées, notamment par l'obligation de planter des sujets ayant atteint une taille suffisante.

### **Prendre en compte l'occupation des terrains par le bâti existant, notamment quand il est protégé**

Le respect des normes d'espaces libres et de pleine terre commentées ci-avant ne peut pas être exigé dans le cas de projets conservant le bâti existant en majeure partie, que ce maintien soit rendu obligatoire par les prescriptions de protection patrimoniale ou qu'il résulte de la libre initiative du pétitionnaire. En effet, les espaces libres existants sont en surface inférieure à ces normes sur un très grand nombre de parcelles.

Le règlement prévoit donc, pour ce type de projets, des règles spécifiques, qui interdisent de diminuer la surface de pleine terre, ainsi que la surface végétalisée existant avant travaux. Par ailleurs, les travaux doivent maintenir ou améliorer la qualité des espaces libres conservés.

### **Prévoir les cas où la configuration des terrains ou de leur sous-sol interdit l'application des règles générales**

En raison de leur exigence systématique en surfaces de pleine terre, les règles générales commentées ci-dessus conduiraient à des situations de blocage sur les terrains comportant des sols artificiels. Ce problème est résolu par une adaptation des règles qui permet d'appliquer à ces terrains les mêmes normes qu'aux autres, à la fois pour les espaces libres et pour les surfaces végétalisées. L'exigence de la pleine terre est simplement remplacée par l'exigence d'une couverture de terre d'au moins 0,80 mètre d'épaisseur.

Ces mêmes règles adaptées s'appliquent s'il s'avère que les caractéristiques géophysiques du sous-sol des terrains concernés sont incompatibles avec l'aménagement d'espaces libres en pleine terre.

### **Permettre la réalisation des équipements**

Les règles du règlement précédent ont donné lieu à d'importantes difficultés d'application dans les cas liés à la réalisation d'équipements publics ou privés consommant, par leur nature même, des surfaces au sol importantes. Afin de ne pas obérer les projets à venir, les emprises occupées à rez-de-chaussée ou en sous-sol par des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas comptées dans la surface qui sert d'assiette au calcul des normes d'espaces libres et de pleine terre.

## **III.7 LES EMPLACEMENTS RESERVES POUR EQUIPEMENTS PUBLICS**

Le P.S.M.V. révisé actualise la liste des emplacements réservés fondés sur l'article L.123-1 § 8° du code de l'urbanisme, qui sont de la même nature juridique que ceux qui existaient dans le PSMV de 1996.

Est ainsi planifiée la réalisation de deux crèches et d'une école dans le 3<sup>e</sup> arrondissement, d'un gymnase dans le 4<sup>e</sup> arrondissement. Cette planification vise à répondre aux besoins constatés dans le secteur sauvegardé, qui sont décrits dans le diagnostic du présent rapport de présentation.

Les terrains réservés ont été retenus à l'issue d'un examen complet des mono-propriétés et sur la base d'études de faisabilité qui ont montré l'adéquation des parcelles à la réalisation des équipements nécessaires, tant par leur configuration, leur environnement et le bâti qui les occupe que par leur localisation dans le secteur sauvegardé.

#### **IV COMPATIBILITE DU P.S.M.V. AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION D'ILE-DE-FRANCE (S.D.R.I.F.), LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (P.L.H.), LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS D'ILE-DE-FRANCE (P.D.U.I.F.) ET LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DU BASSIN DE LA SEINE (S.D.A.G.E.)**

##### **IV.1 COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION D'ILE-DE-FRANCE (S.D.R.I.F.)**

Les orientations du P.A.D.D. sont compatibles avec le S.D.R.I.F. (schéma directeur de la région d'Ile-de-France). Aucune des dispositions du P.S.M.V. ne vient en contradiction avec les orientations de ce document approuvé par décret du 26 avril 1994.

On peut noter les orientations suivantes, qui trouvent leur traduction dans le P.S.M.V. :

- la confortation du rôle de capitale et de métropole européenne de Paris ;
- le maintien d'une fonction résidentielle importante, la réhabilitation du parc ancien et la résorption de l'habitat insalubre ;
- le soutien de la vitalité et de la diversité de l'économie ;
- la priorité à la fonction résidentielle dans le centre et l'ouest ;
- le respect des formes urbaines et la mise en valeur du patrimoine historique ;
- l'amélioration de l'environnement par la création de nouveaux espaces verts, le développement de la trame verte, la réduction des nuisances et des pollutions.

La loi n° 2011-665 du 15 juin 2011 visant à faciliter la mise en chantier des projets des collectivités locales d'Ile-de-France a prévu un dispositif spécifique en matière de mise en compatibilité des documents d'urbanisme. Elle prévoit que « dès lors qu'elles sont compatibles avec les dispositions du projet de schéma directeur de la région d'Ile-de-France adopté par délibération du conseil régional en date du 25 septembre 2008 (...) les révisions et les modifications des plans locaux d'urbanisme ou des documents en tenant lieu, ne sont pas illégales du seul fait qu'elles sont incompatibles avec le schéma directeur de la région d'Ile-de-France de 1994. » Ainsi, s'agissant du P.S.M.V du Marais, le document peut s'évaluer au regard des deux documents supérieurs.

Aussi, dans le cadre de la procédure de révision du S.D.R.I.F engagée par le décret du 24 août 2011, approuvant le schéma de transport du Grand Paris Express et valant nouvelle mise en révision du SDRIF, il convient de noter 3 objectifs auxquels Paris souscrit et auquel le P.S.M.V. contribue :

- favoriser l'égalité sociale et territoriale, et améliorer la cohésion sociale;
- anticiper et répondre aux mutations et crises majeures, liées notamment au changement climatique et au renchérissement des énergies fossiles;
- développer une Île-de-France dynamique maintenant son rayonnement mondial.

Le logement conserve une place fondamentale dans le SDRIF au regard de ces objectifs. Les nouvelles dispositions du P.S.M.V s'inscrivent dans ce cadre : la règle qui impose un pourcentage de logements sociaux dans les programmes de logements à venir vise à leur meilleure répartition sur le territoire parisien et participe ainsi de la cohésion sociale globale du territoire francilien.

Par ailleurs, le futur document régional renforce son approche patrimoniale. Il a choisi de valoriser la pluralité des patrimoines franciliens. La préservation du patrimoine ancien du Marais s'inscrit dans cet objectif. Elle favorise le rééquilibrage territorial en veillant à la qualité

architecturale et à l'intégration environnementale des constructions.

S'agissant du volet environnemental, le S.D.R.I.F. prévoit de s'adapter au nouveau contexte environnemental lié aux derniers textes issus de la loi Grenelle 2. En privilégiant une approche patrimoniale soucieuse de la mise en œuvre du Plan climat et l'intégration d'objectifs du développement durable (rénovation visant la sobriété énergétique, baisse des émissions carbone, limitation du stationnement) le P.S.M.V. contribue à adapter Paris aux nouveaux objectifs environnementaux.

#### **IV.2 COMPATIBILITE AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (P.L.H.)**

Le P.L.U. doit être compatible avec le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) adopté par le Conseil de Paris lors de la séance des 28, 29 et 30 mars 2011. Ce document stratégique précise les orientations et objectifs de la Ville de Paris dans le domaine du logement et de l'habitat.

Le P.L.H. propose un programme d'action global et des déclinaisons par arrondissement. Il convient de noter les axes principaux auxquels le P.S.M.V. est compatible :

- Atteindre des objectifs volontaristes d'offre nouvelle de logements notamment en atteignant 20% de logements sociaux parmi les résidences principales à fin 2013 et 25% en 2030
- Adapter l'offre nouvelle et le parc existant à la diversité des besoins en facilitant l'accès au logement et répondre aux besoins des personnes défavorisées, en maintenant et développant le parc de logements adaptés aux familles
- Poursuivre la requalification du parc de logement et l'adapter aux objectifs du plan climat et aux exigences de l'environnement en poursuivant la requalification du parc de logements privés et en prévenant l'insalubrité, mais également en favorisant la réduction de la consommation énergétique du parc immobilier.

Dans ses déclinaisons par arrondissement, le P.L.H. prévoit que lors de la révision du P.S.M.V. du Marais, ce territoire sera intégré dans le secteur de déficit en logement social et sera doté d'emplacements réservés en faveur du logement social.

Le règlement du P.S.M.V. répond à l'ensemble de ces axes et met en œuvre les dispositions déclinées par arrondissement dans la mesure où :

- il protège la fonction résidentielle, notamment par le C.O.S. 1 limitant les destinations liées à l'emploi ;
- il veille à assurer la préservation du bâti et du patrimoine ;
- il prend en compte les besoins des familles et de toutes les catégories d'habitants afin d'assurer une répartition équilibrée de la population (servitude de logement social, réserves pour le logement et le logement social, réserves et périmètre de localisation pour équipements) sur l'ensemble du secteur sauvegardé.

#### **IV.3 COMPATIBILITE AVEC LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS D'ILE-DE-FRANCE (P.D.U.I.F.)**

Conformément aux dispositions législatives, les P.S.M.V. doivent être compatibles avec le P.D.U.I.F..

Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France actuellement applicable a été approuvé par arrêté interpréfectoral le 15 décembre 2000. Il définit les principes d'organisation des déplacements de personnes et du transport des marchandises, de la circulation et du stationnement. Il fixe des objectifs, il établit une méthode et une organisation, il détermine les principaux chantiers à mener, il prévoit des financements. Les mesures

proposées ont pour but :

- d'améliorer les transports collectifs,
- de favoriser les modes de déplacements " doux " - vélo et marche à pied - et ainsi de diminuer le trafic automobile.

Ce premier document, élaboré il y a plus de dix ans a fait l'objet d'une évaluation ayant abouti à un bilan contrasté qui a conclu à la nécessité de le réviser.

Un nouveau projet actuellement en cours d'élaboration propose une stratégie autour de 9 grands défis, déclinés en 34 actions, qui permettront de répondre aux besoins de déplacements à l'horizon 2020, tout en réduisant de 20% les émissions de gaz à effet de serre. Parmi ces défis, on peut citer

- . Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs
- . Rendre les transports collectifs plus attractifs
- . Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements
- . Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
- . Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
- . Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements

Les deux documents s'inscrivent donc dans la continuité.

Compte tenu de son échelle, le P.D.U.I.F ne comporte pas de prescriptions précises qui viendraient contraindre ou compléter le règlement du P.S.M.V. Il comprend cependant des orientations avec lesquelles le P.S.M.V. doit être compatible.

C'est donc tout d'abord au regard du Projet d'aménagement et de développement durable, élaboré au niveau parisien, que la compatibilité peut s'apprécier pleinement. A cet effet, on peut noter l'adéquation des deux documents puisque dans le domaine des déplacements le P.A.D.D. comporte les orientations suivantes :

- adapter la circulation de surface aux nouveaux objectifs,
- poursuivre le développement du réseau de transports collectifs,
- réguler l'offre de stationnement en fonction des objectifs de circulation automobile,
- acheminer les marchandises et organiser les livraisons.

Les règles figurant dans le P.S.M.V, et notamment les nouvelles dispositions de l'article US 12 en matière de stationnement ainsi que les modalités de traitement de l'espace public s'inscrivent dans les objectifs prévus dans le document adopté en 2000.

#### **IV.4 COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DU BASSIN DE LA SEINE ET DES COURS D'EAU COTIERS NORMANDS (S.D.A.G.E.)**

Le P.L.U. approuvé en juin 2006 et notamment son P.A.D.D., applicable sur tout le territoire parisien, sont compatibles avec les orientations et les objectifs du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (S.D.A.G.E.) du bassin de la Seine approuvé le 20 septembre 1996 par le Préfet de la Région d'Ile-de-France et révisé partiellement par arrêté préfectoral n° 2003-248 du 21 février 2003.

Le nouveau S.D.A.G.E. de 2010-2015 et son programme de mesures, approuvés le 20 novembre 2009, introduit par rapport au S.D.A.G.E. adopté en 1996 une évolution majeure par le passage d'une logique de moyens à une obligation de résultats imposée par la directive cadre européenne sur l'eau adoptée en 2000. La Seine traversant Paris étant considérée comme une masse d'eau fortement modifiée, les objectifs qualitatifs des eaux de la Seine intra-

muros sont à atteindre en 2021 pour l'état écologique et 2027 pour l'état chimique.

Les orientations fondamentales du S.D.A.G.E. 2010-2015 s'imposant, en termes de compatibilité, au Plan de sauvegarde et de mise en valeur du Marais sont les suivantes:

- Pour diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques : la maîtrise des rejets par temps de pluie en milieu urbain par des voies préventives (et palliatives en renforçant la prise en compte des eaux pluviales par les collectivités,
- en réduisant les volumes collectés et déversés par temps de pluie
- en privilégiant les mesures alternatives et le recyclage des eaux pluviales;

Dans ce cadre, les dispositions des articles 4 et 13 du règlement du P.S.M.V. sont adaptés pour tenir compte du caractère particulier de ce secteur.

1- Pour limiter et prévenir le risque d'inondation :

- la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque d'inondation (orientation 30) en prenant en compte les zones inondables dans les documents d'urbanisme ;
- La limitation du ruissellement en zones urbaines pour réduire les risques d'inondations (orientation 33) en étudiant les incidences environnementales des documents d'urbanisme sur le risque inondation et en maîtrisant l'imperméabilisation et les débits de fuite en zones urbaines pour limiter le risque d'inondation en aval.

A cet effet, en complément des articles 4 et 13, l'article 2 du règlement du P.S.M.V. subordonne la réalisation des constructions, installations, ouvrages et travaux aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques d'inondation sur le département (P.P.R.I.) de Paris annexé au P.S.M.V. lorsqu'ils sont inclus dans la zone bleue du P.P.R.I. qui correspond aux zones urbanisées situées en zone inondable.

## **V - PRESENTATION MATERIELLE DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT**

Les documents graphiques du règlement sont de plusieurs types:

- le plan général à l'échelle du 1/2000,
- les plans de détail au 1/1000, divisé en quatre sections nord-est, nord ouest, sud-est, sud-ouest
- une carte de synthèse, figurant notamment le plan des fuseaux de protection des sites.

Les éléments prescriptifs de la cartographie au 1/1000, qui s'imposent aux autorisations de construire et de démolir, doivent être lus en gardant présent à l'esprit que le choix d'une échelle plus détaillée ne correspond pas à une volonté d'appliquer des prescriptions géométriquement plus précises mais à un objectif de représentation d'un plus grand nombre de postes de légende. Il n'y a donc pas lieu de procéder à des éditions de la carte à une échelle plus détaillée, ce qui n'aurait aucun sens, mais en outre il faut noter les limites de la précision du dessin, qui n'est guère supérieure à ½ mm, ce qui correspond à 0,50 m sur le terrain. Ceci est en particulier important pour les classifications des constructions et des espaces libres et jardins, mais aussi les prescriptions d'emplacement réservé et les prescriptions de démolition.