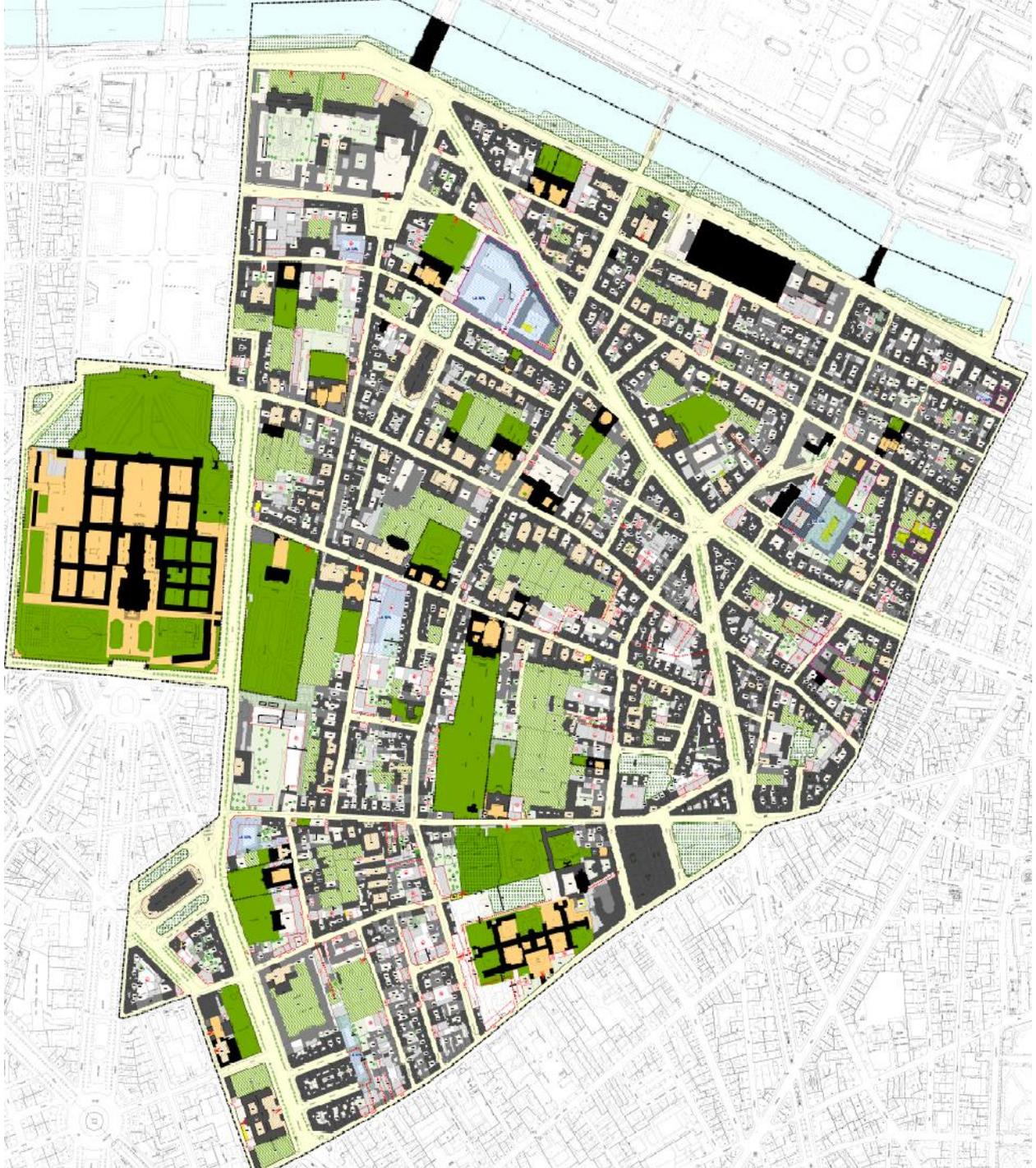


**ENQUÊTE PUBLIQUE  
RELATIVE AU PROJET DE RÉVISION  
DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR  
(PSMV) du 7<sup>ème</sup> ARRONDISSEMENT DE PARIS**



**Du 15 janvier 2015 au 14 février 2015 inclus  
RAPPORT ET CONCLUSIONS MOTIVEES**

**JEAN MARIE THIERS : PRESIDENT DE LA COMMISSION**

**IVY PAPADAKIS, MEMBRE TITULAIRE**

**JEAN-PAUL BLAIS, MEMBRE TITULAIRE**

**AVRIL 2015**



# SOMMAIRE

<b>1. RAPPORT D'ENQUETE.....</b>	<b>6</b>
1.1. GENERALITES.....	7
1.1.1. <i>Objet de l'enquête</i> .....	8
1.1.2. <i>Cadre juridique de l'enquête</i> .....	8
1.1.3. <i>Concertation</i> .....	9
1.1.3.1. Bilan de la concertation relevant de l'arrêté préfectoral.....	10
1.1.3.2. Bilan des dispositifs de concertation complémentaires.....	10
1.1.4. <i>Description du projet</i> .....	12
1.1.4.1. Le projet de révision du PSMV.....	12
1.1.4.2. Les caractéristiques du PSMV du 7 <sup>ème</sup> arrondissement de Paris.....	12
1.1.4.3. Les objectifs de la révision du PSMV.....	13
1.1.5. <i>Composition du dossier présenté à l'enquête</i> .....	15
1.2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	17
1.2.1. <i>Désignation de la commission d'enquête</i> .....	18
1.2.2. <i>L'arrêté préfectoral</i> .....	18
1.2.3. <i>Préparation de l'enquête et visites des lieux</i> .....	20
1.2.3.1. La réunion préparatoire.....	20
1.2.3.2. La visite du site du projet.....	21
1.2.3.3. La visite à la mairie du 7 <sup>ème</sup> arrondissement.....	22
1.2.4. <i>Information du public</i> .....	23
1.2.4.1. Affichage réglementaire des avis d'enquête sur les lieux et au voisinage.....	23
1.2.4.2. Parution légale dans les journaux.....	23
1.2.4.3. Mesures de publicité complémentaires.....	23
1.2.5. <i>Examen des dossiers, paraphage des registres et des dossiers d'enquête</i> .....	24
1.2.6. <i>Permanences</i> .....	24
1.2.7. <i>Visites complémentaires</i> .....	25
1.2.8. <i>Climat général et clôture de l'enquête</i> .....	30
1.2.9. <i>Réunions internes de la commission d'enquête</i> .....	31
1.2.10. <i>Communication des observations et courriers au maître d'ouvrage</i> .....	32
1.2.11. <i>Demande de prolongation du délai de remise du rapport d'enquête</i> .....	32
1.3. ANALYSE DES OBSERVATIONS ET COURRIERS.....	33
1.3.1. <i>Observations inscrites sur les registres et divers</i> .....	34
1.3.1.1. Observations orales.....	34
1.3.1.2. Observations écrites.....	34
1.3.1.3. Courriers reçus.....	34
1.3.1.4. Bilan global.....	34
1.3.2. <i>Examen des observations</i> .....	34
1.3.2.1. <b>Thème n°1</b> : Le logement social.....	36
1.3.2.1.1. Analyse et synthèse des observations et courriers relatifs à ce thème.....	36
1.3.2.1.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à la thématique.....	39
1.3.2.1.3. Questions complémentaires de la commission d'enquête.....	43
1.3.2.1.4. Avis et commentaires du maître d'ouvrage.....	43
1.3.2.1.5. Appréciations de la commission d'enquête.....	46
1.3.2.1.6. <b>Sous-thème</b> : Les Impasses.....	48
1.3.2.1.6.1. Analyse et synthèse des observations et courriers relatifs à ce sous-thème.....	48
1.3.2.1.6.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à la thématique.....	51
1.3.2.1.6.3. Questions complémentaires de la commission d'enquête.....	52
1.3.2.1.6.4. Avis et commentaires du maître d'ouvrage.....	52
1.3.2.1.6.5. Appréciations de la commission d'enquête.....	52
1.3.2.1.7. <b>Sous-thème</b> : Sciences Politiques.....	53
1.3.2.1.7.1. Analyse et synthèse des observations et courriers relatifs à ce sous-thème.....	53
1.3.2.1.7.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à la thématique.....	55
1.3.2.1.7.3. Questions complémentaires de la commission d'enquête.....	56
1.3.2.1.7.4. Avis et commentaires du maître d'ouvrage.....	56
1.3.2.1.7.5. Appréciations et commentaires de la commission d'enquête.....	56
1.3.2.2. <b>Thème n°2</b> : Le plan Climat-Energie.....	58
1.3.2.2.1. Analyse et synthèse des observations et courriers relatifs à ce thème.....	58
1.3.2.2.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à la thématique.....	60

1.3.2.2.3. Questions complémentaires de la commission d'enquête .....	62
1.3.2.2.4. Avis et commentaires du maître d'ouvrage .....	62
1.3.2.2.5. Appréciations et commentaires de la commission d'enquête .....	63
<b>1.3.2.3. Thème n°3 : Les Protections Patrimoniales</b> .....	65
1.3.2.3.1. Analyse et synthèse des observations et courriers relatifs à ce thème .....	65
1.3.2.3.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à la thématique .....	68
1.3.2.3.3. Avis et commentaires du maître d'ouvrage .....	68
1.3.2.3.4. Appréciations et commentaires de la commission d'enquête .....	70
1.3.2.3.5. <b>Sous-thème</b> : les EMC.....	72
1.3.2.3.5.1 Analyse et synthèse des observations et courriers relatifs à ce sous-thème .....	72
1.3.2.3.5.2 Synthèse des éléments du dossier relatifs à la thématique .....	73
1.3.2.3.5.3 Avis et commentaires du maître d'ouvrage.....	74
1.3.2.3.5.4 Appréciations de la commission d'enquête.....	75
<b>1.3.2.4. Thème n°4 : Les activités commerciales</b> .....	76
1.3.2.4.1. Analyse et synthèse des observations et courriers relatifs à ce thème .....	76
1.3.2.4.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à la thématique .....	76
1.3.2.4.3. Avis et commentaires du maître d'ouvrage .....	77
1.3.2.4.4. Appréciations et commentaires de la commission d'enquête .....	77
<b>1.3.2.5. Thème n°5 : Passages piétonniers, points particuliers et divers</b> .....	78
1.3.2.5.1. <b>Sous-thème</b> : les passages piétonniers.....	78
1.3.2.5.1.1 Analyse et synthèse des observations et courriers relatifs à ce sous-thème .....	78
1.3.2.5.1.2 Synthèse des éléments du dossier relatifs à la thématique .....	79
1.3.2.5.1.3 Question complémentaire de la commission d'enquête .....	80
1.3.2.5.1.4 Avis et commentaires du maître d'ouvrage.....	80
1.3.2.5.1.5 Appréciations et commentaires de la commission d'enquête .....	80
1.3.2.5.2. <b>Sous-thème</b> : les points particuliers et divers.....	81
1.3.2.5.2.1 Analyse et synthèse des observations et courriers relatifs à ce sous-thème .....	81
1.3.2.5.2.2 Synthèse des éléments du dossier relatifs à la thématique .....	84
1.3.2.5.2.3 Avis et commentaires du maître d'ouvrage.....	84
1.3.2.5.2.4 Appréciations et commentaires de la commission d'enquête .....	87
<b>2. CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE</b> .....	<b>89</b>
2.1. RESUME DE L'OBJET DE L'ENQUETE.....	90
2.1.1. <i>Objet de l'enquête</i> .....	91
2.1.2. <i>Cadre juridique de l'enquête</i> .....	91
2.1.3. <i>Le projet de révision du PSMV du 7<sup>ème</sup> arrondissement de Paris</i> .....	92
2.1.4. <i>Les enjeux de la révision</i> .....	93
2.2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....	95
2.2.1. <i>Désignation de la commission d'enquête</i> .....	96
2.2.2. <i>Arrêté préfectoral</i> .....	96
2.2.3. <i>Durée de l'enquête</i> .....	96
2.2.4. <i>Registres d'enquête</i> .....	97
2.3. BILAN DES OBSERVATIONS.....	98
2.3.1. <i>Observations et courriers</i> .....	99
2.3.1.1. Observations orales .....	99
2.3.1.2. Observations écrites .....	99
2.3.2. <i>Bilan global</i> .....	99
2.4. MOTIVATION DES CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE.....	100
2.4.1. <i>Sur la forme</i> .....	101
2.4.2. <i>Sur le fond</i> .....	101
2.5. AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION D'ENQUETE .....	108



**NB** : Le présent rapport comprend deux documents. Ces deux documents sont indépendants et sont séparés par un intercalaire : ils ne sont reliés entre eux que par souci pratique de présentation afin d'éviter qu'un document ne puisse s'égarer.



## Pièces jointes

**Les pièces jointes n'existant qu'en un seul exemplaire, elles sont adressées, avec le rapport original, à la seule autorité organisatrice de l'enquête.**

- Pièce 1** : Décision en date du 27/11/2014 du vice-président du Tribunal Administratif de Paris, Monsieur Jacques ROUVIERE, constituant une commission d'enquête en vue de procéder à l'enquête relative au projet de révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur du 7<sup>ème</sup> arrondissement de Paris;
- Pièce 2** : Arrêté n°2014342-0026 en date du 8 décembre 2014 du préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris prescrivant l'ouverture de l'enquête publique;
- Pièce 3** : Copie de l'affiche d'avis d'enquête publique;
- Pièce 4** : Copie des insertions de l'avis d'enquête dans les journaux;
- Pièce 5** : Copie du certificat d'affichage de la maire du 7<sup>ème</sup> arrondissement
- Pièce 6** : Liste des points d'affichage et des photos prises lors des contrôles de PUBLILEGAL ;
- Pièce 7** : Copie du certificat de PUBLILEGAL;
- Pièce 8** : Photocopie du registre des actes administratifs de l'Etat à Paris;
- Pièce 9** : Avis d'enquête publique sur le site de la préfecture ;
- Pièce 9 bis** : Avis d'enquête publique sur le site de la mairie du 7<sup>ème</sup> arrondissement;
- Pièce 10** : Procès-verbal de synthèse des observations et courriers ;
- Pièce 11** : Photos des affiches réalisées par un des membres de la commission d'enquête ;
- Pièce 12** : Lettre de demande de prolongation des délais de remise du rapport d'enquête ;
- Pièce 13** : Lettre de réponse du préfet à la demande de prolongation des délais de remise du rapport d'enquête ;
- Pièce 14** : Photos diverses ;
- Pièce 15** : Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

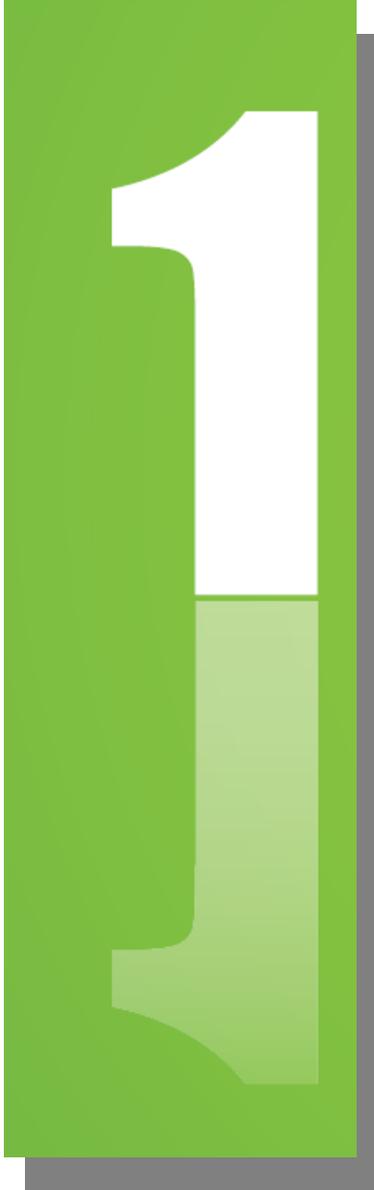




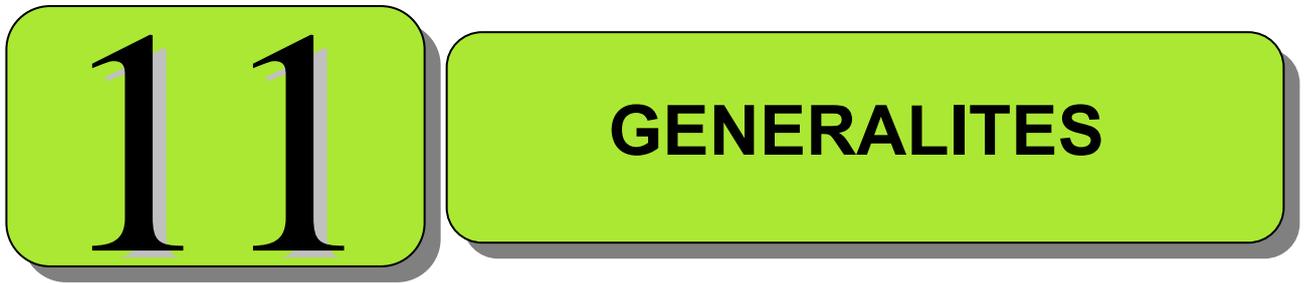
Une annexe unique, **qui fait partie intégrante du rapport** regroupe la synthèse de l'ensemble des observations et courriers recueillis au cours de cette enquête est jointe à ce rapport.

Ces observations et courriers mentionnent le ou les thèmes auxquels ils font référence.





# RAPPORT D'ENQUÊTE



**11**

**GENERALITES**

## Préambule

La présente enquête publique succède à l'enquête publique diligentée précédemment par la préfecture de la Région d'Île- de- France, préfecture de Paris qui s'est déroulée du 26 mai au 26 juin 2014.

Contrairement à ce que prévoient les textes (articles L.123-12 et R.123-8 du code de l'environnement et articles L.300-2 de code de l'urbanisme), le bilan de la concertation préalable n'avait pas été joint au dossier de cette enquête publique.

Aussi, dans un souci de complète information du public et de sécurité juridique de la procédure, le public a-t-il été invité à participer à cette nouvelle enquête sur le projet de PSMV du 7<sup>ème</sup> arrondissement organisée du 15 janvier au 14 février 2015 inclus (jusqu'à 12h).

### 1.1.1. Objet de l'enquête

En 2006, la Ville de Paris a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Celui-ci remplace ainsi le Plan d'Occupation des Sols (POS) qui avait servi de modèle pour la réalisation des deux PSMV parisiens. Dès lors, ce PLU applique à Paris les principes de la loi SRU de 2000 en renouvelant les objectifs des documents d'urbanisme. Le PADD (projet d'aménagement et de développement durable), inclus dans ce PLU, fixe ainsi les grandes orientations de l'urbanisme sur tout le territoire parisien, y compris dans les deux secteurs sauvegardés.

Après avoir fait faire un bilan de l' application du PSMV du 7<sup>ème</sup> arrondissement datant de 1991, et avoir constaté la nécessité de mettre en cohérence les deux documents d'urbanisme sur l'ensemble du territoire parisien, le Conseil de Paris a dû demander à l'Etat de procéder à une ample révision du PSMV du 7<sup>ème</sup> arrondissement.

La Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés a donné le 15 juin 2006 un avis favorable à la mise en révision du PSMV entraînant ainsi les arrêtés ministériels prescrivant cette révision.

La présente enquête a donc pour objet d'informer le public sur les nouvelles orientations d'urbanisme du PSMV ainsi que sur les dispositions prises en cohérence avec celles du PLU.

### 1.1.2. Cadre juridique de l'enquête

Un **secteur sauvegardé** est une zone urbaine soumise à des règles particulières en raison de son « caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles bâtis ou non » (*Code de l'urbanisme*, art. L. 313-1). La loi vise, par l'intermédiaire de la création d'un secteur sauvegardé, à associer « sauvegarde » et « mise en valeur » dans une démarche d'urbanisme qualitatif où, tout en préservant architecture et cadre bâti. Cette loi permet une évolution harmonieuse des quartiers anciens.

Ces secteurs sauvegardés ont été institués par la loi Malraux n°63-903 du 4 août 1962. C'est l'Etat et non la commune qui gère ces secteurs sauvegardés. Le secteur sauvegardé du 7<sup>ème</sup> arrondissement été créé par arrêté interministériel du 25 septembre 1972, après accord du Conseil de Paris et avis favorable de la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés (CNSS). Son véritable objectif était alors de faire obstacle aux

démolitions d'hôtels particuliers, et d'obérer les projets de construction sur les espaces libres, en particulier la réalisation d'immeubles de bureaux.

Le PSMV du 7<sup>ème</sup> arrondissement a été approuvé le 26 juillet 1991 par le Conseil d'Etat, sous réserve de ne pas s'étendre aux projets d'aménagement des sous-secteurs d'aménagement d'ensemble de Saint Thomas d'Aquin et de Laennec.

Suite à la loi SRU de décembre 2000, la Ville de Paris a transformé son POS en Plan Local d'Urbanisme (PLU) en 2006, lequel PLU ne couvre pas les secteurs sauvegardés. Cependant, le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) s'impose au PSMV parce qu'il présente les objectifs applicables sur l'ensemble du territoire de la commune. Le PSMV doit, en conséquence, être compatible avec ses orientations. C'est la raison pour laquelle l'opportunité de mettre en révision le PSMV a été reconnue par l'Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR), étant donné les décalages existants entre les règles du PSMV et celles du PLU de Paris.

La procédure de révision du secteur sauvegardé menée conjointement par l'Etat et la Ville de Paris a été engagée le 15 juin 2006 par un arrêté interministériel avec un avis favorable de la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés. L'Etat est la personne publique responsable du projet de révision du PSMV. Cette révision a commencé en 2008 et a consisté en une phase d'études conduite par le cabinet d'architectes-urbanistes AUP-Yves STEFF et une phase de concertation dans le 7<sup>ème</sup> arrondissement pendant l'élaboration du document. Quatre réunions de la commission locale du secteur sauvegardé (CLSS) ont été organisées. Le 7 novembre 2013, la CLSS a rendu un avis favorable sur le projet de PSMV révisé. Le Conseil de Paris a donné un avis favorable sur le projet après avoir pris acte du bilan de la concertation.

La Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés a émis un avis favorable le 13 février 2014 sur cette révision du PSMV.

Ce projet a été ensuite soumis à enquête publique avant l'été 2014, mais cette enquête publique a été annulée, étant donnée l'absence du bilan de la concertation dans le dossier soumis à l'enquête.

Une nouvelle commission d'enquête a alors été désignée par le Tribunal Administratif de Paris pour diligenter la présente enquête publique sur le projet de révision du PSMV.

Au vu des résultats de l'enquête et après avis de la CLSS, le Conseil de Paris devra se prononcer sur le projet de plan révisé, si l'avis de la commission d'enquête est défavorable au projet ou si elle demande des modifications substantielles.

En cas d'avis favorable du Conseil de Paris, c'est le préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris qui approuvera le PSMV éventuellement modifié. Dans le cas contraire, c'est par un décret pris en Conseil d'Etat qu'il sera approuvé, après avis de la CNSS.

### **1.1.3. Concertation**

Le bilan de la concertation préalable portant sur la révision du PSMV du 7<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, annexé à la délibération 2013-DU 328-1<sup>o</sup> du Conseil de Paris siégeant en formation de Conseil municipal, comprend deux parties :

L'une, le bilan à proprement parler, de la concertation relevant de l'arrêté préfectoral du 27 mars 2009 en fixant les modalités, l'autre, le bilan des dispositifs de concertation complémentaires mis en œuvre.

#### 1.1.3.1. Bilan de la concertation relevant de l'arrêté préfectoral

Trois réunions publiques, à la mairie du 7<sup>ème</sup> arrondissement, en la présence du chargé d'étude du PSMV, coprésidées par la maire du 7<sup>ème</sup> et de l'adjointe au maire de Paris en charge du patrimoine, ont constitué l'essentiel de cette concertation. Elles étaient assorties d'expositions et de documentation pour le public. En outre, sur les sites paris.fr de la ville de Paris sur le site de la préfecture de Paris, on pouvait trouver une information sur la révision du PSMV du 7<sup>ème</sup> arrondissement.

- Première réunion du 18 novembre 2009

Précédée d'une information auprès du public par des affiches en mairie et dans 24 points de l'arrondissement, ainsi que d'une exposition du 16 novembre au 16 décembre 2009, annoncée sur les panneaux lumineux de l'arrondissement, dans les journaux « le Parisien » et « Libération » ainsi que dans le bulletin municipal de la Ville de Paris, cette réunion a exposé la procédure, les motifs de la révision, le diagnostic du territoire, les études engagées et les modalités de la concertation locale.

Outre l'ensemble des principes et des modalités retenus pour cette révision exposés au public, à cette première réunion publique a été pris l'engagement d'une concertation complémentaire via des ateliers thématiques dans l'arrondissement.

- Deuxième réunion publique du 15 mars 2011

Elle aussi annoncée par affichage en mairie et dans 24 points de l'arrondissement, par des annonces dans les journaux « Le Parisien » « La Croix » et le bulletin municipal de la Ville de Paris et sur les panneaux lumineux de l'arrondissement, cette deuxième réunion publique a présenté les étapes en cours de la procédure de la révision, l'avancement des études de diagnostic urbain et les retours de la concertation locale. Le point des travaux détaillés et les demandes des ateliers thématiques de la concertation complémentaire ont été exposés à cette réunion.

- Troisième réunion publique du 19 septembre 2013

Annoncée aussi par affichage et dans les journaux, cette réunion publique a présenté les premières propositions réglementaires sur la base de la nouvelle légende des PSMV et du diagnostic urbain réalisé avec la prise en compte des demandes des habitants.

#### 1.1.3.2. Bilan des dispositifs de concertation complémentaires

Pour recueillir les attentes de la population, ce sont quatre ateliers thématiques qui ont été mis en place sans limitation du nombre des participants (une dizaine à une cinquantaine de personnes).

L'atelier n°1 « Patrimoine et modernité » a tenu deux réunions :

C'est là une demande forte de la préservation de l'architecture traditionnelle qui s'est manifestée avec une certaine prudence à l'égard de l'architecture contemporaine. De même a été formulé le souhait de diminuer le nombre des taches jaunes du PSMV de 1991 visant des bâtiments de logements à démolir.

Il a été demandé aussi que la mise en place des équipements techniques respecte le patrimoine bâti. Enfin, l'amélioration de l'information auprès des notaires quant aux questions de gestion de patrimoine et de leur protection a été vivement souhaitée.

L'atelier n°2 « Ecologie urbaine » a tenu deux réunions :

Il a été souhaité là que les jardins puissent revenir à leur organisation traditionnelle. Des demandes de perspectives visuelles depuis l'espace public vers les jardins se sont exprimées ainsi que le maintien des continuités écologiques et la diversité des essences d'arbres.

On a souhaité que l'isolation intérieure soit privilégiée pour préserver les décors, que soit proscrit l'usage du PVC, que l'on favorise le raccordement aux réseaux urbains de chauffage (CPCU) et de froid (Climespace), que l'on prévoie des espaces à compostage dans les jardins .

L'atelier n° 3 « Mixité sociale et urbaine » a tenu deux réunions :

Il en est ressorti :

1. qu'il ne faut pas qu'il y ait d'obligation de logements sociaux dans les immeubles protégés au titre du patrimoine.
2. que des logements de catégorie intermédiaire soient réalisés dès qu'il y a prescription de logements sociaux.
3. que les logements sociaux soient de qualité et ne se distinguent pas des autres constructions par l'aspect de leur architecture.
4. qu'on régule la transformation d'appartements en résidences hôtelières.
5. qu'on préserve la mixité entre résidences et commerces.
6. qu'on maintienne les commerces de proximité tout en veillant à respecter les qualités patrimoniales du bâti.
7. qu'on limite le coefficient d'occupation des sols des bureaux et activités.
8. qu'on réserve un traitement architectural de qualité aux accès aux parkings ;
9. qu'on accepte le principe d'une place de stationnement par appartement neuf mais non pas dans les appartements réhabilités ni lorsque le sous-sol compromet la stabilité des immeubles voisins.
10. qu'on maintienne l'obligation d'une aire de chargement et de déchargement dans les programmes importants.
11. qu'on ne souhaite pas de places de parking dans les immeubles non résidentiels.
12. qu'on souhaite des locaux intégrés aux immeubles pour les deux roues.

L'atelier n° 4 « Equipements et espace public » a tenu aussi deux réunions dont il est ressorti :

- le besoin en équipements (crèche, école, piscine, salle polyvalente, parcs de stationnement public, locaux d'associations, terrains de sport etc...)
- des accès mécanisés à chaque extrémité des stations de métro.
- la nécessité de disposer de plus de bus et taxis.
- La nécessaire bonne intégration du mobilier urbain sans obstruer les perspectives des immeubles remarquables (émergences de parking).

- Le souhait de créer des zones de rencontre et de partage de l'espace public où la circulation automobile serait limitée à 15km/h.

La concertation a pu ainsi permettre de faire nombre de propositions qui ont été prises en compte quand elles relevaient des compétences du PSMV.

Certaines, comme l'extension du périmètre du secteur sauvegardé au quartier du Gros Caillou, ne font pas l'objet de la procédure de révision ou relèvent d'autres plans, comme la question des transports.

#### **1.1.4. Description du projet**

##### **1.1.4.1. Le projet de révision du PSMV**

Le secteur sauvegardé, d'une superficie de 194 hectares, correspond à la moitié Est du 7<sup>ème</sup> arrondissement. L'ancien PSMV de 1991 avait pour but d'assurer la conservation et la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain, minéral et végétal existant, de maîtriser l'évolution du secteur et tenir compte de son caractère résidentiel tout en visant à satisfaire les besoins de sa population en commerces et équipements nécessaires au quartier.

Pour intégrer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Paris, en vigueur depuis 2006, et de ses modifications de 2009 et de 2012, il est donc devenu nécessaire d'actualiser ce PSMV en tenant compte des enjeux de la politique de la Ville de Paris tout en conciliant la protection et la mise en valeur du patrimoine de cette grande partie du 7<sup>ème</sup> arrondissement.

Le PADD du PLU de Paris s'appliquant à tout le territoire de la Ville de Paris, il était donc devenu indispensable et obligatoire de rendre compatible le PSMV du 7<sup>ème</sup> arrondissement avec les objectifs du PADD.

Ces objectifs consistent à mettre en valeur le paysage architectural et urbain de Paris, à rendre plus agréables les espaces libres, à développer la trame verte, à favoriser la biodiversité, à mettre en valeur la Seine tout en rééquilibrant l'emploi sur le territoire parisien, à favoriser la vie de quartier et développer les équipements de proximité et à mettre en œuvre une nouvelle politique de l'habitat conformément à la loi SRU de décembre 2000.

##### **1.1.4.2. Les caractéristiques du PSMV du 7<sup>ème</sup> arrondissement de Paris**

Pour la protection du bâti et des espaces libres :

La protection a été étendue à toutes les époques, y compris à la période récente, seules les constructions de moins de trente ans n'ont pas été évaluées.

Les niveaux de protection du bâti ont été revus. Outre la protection des monuments historiques, la classification comprend maintenant deux degrés : type A et type B avec des dispositions spécifiques de protection et de mise en valeur.

Les espaces libres à dominante minérale ou végétale ont, de même, des dispositions spécifiques de protection et de mise en valeur.

Deux zones partagent le PSMV :

- la zone Urbaine Verte Sauvegardée (UVS) qui comprend les espaces verts ouverts au public et les berges de la Seine,
- la zone Urbaine Sauvegardée (US) qui comprend le reste du territoire.

En zone US : Ce sont la structure du tissu urbain et le découpage parcellaire qui sont pris en compte pour établir les règles de construction en tant qu'éléments essentiels de la constitution du quartier à travers les siècles.

En bordure de voies, l'implantation des nouvelles constructions est privilégiée à l'alignement pour maintenir les spécificités du paysage parisien. Ces nouvelles constructions doivent s'inscrire dans une emprise maximale de constructions sur voie et l'implantation sur les limites séparatives débouchant sur voie est imposée pour assurer une continuité bâtie des constructions sur rue.

A l'intérieur des terrains, les nouvelles constructions doivent s'adosser aux héberges des bâtiments mitoyens et sur certaines parcelles s'inscrire à l'intérieur d'Emprises Maximales de Construction.

Les prospectus imposés doivent permettre de ménager des conditions satisfaisantes d'éclairage des locaux.

La hauteur des bâtiments est réglementée selon qu'ils soient en bordure de voies ou à l'intérieur de parcelles.

Sur voie, le gabarit-enveloppe des constructions nouvelles est fixé à l'intérieur d'une Emprise Maximale de Construction pour maintenir la cohésion du front bâti.

A l'intérieur des parcelles et au-delà des Emprises Maximales Constructibles sur voie, le gabarit-enveloppe est défini, comme au PLU, par rapport aux limites séparatives et aux autres constructions en vis-à-vis. La hauteur du couronnement est plafonnée. Toutefois, un dispositif plus contraignant s'applique à l'intérieur de certaines parcelles pour imposer une limitation générale des hauteurs de façades.

En zone UVS : Les règles applicables dans la zone UV du PLU sont reprises pour l'essentiel et adaptées à la spécificité des espaces verts concernés. Des limitations, complémentaires à celles du PLU, sont introduites concernant l'emprise au sol des constructions et les hauteurs. Pour les berges, des règles particulières de hauteurs sont prévues.

#### Pour protéger la fonction résidentielle et introduire la mixité sociale dans l'habitat :

Le projet de PSMV prévoit des dispositifs expérimentés dans le PLU visant à protéger l'emploi existant et la diversité des fonctions.

Comme dans le PLU, le projet de PSMV impose la réalisation de logement social dans toute opération de plus de 800 m<sup>2</sup> d'habitation avec, dorénavant, un ratio de 30 % afin de compenser la situation actuelle très déficitaire.

Des réserves pour réaliser des logements comportant des logements sociaux sont inscrites sur 7 terrains.

Différents dispositifs pour protéger l'artisanat et le commerce dans les locaux à rez-de-chaussée sur rue sont proposés sur certains linéaires de voies.

Au sud du secteur, des dispositions particulières pour garantir le maintien de ce type d'activités s'appliquent dans le périmètre de protection des grands magasins.

Enfin des réserves sont prévues pour réaliser des équipements publics au profit des habitants.

#### 1.1.4.3. Les objectifs de la révision du PSMV

La comparaison du règlement de l'ancien PSMV encore en vigueur et du règlement de la zone urbaine générale (UG) du PLU, ainsi que la prise en compte du PADD mettent

en évidence les questions auxquelles le PSMV ne répond que partiellement, voire pas du tout, en l'occurrence : la fonction résidentielle, la mixité sociale, la protection du commerce, la protection de l'artisanat, le rôle de la nature dans la ville, la place des équipements publics, le stationnement.

Les nouveaux objectifs du PSMV, en adéquation avec ces points défailants mis en exergue ci-dessus, sont en conséquence les suivants :

- Renouveler l'approche patrimoniale : ne pas délimiter de période, effectuer une nouvelle analyse des immeubles destinés à la démolition, faire évoluer les règles de protection et de restauration.
- Réglementer en cohérence avec le PLU deux catégories d'espaces : les espaces verts ouverts au public, jardins (qui n'étaient soumis à aucune règle) et les berges de la Seine (classées au PLU en zone urbaine verte UV).
- Etablir des règles morphologiques respectueuses du patrimoine et du paysage parisien :
  - ✓ Il s'agit de respecter la structure du tissu urbain et le découpage parcellaire tout en permettant l'insertion de nouvelles formes urbaines respectant le patrimoine existant mais en acceptant la création contemporaine quand elle est en harmonie avec le cadre du bâti historique.
- Combiner la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale :
  - ✓ Il s'agit ainsi d'assurer la mixité sociale dans les quartiers centraux conformément au Programme Local de l'Habitat (PLH) de mars 2011 en appliquant la servitude de création de logement social utilisée dans le PLU, tout en tenant compte des spécificités patrimoniales et en y instaurant des réserves pour le logement et le logement social (en prenant en compte la nouvelle obligation de production de logement social portée de 20 à 25 %).
  - ✓ Il s'agit d'assurer la diversité des fonctions urbaines et gérer l'équilibre des destinations tout en conciliant la volonté de renforcer l'habitat et la mixité sociale et préserver l'activité économique.
  - ✓ Il s'agit de protéger les destinations liées à l'emploi en ne freinant pas le développement des bureaux, en préservant l'artisanat et la fonction commerciale dans certains sites-Grands Magasins, rues commerçantes, locaux d'artisanat et en transposant les dispositions de protection commerciale du PLU dans le PSMV.
  - ✓ Il s'agit aussi d'améliorer la qualité de vie en créant de nouveaux équipements publics.

Enfin autre objectif retenu :

- Le respect de l'environnement et du développement durable :
  - ✓ il s'agit de la sauvegarde et du développement du biotope (c'est-à-dire du milieu défini par ses caractéristiques physicochimiques) en prenant en compte les particularités du PSMV (espaces libres non bâtis constitués de cours pavées, hôtels particuliers avec jardin à l'arrière du corps d'habitation ..)
  - ✓ il s'agit d'atteindre les objectifs du Plan Climat- Energie de Paris (réduction de 75% des gaz à effet de serre en 2050 par rapport à 2004 et de 25% en 2020) en rénovant dans le secteur sauvegardé le bâti ancien pour réduire les émissions

de gaz à effet de serre (isolation des toitures, des façades sur cour, renouvellement des huisseries)

- ✓ Il s'agit, pour maîtriser la pollution, de la dissuasion de l'automobile en limitant les obligations de stationnement. De surcroît, l'obligation de créer des places de parking est une contrainte trop forte dans un tissu urbain dense où les parcelles étroites comportent souvent des sous-sols riches sur le plan architectural.
- ✓ il s'agit, enfin, de la mise en valeur de la vocation récréative et écologique des berges de Seine.

#### 1.1.5. Composition du dossier présenté à l'enquête

Le dossier mis à la disposition du public comprenait :

- Un exemplaire de l'affiche jaune « Avis d'enquête publique »
- **Un dossier n°1** comprenant
  - ✓ L'exposé des motifs de la réalisation d'une nouvelle enquête
  - ✓ La note de présentation et l'avertissement annexé à la note de présentation
  - ✓ La mention des textes qui régissent l'enquête publique et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure relative à l'opération considérée.
  - ✓ La délibération 2002 DAUC 81-2° du Conseil de Paris séance des 24 et 25 juin 2002 demandant à l'Etat d'engager la révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du 7<sup>ème</sup> arrondissement de Paris.
  - ✓ L'avis favorable de la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés (CNSS) réunie le 15 juin 2006 pour l'engagement de la révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du 7<sup>ème</sup> arrondissement de Paris.
  - ✓ L'arrêté du ministère chargé de la culture et de la communication du 15 juin 2006 portant mise en révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur du secteur sauvegardé du 7<sup>ème</sup> arrondissement de Paris.
  - ✓ Les avis formulés :
    - ✓ La décision n° PSMV 75-001-2013 du 20 juin 2013 dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale en application de l'article R.122-18 du code de l'environnement.
    - ✓ L'avis favorable de la Commission Locale du Secteur Sauvegardé (CLSS) du 7<sup>ème</sup> arrondissement de Paris réunie le 7 novembre 2013 sur le projet de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du 7<sup>ème</sup> arrondissement de Paris révisé.
    - ✓ Le procès-verbal de la Commission Locale du Secteur Sauvegardé (CLSS) du 7<sup>ème</sup> arrondissement de Paris réunie le 7 novembre 2013.
    - ✓ La délibération du Conseil du 7<sup>ème</sup> arrondissement de Paris du 2 décembre 2013 par laquelle la délibération du Conseil de Paris n°2013 DU 328 relative au bilan de la concertation et avis sur le projet du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du 7<sup>ème</sup> arrondissement est rejetée à la majorité des suffrages exprimés.
    - ✓ L'exposé des motifs du projet de délibération 2013 DU 328. relative au bilan de la concertation et avis sur le projet du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du 7<sup>ème</sup> arrondissement.

- ✓ La délibération 2013 DU 328-1° du Conseil de Paris- séance des 16,17 et 18 décembre 2013 relative au bilan de la concertation de la révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur du 7<sup>ème</sup> arrondissement de Paris.
- ✓ Le bilan de la concertation préalable – Révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur annexé à la délibération 2013- DU 328 -1°.
- ✓ La délibération 2013 DU 328-2° du Conseil de Paris- séance des 16,17 et 18 décembre 2013 donnant un avis favorable au projet de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du 7<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, préalablement à sa soumission à la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés (CNSS).
- ✓ Le compte-rendu de la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés (CNSS) réunie le 13 février 2014 sur le projet de révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du 7<sup>ème</sup> arrondissement de Paris.
- ✓ L'arrêté préfectoral du 8 décembre 2014 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du 7<sup>ème</sup> arrondissement de Paris.
- **Le Rapport de Présentation, comprenant :**
  - ✓ Un préambule,
  - ✓ Une partie I :
    - ✓ Diagnostic A. Le secteur sauvegardé dans son environnement urbain
    - ✓ Diagnostic B. Histoire de la formation du tissu patrimonial
    - ✓ Diagnostic C. Le patrimoine urbain, paysager et architectural
  - ✓ Une partie II : Etat initial de l'environnement
  - ✓ Une partie III : Justification des règles et compatibilité avec les autres documents d'urbanisme
  - ✓ Une partie IV : Evaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement et prise en compte du souci de sa préservation et de sa mise en valeur
- **Le Règlement comprenant :**
  - ✓ Les dispositions générales applicables au territoire couvert par le PSMV,
  - ✓ La zone urbaine sauvegardée,
  - ✓ La zone urbaine verte sauvegardée,
  - ✓ Les annexes
  - ✓ Les documents graphiques : Plan de synthèse, secteur Nord, secteur Centre, secteur Est, et secteur Sud.
  - ✓ Un plan du secteur d'application de la servitude logement social, un plan de zonage et des protections du commerce et de l'artisanat, un plan représentant les fuseaux de protection du site de Paris.
- **Les annexes du PLU couvrant notamment le secteur sauvegardé du 7<sup>ème</sup> arrondissement de Paris.**



**12**

**ORGANISATION ET  
DEROULEMENT DE  
L'ENQUÊTE**

### 1.2.1. Désignation de la commission d'enquête

Par lettre enregistrée le 17/11/ 2014 au tribunal administratif de Paris, le préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris a demandé la désignation d'une commission d'enquête en vue de procéder à une enquête publique relative au projet de révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du 7<sup>ème</sup> arrondissement de Paris après avoir complété le dossier par le bilan de la concertation préalable (Cf. **pièce jointe 1**).

Le 27 /11/2014, le vice-président du tribunal administratif de Paris, Monsieur Jacques ROUVIERE, a procédé, par délégation du président du tribunal administratif de Paris, à la désignation de la commission d'enquête (référence n°E1400022 /75) composée ainsi qu'il suit :

Président :

Monsieur Jean-Marie THIERS, Officier de l'armée de terre, retraité,

Membres titulaires :

- Madame Ivy PAPADAKIS, Architecte DPLG, retraitée.
- Monsieur Jean-Paul BLAIS, Chargé de mission au Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) au ministère de l'écologie, retraité.

En cas d'empêchement de Monsieur Jean-Marie THIERS, la présidence de la commission sera assurée par Madame Ivy PAPADAKIS, membre titulaire de la commission.

Membre suppléant :

- Madame Marthe LE QUANG SANG, Avocate associée.

En cas d'empêchement de l'un des membres titulaires, celui-ci sera remplacé par le membre suppléant.

### 1.2.2. L'arrêté préfectoral

L'arrêté n°201434260026 (Cf. **pièce jointe 2**) signé par le préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris le 8 décembre 2014 prescrivait l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de révision du plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du 7<sup>ème</sup> arrondissement de Paris. Quatorze articles de cet arrêté précisaient toutes les modalités afférentes à cette enquête, à savoir :

- L'enquête publique se déroulera pendant 31 jours consécutifs, du jeudi 15 janvier au samedi 14 février 2015 inclus (à 12 heures) .Toute personne pourra sur sa demande et à ses frais obtenir communication du dossier d'enquête auprès de la préfecture de la région d'Île-de-France, préfet de Paris-DRIEA-unité territoriale de Paris ;
- Cette enquête sera conduite par une commission d'enquête constituée conformément à la décision du Tribunal Administratif référencée sous le n°E1400022 /75.
- L'information du public sur l'ouverture de l'enquête sera faite selon les renseignements prescrits aux articles R.123-9 et R.123-11 du code de l'environnement ;
- L'avis d'enquête sera publié par affichage 15 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci dans la mairie du 7<sup>ème</sup> arrondissement de Paris. L'affichage du même avis dans les mêmes conditions de délai et de durée

sera réalisé par les soins de l'Etat sur les lieux au voisinage des aménagements, ouvrages, ou travaux projetés et visible de la voie publique ;

- l'Etat (DRAC d'Île-de-France) est le responsable du projet. Toute information pourra être demandée au STAP de Paris ou à la Direction de l'Urbanisme de la Ville de Paris ;
- Pendant la durée de l'enquête publique, un exemplaire du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par un membre de la commission seront mis à la disposition du public pour qu'il prenne connaissance du dossier et consigne ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre ouvert à cet effet en mairie du 7<sup>ème</sup> arrondissement de Paris pendant les heures habituelles d'ouverture de la mairie et les deux samedis en matinée où la commission d'enquête tiendra une permanence. Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être adressées par écrit avant la clôture de l'enquête à l'attention du président de la commission à la mairie du 7<sup>ème</sup> arrondissement de Paris. Toutes ces observations adressées par courrier seront annexées au registre d'enquête ;
- Un membre de la commission d'enquête se tiendra à la disposition du public les jours suivants :
  - Jeudi 15 janvier de 9h00 à 12h00,
  - Lundi 19 janvier de 9h00 à 12h00,
  - Samedi 24 janvier de 9h00 à 12h00,
  - Vendredi 30 janvier de 14h00 à 17h00,
  - Jeudi 5 février de 16h30 à 19h30,
  - Mardi 10 février de 14h00 à 17h00,
  - Samedi 14 février de 9h00 à 12h00.
- Après réception du registre et des documents annexés, le président de la commission rencontrera sous huitaine le responsable du projet et lui communiquera les observations écrites et orales dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet disposera de 15 jours pour produire ses observations éventuelles ;
- La commission d'enquête établira un rapport relatant le déroulement de l'enquête et examinera les observations consignées au registre d'enquête .Le rapport comportera le rappel de l'objet du projet, la liste de l'ensemble des pièces du dossier, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions et contre-propositions produites et les observations du responsable du projet données en réponse ;
- Les conclusions motivées, favorables, favorables sous réserves ou défavorables seront rendues dans un document séparé adressé au préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris dans un délai de trente jours après la clôture de l'enquête Une copie du rapport et des conclusions sera transmise simultanément au président du tribunal administratif de Paris ;
- Si la commission n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées dans le délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête ou n'a pas présenté une

demande de motivée de report de ce délai, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L.123-15 du code de l'environnement ;

- Une copie du rapport et de ses conclusions sera adressée par le préfet à la DRAC et à la maire du 7<sup>ème</sup> arrondissement de Paris pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête .Toute personne concernée pourra obtenir communication de rapport et des conclusions de la commission d'enquête à la mairie du 7<sup>ème</sup> arrondissement ou à la préfecture de la région d'Île-de-France. De même, ces documents seront consultables sur le site internet de la préfecture de la région d'Île-de-France, préfecture de Paris : [www.ile-de-france.gouv.fr](http://www.ile-de-france.gouv.fr) pendant un an ;
- L'Etat prendra à sa charge les frais d'enquête ;
- Conformément aux dispositions de l'article R.313-13 du code de l'environnement, la révision du PSMV du 7<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, éventuellement modifié sera approuvée par arrêté préfectoral en cas d'avis favorable du conseil de Paris ou par décret en Conseil d'Etat, après avis de la commission nationale des secteurs sauvegardés, dans le cas contraire.
- La préfète, secrétaire générale de la préfecture de la région d'Île-de-France, préfecture de Paris, la DRAC d'Île-de-France, le directeur de l'unité territoriale de Paris de la DRIEA, la maire de Paris, le président et les membres de la commission d'enquête seront chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de cet arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région d'Île-de-France, préfecture de Paris, accessible sur le site internet [www.ile-de-france.gouv.fr](http://www.ile-de-france.gouv.fr)

### 1.2.3. Préparation de l'enquête et visites des lieux

#### 1.2.3.1. La réunion préparatoire

Avant l'ouverture de l'enquête le mercredi 10 décembre 2014, la commission a participé à une réunion organisée par les services du maître d'ouvrage, en l'occurrence, la préfecture de la Région d'Île-de-France.

Outre tous les membres de la commission d'enquête, participaient à cette réunion :

- Monsieur Raphaël HACQUIN Directeur de L'UEA 75 de la préfecture et quatre de ses collaboratrices,
- Monsieur STEFF, architecte-urbaniste de l'agence Architecture-Urbanisme-Patrimoine à Nantes, chargé de la révision du PSMV du 7<sup>ème</sup> arrondissement,
- Monsieur THIEVENAZ, chef du BRU de la DU/SDER de la Ville de Paris
- Madame DUSAPIN chargée du PSMV à la Ville de Paris,
- Madame PERENNES, juriste à la ville de Paris,
- Madame LORENZETTO, architecte des Bâtiments de France-STAP 75/DRAC,
- Madame SAMOYAUULT, chef du service Architecture-DRAC
- Monsieur KYLE, chargé de mission à la mairie du 7<sup>ème</sup> arrondissement.

Cette première réunion a permis la prise en compte de sa mission par la commission d'enquête.

Après avoir écouté l'exposé synthétique du projet présenté par Monsieur STEFF, la commission a pu interroger longuement les intervenants pour mieux cerner la problématique du projet. Les réponses obtenues ont ainsi pu éclairer la commission sur certains points particuliers du dossier, comme par exemple, la concertation préalable menée.

Cette réunion avait également pour but la préparation de l'enquête dans ses aspects organisationnels à transcrire dans l'arrêté préfectoral : le choix des dates des permanences et les modalités pratiques pour recevoir le public, les mesures réglementaires en matière d'affichage, la publicité des enquêtes et toutes les modalités pratiques pour l'organisation de l'enquête afin de garantir son bon déroulement, en accord parfait avec les personnes toujours très disponibles chargées de suivre cette enquête.

Il a été prescrit de faire contrôler les dossiers d'enquêtes mis à la disposition du public : deux jeux de dossier à mettre en place en mairie du 7<sup>ème</sup> arrondissement et les registres à photocopier tous les jours. Enfin, la mise à disposition de la commission d'enquête d'un local à la préfecture pour tenir ses réunions de travail et/ou procéder à des entretiens avec certains acteurs du projet a été obtenue.

Cette mesure s'est révélée très pratique et tout à fait opportune pour faciliter la tâche de la commission jusqu'à la fin de la rédaction de son rapport d'enquête.

#### 1.2.3.2. La visite du site du projet

Le mercredi 10 décembre matin, après une rapide présentation des enjeux du PSMV par l'architecte chargé de la révision du PSMV du 7<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, M. Yves STEFF, la commission d'enquête a effectué la première visite du Secteur Sauvegardé. Etaient présents :

Mesdames :

- Laurence CACHEUX, chef de service SPPDS -UTEA 75,
- Elsa JANTTET, chef de pôle patrimoine, paysage, qualité de la construction - UTEA 75,
- Nathalie CARRIER-SCHRUMPF, chef de service SUPET- UTEA 75,
- Agnieszka DUSAPIN, architecte chargée du PSMV-DU/SDER/BRU, ville de Paris
- Bénédicte LORENZETTO, architecte bâtiment de France-SDAP 75/DRAC,
- Sibylle SAMOYAULT, chef de service architecture –DRAC,

Messieurs :

- Yves STEFF, architecte urbaniste AUP, chargé de la révision du PSMV,
- Jonathan KYLE, chargé de mission -Mairie du 7<sup>ème</sup>,
- Jean -Marie THIERS, président de la commission d'enquête publique,
- Jean-Paul BLAIS, membre titulaire de la commission d'enquête publique,

Mesdames :

- Ivy PAPADAKIS, membre titulaire de la commission d'enquête publique,
- Marthe LE QUANG SANG, membre suppléant de la commission d'enquête publique.

Cette visite a duré 4 heures.

L'itinéraire suivi a été le suivant :

- 1-départ de la mairie du 7<sup>ème</sup> arrondissement
- 2-la poste
- 3-cité Martignac
- 4-angle de la rue de Bourgogne
- 5-angle de la rue de Varennes
- 6-rue Barbet de Jouy (photo en **pièce jointe 14**)
- 7-lycée Victor Duruy
- 8-angle rue Monsieur et rue Oudinot
- 9-angle rue Oudinot et Bd .des Invalides
- 10-Bd. des Invalides
- 11-Av. Constant Coquelin, impasse (photo en **pièce jointe 14**)
- 12-Av.Daniel Lesueur, impasse (photo en **pièce jointe 14**)
- 13-Fondation de la Salle -rue de Sèvres-
- 14-angle rue de Sèvres et rue de Vanneau
- 15-accès hôpital Laennec
- 16-impasse Oudinot (photo en **pièce jointe 14**)
- 17-jardin Catherine Labouré
- 18-rue de Babylone
- 19-rue du Bac
- 20-Bd. Saint Germain
- 21-la place Saint Thomas d'Aquin vers "l'Artillerie"
- 22-rue du Bac
- 23-angle rue du Bac et rue de Verneuil
- 24-angle rue de Poitier-rue de Lille (musée d'Orsay)
- 25-rue de Bellechasse

#### 1.2.3.3. La visite à la mairie du 7<sup>ème</sup> arrondissement

Le mercredi 14 janvier, un membre de la commission d'enquête s'est rendu à la mairie du 7<sup>ème</sup> arrondissement. Le but de cette visite préalable à l'enquête était de faire savoir les conditions dans lesquelles devait de dérouler l'accueil du public, rappeler les mesures de sécurité indispensables relatives aux registres d'enquête (surveillance, photocopies) et préciser les modalités matérielles indispensables pour la commission d'enquête (exposition de panneaux informatifs du projet de révision du PSMV, salle de réception du public pendant les permanences, possibilité de photocopier des pièces du dossier, dispositions prises pour les permanences du samedi....

Cette visite préalable a pu éviter la plupart des habituelles et regrettables difficultés (souvent la salle de réception du public est fermée à clé) que peuvent connaître les commissaires enquêteurs, en particulier les samedis dans les mairies, jour où n'est assuré souvent qu'un service minimum.

Il faut souligner ici l'aide spontanée et importante apportée par les personnels de la mairie du 7<sup>ème</sup>. Leur entière disponibilité, y compris en fin d'enquête le samedi après-midi, leur gentillesse et surtout leur efficacité ont grandement facilité la tâche de la commission d'enquête parfois compliquée par l'exigence du public impatient de faire prendre en compte ses desiderata.

#### 1.2.4. Information du public

Celle-ci a été l'objet de mesures officielles légales et de mesures complémentaires ayant pour but de tenter d'informer le maximum de personnes et d'organismes, tant il est vrai que la population n'est pas toujours réceptive aux affichages traditionnels.

##### 1.2.4.1. Affichage réglementaire des avis d'enquête sur les lieux et au voisinage

Réalisée par PubliLégal, la pose de l'affichage réglementaire par des affiches jaunes (Cf. **pièce jointe 3**) a commencé le 17 décembre 2014. Les 28 affiches apposées (dont une en mairie du 7<sup>ème</sup> et une en mairie du 4<sup>ème</sup> arrondissement) sont demeurées en place jusqu'à la fin de l'enquête publique, soit jusqu'au samedi 14 février 2015.

Les lieux d'affichage sont visibles sur le plan d'affichage (Cf. **pièce jointe 6**)

Le certificat de contrôle de l'affichage avec photos et indication des dates de contrôle a été établi par PUBLILEGAL (Cf. **pièce jointe 7**).

La mairie du 7<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, quant à elle, a apposé, pendant la même période, sur son panneau d'affichage administratif de la mairie, l'affiche réglementaire d'avis d'enquête publique. La maire du 7<sup>ème</sup> arrondissement a produit le certificat d'affichage le garantissant (Cf. **pièce jointe 5**).

En outre, le 22 décembre 2014, un des membres de la commission d'enquête a fait le tour du secteur du PSMV pour contrôler l'affichage de l'avis d'enquête. Il y a constaté la conformité de cet affichage et pris quelques photographies pour en attester (Cf. **pièce jointe 11**).

##### 11.2.4.2. Parution légale dans les journaux

L'insertion dans les journaux a donné lieu aux parutions suivantes avant l'enquête :

- Les Echos du 19 décembre 2014 ;
- Le Parisien (75) du 19 décembre 2014 ;

Une deuxième insertion a été réalisée au début de l'enquête le 15 janvier 2015 dans chacun de ces deux quotidiens.

Les photocopies de ces insertions dans la presse figurent **en pièce jointe 4**.

##### 1.2.4.3. Mesures de publicité complémentaires

De grands panneaux d'exposition thématiques ont été installés dans le hall de la mairie du 7<sup>ème</sup> arrondissement.

Dans la publication municipale du VII<sup>ème</sup>, tirée à 40.000 exemplaires « 7 et VOUS » de janvier-février 2015, la Maire du 7<sup>ème</sup> rappelle dans son préambule la nouvelle enquête publique et recommande aux habitants de se mobiliser et venir faire part de leurs remarques auprès des commissaires enquêteurs. De surcroît, en page 5 de ce magazine, une page entière rappelle le PSMV et l'enquête publique.

Les panneaux lumineux de la ville de Paris ont été mobilisés dans tous les arrondissements de Paris avant l'enquête publique et pendant toute la durée de l'enquête.

La même information a été mise en ligne sur le site internet de la ville de Paris :

[www.paris.fr](http://www.paris.fr),

L'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête publique a été inséré dans le registre des actes administratifs de l'Etat à Paris le 9 décembre 2014 (Cf. **pièce jointe 8**).

Enfin, le site de la préfecture a mis en ligne l'avis d'enquête publique dès le 17 décembre 2014 (Cf. **pièce jointe 9**), ainsi que la mairie du 7<sup>ème</sup> arrondissement le 5 janvier 2015 (Cf. **pièce jointe 9 bis**).

### **1.2.5. Examen des dossiers, paraphage des registres et des dossiers d'enquête**

L'arrêté n°201434260026 signé par le préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris le 8 décembre 2014 prescrivait l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de révision du plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du 7<sup>ème</sup> arrondissement de Paris. Quatorze articles de cet arrêté précisaient toutes les modalités afférentes à cette enquête.

La commission d'enquête a effectué le mercredi 7 janvier 2015 à la préfecture le paraphage des dossiers d'enquête et de trois registres d'enquête.

Ainsi réunie, la commission d'enquête a pu, de ce fait, récapituler toutes les tâches à accomplir avant le début d'enquête et échanger le point de vue de chacun de ses membres sur la lecture du dossier particulièrement dense et les points clefs à retenir ou à élucider.

### **1.2.6. Permanences**

Comme prescrit à l'article 7 de l'arrêté préfectoral n°2014342-0026 relatif à l'ouverture de l'enquête publique, les permanences à la mairie du 7<sup>ème</sup> arrondissement de Paris se sont tenues aux dates et horaires suivants :

- Jeudi 15 janvier de 9h00 à 12h00,
- Lundi 19 janvier de 9h00 à 12h00,
- Samedi 24 janvier de 9h00 à 12h00,
- Vendredi 30 janvier de 14h00 à 17h00,
- Jeudi 5 février de 16h30 à 19 h30,
- Mardi 10 février de 14h00 à 17h00,
- Samedi 14 février de 9h00 à 12h 00.

Ces 7 permanences se sont tenues toujours avec l'ensemble des membres de la commission d'enquête. Ceci a permis de recevoir plusieurs personnes en même temps, selon le thème qu'elles voulaient voir examiner en commun et, ce, lorsque ne se posait pas de problème de confidentialité. Malgré l'affluence des personnes venues à chacune des permanences, le temps d'attente avant consultation des dossiers et entretien avec un

commissaire a pu ainsi rester encore raisonnable. Pourtant, il s'est trouvé quelques personnes qui auraient souhaité être reçues sans devoir attendre la fin de l'entretien précédent, alors que cet entretien méritait un minimum de confidentialité. Aussi, le président de la commission a-t-il dû rappeler à ces personnes les règles élémentaires de courtoisie qui permettent à toute personne de s'exprimer individuellement, si elle le désire. Enfin, étant donné l'affluence de personnes voulant inscrire son observation sur le registre d'enquête, la commission d'enquête a été amenée, le mardi 10 février, à prolonger d'une heure et demie la durée de la permanence, pour donner les explications demandées sur le dossier d'enquête par les quelques personnes arrivées plutôt tardivement.

### 1.2.7. Visites complémentaires

La commission d'enquête a été amenée à se rendre sur divers sites ou lieux, objets d'observations du public ou de contre-propositions à examiner en détails.

Dans l'ordre chronologique des visites effectuées, la commission s'est rendue :

- Le mardi 19 janvier 2015 de 14h à 15h30, au 28-30, boulevard Raspail :

La commission d'enquête représentée par I. PAPADAKIS et J-P. Blais a été reçue par M.BENZAQUEN et son architecte M. F.HAMMOUTEN. Lors de la visite des lieux, les commissaires enquêteurs ont pu constater que le corps du bâtiment principal (façade sur le bd Raspail) était en cours de ravalement et laissait percevoir une composition de façade remarquable des années 1933 par Pol ABRAHAM.

M. BENZAQUEN projette d'installer un équipement sportif et demande de faire passer en gris clair la partie du bâtiment correspondant au garage désaffecté hors normes pour cet usage. Le bâtiment sur rue a un intérêt architectural réel et restera dans la catégorie réglementaire prévue à cet effet, à savoir de couleur gris foncé.

- Le jeudi 29 janvier 2015 dans l'après-midi au 27, rue Saint Guillaume :

A la demande de l'Institut d'Etudes Politiques de Paris, la commission d'enquête s'est rendue dans ses locaux pour se faire exposer la contre-proposition émanant de cet institut concernant la destination de l'Hôtel de L'Artillerie au 1, Place Saint -Thomas d'Aquin.

Outre la commission d'enquête, ont participé à cette réunion de travail :

- ✓ Madame Marie de BOYNES, Directrice juridique
- ✓ Madame Yamina ZERROUK, Avocate à la Cour
- ✓ Madame Patricia ZERPA, Responsable d'opérations
- ✓ Monsieur Jean-Paul POLI, Directeur des services généraux et de l'immobilier
- ✓ Monsieur Christian ANDRE, Chef de projet.

Après une présentation très complète de l'Institut d'Etudes Politiques et de la Fondation Nationale des Sciences Politiques, c'est la stratégie immobilière de l'Institution a fait l'objet d'un long développement démontrant que l'outil immobilier actuel ne permettait plus à Sciences Po de pérenniser ses ambitions d'Ecole de rang international, ni d'assurer son développement.

L'entretien s'est poursuivi pour exposer le projet d'extension de Sciences PO sur le site de l'Artillerie, en cohérence avec les opérations immobilières antérieures (Hôtel de Fleury, 28 rue des Saints Pères (ex lieu d'implantation de l'Ecole nationale des Ponts et Chaussées) et le 13, rue de l' Université (anciens locaux de L'E.N.A.).

Ce site offre l'intérêt d'être situé au cœur du périmètre resserré du campus de Sciences Po. Il est adapté à des activités d'enseignement et de recherche et suffisamment grand pour loger l'ensemble des installations de Sciences Po qui sont actuellement dispersées en location. Ce site permettrait en outre de développer des activités annexes nouvelles comme le logement et la restauration étudiante. A noter que ce projet a bénéficié dès 2010 du soutien du maire de Paris et qu'il a suscité l'intérêt manifeste du ministère de la Défense ainsi que de France Domaine.

Le règlement actuel du projet de révision du PSMV ne permet pas en l'état, semble-t-il, toutes les opérations indispensables à la réalisation du projet de Sciences Po sur ce site.

Ce projet demandera donc l'élargissement à l'Hôtel de L'Artillerie du périmètre de localisation d'équipements publics avec une destination d'équipement public d'enseignement supérieur qui entoure l'installation mitoyenne de Sciences Po au 13, rue de l'Université. Il sera demandé en outre :

- ✓ la restauration des accès à l'église Saint-Thomas d'Aquin depuis l'ancien cloître (cour Sébastopol) par la **réouverture d'un mur** mitoyen.
- ✓ le **classement en plantations à réaliser** de la cour Treuil de Beaulieu permettra de projeter des constructions en sous-sol, notamment un amphithéâtre de 600 places.
- ✓ l'institution d'une **emprise maximale de construction** (EMC) d'environ 520 m<sup>2</sup> pour la partie émergente en R+1 et d'une hauteur de 10 mètres dans la cour Gribeauval, après la destruction du bâtiment 5 et restitution dans sa majeure partie de son ancienne destination végétale en la **classant en zone de plantations à réaliser**. Une galerie en rez-de-chaussée est prévue pour faire la jonction avec le bâtiment 3 et l'EMC. Des constructions en sous-sol éclairées par des ouvertures au sol au travers de verrières sont envisagées également pour aménager des espaces modulables destinés à la recherche et l'enseignement.
- ✓ la possibilité de construire environ 45 logements étudiants sur le site du 13, rue de l'université.

A l'issue de cette réunion, rendez-vous a été pris pour visiter le site de l'Hôtel de l'Artillerie le lundi 2 février dans l'après-midi. Cette réunion de travail de trois heures s'est achevée par une rapide visite des locaux du 27 rue Saint Guillaume. La commission a vivement remercié les participants de l'accueil chaleureux qui lui avait été réservé et de la qualité des exposés.

- Le Vendredi 30 Janvier à 10h: Visite des Impasses avenue Danièle Lesueur et avenue Constant Coquelin

Au vu des nombreuses réactions des habitants, la commission d'enquête a jugé nécessaire de se rendre sur les lieux des avenues Lesueur et Coquelin. Elle a fait un aller et retour dans les deux impasses pour y voir les murs et ressentir l'ambiance du lieu. Puis la commission s'est rendue au 78 rue de Sèvres pour découvrir ce qu'il y avait de l'autre côté des murs. Malgré l'absence de rendez-vous, elle a été très bien reçue par l'intendant de la Maison de La Salle, Monsieur Stéphane Labelle. Elle a pu ainsi visiter l'ensemble des locaux et des cours de cet établissement d'enseignement et d'hébergement. Monsieur Labelle a fait une rapide présentation des travaux récents et a relaté les vives tensions ressenties dans les rapports de voisinage.

- Le lundi 2 février 2015 dans l'après-midi : Visite à l'Hôtel de l'Artillerie, place Saint-Thomas d'Aquin :

De 14h30 à 16h30 la commission d'enquête a pu visiter l'Hôtel de l'Artillerie, place Saint-Thomas d'Aquin en compagnie du Chef de projets immobiliers de Sciences Po, Monsieur ANDRE, accompagné de la responsable d'opérations, Madame ZERPA et de Madame ZERROUK, avocat à la Cour. La commission a ainsi pu se rendre compte des lieux en l'état, visualiser sur le terrain le projet dans son ensemble et constater le bon état des intérieurs modernisés des bâtiments anciens. Les propositions de modifications du règlement en vue de rendre possible la réalisation du projet ont encore fait l'objet de réflexions et d'échanges avec la commission d'enquête.

- Le jeudi 5 février de 15 h à 16h : visite au 33, rue de Verneuil.

La commission d'enquête a été reçue par M.et Mme LECLERCQ, suite à leur demande de venir visiter leur immeuble d'habitation pour lequel ils demandent l'autorisation d'installer un ascenseur dans la partie escalier de service. Habitant au 4ème étage et, M.LECLERQ souhaite que cette installation soit autorisée, étant donné qu'il est de moins en moins valide (cf. article L123-5 du code de l'urbanisme).

- Le lundi 9 février de 11h30 à 12h 30: visite du musée Rodin :

Après réception d'un courrier et à la demande du musée RODIN, la commission d'enquête s'est rendue dans ce musée pour entendre l'argumentaire de la contre-proposition émanant de la direction de ce musée. La visite du jardin s'est déroulée en présence de la directrice du musée, Mme Catherine CHEVILLOT, conservateur général, et son assistant en « évènementiel ». Des explications détaillées ont été données sur les parties en blanc sur les documents graphiques (curetages), l'édicule en brique à réhabiliter, l'espace du jardin derrière les charmilles, espace que le musée voudrait utiliser pour installer un service de restauration. La visite s'est terminée par la maison où Rodin a séjourné, actuellement en réhabilitation, et remise aux normes, notamment d'accessibilité. La commission a écouté avec intérêt l'argumentaire de la directrice et lui a suggéré de compléter sa demande des exemples de constructions sur des jardins protégés déjà érigés dans Paris.

- Le lundi 9 février à 15 h à 17h : visite à l'Assemblée Nationale

La commission a été reçue et guidée par Mme Odile SCHWERER, architecte et M. Xavier BRUN, ingénieur.

Durant la visite, la commission a fait le tour complet du site où des « erreurs » étaient signalées.

Etaient concernés :

1. Le bâtiment d'accueil du public
2. La cour du pont classée : pour 1/3 en DM2 et les 2/3 en DM1
3. L'embranchement à classer de DM1 à DM2
4. Le jardin de la buvette classé en DV2, modifier l'article le concernant
5. La cour d'honneur classée en DM2 article, à modifier (5 niveaux de sous-sol actuellement) ainsi que l'ouverture du portail au 126 rue de l'Université à conserver
6. Signalement d'incohérences :

- ✓ Les autres cours classées en inconstructibles, sont pourtant entièrement construites en sous-sols.
- ✓ L'ouverture du portail au 128 rue de l'Université à conserver.
- ✓ Des arbres classés "remarquables" sans justifications.

7. Le jardin de la Présidence classé en DV1 (mais éléments construit en sous-sol).

La commission d'enquête a constaté de fait que la réalité ne correspondait pas aux classifications affectées.

- Le mardi 10 février de 11h à 13 h : visite au Ministère des Affaires Étrangères,

La commission d'enquête a été reçue et guidée par M. Mathieu BAREA-FERNANDEZ et deux membres de son équipe. La commission a effectué un tour complet du bâtiment principal en forme de U, dont la façade principale est sur la rue de l'Université mitoyenne de l'Assemblée Nationale. Elle a visité le bâtiment semi-enterré sur cour dont la terrasse est végétalisée. Le bâtiment principal transformé en "espace d'archives" totalement aveugle aujourd'hui, ne correspond plus à la restructuration projetée par le ministère des Affaires Étrangères, c'est-à-dire à des espaces de bureaux permettant de regrouper les services de son administration.

La commission a pris conscience du réel besoin de surfaces de bureaux. Elle a pris en compte les possibilités offertes par l'espace des archives, dit « de la valise » et les difficultés que sa réhabilitation lourde présente. Elle a aussi noté la particularité du bâtiment semi-enterré avec sa terrasse végétalisée.

- Le jeudi 13 février à 15h00: Entretien avec M. BERNARD, Adjoint au maire, en charge de l'Urbanisme de la mairie du 7<sup>ème</sup> arrondissement.

Pendant deux heures et demie Monsieur BERNARD et Monsieur Jonathan KYLE, chargé de mission se sont entretenus avec la commission d'enquête publique. Le but de cet entretien était de connaître le point de vue de la mairie du 7<sup>ème</sup> arrondissement sur le projet de révision du PSMV.

A propos de l'**Environnement**, la mairie du 7<sup>ème</sup> souhaite que les contraintes environnementales ne soient pas trop excessives :

Par exemple pour l'isolation des immeubles, elle pense qu'il vaudrait mieux mettre plus volontiers des volets comme au Palais Bourbon plutôt que prôner une étanchéité peu adaptée aux bâtisses anciennes. Il faudrait éviter les éoliens, de même que les panneaux solaires d'ailleurs peu demandés et qui nécessitent un fréquent nettoyage. Le classement en DV1 des cours végétalisées empêche d'installer toute boucle géothermique. En outre, un espace compost et un destiné aux poubelles y seraient appréciés. En revanche, la végétalisation des toits est très bien acceptée.

A propos de la **réglementation**, il serait nécessaire de disposer d'un document réglementaire pour les seuils d'immeubles, étant donné l'étroitesse des trottoirs (plutôt que de devoir demander aux ABF des dérogations). De même, pour les accès aux magasins. Pour les ascenseurs, si nécessaires étant donné le vieillissement de la population, le cloisonnement doit être revu. L'art contemporain doit avoir sa place dans le patrimoine architectural sans pour autant marquer une rupture idéologique. Plutôt opposé au pastiche Haussmannien, on apprécie ici les réalisations contemporaines. Il faut, comme prévu dans le projet de PSMV, redonner toute sa valeur à l'architecture des années trente- cinquante.

A propos du **stationnement des véhicules**, les demandes de parking sont rejetées. On cherche des solutions comme les ascenseurs à voitures. Or, l'espace public est saturé, même si peu de gens du 7<sup>ème</sup> ont une voiture. Le 7<sup>ème</sup> souhaite que dans les cours des hôtels particuliers, des parkings souterrains puissent être construits pour éviter les voitures dans la cour. Le problème d'espace est crucial et on pense qu'il serait possible de construire un parking public dans le futur ex-ministère de la Défense.

A propos du **logement social**, il faudrait d'abord créer les équipements publics qui vont avec. La méthode de choix des sites de réserves est plutôt difficilement perçue. A propos de certains projets :

- ✓ La place de l'Artillerie, place Saint Thomas d'Aquin plutôt que la réserve logement social à 30 %.
- ✓ Pour le 78 rue de Sèvres, les Frères de La Salle ont une activité d'enseignement, et même d'enseignement supérieur, à garder ainsi qu'une fonction de logement étudiant à conserver. Une opération immobilière d'une certaine ampleur sur ce site imposerait sans doute un désenclavement du site nécessitant la destruction des murs des impasses, ce à quoi s'opposent fermement les riverains pour des raisons de sécurité, tranquillité et charme du lieu (un mur va être végétalisé).
- ✓ Pour le 23-25, rue Saint Dominique, appartenant à la Foncière, où une réserve de logement social est appliquée, le 7<sup>ème</sup> y est aussi opposé.
- ✓ Quant au Ministère de la Défense, bd Saint Germain, architecturalement bien marqué dans sa partie historique, il ne se prête pas bien au logement social.
- ✓ Pour Barbet de Jouy, il faudrait y ajouter des équipements (crèche, école).

Le 7<sup>ème</sup> a besoin de logements et aussi de d'équipements pour personnes âgées.

Au point de vue **des commerces**, il n'y a pas de dynamisme hormis les hôtels. Il faudrait créer des pôles commerciaux, réinsérer des sortes de galeries commerciales avec des devantures de magasins. A noter la pollution lumineuse des enseignes (de banque, en particulier)...même si les luminaires sont bien adaptés, en général.

Quant au projet de densifier le ministère des Affaires Etrangères, le 7<sup>ème</sup> est opposé à cette densification qui est contraire à la politique habituelle des ministères.

Pour le projet dans le jardin du musée Rodin, le 7<sup>ème</sup> pense que les Monuments Historiques devraient faire en sorte qu'il soit réalisable, mais circonscrit à ce seul musée.

En outre, l'immeuble, dit « Gainsbourg », mériterait d'être valorisé et, en quelque sorte, protégé.

Enfin, à propos du bilan de la **concertation**, celle-ci s'est effectuée en deux temps :

D'abord avec des groupes de travail par thème, produisant des synthèses en mairie du 7<sup>ème</sup>, puis avec la ville de Paris où se sont « télescopées » des postures opposées à propos du logement social.

La commission d'enquête a bien noté la remarquable qualité de l'entretien dont elle a pu bénéficier et, en particulier, la spontanéité et la franchise des réponses données à ses questions par son interlocuteur.

- Le vendredi 13 février: Entretien de 9h30 à 13H00 au 121 avenue de France :

Où se trouvent des services de la Ville de Paris avec M. THIEVENAZ, chef du BRU de la Direction de l'Urbanisme et Mme A. DUSAPIN, architecte, chargée du PSMV.

La commission d'enquête a pu ainsi poser des questions précises sur divers points déjà apparus comme sensibles pour le public, sur plusieurs contre-propositions à étudier, et sur les diverses demandes formulées de modification du projet de PSMV. Cet entretien a été fort profitable à la commission pour mieux appréhender les contraintes à prendre en compte ainsi que les réelles possibilités d'évolution à envisager.

### **1.2.8. Climat général et clôture de l'enquête**

La commission n'a pas eu à relever d'incident particulièrement notable durant le cours de l'enquête.

Cette dernière s'est déroulée dans des conditions très convenables, comme il sied aux enquêtes publiques, dans un climat de mutuelle correction entre le public et les commissaires enquêteurs. Le contact pris préalablement à l'enquête avec la mairie d'arrondissement a été fort utile pour garantir le meilleur accueil possible du public pendant et en dehors des permanences des commissaires. Les personnels de la mairie du 7<sup>ème</sup> arrondissement ont fait preuve d'une grande disponibilité, d'une excellente réactivité, allée à beaucoup de gentillesse tant à l'égard d'un public parfois exigeant que de la commission d'enquête.

Outre les courriers annexés aux registres adressés au président de la commission, c'est selon la méthode habituelle des enquêtes publiques consistant à recueillir les observations du public sur les registres d'enquête que la commission a d'enquête a obtenu la plupart des questionnements du public. A cet effet, trois registres avaient été mis à la disposition du public à la mairie du 7<sup>ème</sup> arrondissement pendant toute la durée de l'enquête. Etant donné l'affluence des personnes venues inscrire leurs observations sur les registres d'enquête, deux registres supplémentaires ont dû être mis à la disposition du public à partir de la cinquième permanence, puis deux autres. Au total, ce sont ainsi 7 registres qui ont été utilisés par le public.

Au terme de l'enquête, en l'occurrence, le samedi 14 février 2015 à 12h 00, les 7 registres ont été clôturés officiellement par le président de la commission d'enquête et emportés par la commission pour dépouillement et exploitation des observations du public après avoir été photocopiés par la mairie du 7<sup>ème</sup> arrondissement. De même, les courriers annexés adressés à la commission ont été emportés par la commission pour exploitation.

A noter que deux dossiers d'enquête complets étaient mis à la disposition du public pendant les permanences.

A l'issue de la dernière permanence, après la clôture de l'enquête, le président de la commission a constaté que manquait la partie 1 d'un des deux dossiers d'enquête mis à la disposition du public. Etant donné que deux dossiers avaient été mis à la disposition du public pendant les trois heures de la dernière permanence, et que ce manque partiel ne pouvait en rien avoir nuit à la bonne information du public, le président a simplement fait part de ce manque à la mairie du 7<sup>ème</sup>. Il est toutefois envisageable de penser que quelqu'un du public a dû, volontairement ou involontairement, éprouver le besoin de disposer pour lui tout seul de ce document.

A noter enfin que quatre courriers ne sont parvenus en mairie du 7<sup>ème</sup> arrondissement que le mardi 17 février 2015. Ces courriers datés des 13 et 14 février 2015, cachets de la poste contrôlés, n'ont pu cependant être pris en compte par la commission d'enquête car n'ayant pas été mis à la disposition du public comme le stipule l'article R.123-3-2<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'environnement. Ils sont toutefois mentionnés dans le tableau de dépouillement.

### 1.2.9. Réunions internes de la commission d'enquête

Plusieurs réunions de travail internes à la commission ont eu lieu à la préfecture de Paris avant et après l'enquête.

Avant l'ouverture de l'enquête, ces réunions de travail se sont tenues les 2 décembre, 10 décembre 2014 et le 7 janvier 2015. Le but de ces réunions était respectivement de prendre en compte le projet et d'organiser l'enquête.

Pendant l'enquête, le 6 février, une réunion de travail a permis de faire un point pour définir les différents thèmes à retenir.

Après la clôture de l'enquête, des réunions se sont tenues pour permettre aux commissaires d'échanger leurs points de vue et les informations nécessaires à l'élaboration du rapport d'enquête ainsi que pour se répartir les tâches et enfin rédiger en commun certaines parties du rapport et de ses conclusions.

Ces réunions ont eu lieu le samedi 14 février après midi en mairie du 7<sup>ème</sup>, le 27 février et le 19 mars à la préfecture.

Ces réunions ont également permis aux commissaires enquêteurs d'examiner tous les courriers et observations, d'en dégager les thèmes principaux et de transmettre un procès-verbal de synthèse des observations et courriers au maître d'ouvrage pour recueillir ses appréciations et ses commentaires techniques.

La commission a pu ainsi prendre note de toutes les remarques et appréciations du public, des associations et des demandes formulées par courrier. Elle a ainsi pu élaborer peu à peu ses conclusions en toute connaissance de causes.

A l'exception de la première réunion de prise de contact des membres de la commission du 2 décembre 2014, les réunions de travail des membres de la commission d'enquête ont pu se tenir pour la plupart dans d'excellentes conditions, soit dans un local de la mairie du 7<sup>ème</sup>, soit dans un bureau mis à la disposition de la commission à la préfecture de Paris.

Il est à noter ici la qualité des relations que la commission d'enquête a pu entretenir avec la personne chargée des enquêtes publiques à la préfecture. Celle-ci lui a apporté une aide précieuse tant pour régler les questions d'ordre juridique que pour celles d'ordre logistique et pour assurer le lien indispensable entre les divers organismes et parties prenantes de l'enquête.

Les réunions de la commission ont eu des finalités variées :

- ✓ 2 décembre 2014: prise en compte par la commission de l'enquête et organisation d'ensemble.
- ✓ 7 janvier 2015 : Paraphage des registres et dossiers d'enquête et consignes d'organisation en vue de l'enquête selon ses phases. Répartition des tâches entre les commissaires.
- ✓ 2 février 2015 de 16h30 à 18h30: Réunion de coordination et de répartition des tâches futures des membres de la commission.
- ✓ 6 février 2015 : Réunion de travail de 9h30 à 14h30 à la mairie du 7<sup>ème</sup> pour examiner les observations des registres d'enquête et les courriers. Début d'analyse et échanges en vue de la rédaction du PV de synthèse.

- ✓ 27 février 2015 : Réunion de travail de 9h30 à 17h30 à la préfecture pour rédaction du PV de synthèse des observations et courriers.
- ✓ Le 19 mars 2015 : Réunion de travail de 9h30 à 14h à la préfecture pour élaboration des appréciations et commentaires de la commission,
- ✓ Le 1<sup>er</sup> avril 2015 : Réunion de travail de 13h00 à 16h00 à la préfecture pour ébauche de la rédaction de l'avis et des conclusions de la commission d'enquête.

#### **1.2.10. Communication des observations et courriers au maître d'ouvrage**

Le 4 mars, à 9h 30 une réunion plénière s'est tenue à la préfecture regroupant les représentants de la DRAC, de la Ville et la commission d'enquête pour faire le point et remettre au maître d'ouvrage le procès-verbal de synthèse des observations et courriers (Cf. **pièce jointe 10**).

A cette occasion, la commission a pu expliquer le regroupement opéré par thèmes. Elle a énoncé quelques interrogations complémentaires concernant certaines demandes ou propositions recueillies et examiner les points importants. Enfin, la commission a fait préciser l'échéancier des réponses à obtenir et envisagé les dates des dernières réunions plénières à mener.

Par courrier en date du 27 mars 2015, monsieur le préfet d'Ile de France, préfet de Paris a adressé au président de la commission d'enquête le mémoire en réponse du maître d'ouvrage (Cf. **pièce jointe 15**).

En outre, une réunion plénière de synthèse s'est déroulée le 1<sup>er</sup> avril 2015 à la préfecture. Elle a permis d'échanger diverses appréciations et les toutes dernières remarques des représentants du maître d'ouvrage, ainsi que celles de l'architecte, chargé de l'étude PSMV, M. STEFF.

#### **1.2.11. Demande de prolongation du délai de remise du rapport d'enquête.**

Devant le nombre important d'observations et de courriers adressés à la commission d'enquête, ainsi que des délais nécessaires à l'établissement du procès-verbal de synthèse, le président de la commission d'enquête a adressé le 5 mars 2015, une lettre à monsieur le préfet d'Ile de France, préfet de Paris, autorité organisatrice de l'enquête lui demandant un délai supplémentaire pour la remise du rapport d'enquête et des conclusions motivées (Cf. **pièce jointe 12**).

Par lettre en date du 10 mars 2015, monsieur le préfet d'Ile de France, préfet de Paris a accédé à la demande d'un délai supplémentaire en accordant une prolongation jusqu'au 15 avril 2015 (Cf. **pièce jointe 13**).



13

**ANALYSE DES  
OBSERVATIONS  
ET COURRIERS**

### 1.3.1. Observations inscrites sur les registres et divers

#### 1.3.1.1. Observations orales

La plupart de celles-ci ont été recueillies par les commissaires enquêteurs lors des permanences. Ceux-ci ont encouragé leurs auteurs à inscrire dans les registres leurs remarques ou observations. Peu d'observations orales ont traité de sujets nouveaux qui ne soient déjà l'objet d'observations écrites ou de courriers à la commission.

#### 1.3.1.2. Observations écrites

L'ensemble des observations écrites comprend les observations inscrites dans les registres et les courriers déposées en mairie, ainsi que les courriers adressés au président de commission sous forme de lettres.

7 registres d'enquêtes ont été remplis par le public. Ils contiennent 180 observations

#### 1.3.1.3. Courriers reçus

32 courriers ont été annexés aux 7 registres d'enquête. L'examen de ces 32 courriers par la commission a permis de constater que ces courriers renfermaient très souvent des dossiers très détaillés, parfois volumineux car contenant des contre-propositions que la commission d'enquête a examinées. Ces contre-propositions ont fait l'objet de réunion avec les protagonistes ainsi que de visites complémentaires sur les sites concernés.

#### 1.3.1.4. Bilan global

D'emblée et quantitativement, on ne peut que constater que **le thème des logements sociaux** a été celui qui a mobilisé la grande majorité du public.

En fait, c'est le sous-thème « **les impasses des avenues Lesueur et Coquelin** » qui a recueilli à lui seul 120 observations. L'affluence exceptionnelle du public s'explique naturellement par l'opposition farouche des habitants de ces avenues à la création de la liaison piétonnière **qui nécessite le percement des murs** séparant les avenues Lesueur et Constant Coquelin du terrain où figure un emplacement réservé en vue de la réalisation de logement et de 30% de logement locatif social.

A chaque permanence, la majorité des personnes reçues par la commission d'enquête était presque exclusivement intéressée par cet unique sujet. La commission d'enquête a naturellement écouté et pris en compte toutes les remarques exprimées. Elle a bien senti là qu'il s'agissait d'un point particulièrement dur, étant donné l'exaspération, voire l'angoisse exprimée par le public. Même si la commission d'enquête a tenté de rassurer les riverains concernés par des explications précises, elle n'a cependant pas tronqué la réalité des conséquences probables d'un emplacement réservé en vue de la réalisation de logements dont 30 % de logements locatifs sociaux. La commission n'a pas pu non plus estomper le risque d'un possible percement des murs **en vue du désenclavement** du site envisagé.

### 1.3.2. Examen des observations

#### REMARQUE:

Après avoir numéroté chaque observation inscrite dans les registres d'enquête et avoir répertorié les courriers agrafés dans ces registres ou transmis au président de la commission, les commissaires enquêteurs ont établi un tableau récapitulatif (Cf. l'unique

**annexe** à ce rapport) où apparaissent ces observations et/ou courriers en général résumés avec un numéro d'identification et le nom de leur auteur.

Dans ce tableau de synthèse, les divers thèmes évoqués pour le dépouillement des observations et des courriers sont disposés en abscisses (colonnes) et l'observation ou le courrier se trouve en ordonnées (lignes).

L'analyse du contenu de chaque observation et /ou du courrier a conduit à identifier et quantifier les items plus ou moins récurrents.

Au terme de cette analyse des observations et des courriers du public et des associations, la commission a retenu les principales thématiques à examiner qui sont en annexe II de son procès-verbal de synthèse remis au maître d'ouvrage (Cf. **pièce jointe 10** citée ci-dessus). Il faut, en outre, souligner que quelques questions ou observations ont semblé hors sujet à la commission. Elle les a donc regroupées dans la partie « divers » du thème spécifique nommé « Passages piétonniers, points particuliers et divers ». Les réponses apportées à ces questions diverses n'ont pas eu d'incidence sur l'avis de la commission exprimé dans ses conclusions.

Enfin, en dépit de la publicité légale et complémentaire faite pour demander à la population de venir consulter le dossier d'enquête et déposer à nouveau ses remarques et observations au siège de cette nouvelle enquête publique pendant les horaires d'ouverture de la mairie du 7<sup>ème</sup> où la commission a tenu 7 permanences, **toutes les observations recueillies lors de l'ancienne enquête n'ont pas été retranscrites sur les nouveaux registres d'enquête. Néanmoins, la commission a pris connaissance de ces observations sans que celles-ci ne modifient les conclusions de la présente enquête.**

5 thèmes apparaissent clairement, correspondant globalement aux objets de la révision du PSMV. Ces thèmes se déclinent parfois en plusieurs sous-thèmes avec un développement en longueur plus ou moins varié :

Pour analyser les thématiques et en tirer des conclusions partielles, l'approche de la commission d'enquête a été la suivante :

- **Dans une première partie**, regroupement de tout ou partie des observations et courriers les plus significatifs recueillis sur ce thème pour étayer la synthèse relative à la problématique avec ses éventuels sous-thèmes ;
- **Dans une seconde partie**, résumé ou exposé des éléments relatifs à la problématique qu'on peut trouver dans le dossier d'enquête ;
- **Dans une troisième partie**, la commission a posé les questions complémentaires pour préciser certains points particuliers ;
- **Dans une quatrième partie**, l'exposé des avis et commentaires techniques donnés par les personnes traitant au nom du maître d'ouvrage.
- **Dans une cinquième partie**, expression de l'avis de la commission d'enquête.



### 1.3.2.1. Thème n°1 : Le logement social

#### 1.3.2.1.1. Analyse et synthèse des observations et courriers relatifs à ce thème

**Le logement social** est un des points durs de cette enquête.

Bien que faisant partie de ce thème, la commission d'enquête a choisi de **traiter à part l'emplacement réservé LS 30% situé au 78 rue de Sèvres**, pour prendre en compte son incidence sur les impasses des avenues Coquelin et Lesueur, étant donné sa particularité et la forte mobilisation des riverains opposés à ce projet (voir ci-après le sous-thème « Les impasses »).

La plupart des observations sur les logements sociaux correspondent à des interrogations du public sur la **méthode utilisée pour déterminer les emplacements réservés**, et pour **définir le ratio** de logements sociaux à y appliquer.

Bien que n'étant pas opposées à la création de logements locatifs sociaux, certaines personnes pensent cependant que le **déficit en équipements publics**, crèches, écoles, équipements sportifs (dont piscine) commerces et possibilités de parking devrait être comblé, si la densification de la population doit s'accroître.

Sans être directement opposées au logement social près de chez elles, d'autres personnes expriment une certaine angoisse. La peur des incivilités s'est souvent clairement manifestée. Une jeune femme disait, oralement, lors d'une permanence de la commission, sa crainte de laisser ses jeunes enfants sortir pour aller à l'école si l'immeuble de l'autre côté de la rue devenait du logement social !

Sur les 6 emplacements réservés du projet de révision du PSMV, (le 7<sup>ème</sup> étant le 78 rue de Sèvres traité à part), plusieurs sont l'objet d'une forte opposition des riverains :

#### **Le 65 rue de Varenne / 3-7 rue Barbet de Jouy au ratio de 50% LS :**

Une forte opposition des riverains s'est manifestée à propos de cet emplacement réservé :

Le ratio de 50% y est jugé trop élevé, sans être justifié.

Cela va créer un « ghetto » dans un quartier cher et sous équipé en services.

Ce sera, là, mal dépenser l'argent que de restructurer ou détruire cet immeuble de bureaux qui vient d'être restauré, aux frais du contribuable.

La rue perdra sa qualité liée à la présence espaces verts, si la règle de l'alignement est appliquée. Ce problème se complique avec les caractéristiques de l'EMC proposée.

Pourquoi le 3-7 rue Barbet de Jouy figure-t-il en **logements** sur le plan de l'état d'occupations dans le rapport de présentation alors qu'il s'agit d'un immeuble de **bureaux** ?

#### **Mme N. TAVERNIE au 11 rue Barbet de Jouy :**

*« Concernant le 5 rue Barbet de Jouy : souhaite une information sur le devenir des bureaux ministériels, le maintien des espaces verts ? La transformation ou reconstruction complète de l'immeuble ministériel ? Les délais de réalisation envisagés ».*

L'image du logement social est, ici aussi, significative d'une peur d'arrivée de populations nouvelles :

#### **Mme Ariane LEMEE, rue Barbet de Jouy.**

*« Pouvoir se promener à 23 heures avec son chien sans craindre de rencontrer des voyous ou des problèmes autres liés à ce logement social »*

▪ **Le 4 rue de Lille avec un ratio de 100% :**

Une opposition surtout au ratio élevé :

Plutôt un ratio de 30% que de 100% LS

Aucun équipement collectif ni parkings possibles

Pourquoi ce choix alors que l'enseignement supérieur est une priorité.

B.LAMORLETTE, avocats associés : pour Mme Arielle MALARD:

*« Opposé aux 100 % de logements sociaux au 4 rue de Lille car aucune justification du choix sur le lieu et le %. Pas de possibilité de créer de parkings, pas d'équipements collectifs. Vocation actuelle de l'immeuble étant l'enseignement supérieur qui demeurera au 2, rue de Lille. Totale Incohérence avec la volonté des administrations de renforcer la vocation enseignement supérieur. Réduire au minimum à 30% de logement social et surtout ne pas créer là de supermarché. »*

▪ **Le 231, boulevard Saint-Germain, (Ministère de la Défense) avec un ratio de 30 % :**

Peu d'opposition manifestée :

Le changement de destination du ministère va densifier la population sans aménagement d'équipements publics et le coût de réalisation de logements sociaux sera élevé car cet ensemble s'y prêtera mal, étant donné son architecture bien marquée.

Mme DE LA MONNERAYE, 52 rue de Bourgogne :

*« ...Les changements de destination des bâtiments des ministères vont modifier sensiblement la densité de la population, or rien n'est proposé concernant des aménagements de parkings, commerces, crèches, équipements sportifs.... »*

▪ **Le 1, place Saint-Thomas d'Aquin :(Ministère de la Défense) :**

Le Ministère de la défense a adressé, à la commission d'enquête, via le Secrétariat général pour l'administration, un courrier pour demander que la démolition du bâtiment 005 ne soit plus systématique à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées, étant donné que ce bâtiment a été régulièrement construit en 1924, puis surélevé en 1938. Dans le document graphique du PSMV, la légende appliquée au bâtiment 005 devrait ainsi passer du jaune au gris clair.

Ce site de l'Hôtel de l'Artillerie appartient au ministère de la défense qui doit regrouper ses emprises dans un avenir proche sur son nouveau site d'implantation de Balard.

L'emplacement réservé LS 30% inscrit sur cette parcelle est l'objet d'une contre-proposition. Celle-ci vise à permettre l'extension de Sciences Po sur ce site plutôt que la réserve pour logement locatif social 30% et logement. Cette éventualité de création d'un CINASPIC sur ce terrain entraînerait donc la suppression de l'obligation de créer des logements locatifs sociaux 30% dans une opération immobilière à destination de logements.

Le public n'a que très peu réagi à cette contre-proposition, et seules une ou deux observations ont fait part des craintes de riverains pour leur tranquillité.

Pour Sciences Po, ce projet est présenté comme essentiel dans sa stratégie de développement international d'un campus d'étudiants dans Paris, l'enseignement supérieur à Paris étant une des priorités du PLU. Toutefois, un certain nombre de modifications du règlement mériteraient d'être examinées, car elles sont nécessaires pour

finaliser ce projet. A noter que Sciences Po prévoit de construire environ 45 logements d'étudiants pour compenser en partie le changement de destination du 1, Place Saint-Thomas d'Aquin.

Une des rares observations relevées sur ce point :

Observation de M. Guy de LUMMEN, 21, rue saint Guillaume :

« ...*Campus de Sciences Po : intolérable, veut-on que « les riverains quittent définitivement le 7<sup>ème</sup> ? »* »

La proposition de Sciences Po est traitée ci- après dans le sous-thème « Sciences Po ».

▪ **Le 35-37 Boulevard des Invalides : L'ancien ministère de l'outre-mer :**

Un emplacement réservé LS 30% (logements spécifiques) :

Il n'a pas fait l'objet d'observation de la part du public.

▪ **Le 24-26, rue Saint Dominique, avec un ratio de 30% : Immeuble de La Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> arrondissements de Paris :**

C'est là un des deux seuls emplacements réservés appartenant en mono propriété à une personne privée, l'autre étant le 78, rue de Sèvres, traité à part dans le sous-thème « Les impasses »

Cet ensemble immobilier exclusivement de bureaux, de 5 étages avec 2 sous-sols, occupés aujourd'hui par une société internationale de conseil - BCG- date des années 1950 et a été transformé à plusieurs reprises (le dernier permis de construire modificatif date du 5 avril 2013 afin en particulier de réaliser des façades vitrées double-peau sur cour). Ces deux bâtiments (rue et cour) demanderaient une restructuration complète pour y construire des logements sociaux.

L'opposition du propriétaire est totale, arguant du fait que ce terrain est certes en mono propriété, mais qu'il n'a pas les caractéristiques adaptées à l'aménagement de logements sociaux, comme cela est précisé aussi comme critère de choix dans le rapport de présentation du projet de révision du PSMV. Il s'agit pour lui « *d'une erreur manifeste d'appréciation* ». Enfin, selon lui, dans le même périmètre, sur d'autres parcelles également sans protection patrimoniale existent des immeubles à vocation de logements. (Voir l'annexe 8 au registre n°3).

Observation N°19 du Registre 3 : Propositions de M. Paul MAILLARD, président du Comité d'Aménagement du 7<sup>ème</sup>.

▪ **Concernant l'article US 2.3.1.**

**Le comité d'Aménagement du 7<sup>ème</sup> arrondissement demande les modifications ci-après :**

Modification proposée début du 1<sup>er</sup> alinéa :

« *Dans le secteur d'application de la servitude, tout projet entrant dans le champ d'application du permis de construire comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter au logement locatif social au moins 25%, hors rez-de-chaussée de la surface de planchers destinée à l'habitation.* » *Le reste sans changement.*

Et ajouter toutefois à la fin de cet alinéa la disposition suivante :

« Cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments protégés au titre des monuments historiques ainsi qu'à tout immeuble ou partie d'immeuble protégé au titre de son intérêt patrimonial de type A »

« Ramener la surface minimale d'application de l'obligation de réalisation de logement social de 800 m<sup>2</sup> à 1500 m<sup>2</sup>. »

« Ramener chaque fois dans la rédaction de tout l'article US2.3. le pourcentage de surfaces à affecter au logement locatif social de 30% à 25% »

### **Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'intérêt Collectif (CINASPIC) :**

« Rien n'est dit dans les textes disponibles du nouveau PSMV sur les pourcentages réservés à ces implantations, voire leur nature et leur emplacement. »

Autre exemple d'observation du public :

#### Observation n°17 registre 2 de Mme. S. DUBOIS.

D'après le règlement - article US.2.3. Les emplacements réservés LS 30% et LS 100% imposent la réalisation de logement locatif social conformément au pourcentage indiqué. Ils n'imposent pas de logement (libre ou aidé) dans la partie restante du projet. Pourquoi ces servitudes sont indiquées partout dans le règlement sous l'appellation « Emplacement réservé en vue de la réalisation de logement et de logement locatif social » ?

#### 1.3.2.1.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à la thématique

La partie III du Rapport de Présentation donne à ce sujet les éléments suivants :

Page 9 : §1.2- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale

- 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** : le 7<sup>ème</sup> arrondissement ne compte que 3% environ du parc parisien de logements, en raison notamment de la présence d'emprises publiques importantes. Cet objectif se traduit notamment par l'intégration dans le PSMV du 7<sup>ème</sup> arrondissement du dispositif qu'applique le PLU 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.

- 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 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 7<sup>e</sup> arrondissement présente un **taux de logement sociaux nettement inférieur** à celui de l'ensemble du territoire parisien (0,4% du parc de logements).

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 ratios de logements sociaux** à réaliser sur le terrain.

De telles dispositions sont indispensables dans le PSMV du 7<sup>e</sup> arrondissement, au regard de la mise en œuvre des objectifs du PLH, de la faible part de résidences principales et des caractéristiques comparables des territoires contigus au secteur sauvegardé qui sont inclus dans la zone de déficit en logement social du PLU.

Page 20 §2.3.- Les mesures en vue de la réalisation 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 projetés dans des **secteurs déficitaires**. A l'instar du PLU, le PSMV comporte deux types de mesures réglementaires contribuant à l'objectif municipal traduit dans le PADD qui vise à conduire une politique efficace et juste de production de logements sociaux, cohérente avec les dispositions de la **Loi SRU du 13 décembre 2000** et, désormais, **celles de la Loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social**:

- la **servitude** relative à la création de logements sociaux prévue par l'article US.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 comportant des logements sociaux.

Ces deux mesures, qui sont complémentaires, visent à répondre, à l'échelle du secteur sauvegardé, aux orientations que le PADD définit pour Paris en faveur de la production de logements, du rééquilibrage géographique de l'habitation et de la mixité sociale :

- La règle figurant à l'article US.2 du règlement est applicable sur la quasi-totalité du secteur sauvegardé, qui constitue un territoire **déficitaire en logements sociaux**, comme la « zone de déficit en logement social » du PLU qui l'entoure de toutes parts. Elle vise à assurer une meilleure mixité sociale en répartissant la création de logements sociaux sur les opérations immobilières qui comportent une surface significative d'habitation.
- Les réserves visent à encadrer l'évolution de terrains prédéfinis en y imposant la réalisation de programmes de logements comprenant un ratio minimal de logements locatifs sociaux.

§ 2.3.1 La « servitude logement social » prévue par l'article US.2.3 § 1 du règlement .....Elle (la mixité sociale) doit aussi viser une production de logements sociaux **répartie** aussi largement que possible **dans les différents quartiers, en évitant les**

**programmes de grande taille exclusivement consacrés au logement social.** C'est pourquoi, conformément à l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme § 16°, le PSMV applique **une servitude 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>.**

....Le secteur sauvegardé du 7<sup>ème</sup> arrondissement, où le taux de logements sociaux est le plus faible de Paris (1,3 % des résidences principales), a vocation à s'inscrire dans cette zone qui l'entoure de toutes parts dans le PLU. C'est pourquoi, conformément aux dispositions de l'article R.123-12 § f, un secteur d'application de la « servitude logement social » est délimité aux documents graphiques réglementaires dans la zone US du PSMV.

.....Dans le PSMV, le **ratio** de logement social imposé a été fixé à **30%** afin de prendre en compte les dispositions de la **Loi du 18 janvier 2013** relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et du renforcement des obligations de production de logement social, qui ont porté de **20 à 25 %** l'objectif chiffré de la Loi SRU. Ce pourcentage supérieur est destiné à marquer une **volonté de rattrapage** par rapport à la situation déficitaire actuelle.

§ 2.3.2 Les emplacements réservés institués sur le fondement de l'article L.123-2 b

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.**

Trois types de réserves 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 réaliser en habitation affectée au logement social au moins soit 30 %, soit 50 %, soit 100 % de la surface de plancher, **hors rez-de-chaussée, sous-sol, et constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (soit légende LS 30 %, ou 50%LS, ou 100% LS);**

**Ce dispositif ne doit pas porter atteinte aux autres objectifs** poursuivis par le PSMV, notamment la satisfaction **des besoins en équipements publics et la diversité des fonctions urbaines.** C'est pourquoi un certain nombre de surfaces ne sont pas prises en compte dans les normes minimales fixées par les réserves : ainsi, les obligations qu'elles imposent n'obèrent pas la réalisation de CINASPIC ni l'aménagement de surfaces destinées à l'emploi – notamment de locaux commerciaux ou artisanaux – dans les rez-de-chaussée des immeubles.

**La méthode utilisée pour déterminer les emplacements réservés** et définir le **ratio** logements locatifs sociaux apparaît dans le dossier aux pages suivantes

Pages 22,23, au §.2.3.3 La cohérence du dispositif global :

- ...La servitude 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). 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.). De même, **la règle ne s'applique pas aux projets ne portant que sur un seul logement** parce que les exigences spécifiques au logement social sont, dans la plupart des cas, incompatibles avec les impératifs de la restauration des grands hôtels particuliers de valeur patrimoniale avérée du secteur sauvegardé.

- **La servitude et les emplacements réservés n'apportent aucune contrainte à la réalisation d'équipements ni à l'aménagement de surfaces commerciales ou artisanales à rez-de-chaussée.** Pour sa part, la servitude ne s'oppose pas à la reconstruction ou à la réhabilitation de surfaces existantes destinées à l'emploi dans le cadre des dispositions de l'article US.14 relatif à la densité.
- **Dans le cadre d'une politique globale menée par l'Etat, de rationalisation des biens immobiliers situés à Paris, eu égard à leur usage et leur occupation, et de regroupement de l'implantation de ses services, un certain nombre de terrains de l'Etat situés dans le secteur sauvegardé vont prochainement être désaffectés et faire l'objet de mutations. Dans ce contexte, la Ville et l'Etat, qui ont élaboré le projet de révision du PSMV en partenariat, ont mis au point une stratégie globale de planification urbaine visant à ce que des programmes de logements comportant des logements sociaux soient réalisés en remplacement de locaux actuellement occupés par des bureaux des services de l'Etat, à court terme pour certains, à plus long terme pour d'autres.**

A cet effet, des réserves pour la réalisation de logements, notamment sociaux, sont inscrites sur **des terrains** présentant un potentiel important de production de logements, **qui doivent muter prochainement** - Ministère de la Défense (231 boulevard Saint-Germain et 1 place Saint-Thomas d'Aquin), Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche (4 rue de Lille) ou qui pourront faire l'objet d'opérations à plus long terme (Ministère de l'Agriculture, 65 rue de Varenne).

Parallèlement, **6 propriétés de l'Etat sont exclues du secteur d'application de la « servitude logement social »....**Par les caractéristiques de leurs intérieurs, **ces édifices sont peu adaptés à une transformation en logements classiques.**

**D'un point de vue quantitatif, la surface de plancher de logement social qui sera réalisée sur les terrains de l'Etat dans le cadre de cette stratégie globale est au moins équivalente à celle qui aurait été réalisée par l'application de la « servitude logement social » sur tous les biens de l'Etat, dans l'hypothèse où tous ceux qui peuvent être adaptés au logement auraient effectivement accueilli des logements.** Rappelons que **les réserves imposent** la réalisation de programmes de logements, avec une part de logement social, contrairement à la **servitude qui ne garantit pas la réalisation de logements.**

- **Le dispositif susmentionné est complété par l'inscription de réserves pour la réalisation de logements comprenant une part de logements sociaux sur des terrains en mono-propriété, appartenant à des institutionnels (Région d'Ile-**

**de-France au 35 boulevard des Invalides) et à des propriétaires privés (24-26, rue Saint-Dominique, 78A rue de Sèvres).**

- **Outre les terrains de l'Etat susmentionnés, sont également extraits du secteur d'application de la « servitude logement social » les terrains ou parties de terrains faisant l'objet de réserves pour la réalisation de logements comprenant du logement social. Les deux dispositifs, qui imposent des obligations différentes, ne peuvent en effet être cumulés sur un même terrain.**

#### 1.3.2.1.3. Questions complémentaires de la commission d'enquête

La commission souhaite connaître pour chacun des 7 sites retenus comme emplacement réservé pour les logements, les critères spécifiques qui ont déterminé leur désignation et le ratio de logements locatifs sociaux.

Quelle est la cohérence entre l'objectif de sauvegarde du patrimoine, même récent, et l'impossibilité imposée aux propriétaires de faire de travaux d'améliorations ou de mise aux normes liés aux usages contemporains ?

#### 1.3.2.1.4. Avis et commentaires du maître d'ouvrage

##### Emplacements réservés pour le logement social

La question des logements sociaux dans le secteur sauvegardé relève d'obligations légales auxquelles la Ville de Paris doit répondre.

Le PSMV de 1991 ne prévoyait aucune disposition sur ce sujet. Il est cependant impératif aujourd'hui, dans une vision équilibrée du territoire parisien et plus particulièrement du 7<sup>ème</sup> arrondissement dont le déficit de logement social est le plus important de la capitale, d'intégrer des dispositions concernant le logement social. Conformément au code de l'urbanisme, le PSMV doit être compatible avec le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU de Paris. Le PADD définit pour le logement un ensemble d'actions visant notamment à satisfaire aux obligations de la Loi SRU en matière de logement social.

Le PSMV doit par ailleurs être compatible avec le Programme local de l'habitat (PLH) adopté par délibération du Conseil de Paris des 28, 29 et 30 mars 2011 et modifié par délibération du Conseil de Paris des 9 et 10 février 2015, ainsi qu'avec le Schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) approuvé par l'Etat par décret du 27 décembre 2013.

Le PLH modifié intègre les nouveaux objectifs fixés par la loi Duflot du 18 janvier 2013 qui prévoit désormais que la part des logements sociaux devra atteindre 25% des résidences principales en 2025 et viser un objectif de 30% en 2030.

Pour atteindre ces objectifs il est prévu dans le projet de PSMV la mise en œuvre des deux dispositifs réglementaires déjà utilisés par le PLU, d'une part l'inscription d'emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements sociaux, et d'autre part la mise en application d'une servitude imposant un ratio minimal de logement social dans les programmes d'habitation de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher. L'introduction de ces deux outils dans les deux PSMV parisiens est une des actions prévues par le PLH.

En application de l'article L.123-2 § b) du code de l'urbanisme, le plan de sauvegarde et de mise en valeur inscrit sur des terrains de la zone couverte par le PSMV des servitudes localisant des emplacements en vue de la réalisation de programmes de

logements sociaux. L'article US.2.3 du règlement définit les obligations spécifiques à chaque catégorie de réserves. Conformément à l'article L.123-17 du code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel est inscrit une servitude de ce type peut mettre en demeure la Ville de Paris de procéder à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Les critères retenus pour déterminer les emplacements réservés visaient à déceler les sites les plus adaptés à la réalisation de programmes de logements comportant des logements sociaux :

- le statut de la propriété a constitué l'élément primordial de la sélection : les mono - propriétés ont été ciblées en premier lieu comme pouvant faire l'objet d'une mutation globale ;
- les caractéristiques des terrains et du bâti ;
- l'absence de logements préexistants.

Cet examen a permis de définir 7 emplacements réservés dans le projet de PSMV mis à l'enquête: 4 sur des terrains appartenant à l'Etat, 1 sur un terrain appartenant à la Région Ile-de-France, et 2 sur des terrains privés.

Trois catégories d'emplacements réservés ont été définies correspondant aux obligations suivantes :

- LS 30% : réaliser en logement social 30% de la surface de plancher, hors rez-de-chaussée, sous-sol et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)
- LS 50% : réaliser en logement social 50% de la surface de plancher, hors rez-de-chaussée, sous-sol et CINASPIC,
- LS 100% : réaliser en logement social 100% de la surface de plancher hors rez-de-chaussée, sous-sol et CINASPIC situées au 1er étage.

Le pourcentage de logements sociaux LS 30% sur les 2 terrains privés (24/26 rue Saint Dominique et 78A rue de Sèvres) et sur le terrain de la région Ile-de-France est le même que celui de la servitude logement social LS 30% applicable sur l'ensemble du territoire du PSMV. La seule contrainte supplémentaire par rapport à la servitude LS est l'obligation de réaliser un programme d'habitation incluant des logements sociaux (hors surfaces éventuelles de CINASPIC)

Le pourcentage de logements sociaux sur les terrains de l'Etat (4 rue de Lille, 231 boulevard Saint Germain, 1 place St Thomas d'Aquin, 65 rue de Varenne/ 3-7 rue de Barbet de Jouy) résulte d'une stratégie globale de planification urbaine sur plusieurs terrains appartenant à l'Etat dont la mutation est prévue à court ou long terme, laquelle consiste à prescrire sur ces 4 terrains des réserves LS avec des pourcentages allant de 30% à 100%, afin de compenser l'absence de servitude LS 30% sur 6 autres terrains, occupés par des immeubles protégés peu adaptées à une transformation en logements.

Adresse	Type de réserve	Observation
<b>Terrains appartenant à l'Etat</b>		
231 boulevard Saint Germain	LS 30%	Propriétaire unique : Etat/ Ministère de la Défense Parcelle très vaste comportant en cœur d'îlot des bâtiments non protégés pouvant être restructurés ou démolis en tout ou partie Terrain en cours de cession pouvant permettre à court terme un programme mixte de logements (dont logements sociaux), bureaux, activités, et équipements publics (crèche et gymnase)
1 place St Thomas d'Aquin	LS 30%	Propriétaire unique : Etat/ Ministère de la Défense Vaste parcelle en cours de cession pouvant évoluer à court terme dans le cadre d'un programme mixte pouvant comprendre des équipements et/ou des logements sociaux (notamment dans la partie est de la parcelle où les bâtiments en U ont été fortement remaniés à l'intérieur il y a quelques années, bien que protégés de type B).
65 rue de Varenne/ 3-7 rue de Barbet de Jouy	LS 50%	Propriétaire unique : Etat/ Ministère de l'Agriculture Vaste parcelle comprenant un immeuble de bureaux pouvant évoluer à long terme dans le cadre d'un programme mixte pouvant comprendre des logements sociaux Absence de protections patrimoniales bâties, qui permet une restructuration partielle ou complète
4 rue de Lille	LS 100%	Propriétaire unique: Etat/ Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la recherche Ancienne bibliothèque de l'Institut National des Langues et Civilisations Orientales (INALCO) Petite parcelle comportant un immeuble non protégé à l'exception de la façade sur rue, ce qui permet une restructuration en vue d'un petit programme de logements sociaux (moins de 20 logements)

<b>Autres propriétaires fonciers</b>		
35-37 bd des Invalides	LS 30%	Propriétaire unique : Région Ile-de-France Immeubles de bureaux pouvant évoluer à long terme dans le cadre d'un programme mixte pouvant comprendre des logements sociaux spécifiques Parcelle de taille moyenne dont le bâti n'est pas soumis à des protections patrimoniales bâties, ce qui permet une restructuration partielle ou complète
24/26 rue Saint Dominique	LS 30%	Propriétaire unique : Foncière 6è/7è Immeubles de bureaux pouvant évoluer à long terme dans le cadre d'un programme mixte pouvant comprendre des logements sociaux Absence de protections patrimoniales bâties, qui permet une restructuration partielle ou complète
78 A rue de Sèvres	LS 30%	Propriétaire unique : Fondation de la Salle Locaux de bureaux et d'enseignement pouvant évoluer à long terme dans le cadre d'un programme mixte pouvant comprendre des un petit programme de logements sociaux Absence de protections patrimoniales bâties, qui permet une restructuration partielle ou complète

Le dispositif d'emplacement réservé ne vise pas nécessairement une réalisation immédiate de logements sociaux sur les terrains qui sont grevés. Dans le cadre du maintien du programme existant, selon la jurisprudence de 2009 de la société Clichy, sont admis des travaux qui n'affectent pas la structure de l'immeuble mais portent uniquement sur son aspect extérieur.

Une incohérence a été signalée au sujet de l'article US.2.3-2° relatif au pourcentage de logements sociaux qui semble exiger la réalisation de logement libre ou aidé dans les % de réserves logement social. La rédaction du règlement sera donc revue pour prendre en compte cette observation relative aux 3 catégories de réserves qui imposent uniquement un ratio minimal de logement social. Il conviendra de remplacer systématiquement, dans le règlement et le rapport de présentation du projet de PSMV, la mention « emplacement réservé en vue de la réalisation de logement et de logement social » par la mention « emplacement réservé en vue de la réalisation de logement social ».

#### Autres demandes relatives au logement social

Le Comité d'Aménagement du VII<sup>ème</sup> arrondissement demande que l'article US.2.3-1° relatif à la servitude logement social soit modifié afin :

- Que les bâtiments de type A soient exclus de la servitude logement social

Cette observation ne peut être prise en compte dans la mesure où l'exclusion demandée ne disposerait d'aucune base légale. L'expérience prouve que l'on peut réaliser des logements sociaux dans des bâtiments de grande qualité patrimoniale. L'article US.11.1 relatif à l'aspect des constructions, et la protection du patrimoine bâti est garant du respect de cette qualité.

- Que le seuil de déclenchement de la servitude logement social soit ramené à 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher (au lieu de 800 m<sup>2</sup> dans le projet de PSMV qui a été soumis à enquête)

Ce seuil de 800 m<sup>2</sup> est le même que celui qui figure au PLU approuvé en 2006 et au PSMV du Marais approuvé par arrêté préfectoral du 18 décembre 2013. Au regard de la cohérence des documents d'urbanisme applicables sur l'ensemble du territoire de la commune, cette observation ne sera donc pas prise en compte.

- Que la servitude LS 30% soit ramenée à LS 25% :

Ce pourcentage est le même que celui qui figure au PSMV du Marais approuvé par arrêté préfectoral du 18 décembre 2013, ainsi que celui qui est proposé dans le cadre de la modification en cours du PLU.

Au regard des exigences du PLH modifié en février 2015, des obligations légales de réalisation de logements sociaux dans les communes qui en sont déficitaires renforcés par les dispositions de la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, et de la cohérence des documents d'urbanisme applicables sur l'ensemble du territoire de la commune, le pourcentage de la servitude LS 30% sera maintenu sur le territoire du PSMV du 7<sup>ème</sup> arrondissement.

#### 1.3.2.1.5. Appréciations de la commission d'enquête

***La commission d'enquête est satisfaite globalement des réponses apportées par le maître d'ouvrage relatives aux modalités de désignation des emplacements réservés pour le logement social.***

***Pour ce qui concerne les travaux susceptibles d'être entrepris sur un immeuble grevé par un emplacement réservé, seuls sont admis les travaux qui n'affectent pas la structure de l'immeuble mais qui portent uniquement sur son aspect extérieur : la commission d'enquête observe que cette contrainte est pénalisante (Cf. ci-après, le 24/26 rue Saint Dominique).***

**La réponse donnée au comité du VII<sup>ème</sup> arrondissement recueille l'approbation de la commission d'enquête, compte tenu de la nécessaire cohérence à observer entre le PSMV et le PLU.**

**Le 65 rue de Varenne / 3-7 rue Barbet de Jouy**

**Au vu des critères retenus pour la désignation des emplacements réservés au logement social, la commission d'enquête ne peut qu'abonder dans le sens du maître d'ouvrage concernant le choix de ces parcelles. Elles réunissent les conditions requises, même si des équipements publics devraient y être certainement plus nombreux.**

**Quant à l'alignement des immeubles ou à leur démolition, des questions se posent encore. Toutefois, la programmation de la réalisation des logements n'étant pas encore arrêtée et le ministère concerné n'étant pas encore délocalisé, ces questions devraient à terme trouver des réponses satisfaisantes.**

**Le 24-26, rue Saint Dominique, avec un ratio de 30% : Immeuble de La Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> arrondissements de Paris :**

**La commission d'enquête a pris bonne note de la réponse du maître d'ouvrage concernant le choix opéré sur cet immeuble sans protection patrimoniale en tant qu'emplacement réservé pour le logement dont du logement locatif social.**

**Les critères de choix retenus pour la désignation des emplacements réservés dans le domaine privé, à savoir les terrains en mono-propriété dont les caractéristiques sont adaptées à l'aménagement de logements sociaux, semblent réunis au 24-26, rue Saint-Dominique, même si l'immeuble concerné est actuellement entièrement occupé à usage de bureaux et ce, depuis les années cinquante.**

**Toutefois, il est certain que l'aménagement de logements dans cet immeuble de bureaux impliquerait une restructuration partielle mais coûteuse même s'il n'est envisagé que la construction de 30% de logements sociaux. S'il existe d'autres parcelles susceptibles de satisfaire les critères de désignation des emplacements réservés, il serait peut-être plus opportun de supprimer l'emplacement réservé du 24-26, rue Saint Dominique et de désigner, à cette fin, un autre immeuble aux caractéristiques de logement plus évidentes, ce qui devrait ainsi concourir à optimiser la production de logements sociaux à des coûts raisonnables.**



1.3.2.1.6. **Sous-thème** : Les Impasses1.3.2.1.6.1 *Analyse et synthèse des observations et courriers relatifs à ce sous-thème*

Il s'agit d'un site urbain qui aborde de front le contenu du PSMV. **Le projet de PSMV propose de rendre traversant les murs du fond des impasses par l'ouverture d'un passage piétonnier.** Il s'agit de prendre en compte un comportement collectif d'habitants qui ont peur de voir fondre leur bien-être à cause de l'arrivée d'une nouvelle proximité spatiale de logement social. La commission d'enquête a été surprise par **l'ampleur et le nombre de réactions** d'habitants du groupe immobilier que constituent les *avenues Daniel-Lesueur* et *Constant- Coquelin*.

Le courrier descriptif envoyé par la Maison de La Salle détaille ces installations (courrier n° 9 du registre 4).

Une pétition de 361 signatures, au nom des habitants des deux impasses, préparée par les délégués de ces copropriétés, a été remise à la commission d'enquête lors de la dernière permanence du 14 février 2015 (annexe 23 du registre 6). Les habitants des deux avenues sont vivement opposés à l'ouverture de leurs impasses. De plus, outre la pétition, la commission a comptabilisé plus d'une centaine d'observations inscrites dans les 7 registres, et a souvent retrouvé les mêmes noms dans la pétition et dans la signature du registre, comme s'il avait été suggéré de faire le maximum d'interventions auprès de la commission d'enquête. Ces habitants ont une grande peur que l'ouverture des impasses sur ces constructions nouvelles entraîne une disparition de la qualité, de l'entre soi et surtout du calme de leurs habitations : bruits, passages, accès non contrôlés, forte dévalorisation de la valeur de leur bien, arrivée de « voyous », création d'ombres sur certains immeubles par les constructions neuves, perte de la vue sur les toits dans les étages les plus élevés... et surtout la crainte que le plan de sauvegarde et de mise en valeur soit « *trompeur* » puisque les passages pour les piétons percés dans les deux murs seront, de fait, pour les pompiers et donc évidemment un accès à des parkings sous les nouveaux immeubles...

**Résumé des réactions des habitants** : les cinq points de la pétition expliquent les raisons de l'opposition au percement du mur des deux impasses.

- « *Un jugement récent a **définitivement confirmé le droit** indivis de propriété détenu par les copropriétés des deux impasses* », et donc il ne peut y être porté atteinte sans « *l'accord unanime de ses copropriétaires* » ;
- « *La vraie finalité du percement des impasses n'apparaît pas explicitement communiquée car les documents mis à disposition du public présentent des incohérences* ».
- « *Contrairement à ce qui est indiqué, il est à craindre qu'il ne s'agisse pas d'un simple « passage piétons » au sens premier du terme, mais d'une ouverture plus grande « permettant aux occupants du 78A rue de Sèvres d'entrer et de sortir, et en fait d'une « mise en circulation accompagnée de son lot de nuisances ».*
- « *En réalité ce percement pourrait signifier à terme une mise en circulation projetée dans « la perspective de nouvelles constructions »*
- « *Si elles étaient envisagées, ces éventuelles nouvelles constructions appelleraient par « elles-mêmes les plus expresses réserves. » (pétition, annexe 23, registre 6)* ».

**Par ailleurs les habitants ont posé de nombreuses questions et/ou ont fait état de leurs préoccupations sur le sujet :**

- « Quelles sont les véritables intentions de la Mairie ? » (Joël STERN, R4, 25), « le projet reste obscur » (David DERAÏN, R2, 26). Une incompréhension de la notion de réserve proposée par le PSMV. La notion de réserve pour l'avenir et l'idée d'une planification à long terme ne parlent pas à la sensibilité des habitants ; la planification apparaît comme un système logique loin des préoccupations quotidiennes. La logique habitante est tout autre, elle pourrait se résumer ainsi : la parcelle mitoyenne est classée en LS 30, donc les Frères ont déjà vendu (« *on en est sûr, la Mairie du 7<sup>ème</sup> nous l'a dit* », ont entendu les commissaires enquêteurs lors d'une permanence). Sur ce point, la pétition indique un mail du directeur de cabinet de la maire du 7<sup>ème</sup>, du 17 octobre 2014, qui indique que la Fondation La Salle souhaite vendre, que la Mairie a préempté, mais que la transaction n'a pas encore eu lieu ? pièce jointe n° 10 à la pétition, annexe 23 registre 6). C'est dès demain que l'opération immobilière va se faire...

Dans cette incompréhension, la commission perçoit aussi une forte inquiétude sur la notion de propriété. Certes, le Tribunal de Grande Instance dans sa décision du 27 octobre 2010, a affirmé que ce mur (l'arrêt porte sur l'impasse Daniel-Lesueur) était une copropriété indivise entre les diverses copropriétés de l'avenue et le propriétaire de la parcelle attenante (les Frères), mais la méfiance (ou peut-être la rumeur) règne ...

- Nous avons, dans ces impasses, une vie tranquille, calme, sécurisée, un havre de paix ; « un peu de calme dans un environnement de quartier très animé » (M. Delporte, 7 Coquelin, R4, 11), et même dans un arrondissement effervescent. Tantôt les uns insistent sur le calme, tantôt d'autres insistent sur la sécurité. Le percement des murs fera disparaître cet entre soi, quasi villageois, dans lequel « *les hirondelles présentes dans le lierre du mur au fond de l'impasse seraient amenées à disparaître...* » (Sophie JAEGER, 10 av Lesueur, R5, 13), « *mur tapissé de vigne vierge et de lierre [Daniel Lesueur] proposant une vision bucolique verdoyante très agréable* » (Jacques FABRE, 9 Lesueur, R3, 7) et « *les enfants peuvent jouer tranquillement au pied des fontaines* » (Sandra BOUSNAH, 9 Coquelin, R4, 14). « *C'est bien parce que c'est une impasse que nous sommes venus vivre là* » (Eric DIAZ, 7 Lesueur, R2, 14)

Nombreux sont ceux qui insistent sur le « *caractère haussmannien* » (peu soulignent le décalage de périodes historiques), sur la qualité architecturale, sur la beauté, sur l'esthétique et l'harmonie architecturale de cet ensemble (classée type A). La fontaine même, malgré son angelot disparu aujourd'hui, n'était-elle pas une trace du Couvent des Oiseaux et « *fait partie du patrimoine français* » (Serena STERN, 10 Coquelin, R7, 5). Ces murs sont si beaux que les touristes s'arrêtent pour photographier ce Paris (heureusement pas encore ce « *Paris disparu au mépris de l'environnement* » et « *Démolir ce qui est beau et sacrifier un micro quartier : non !* » comme le souligne une observation, Jean-Claude JAEGER, 10 Lesueur, R6, 9).

Un argument est développé à plusieurs reprises : les murs soutiennent les immeubles. L'image d'un effondrement des pignons si les murs étaient détruits surgit (Sylvie LE BOUÉDEC, 5 Lesueur, R7, 13) : « *les murs contribuent à la solidité des immeubles* » (Jacques PATRY, 12 Lesueur, R5, 6).

Une lettre (Stanislas de LARMINAT, 9 Coquelin, annexe 18) souligne même que « *... le sol sur lequel est construit mon immeuble [9 Constant-Coquelin] est fragile... considérables installations de piliers de soutènement dans les caves... le creusement pour les fondations d'un immeuble provoquera des déplacements de la nappe phréatique...* »

L'un de ces murs – avenue Constant-Coquelin- « sera encore plus beau demain car il est l'un des 209 points de végétalisation retenu pour 2015 dans le programme de la Mairie de Paris « Du vert près de chez moi », en accord avec la Mairie du 7<sup>ème</sup> et à la demande d'habitants de l'impasse (Fabien et Carole SAVARY, 8 Coquelin, R4, 23).

• Le percement des murs et la création de passages piétonniers est refusé à l'unanimité des auteurs des observations.

Les arguments sont multiples :

D'abord le passage piétonnier vers du logement social fera venir du bruit et des incivilités, les enfants ne pourront plus jouer dans la rue.

Ensuite, l'affichage des mots « passage piétonnier » est un leurre : en réalité c'est un passage pour les véhicules, non seulement pour les pompiers mais aussi pour les véhicules particuliers (ne faut-il pas accéder aux logements sociaux ?), ainsi que les livraisons et les camions poubelles. « Le percement du passage piéton est un mensonge, dans la réalité il sera question d'un passage pour tous types de véhicules » (Thierry ADAM, 6 Coquelin, R2, 6)

Ce n'est plus un passage, mais des avenues qui engorgeront encore plus le boulevard des Invalides et permettront d'éviter Duroc pour rejoindre la rue de Sèvres : « tout le monde pourra passer de la rue de Sèvres au boulevard des Invalides » (Jackie UBOGI, 5 Lesueur, R1, 11)

Cette question des passages piétonniers inscrits dans le PSMV ne concerne pas que ces deux avenues, mais nécessite d'être examinée dans ses multiples aspects traitée plus loin dans ce document. Enfin, la question du logement social, traitée par ailleurs dans ce rapport, est fortement présente et sous-jacente dans les observations à propos des percements des deux murs. (Beaucoup savent sans doute qu'il serait inconvenant de refuser d'emblée le LS 30 de la parcelle mitoyenne.) Ce seront souvent des détours qui seront utilisés pour exprimer ce refus des 30% de logement social. Les Frères viennent de faire des travaux, cela a provoqué des nuisances, recommencer des travaux entraînerait des coûts inutiles et des contraintes pour les riverains. Ces gens (des logements sociaux) auront besoin de voitures, donc de parking, or les deux avenues sont déjà saturées (et même souvent en double file). Avec cette nouvelle population des troubles de voisinages sont à prévoir : « bruit, voyous, incivilités... et trafics divers » (Olivier LESTRADE, 7 Lesueur, R1,22, ou M. COHEN, 7 Lesueur, R4 30). Et, « les logements sociaux nuiront gravement au patrimoine architectural » (Annie PIERRE, R4, 19)

D'ailleurs pourquoi faire du logement social, puisqu'il « existe d'ores et déjà une mixité sociale dans nos deux impasses » (Patricia CLAIR, 3 Coquelin, R5, 21)

• La crainte, maintes fois émise, de subir une forte dévaluation des biens immobiliers des propriétaires des deux avenues, est fortement soulignée. Sont mis en cause tant l'arrivée d'une nouvelle population liée au logement social que le percement des murs qui fait disparaître le calme et la tranquillité. Il y aura une « dépréciation de ce bien acquis en 1946 par l'économie et le travail » (Luce LABEY-JANICOT, 6 Coquelin, R1, 7). Les nouvelles constructions entraîneront la « diminution de la valeur de nos appartements (la vue, la clarté) de 15 à 20% » (Jacques PATRY, 12 Lesueur, R5, 6)

Et même, l'injustice est présente puisque « les propriétaires du 78 valoriseront leur patrimoine à nos dépens ! » (M. SZUSTERKAC, 4 Lesueur, R6, 7). La commission

entendra même que les Frères agiraient en sous-main pour valoriser leur patrimoine. (A. JANICOT, 9 Lesueur, registre 3, observation, 5)

#### 1.3.2.1.6.2 Synthèse des éléments du dossier relatifs à la thématique



Ces impasses sont décrites comme l'ensemble urbain n°36 dans le rapport de présentation du PSMV (novembre 2013)<sup>1</sup>.

Cet ensemble urbain se situe au sud-ouest du périmètre du Secteur Sauvegardé, à l'angle du boulevard des Invalides et de la rue de Sèvres. Il regroupe vingt-huit parcelles sur lesquelles est construit un ensemble homogène d'immeubles d'habitation post-haussmanniens, principalement construits entre 1911 et 1913. Ce lotissement a été réalisé lors de la vente du domaine de la congrégation de Notre-Dame au début du XXe siècle.

Accessible par le boulevard des Invalides, ce lotissement, ouvert en 1912-1913 (certains bâtiments ne seront achevés qu'après la guerre) sur l'emplacement du Couvent des Oiseaux, possède la caractéristique d'être décomposé en deux impasses qui terminent chacune sur un mur s'élevant jusqu'au quatrième étage des habitations et mitoyen avec une parcelle occupée par un établissement d'enseignement des Frères des Ecoles Chrétiennes dont l'adresse est rue de Sèvres (il s'agit d'un équipement collectif privé indiqué comme un «établissement d'enseignement» dans le plan des occupations actuelles du rapport de présentation, et marqué pour ses bâtiments en gris clair et en blanc dans le projet de plan). Cet établissement –dit *Maison de La Salle* - est en cœur d'îlot, il regroupe des locaux pour l'enseignement, des salles de réunions, des locaux associatifs et administratifs, une chapelle ainsi que des chambres pour les personnes qui enseignent ou suivent une formation

Cette parcelle accessible par le n° 78 A de la rue de Sèvres et dont la construction s'étale sur plus d'un siècle est décrite dans le rapport de présentation du PSMV comme l'une des parties d'un ensemble de cours artisanales et résidentielles (ensemble urbain

<sup>1</sup> Suite à une observation, remarquons qu'une erreur de pagination dans la table des matières du chapitre B de la partie I du diagnostic (p.95). Observation de Jacques Warin, 8 Coquelin (R5, 18). En fait, il est renvoyé à la page 213 alors qu'il devrait s'agir de la page 219 !

n°37 qui regroupe les parcelles voisines de la rue de Sèvres entre les n° 74 et 80 de la rue).

*1.3.2.1.6.3 Questions complémentaires de la commission d'enquête*

- La commission s'interroge sur la nécessité impérative et exclusive de maintenir les passages piétonniers imposant le percement des murs alors que l'établissement actuel (Maison de La Salle) est un ERP en conformité avec les règles de sécurité en vigueur.
- A l'avenir, si des logements sont réalisés sur la parcelle, d'autres accès piétonniers ne pourraient-ils pas être ouverts (le long du jardin de la clinique Saint Jean de Dieu, vers la rue Rousselet) ?
- Le bilan avantages-inconvénients de la suppression des liaisons piétonnières ne serait-il pas plutôt positif en faveur de cette suppression ?

*1.3.2.1.6.4 Avis et commentaires du maître d'ouvrage*

Les liaisons piétonnières à conserver ou à créer ne sont pas considérées comme des voies et leur tracé figure à titre indicatif dans les documents graphiques du règlement. Leur débouché sur la voie peut être clos par des grilles ou des portes, et leur statut peut être privé ou public.

Concernant la parcelle 78A rue de Sèvres et les liaisons piétonnières qui débouchent au projet de PSMV sur les impasses dénommées avenues Daniel Lesueur et Constant Coquelin, il est envisagé de les supprimer.

*1.3.2.1.6.5 Appréciations de la commission d'enquête*

***La commission d'enquête a bien conscience de la qualité actuelle du cadre de vie des riverains des avenues Lesueur et Coquelin offerte par les impasses. Elle considère que le percement des 2 murs d'impasse pour établir des liaisons piétonnières, n'apparaît pas indispensable en matière de sécurité.***

***Par ailleurs, la commission observe l'absence de programmation actuelle du départ de ce CINASPIC du 78, rue de Sèvres.***

***Aussi, la commission considère-t-elle que le bilan avantages-inconvénients de ces liaisons piétonnières milite largement en faveur du maintien en l'état de ces murs d'impasse.***



#### 1.3.2.1.7. **Sous-thème** : Sciences Politiques

##### *1.3.2.1.7.1 Analyse et synthèse des observations et courriers relatifs à ce sous-thème*

L'Hôtel de l'Artillerie, 1, place Saint-Thomas d'Aquin, occupé actuellement par le Ministère de la Défense sera libéré en 2015, dès le départ de ce ministère à Balard.

Cet ensemble immobilier est en partie classé aux monuments historiques et en partie inscrit. Il développe une SHON de 14.313 m<sup>2</sup> sur un terrain de 9.342 m<sup>2</sup>. Il comprend deux corps de bâtiments qui s'articulent autour de trois cours centrales. Il est actuellement à usage principal de bureaux.

Par sa situation entre le boulevard Saint-Germain, la rue du Bac et la rue de l'Université, l'Hôtel de l'Artillerie offre une opportunité exceptionnelle et unique pour Sciences Po de parachever le déploiement de son campus urbain autour du 27 rue Saint-Guillaume, son siège depuis 1880, en liaison avec le bâtiment mitoyen du 13, rue de l'Université. De surcroît, ce site permettra de constituer en plein cœur de Paris un campus réunissant sur un même espace d'enseignement, de vie collective, des centres de recherche, des bureaux d'enseignements, un amphithéâtre de 600 places, des bibliothèques, et des logements étudiants.

Grace au patrimoine architectural exceptionnel de l'Hôtel de l'Artillerie, allié à son plan d'aménagement innovant, Sciences Po propose de faire de ce site un lieu intégré d'innovation, de recherche et d'enseignement pleinement ouvert sur la ville, un vecteur de rayonnement et d'attractivité internationale pour attirer les meilleurs étudiants et les meilleurs enseignants à l'échelle internationale tout en étant un gage de soutenabilité financière à long terme.

L'occupation de l'Hôtel de l'Artillerie permettrait la libération de 14 locations, un regroupement sur 7 sites et le resserrement du campus urbain de Sciences Po.

Sciences Po prétend ne pas avoir de difficultés à suivre les contraintes urbanistiques posées par l'Etat et la Ville : l'opération nécessite toutefois la validation de certains prérequis, tels que :

- La démolition du bâtiment des années 30 au centre de la cour Gribeauval et la possibilité de construire des surfaces pour accueillir un espace multi fonctionnel en RDC+ sous-sol (400 places pouvant être utilisées pour des manifestations événementielles),
- La création d'espaces verts et végétalisation des cours,
- L'obligation de créer 30 % de logements sociaux, sauf en cas d'occupation du site par une structure comme Sciences Po qui occuperait le site en tant que « CINASPIC » (classement de l'affectation des surfaces dédiées à l'enseignement). Néanmoins Sciences Po souhaite faire du logement étudiant (45 logements) sur le 13, rue de l'Université.

Les contraintes urbanistiques sont prises en compte dans la programmation :

Le site ouvert sur la ville avec une traversée piétonne comme l'envisage le PSMV.

Un programme permettant de développer un outil immobilier performant qui comprendra une restructuration lourde du Bâtiment 1, une rénovation légère des bâtiments 3 et 4, la construction d'un nouvel ensemble en lieu et place du bâtiment 5 pour héberger un espace multi fonctionnel (cours Gribeauval), la végétalisation des cours et le

déploiement d'espaces verts, la création d'un cheminement piétons à travers les cours de Sébastopol et Treuil de Beaulieu, un projet de création d'offre de logement social étudiant.

Le règlement actuel du projet de PSMV ne permet pas en l'état, semble-t-il, toutes les opérations indispensables à la réalisation du projet de Sciences Po sur ce site.

Ce projet demandera donc l'élargissement à l'Hôtel de L'Artillerie du périmètre de localisation d'équipements publics avec une destination d'équipement public d'enseignement supérieur qui entoure l'installation mitoyenne de Sciences Po qui est au 13, rue de l'Université.

Il sera demandé en outre :

- la restauration des accès à l'église Saint-Thomas d'Aquin depuis l'ancien cloître (cour Sébastopol) par la **réouverture d'un mur** mitoyen.
- le **classement en plantations à réaliser** de la cour Treuil de Beaulieu qui permettra de projeter des constructions en sous-sol, notamment un amphithéâtre de près de 600 places.
- l'institution d'une **emprise maximale de construction** (EMC) d'environ 520 m<sup>2</sup> pour la partie émergente en R+1 et d'une hauteur de 10 mètres dans la cour Gribeauval, après la destruction du bâtiment 5 et restitution dans sa majeure partie de son ancienne destination végétale en la **classant en zone de plantations à réaliser**. Une galerie en rez-de-chaussée est prévue pour faire la jonction avec le bâtiment 3 et l'EMC. Des constructions en sous-sol éclairées par des ouvertures au sol au travers de verrières sont envisagées également pour aménager des espaces modulables destinés à la recherche et l'enseignement.
- la possibilité de construire environ 45 logements étudiants sur le site du 13, rue de l'université.

Il faut donc souligner ici qu'aucune transaction immobilière n'est actuellement finalisée. La certitude que Sciences Po acquiert ce site n'est donc pas totale à l'heure actuelle, même si elle est fort probable, étant donné sa stratégie d'extension et sa forte détermination. Toutefois, on ne peut exclure l'éventualité d'un coût prohibitif d'acquisition susceptible, peut-être, de remettre en question cette transaction avec le ministère de la Défense et France Domaine.

Sciences Po a fait part de ses propositions de **modifications** au projet de PSMV dans sa note présentant son projet sur le site de l'Artillerie transmise à la commission d'enquête le 11 février 2015. Celles-ci sont reproduites au paragraphe ci-après.

#### Modifications demandées au projet de révision du PSMV du 7<sup>ème</sup> :

- *Les documents graphiques devraient être modifiés en conséquence, afin de soustraire l'Artillerie à l'emplacement réservé en vue de la réalisation de logements et de logements locatifs sociaux et d'étendre le périmètre figuré en rouge qui entoure le 13, rue de l'Université au site de l'Artillerie pour l'y inclure en totalité. Le tableau de l'annexe III devrait être complété pour ajouter une ligne P7-1 place Saint-Thomas d'Aquin-Equipement public d'enseignement supérieur. Le tableau de l'annexe IV devrait être modifié pour supprimer la ligne relative à l'immeuble du 1, place Saint-Thomas d'Aquin.*
- *Règles spécifiques aux immeubles à conserver de type A :*

La création de percements nouveaux est interdite, sauf dérogation admise par l'architecte des bâtiments de France justifiée par des travaux visant à restaurer le bâti d'origine permettant de promouvoir un parcours patrimonial et historique ou des contraintes de sécurité incendie.

- Le document graphique devra être modifié pour supprimer le classement de la cour Treuil de Beaulieu en DM2 et le remplacer par un classement en « Plantations à réaliser ».

L'article US.13.3.4 dernier alinéa sera modifié en ce sens : Les ouvrages d'accès ou émergences de locaux en sous-sol, la construction de tels locaux enterrés ou semi-enterrés, (trémie, ouvrage de ventilation, ouvertures permettant l'éclairage zénithal au travers de portes et fenêtres ...) sont admis dans ces espaces dans le respect du patrimoine bâti et des espaces libres existants.

L'annexe 1 du projet de règlement de PSMV soumis à l'enquête publique sera complétée par le croquis suivant de telles ouvertures admises.

- Modification du document graphique du PSMV afin de :
  - limiter la classification de la cour Gribeauval en zone de plantations à réaliser selon le plan joint,
  - classer le reste de la cour Gribeauval en emprise maximale de construction (EMC) ne bordant pas une voie, avec hauteur maximale de façade de 10 mètres.
- L'article US.13.3.4. dernier alinéa sera modifié en ce sens : Les ouvrages d'accès ou émergences de locaux en sous-sol, la construction de tels locaux enterrés ou semi-enterrés étant autorisée, (trémie, ouvrage de ventilation, ouvertures permettant l'éclairage zénithal au travers de porte et fenêtres...) sont admis dans ces espaces dans le respect du patrimoine bâti et des espaces libres existants\*
- Article US.13.3.2.2°. c) alinéa 2 : Toute construction en élévation ou en sous-sol est interdite à l'exclusion des logements étudiants rendus nécessaires à l'activité d'un établissement public d'enseignement supérieur et d'ouvrages d'accès aux étages de taille réduite nécessaires pour des motifs d'accessibilité ou de sécurité, lorsque des solutions ne peuvent pas être trouvées à l'intérieur des immeubles ou dans les espaces « en blanc » du document graphique. Ces constructions et ouvrages doivent être implantés de façon à s'intégrer à l'environnement.

#### 1.3.2.1.7.2 Synthèse des éléments du dossier relatifs à la thématique

Dans le Rapport de Présentation, en page 85 de la Partie I :

Diagnostic A. Le Secteur Sauvegardé dans son Environnement Urbain, quelques phrases évoquent le caractère universitaire du 7ème arrondissement et la place de Sciences Po dans ce nouveau quartier Latin. Elles sont reproduites ci-dessous :

#### H3. Les équipements universitaires.

En bordure du Quartier latin historique, qui regroupe une proportion impressionnante d'établissements d'enseignement supérieur (universités, écoles), d'équipements de vie étudiante et de librairies tournées vers la communauté universitaire, le 7<sup>e</sup> arrondissement se définit davantage comme une péninsule où la Fondation nationale des sciences

politiques a peu à peu développé un réseau d'établissements, s'appuyant sur une proximité géographique et intellectuelle avec ce quartier des ministères et des administrations centrales dont de nombreux membres éminents viennent apporter leur expérience aux étudiants de Sciences-Po. Sciences-Po compte aujourd'hui près de 11000 étudiants dont 40 % d'étrangers. Sciences-Po est, comme l'Inalco, dont le siège historique de la rue de Lille est désormais occupé par des activités de recherche, membre du Pôle de recherche et d'enseignement supérieur (PRES) Sorbonne Paris Cité, qui regroupe notamment les Universités Sorbonne Nouvelle – Paris 3, René Descartes-Paris 5 et Denis Diderot-Paris 7. Le PRES Sorbonne Paris Cité longe ainsi la Seine, en reliant les secteurs patrimoniaux du 7<sup>e</sup> arrondissement à l'urbanisme contemporain qui façonne ce que d'aucuns n'hésitent pas à nommer « le nouveau Quartier Latin » sur la rive gauche. Le diagnostic a fait apparaître **la nécessité de pérenniser la vocation de locaux d'enseignement supérieur** dans le secteur sauvegardé du 7<sup>e</sup> arrondissement.

#### *1.3.2.1.7.3 Questions complémentaires de la commission d'enquête*

La commission souhaite savoir si ces modifications recueillent totalement, ou en partie, **l'approbation** du maître d'ouvrage du PSMV.

La commission souhaite connaître la procédure que devrait suivre Sciences Po pour lui permettre **dès à présent** la réalisation de son projet d'acquisition du site de l'Artillerie, quand bien même cette acquisition serait postérieure à la date de la présente révision du PSMV.

#### *1.3.2.1.7.4 Avis et commentaires du maître d'ouvrage*

Comme le PSMV actuel, le nouveau PSMV prévoit bien la démolition du bâtiment sur lequel figure une tache jaune aux documents graphiques du règlement.

Pourraient être admis cependant :

- Sur l'ensemble de la cour Est une constructibilité ponctuelle encadrée (afin de dégager le plus possible le jardin), dont la hauteur totale y compris le couronnement ne devra pas dépasser le niveau de corniche des bâtiments voisins de type B ;
- L'inscription de plantations à réaliser sur les cours Est (partie non constructible) et Nord, avec possibilité de construire en sous-sol.
- Sur l'ensemble des deux parcelles 1 place Saint Thomas d'Aquin et 13 rue de l'Université, seront maintenus l'objectif de réaliser des logements sociaux et/ou la conservation de la fonction d'enseignement supérieur.
- Au regard de l'unité paysagère et patrimoniale constituée par les jardins des fonds de parcelles des 11 à 17 rue de l'Université, la prescription DV2 sera maintenue au 13 rue de l'Université.

#### *1.3.2.1.7.5 Appréciations et commentaires de la commission d'enquête*

**La commission d'enquête considère que le projet de révision du PSMV du 7<sup>ème</sup> doit prendre en compte également la priorité accordée par le PLU de Paris, modifié en 2011, à la protection de l'enseignement supérieur qui vise à maintenir à Paris les établissements d'enseignement supérieur. Ainsi, même, si à l'heure actuelle aucune transaction immobilière n'est finalisée, un projet de campus dans l'Hôtel de l'Artillerie doit pouvoir être réglementairement réalisable dans sa partie essentielle.**

***Toutefois, comme le souligne le maître d'ouvrage, si Sciences Po ne parvient pas à acquérir l'Hôtel de l'Artillerie, ces modifications accordées ne devront pas obérer la pertinence de l'emplacement réservé pour le logement comprenant 30% de logement locatif social.***

***Enfin, Si Sciences Po ou un autre CINASPIC acquiert ce site de l'Artillerie, il conviendra de compenser la perte de cet emplacement réservé pour logement dont du logement locatif social.***



### 1.3.2.2. Thème n°2 : Le plan Climat-Energie

#### 1.3.2.2.1. Analyse et synthèse des observations et courriers relatifs à ce thème

Bien qu'il ait été décidé que l'enquête publique ne disposerait pas d'une évaluation environnementale en application de l'article R.122-18 du code de l'environnement, il a paru opportun à la commission d'enquête d'étudier les actions concrètes préconisées ou prescrites dans le projet de révision du PSMV du 7<sup>ème</sup> arrondissement, étant donné la cohérence recherchée dans les dispositions incluses dans ce domaine dans le PLU de Paris.

On peut noter cependant que ce thème n'a pas soulevé l'enthousiasme de la population et que seules quelques observations interrogent le maître d'ouvrage sur les dispositions concrètes prises en matière d'isolation thermique des bâtiments et en matière de stationnement et de circulation des véhicules dans le périmètre du PSMV du 7<sup>ème</sup>.

La commission a recensé toutefois dans ce domaine la participation de quelques rares particuliers et a noté les remarques de l'association « Acteur7 » et du « Comité d'Aménagement du 7<sup>ème</sup> ».

La problématique de ce thème est la mise en cohérence des mesures prises en matière d'environnement avec celles du PADD du PLU d'une part, et d'autre part avec celles préconisées par le récent Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France (le PDUIF de 2014) qui seront à intégrer dans le PSMV révisé (en particulier, la priorité à accorder aux transports alternatifs et collectifs).

Les principales mesures traitées dans le projet actuel de révision du PSMV sont liées à la volonté de restaurer la **qualité de l'air** en luttant, certes, contre les pollutions d'origine tertiaire et résidentielle (le chauffage principalement) et mais surtout contre celles créées par le **trafic automobile** qui sont quasiment la source exclusive de la pollution de l'air parisien.

**Ainsi la diminution du trafic automobile urbain** demeure la priorité en la matière.

Aussi, pour ce faire, des mesures visent à diminuer ce trafic automobile en imposant des places de stationnement seulement dans les programmes d'habitation, en l'occurrence une place de parking pour 100 m<sup>2</sup> de surface et des normes minimales pour les locaux à vélos. La dissuasion de l'usage de la voiture automobile s'applique surtout aux déplacements dits pendulaires, c'est-à-dire ceux générés par l'utilisation de la voiture pour se rendre à son travail. Il s'agit donc de maîtriser l'offre de stationnement en en restreignant la possibilité. Il s'agit aussi de faciliter le stationnement sur la voie publique à moindre coût pour les résidents et de créer des parkings résidentiels sous immeubles (hors voirie). Toutefois, sont interdits les accès à des parcs de stationnement dans les voies de moins de 8 mètres de largeur et sur les terrains présentant un linéaire sur voie inférieur à 10 mètres, ainsi que les accès qui perceraient une façade d'immeubles protégés. A noter aussi que les places de stationnement peuvent être aussi limitées, pour des raisons patrimoniales ou des contraintes urbanistiques ainsi que pour des problèmes liés à la circulation (voies étroites - fréquentes dans le secteur sauvegardé-, quartier vert et/ou rues commerçantes,)

**Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments** est en second lieu un des objectifs visés dans le projet de révision du PSMV.

Il s'agit de restreindre cette pollution de l'air, en l'occurrence générée quasi exclusivement par le chauffage des bâtiments.

L'efficacité énergétique des bâtiments dans le secteur sauvegardé est liée à la spécificité des immeubles souvent anciens. Les bâtiments anciens généralement bien conservés et bien restaurés ont souvent des murs épais garantissant une bonne inertie thermique. Les déperditions de chaleur sont de surcroît limitées étant donné leur localisation au milieu de la métropole parisienne à l'urbanisation dense.

Les contraintes de la préservation patrimoniale à respecter peuvent toutefois être en contradiction avec les procédés d'isolation des immeubles ou avec les protections à appliquer aux cours protégées : par exemple, les possibilités de recherche d'autres modes de chauffage, comme la géothermie, sont obérées.

A noter, ici, le peu d'observations du public recueillis à ce sujet.

L'entretien qu'a eu la commission avec M. BERNARD, chargé de l'urbanisme du 7<sup>ème</sup>, a permis de recueillir des suggestions telles que : « *Il vaudrait mieux mettre des volets comme au Palais Bourbon plutôt que de prôner une étanchéité peu adaptée aux bâtisses anciennes.....Le classement en DV1 des cours végétalisées empêche d'installer tout boucle géothermique... »*

#### Observation n°19 du registre 6 :

« Proposition :

*Un document de bonnes pratiques en annexe du PSMV devrait établir un cadre d'accord entre la Préfecture de Police, l'ABF, et la Ville sur des points génériques qui font usuellement l'objet de dérogations, qu'il s'agisse de sécurité des personnes ou accès PMR :*

- *les seuils de porte pour bâtiments ERP, compte tenu d'une largeur de trottoirs incompatible avec des aménagements,*
- *les dispositifs de cloisonnement des ascenseurs installés dans des escaliers monumentaux*
- *les isolations thermiques des fenêtres. »*

Pour la question du stationnement, plusieurs observations allant dans le sens d'un allègement des mesures dissuasives de l'usage de l'automobile ont été recueillies, mais, aussi, une allant dans le sens d'un accroissement des mesures dissuasives.

#### Observation n°3 du registre 6 , de M. PICCIOTTO

« *...Nous pensons à la règle d'établissement du stationnement trop laxiste qui doit, de par l'impératif de santé publique, être durcie ! Aucune nouvelle place ne saurait se voir créée, celles sur la voirie non renouvelées tandis que celles établies dans les immeubles verront la taxation de la disposition (votée en 2014) contre l'imperméabilisation des sols étendue afin d'encourager le report modal vers le transport public, sous développé à l'instant présent. »*

#### **D'autres propositions ont été recueillies par la commission :**

Propos de M. BERNARD, adjoint à l'urbanisme du 7<sup>ème</sup> arrondissement relevés lors de son entretien avec la commission d'enquête :

« *A propos du **stationnement des véhicules**, les demandes de parking sont rejetées. On cherche des solutions comme les ascenseurs à voitures. Or, l'espace public est saturé, même si peu de gens du 7<sup>ème</sup> ont une voiture. Le 7<sup>ème</sup> souhaite que, dans les*

*cours des hôtels particuliers, des parkings souterrains puissent être construits pour éviter les voitures dans la cour. Le problème d'espace est crucial et on pense qu'il serait possible de construire un parking public dans le futur ex-Ministère de la Défense. »*

Observation n°14 du registre 3 : Comité d'Aménagement du 7ème Arrondissement

*« 3.Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement US 12 (Page 75 et suivantes :)*

*Proposition d'ajout concernant US12.1.2, second alinéa : « le nombre minimal de places exigibles pour une construction destinée à l'habitation est le résultat, arrondi au chiffre entier inférieur, de la division de la surface de plancher d'habitation par une surface de 100 m<sup>2</sup>, avec un minimum d'une place par logement ».*

Annexe n°30 au registre 7 : de l'association « Acteur- 7 », page 3 de son courrier :

*« Acteur -7 souhaite que des aménagements de parking correspondant aux besoins des 24000 habitants du secteur PSMV soit revues en forte hausse pour répondre aux besoins des résidents »*

1.3.2.2.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à la thématique

On trouve dans le Rapport de Présentation, Partie II, page 57 :

*« L'élaboration de Plans Régionaux pour la Qualité de l'Air (PRQA) a été rendue obligatoire par la Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE) du 30 décembre 1996 et ils sont désormais intégrés dans les Schémas Régionaux Climat, Air et Energie (SRCAE).*

*Le premier SRCAE d'Ile-de-France, approuvé par le Conseil Régional le 23 novembre 2012 et arrêté par le Préfet de Région le 14 décembre 2012, se fixe 3 grandes priorités :*

- Renforcer l'efficacité énergétique des bâtiments ;*
- Développer le chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération ;*
- Réduire de 20% les émissions de gaz à effets de serre du trafic routier, combiné à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines et dioxyde d'azote). »*

Dans le Rapport de Présentation, Partie IV, page 18 :

*« Afin de réduire ces pollutions, les orientations du PADD prévoient la limitation de la circulation automobile, le recours à l'ensemble des modes de déplacements alternatifs, le développement du réseau de transports en commun et une organisation logistique pour l'acheminement des marchandises privilégiant notamment le développement de l'usage de la voie d'eau et des réseaux ferrés. Le PADD préconise, par ailleurs, des modes de conception architecturale et urbaine qui intègrent des préoccupations environnementales relatives aux économies d'énergie et qui privilégient le raccordement des immeubles aux réseaux de froid et de chaleur.*

*Le Plan de Déplacements Urbains de la Région d'Ile-de-France incite par ailleurs les communes à mieux maîtriser leur offre de stationnement. Dans ce cadre, le PADD définit une série d'orientations pour réguler l'offre de stationnement en fonction des objectifs de circulation automobile :*

- *Faciliter le stationnement sur voie publique à faible coût pour les résidents et la création de parcs résidentiels hors voirie dans les secteurs déficitaires ;*
- *Dissuader le stationnement sur le lieu de travail, lié aux déplacements pendulaires domicile-travail et inciter à la réalisation de plans de déplacements d'entreprises intégrant les transports collectifs et les modes doux ;*
- *Permettre, tout en en augmentant le prix, le stationnement de courte durée nécessaire à la vie économique, aux démarches et aux achats ;*
- *Lutter contre le stationnement des voitures « ventouses » dans les quartiers périphériques ;*
- *Faciliter l'arrêt pour les livraisons et les autres services à domicile.*

*Ainsi, sur les voies publiques, il est prévu de généraliser le stationnement payant en priviliégiant le stationnement résidentiel. Il sera restreint, voire interdit, pour les autocars dans certains quartiers, ces véhicules devant trouver place dans des aires prévues à cet effet.*

*Par ailleurs, les obligations de création de places dans les constructions privées sont réduites et des dispositions nouvelles sont prévues pour favoriser le stationnement des vélos et des deux-roues motorisés.*

*Des limitations à la création de places sont également fixées pour des raisons patrimoniales ou d'urbanisme, ou en fonction des contraintes de circulation locales (certaines voies commerçantes, rues piétonnières, quartiers verts, voies étroites...) Ces orientations se traduisent concrètement dans les dispositions de l'article US.12 du règlement du PSMV, qui réduit les obligations de réalisation de places de parc de stationnement privé dans les immeubles d'habitation, limitant la norme minimale à une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Il ne fixe pas de norme pour les autres destinations des locaux. Il interdit par ailleurs les accès à des parcs de stationnement dans les voies de moins de 8 mètres de largeur et sur les terrains présentant un linéaire sur voie inférieur à 10 mètres, ainsi que les accès qui perceraient une façade d'immeubles protégés.*

*Cette disposition du règlement, qui n'interdit toutefois pas la création de parcs de stationnement sous immeubles au-delà de ces minima, peut apparaître insuffisante au regard de l'objectif de santé publique poursuivi, mais le Plan de Déplacements Urbains de la Région d'Île-de-France, avec lequel le PLU et les PSMV doivent être compatibles, ne contient pas les dispositions juridiquement nécessaires pour permettre d'instaurer des normes plafond sur le territoire parisien. »*

Enfin, la commission d'enquête a jugé bon d'examiner dans ce thème les demandes d'HAROPA-Port de Paris.

### **Le port de Paris :**

HAROPA-Ports de Paris concourt à la promotion du transport fluvial. Dans un contexte de développement durable (Grenelle de l'Environnement - Loi du 3 août 2009, PDU approuvé en juin 2014, SDRIF approuvé en décembre 2013), le port de Paris, propriétaire des berges, cherche à développer le transport fluvial de marchandises au cœur de l'agglomération et celui des personnes.

*« Le projet de révision du PSMV situe l'ensemble des berges en zone UVS (zone urbaine verte sauvegardée), mais ne fait pas mention du transport de marchandises*

pourtant autorisé en zone UV du PLU » (Etienne DEREU, directeur de l'aménagement, annexe 13, registre 5)

Donc : « *Compte-tenu de l'objectif de développement de logistique urbaine affichée par la ville dans le cadre de la modification du PLU en cours, et conformément aux orientations du SDRIF, HAROPA-Ports de Paris demande à ce que le règlement du PSMV autorise expressément les activités de transport de marchandises et les constructions qui y sont liées en zone UVS »*

Par ailleurs, « *les règles de plantations d'arbres fixées à l'article UVS 13 ne sont pas compatibles avec a fonction portuaire ni avec les dispositions du PPRI 75 préservant le champ d'expansion des crues. Il est demandé que seul le maintien d'un alignement d'arbres en fond de quai soit prescrit sur le domaine public fluvial (principe conforme au CCAP) ».*

**La commission rappelle ci-dessous la définition des UVS dans le règlement du PSMV :**

« La zone UVS regroupe des espaces très peu bâtis dont la fonction écologique, la qualité paysagère ou la vocation récréative, de loisirs, sportive ou culturelle doivent être préservées et mises en valeur pour assurer la qualité de vie et les besoins de détente des citoyens.

Elle inclut :

- les jardins et espaces verts ouverts au public ;
- le plan d'eau et les berges basses de la Seine.

La réglementation vise à :

- préserver ou améliorer les équilibres écologiques, le caractère et la qualité paysagère et patrimoniale des espaces verts publics et des quais de Seine ;
- maintenir et développer la vocation récréative des espaces au profit des loisirs, de la culture, de la promenade... Peuvent trouver place dans cette zone, par exemple, des installations de jeux d'enfants, de sport, de restauration, des installations de loisirs en bordure de la Seine...
- permettre en outre, sur la voie d'eau et ses berges, le développement du transport de passagers par bateaux. »

#### 1.3.2.2.3. Questions complémentaires de la commission d'enquête

Quels sont les critères qui ont présidé à la dispense de la réalisation d'une évaluation environnementale (en application de l'article R.122-18 du code de l'environnement) ?

#### 1.3.2.2.4. Avis et commentaires du maître d'ouvrage

### La dispense

Conformément à l'article R 122-18-I du code de l'environnement l'autorité environnementale a été saisie le 24 avril 2013 sur la base d'un dossier comportant des textes et des documents graphiques relatifs à :

- une description des caractéristiques principales du projet de PSMV ;
- une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du projet de PSMV ;

- une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du projet de PSMV.

Au regard de ces différents éléments, l'autorité environnementale (Préfet de la Région Ile-de-France) a considéré que la révision du PSMV du 7<sup>ème</sup> arrondissement de Paris n'était pas de nature à avoir des incidences négatives notables sur l'environnement ou la santé humaine et a en conséquence opté pour une dispense d'évaluation environnementale par une décision en date du 20 juin 2013. Les « considérant », qui motivent et précèdent cette décision, figuraient dans le dossier soumis à enquête publique.

#### Observations de HAROPA-Ports de Paris

HAROPA-Ports de Paris demande, d'une part que la logistique urbaine soit admise dans le secteur sauvegardé et que, d'autre part les règles de plantations d'arbres soient modifiées afin de ne permettre qu'un seul alignement d'arbres en fond de quai.

Sur le 1<sup>er</sup> point le PSMV doit être compatible avec le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU de Paris, lequel indique de façon exhaustive page 6 sur le plan « Mise en valeur de la Seine » les emplacements destinés à accueillir des « ports à temps partagé ». Il n'y a pas de tels emplacements prévus dans le périmètre du secteur sauvegardé. Sur le 2<sup>nd</sup> point, l'article UVS.13 du règlement du PSMV en cohérence avec l'article UV.13 du PLU, n'impose pas plusieurs alignements d'arbres.

#### 1.3.2.2.5. Appréciations et commentaires de la commission d'enquête

***La commission d'enquête a bien pris note de la réponse du maître d'ouvrage relative à la dispense d'évaluation environnementale et y adhère.***

***S'agissant des remarques d'Haropa-Ports de Paris, la commission s'interroge sur les avantages qu'offrirait le transport de marchandises sur des berges rendues alors inutilisables pour le public. Elle ne souscrit pas à la demande visant à développer sur ces berges le transport des marchandises, étant donné la priorité à accorder dans cette zone UVS au développement de la vocation récréative des espaces au profit des loisirs, de la culture et des promenades pour le public.***

***S'agissant de la demande d'interdire plusieurs alignements d'arbres en fond de quai, la réponse apportée par le maître d'ouvrage suscite les commentaires suivants :***

- ***l'article UVS13 du règlement du PSMV n'impose pas plusieurs alignements car il s'agit d'une zone urbaine verte sauvegardée avec ou sans arbres mais cela permet cependant la présence d'un seul alignement d'arbres en fond de quai sur le domaine public fluvial ;***
- ***la commission souligne néanmoins que la demande d'Haropa-Ports de Paris d'interdire plusieurs alignements d'arbres en fond de quai sur le domaine public fluvial est rejetée par le maître d'ouvrage, étant donné que le PLU, comme le PADD, assurent la cohérence des modalités de plantation de tout l'ensemble des berges.***

***Enfin, s'agissant des demandes du public concernant un changement du règlement en vue d'augmenter les capacités de création de parkings résidentiels hors voirie, la commission admet que les contraintes inhérentes à la configuration de la voirie sont difficilement surmontables. Elle a conscience que le PSMV doit être en cohérence avec les prescriptions du PADD du PLU et du Plan de Déplacement***

***Urbain d'Ile-de-France de juin 2014 visant à dissuader de l'usage de l'automobile. Toutefois, elle considère souhaitable de chercher des solutions de désengorgement de l'espace public et de la voirie, sans affecter les espaces et les immeubles protégés. Sous réserve d'un diagnostic des besoins en parkings résidentiels le confirmant, il est envisageable de créer un parking souterrain à usage résidentiel sous le 231 boulevard Saint-Germain, où est inscrit un emplacement réservé pour des logements et des logements locatifs sociaux.***



### 1.3.2.3. Thème n°3 : Les Protections Patrimoniales

#### 1.3.2.3.1. Analyse et synthèse des observations et courriers relatifs à ce thème

L'enquête publique a recueilli quelques rares observations du public concernant les protections patrimoniales en général, mais de plus nombreuses demandes particulières de modifications ponctuelles, souvent de déclassement d'immeuble ou de partie d'immeuble et de déclassement d'espaces libres, souvent de cours déjà construite en sous-sol. Parmi les demandes de déclassement de bâtiment, la commission a ainsi examiné celles émanant du Ministère de Affaires Etrangères et du Développement International, celles de l'Assemblée Nationale, celles de la Caisse des Dépôts, celles du musée Rodin, celles concernant les EMC (Emprises Maximales de Construction)

A noter que certaines autres demandes, plus ponctuelles, ont été répertoriées dans le thème n° 5, appelé « Les passages piétonniers, les points particuliers et Divers ».

#### **Demande du Ministère des Affaires Etrangères et du Développement International :**

(Annexe 15)

Le ministère a envoyé un dossier très complet. La commission a pu amplement visiter le site du Quai d'Orsay avec les personnes du ministère chargées du projet immobilier.

Ce projet immobilier de grande ampleur consiste à rendre utilisables 2200 m<sup>2</sup> de surface de planchers actuellement inutilisables libérées par le transfert des archives diplomatiques à La Courneuve en 2009. Ces surfaces doivent être transformées et adaptées pour permettre un usage de bureaux et répondre aux exigences en matière de sécurité et de conditions de travail du personnel.

Ce bâtiment présente des façades aveugles et différents niveaux de planchers. Il ne pourra être reconverti en usage de bureaux qu'après une réhabilitation lourde.

La demande consiste donc à classer la partie de l'immeuble du Quai d'Orsay donnant sur la rue de l'Université comme un « *immeuble ou partie d'immeuble pouvant être conservé, amélioré ou démoli* » Ce classement permettra notamment d'envisager le percement de fenêtres ainsi que des modifications de la structure du bâtiment dit de la valise, qui est actuellement faussement identifié en tant que « *cour ou espace minéral* » dans le PSMV.

Une note-argumentaire de l'architecte en chef des monuments historiques montre les modifications multiples qu'a subies ce bâtiment par le passé et le peu d'intérêt architectural qu'il présente, ainsi que l'opportunité que ce projet offre dans le cadre de l'embellissement du 7<sup>ème</sup> arrondissement. Y sont jointes vingt-six pages reproduisant des plans masses, des schémas, des photos de l'immeuble illustrant les travaux effectués au cours des siècles.

#### **Demande de l'Assemblée Nationale :** (Annexe 6)

Les responsables des services immobiliers de l'Assemblée Nationale ont transmis un dossier à la suite d'une liste d'erreurs relevées dans le PSMV. La commission d'enquête a d'ailleurs estimé qu'une visite des lieux était nécessaire pour mieux comprendre la nature des demandes, cette visite a eu lieu le 9 février 2015. (Dossier : annexe 6 du registre 2)

- Le bâtiment d'accueil du public est traité comme le bâtiment principal alors que ce n'est qu'un appendice qui doit être remanié pour mieux assurer l'accueil.

Demande de l'inscrire en gris clair. (NB de la commission : ceci semble déjà fait sur le document graphique, car c'est une EMC 8-D)

- Côté Seine, la cour du Pont, au moins dans sa partie construite en sous-sol doit être en DM2 et non en DM1
- L'embranchement (accès officiel au Palais Bourbon) et son terre-plein présentent des problèmes de stabilité ; des travaux de sous-sol doivent être envisagés. Demande de classement en DM2
- L'incohérence entre l'existant et le règlementaire est flagrante car elle ne prend pas en compte l'existence des différents niveaux de sous-sol sur une grande partie du périmètre du Palais Bourbon : le jardin de la buvette classé en DV2 ; la cour d'honneur en DM2 ( pas de prise en compte les cinq niveaux de sous-sol) ; de même pour les cours Sully, Montesquieu, celle de l'hôtel de la Questure ou la jardin des Quatre Colonnes et même pour le jardin de la Présidence (classé DV1 mais construit en sous-sol) . Les installations en sous-sol, y compris celles de sécurité (tel un abri de défense passive), de locaux techniques autant que celles de bureaux ou de salles de commissions, nécessitent des mises aux normes, des équipements actualisés, ce que le classement en DM2 ne permet pas facilement.
- Deux cônes de vues, « *ouvertures visuelles à conserver* » sont inscrites sur la rue de l'Université. Cela semble un peu symbolique car les vantaux (au 126 comme au 128 de la rue de l'Université) sont en bois plein et la plupart du temps fermés au vu de « la sensibilité du site ».

#### **Demande de la Caisse des Dépôts :**

La Caisse des Dépôts et Consignation possède un important patrimoine dans l'arrondissement dont les 26, 56 et 67 rue de Lille, et le 15 quai Anatole France. Le Secrétariat Général a saisi la commission d'enquête pour proposer quelques modifications au plan de sauvegarde afin, tout en préservant le patrimoine, prendre en compte la réalité et l'évolution de ses activités dans ce quartier. « *Ces immeubles sont essentiellement à usage tertiaire (bureaux et activités associées, réceptions...) et nécessitent régulièrement des interventions pour prendre en compte les évolutions de besoins ou réglementations telles que l'accessibilité handicapés, la sécurité incendie, la sûreté, les mises aux normes et interventions techniques, la fonctionnalité des locaux et adaptations à l'usage* » (Philippe Jeanneau, directeur immobilier, annexe24, registre 7).

Voici les demandes de modifications exprimées dans un dossier détaillé qui souligne ces questions de l'adaptation des bâtiments à l'usage réel, tout en assurant une qualité patrimoniale maximum (par exemple, au 67, l'accueil de chefs d'Etat étrangers nécessite un équipement de sécurité particulier) :

#### **Au 56, rue de Lille :**

- alors que le plan de 1991 présentait ce site comme un ensemble urbain, le projet de plan propose un découpage qui ne correspond ni à la datation des constructions, ni à l'usage. La demande porte sur l'homogénéisation en type B de l'ensemble.
- sous la cour d'honneur, le terrain est à la SNCF (RER), la cour devrait donc être en DM2 et non en DM1.

- la cour des Escalators est classée en DM2 sous un périmètre plus grand que la réalité (cour construite à RDC). La demande est de réviser le périmètre et de mettre en poché l'espace construit.

Au 13-17 quai Anatole France :

Après la restructuration lourde du 13 quai A. France et la construction neuve voisine, il ne reste quasiment rien de valeur patrimoniale. Proposition de déclasser cet ensemble en type B (au lieu de A) :

- la cour intérieure du 13 comporte trois niveaux de sous-sol : la prise en compte de cette réalité suppose le passage de DM1 en DM2
- la cour Sud du 15-17 est construite à RDC, le document graphique doit donc la représenter en poché gris clair.

Au 67 rue de Lille :

- A l'exception des éléments majeurs de la composition architecturale et des espaces de représentation, les aménagements ont largement redistribué les lieux. Demande de déclasser en type B, tout en préservant les éléments patrimoniaux (en particulier ceux inscrits aux MH)
- la présence de sous-sol sous la cour d'honneur rend logique un déclassement en DM2

Au 26 rue de Lille : la présence de sous-sol sous la cour rend logique un déclassement en DM2.

**Demande du Musée Rodin :**

(Annexe 2 au registre 1 et annexe 21 au registre 6)

Après la restauration de l'hôtel Biron qui s'achève durant l'année 2015, le musée Rodin souhaite engager une campagne de travaux sur le jardin de Paris et ses bâtiments (le musée est un monument historique classé, et une annexe existe à Meudon). De nombreuses études pour améliorer la connaissance et l'organisation du musée et de son jardin ont été réalisées : étude phytosanitaire (Plus de 300 arbres sur les 328 seront à abattre), étude historique et archivistique, étude archéologique, étude de l'Architecte en chef des monuments historiques.

L'objectif est triple :

- effectuer une reprise du jardin à l'identique avec respect autant que faire se peut de « l'état Rodin »
- assurer une adaptation aux besoins du musée tout en débarrassant la partie historique d'ajouts récents.
- intégrer une logique de développement durable et prise en compte des coûts de maintenance.

Le projet du Musée doit tenir compte :

- du fait que les événements au musée ou dans le jardin sont indissociables. La période d'activités, de location des espaces, la plus importante correspond à la belle saison.

- d'une demande d'ateliers pédagogiques. Le musée souhaite récupérer la totalité de la surface de la Vacherie (rez-de-chaussée et premier étage) pour en faire ces ateliers.
- d'un équipement sous dimensionné car la cafétéria actuelle pose un triple problème : sa taille et sa configuration sont inadaptées (par mauvais temps, capacité d'accueil limitée à 70 personnes alors que l'auditorium permet d'en accueillir 80) ; ses installations techniques ne sont pas aux normes ; son standing est insuffisant.

Dans le respect des principes du PSMV, et c'est pourquoi un dossier a été remis à la commission d'enquête, Il est demandé à l'ACMH de faire des propositions soit d'agrandissement et d'amélioration esthétique, soit de déplacement derrière le bosquet de charmilles.

D'autant plus que la réouverture doit s'accompagner d'une réflexion en chaîne sur la distribution des accès et des flux aux différentes entrées existantes ou à ouvrir (visiteurs, livraisons, public des locations d'espaces, transports d'œuvres, entreprises extérieures, pompiers, etc.) et à cet effet :

- envisager un réaménagement complet du 75 bis rue de Varenne, afin qu'il puisse devenir l'accès général de tous les véhicules (faisabilité de l'élargissement du portail dans le prolongement de la rue de Bourgogne, aménagement d'une demi-lune pour le braquage des camions) ;
- et ouvrir, pour les livraisons de la cafétéria (si cette dernière demeure au même endroit), l'accès du boulevard des Invalides qui existait autrefois, avec aménagement d'un petit monte-charge.

#### 1.32.3.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à la thématique

Aucun élément dans le dossier ne traite spécifiquement de ces cas particuliers

#### 1.3.2.3.3. Avis et commentaires du maître d'ouvrage

- **Ministère des Affaires Etrangères et du Développement International**

L'alignement historique constitué par les façades du 126 au 130 rue de l'Université, ainsi que le retour de la façade à l'angle de la rue Robert Esnault-Pelterie constituent une unité urbaine dans le paysage de la rue et un ordonnancement architectural remarquable. Dans ces conditions il convient de maintenir le classement des bâtiments sur rue en type B.

Toutefois les aménagements suivants seront admis :

Façades sur rues : la réouverture des fausses baies existantes et la création, ponctuellement entre les pilastres, de petites baies au dernier niveau d'attique sur le même ordonnancement que les baies existantes ;

Toutefois la notion de trumeau plein devra être conservée.

Façades en U sur cour du bâtiment sis rue de l'Université : la restitution des baies qui ont été murées, avec possibilité de création de petites baies en niveau d'attique entre les pilastres adossés. Les ailes latérales de cet ensemble de bâtiments en U pourront être surélevées au même niveau que celui du bâtiment principal (indication d'une lettre M aux documents graphiques du règlement).

Cour située au-dessus des locaux de « la valise » : une EMC pourra être envisagée à la place de la prescription DM2, dont la hauteur ne devra toutefois pas dépasser le niveau d'égout des ailes latérales. L'emprise de l'EMC devra être comprise uniquement dans l'espace situé entre les 2 ailes, sans débordement de celles-ci.

▪ **Assemblée Nationale**

Bâtiment d'accueil du public

Il vaut mieux ne pas protéger l'ensemble des bâtiments d'accueil du public pour permettre une éventuelle reconstruction plus fonctionnelle.

Pour ce qui est de la partie du bâtiment en bordure de voie, l'article US.6 admet des retraits par rapport à l'alignement sur voie « lorsque l'environnement, la sécurité des piétons et des personnes handicapées ou l'expression d'une recherche architecturale les justifient ».

La cour du Pont

Il s'agit d'une cour remarquable. La présence de constructions existantes en sous-sol n'empêche pas son classement en DM1.

L'emmarchement

Cet emmarchement prolonge la façade à colonnes sur une cour à haute valeur symbolique ouverte sur la Seine (cour protégée DM1 au PSMV). Il est proposé de supprimer sous l'emmarchement la prescription de cour protégée DM1, et de la remplacer par une prescription de bâtiment protégé de type A.

Le jardin de la buvette des parlementaires

La présence de constructions existantes en sous-sol n'empêche pas le classement du jardin en DV2.

La cour d'Honneur

La présence de constructions existantes en sous-sol n'empêche pas le classement de la cour en DM2.

L'enlèvement de la prescription d'ouverture visuelle depuis la rue de l'Université vers la cour d'Honneur sera examiné.

Les autres cours

La présence de constructions existantes en sous-sol n'empêche pas le classement des cours en DM2 et des jardins en DV2.

Certains arbres sont protégés car ils sont remarquables. La prescription d'ordonnance végétale à protéger sur l'allée de la Présidence se justifie car elle valorise sa perspective.

L'enlèvement de la prescription d'ouverture visuelle vers l'allée de la Présidence depuis la rue de l'Université sera examiné.

Le jardin de la Présidence

La présence de constructions existantes en sous-sol n'empêche pas le classement de ce jardin remarquable en DV1.

- **Caisse des Dépôts**

Dans les constructions existantes non conformes au règlement du PSMV l'autorisation d'exécuter des travaux peut être accordée pour des travaux de mise en conformité des constructions en matière d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité ou d'amélioration d'isolation phonique ou thermique.

- **Demandes diverses concernant les prescriptions graphiques du règlement:**

- 56 rue de Lille

Demande d'homogénéisation des protections : la nouvelle légende nationale de protection du patrimoine bâti dans les PSMV a défini 2 types de protections bâties A et B, qui permettent d'ajuster les protections aux caractéristiques patrimoniales du bâti. A ce titre la demande d'homogénéisation des protections bâties sur la parcelle ne sera pas suivie ; La cour d'honneur sera maintenue en DM1, étant donné sa qualité patrimoniale et celles des bâtiments qui la bordent. La présence de constructions existantes en sous-sol n'empêche pas ce classement. L'emprise de la cour des escalators classée en DM2 sera examinée afin de vérifier s'il existe une erreur graphique.

- 13-17 quai Anatole France

La question du déclassement du bâtiment de type A en type B sera examinée ;

Le classement de la cour sera maintenu en DM1 étant donnée sa valeur patrimoniale, et dans la mesure où la présence de constructions existantes en sous-sol n'empêche pas ce classement ;

- 15- 17 quai Anatole France ;

L'emprise de la cour sud sera réexaminée.

- 67 rue de Lille

Etant donné la qualité patrimoniale des bâtiments, le classement en bâtiment protégé de type A sera maintenu.

La qualité patrimoniale de la cour, et paysagère de l'espace vert, conduisent au maintien du classement de la cour en DM1 et de l'espace vert en DV1. La présence de constructions existantes en sous-sol n'empêche pas ces classements.

### **Musée Rodin**

L'ensemble de la parcelle et ses jardins sont protégés au titre des Monuments Historiques. La question d'un regroupement des constructions derrière les charmilles sera examinée au regard de ces protections.

#### 1.3.2.3.4. Appréciations et commentaires de la commission d'enquête

#### **Ministère des Affaires Etrangères et du Développement International :**

***La commission d'enquête a conscience de l'intérêt qu'elle offre en termes de m<sup>2</sup> récupérables la désaffectation du bâtiment de l'aile des archives. Elle a tout autant conscience de l'intérêt qui existe à sauvegarder et mettre en valeur les façades du 126 au 130, rue de l'Université, ainsi que le retour de la façade à l'angle de la rue Robert Esnault-Pelterie, étant donné l'unité urbaine qu'elles constituent dans la rue et leur ordonnancement architectural remarquable.***

**Aussi la commission d'enquête souscrit-elle à la proposition de maintenir le classement des bâtiments sur rue en type B.**

**En outre, elle soutient fortement les aménagements proposés par le maître d'ouvrage concernant les façades sur rue et les façades en U sur cour du bâtiment sis, rue de l'Université. Elle considère également que la possibilité d'ériger une EMC dans la cour située au-dessus des locaux dits de « la valise » devrait permettre la création de surfaces utilisables à un usage tertiaire facilitant ainsi la satisfaction de tout ou partie des besoins de ce grand ministère.**

#### **Assemblée Nationale :**

**La commission prend note des commentaires du maître d'ouvrage. Elle considère que le PSMV doit s'inscrire dans une durée de l'ordre d'une bonne vingtaine d'années, et a pour finalité essentielle et durable la sauvegarde du patrimoine. Elle a conscience que les sous-sols sont construits et utilisés, mais que le déclassement demandé n'est pas recevable au vu de la qualité patrimoniale de chaque cour et de chaque jardin. En effet, la présence de constructions en sous-sol n'empêche pas le classement en DM1 ou en DV1. Aussi, hormis en ce qui concerne les emmarchements pour lesquels une exception peut être faite ainsi que pour la restructuration du bâtiment d'accueil, la commission d'enquête ne peut que souscrire à l'argumentaire développé par le maître d'ouvrage.**

#### **Caisse des Dépôts :**

**La commission, comme pour les sites mentionnés précédemment (Affaires Etrangères, Assemblée Nationale), admet la désignation des cours en DM1, afin d'assurer leur sauvegarde, étant donné leurs qualités patrimoniales même construites en sous-sol. La commission prend donc en compte la proposition de réexamen de plusieurs prescriptions graphiques du règlement sur les divers espaces du même propriétaire.**

#### **Musée Rodin :**

**La commission a conscience que le PSMV a d'abord pour finalité générale la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine, y compris celles des jardins. Elle a observé néanmoins que le jardin comprenait, en fait, divers édicules, certains non reportés sur le document graphique, fort peu adaptés et insuffisants en regard des besoins exigés pour un bon fonctionnement du musée tant sous l'angle des activités culturelles que logistiques. Dans le cadre de l'élaboration du plan de sauvegarde, le musée Rodin n'avait pas exprimé de demande spécifique concernant l'utilisation du jardin historique. Aussi, le musée devrait-il poser sa demande d'adaptation des édicules dans le cadre de la législation qui lui est propre. Il pourrait aussi inscrire son projet en gestation à l'occasion d'une future modification ou future révision du PSMV.**



1.3.2.3.5. **Sous-thème** : les EMC1.3.2.3.5.1 *Analyse et synthèse des observations et courriers relatifs à ce sous-thème***L'EMC du lycée Victor Duruy :**

Plusieurs observations ont été émises à propos des EMC du lycée Victor Duruy (31-33 boulevard des invalides) décrit dans le rapport de présentation (ensemble n°13 : ancien pensionnat des Dames du Sacré Cœur, aujourd'hui lycée Victor Duruy)

Signée par dix-neuf personnes (dont des couples), copropriétaires du 59 rue de Babylone, une lettre avec des photographies (annexe n°17 du registre R 5) réitère les observations faites en juin 2014 et reprend les conclusions du rapport d'enquête de septembre 2014 (EMC trop importantes, et classement du jardin du lycée en DV1). « Rien dans le dossier soumis à l'enquête publique ne justifie la création d'une EMC d'une telle ampleur » et « ce projet est en contradiction flagrante avec la volonté d'assigner aux EMC d'assurer la bonne intégration des constructions nouvelles dans le bâti existant ». Cette lettre souligne la valeur d'une vue fugitive - oubliée dans le plan de structure du paysage urbain<sup>2</sup>- sur le jardin du lycée (depuis la grille du 72 rue de Babylone) qui laisse voir des arbres majestueux non répertoriés comme remarquables qui devraient être protégés. En conclusion, cette lettre demande : un avis défavorable à l'EMC de la partie Est, un avis favorable à l'EMC le long de la rue de Babylone avec une réserve sur la hauteur (même hauteur que le bâtiment limitrophe dit la « la ferme »), et le classement du jardin du lycée en DV1 ;

L'observation (illisible, R5, 16) d'un voisin souligne que l'EMC proposée par le règlement est beaucoup trop importante « en volume et en hauteur », et que le jardin est très beau.

« L'institution de cette importante EMC ne comporte en la forme aucune justification au rapport de présentation du PSMV...cette EMC apparaît même dénuée de tout fondement » Cette observation (Maître LAMORLETTE conseil de la copropriété du 38 rue Barbet de Jouy, R6, 12) souligne l'absence de nouveaux besoins dans les établissements d'enseignement secondaire du secteur. De plus, elle souligne que le volume et la hauteur prévue de l'EMC (15m de hauteur, 25 m de large et 120m de long) sera préjudiciable aux habitants du 38 rue Barbet de Jouy qui est un immeuble de type A, avec un jardin mitoyen du lycée en DV1 et une cour sur la rue en DM1). L'observation insiste sur la contradiction avec l'argumentaire du règlement : « l'EMC est utilisée pour imposer ponctuellement, sur des terrains constructibles, des dégagements nécessaires à la mise en valeur d'immeubles protégés »

Pierre ANDREA, gérant de la société civile CIBEJY, propriétaire du 34-36 rue Barbet de Jouy, immeuble aux caractéristiques semblables à celles du numéro 38 de la rue (type A, DM1 et DV1) insiste dans une observation (CIBEJY, R6, 14) sur le fait que « les règles du PSMV actuelles offrent une bien meilleure garantie aux immeubles protégés de la rue Barbet de Jouy... le projet de PSMV par la constructibilité majeure qu'il permet sur la parcelle limitrophe, porte atteinte à des éléments bâtis remarquables » Un autre argument, de cette même observation, dénonce « l'incohérence du classement en espace libre à dominante végétale 2 (DV2) du jardin situé sur le terrain du Lycée Victor Duruy au regard de l'objectif de préservation des jardins d'intérêt historique ». En effet le rapport de présentation (partie I B page135) rappelle que le jardin « faisait partie » de la parcelle de

<sup>2</sup> Rapport de présentation, partie I.C, annexe Plan G, *structure du paysage urbain*, avril 2009

l'hôtel Peyrenc de Moras (actuel Musée Rodin).

Cette observation souligne aussi l'absence de nouveaux besoins dans les établissements d'enseignement secondaire du secteur.

#### **D'autres propositions d'emprises maximales de constructions :**

- -Celle du 57 bis rue de Babylone où est **La Pagode**. Le plan propose une EMC à l'emplacement de ce qui correspond aujourd'hui au guichet d'accueil (répertorié en gris clair), le bâtiment de la Pagode elle-même étant de type A avec une étoile (façade et toiture protégées MH et le jardin classé en jardin protégé (MH). Une observation s'oppose à cette proposition réglementaire : « *je m'interroge sur l'opportunité de construire un bâtiment dans le jardin de la Pagode qui devrait, à mon sens être protégé* » (illisible, R4, 15)
- A noter ici le projet de rachat de l'**Hôtel de l'Artillerie** par la Fondation des Sciences Politiques qui demande un reclassement de l'une des cours pour pouvoir y inscrire une EMC nouvelle (création d'un amphithéâtre dans la cour ...). Ce point est examiné dans le sous-thème (Sciences Po) consacré à ce projet (dossier en annexe 16, registre 5).

#### *1.3.2.3.5.2 Synthèse des éléments du dossier relatifs à la thématique*

**Le rapport de présentation** explicite le rôle et les fonctions des emprises maximales de construction (cf. Partie III, p. 24-25) :

*« Les règles morphologiques du PSMV révisé ont été mises au point en veillant à satisfaire à l'objectif primordial du document - la protection du patrimoine bâti et paysager - mais aussi aux objectifs de salubrité, d'éclaircissement des locaux et de respect du biotope poursuivis par ailleurs. Ainsi : - L'emprise maximale de construction (EMC) définie en bordure des voies permet de privilégier la continuité du front bâti sur rue et l'adossement aux héberges en limite séparative.*

*Les règles fixant les prospectifs et les gabarits-enveloppes obligent à doter les pièces principales et secondaires de vues convenables.*

*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 ; le PSMV de 1991 ne comportait pas de normes d'espaces libres (si ce n'est l'obligation de planter un arbre par fraction de 300 m<sup>2</sup> de la surface du terrain).*

*Dans les emprises évolutives bordant les voies, la détermination cas par cas des hauteurs maximales de façades et des couronnements des constructions, tenant compte des caractéristiques des immeubles contigus, assure la parfaite insertion de leur volumétrie dans l'environnement bâti.*

*L'emprise où s'applique le gabarit-enveloppe défini en bordure de voie (homologue de la « bande E », dont la profondeur est fixée uniformément à 20 mètres dans le PLU, à 15 mètres dans le PSMV de 1991) n'a pas une profondeur constante ; elle est déterminée graphiquement sur chaque parcelle évolutive sous forme d'une EMC (emprise maximale de construction), ce qui permet d'assurer un raccordement très précis des constructions nouvelles aux héberges des bâtiments existants sur les terrains contigus. En général, la profondeur de ces EMC bordant les voies avoisine 15 mètres, largeur moyenne des bâtiments du secteur sauvegardé, mais, localement, des profondeurs différentes ont été retenues.*

Sur un petit nombre de terrains ou parties de terrains, les règles d'implantation en cœur d'îlot sont complétées par un dispositif graphique (emprise maximale de construction ou « EMC ne bordant pas une voie ») 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.4.7 ci-après.

Comme on peut le constater, le PSMV révisé fait un large usage de la « règle graphique », en accord avec l'esprit des dispositions législatives et réglementaires qui résultent des évolutions récentes du Code de l'urbanisme. Le principe général qui a régi l'élaboration des règles volumétriques du PSMV du 7<sup>e</sup> arrondissement est le suivant : les règles écrites établissent un cadre général fixant les possibilités et les limitations indispensables pour assurer une insertion satisfaisante des constructions nouvelles dans l'environnement bâti ; chaque fois que des caractéristiques locales le rendent nécessaire (configuration particulière du terrain, configuration des éléments bâtis ou espaces libres protégés sur la parcelle ou les parcelles voisines...), des outils graphiques viennent compléter ou modifier les règles écrites générales. Le respect de ce principe a permis à la fois d'assurer la cohérence générale des règles volumétriques rendues applicables en zone US et de prendre en considération la diversité morphologique du secteur (pluralité des parcellaires et des tissus notamment) et ses spécificités locales.

L'écriture des règles morphologiques, et en particulier la définition des règles graphiques de hauteur (« hauteurs maximales de façade ») s'est appuyée sur un relevé complet et précis des hauteurs des façades à la corniche des bâtiments existants, réalisé sur la totalité du secteur sauvegardé. »

**Le règlement**, pour sa part, définit les emprises maximales de construction en application de l'article L.123-1-5 §4 du Code de l'urbanisme, en distinguant les EMC bordant une voie et ceux n'en bordant pas :

« Les EMC bordant une Voie sur les documents graphiques comportent une cote déterminant la hauteur de la verticale du Gabarit-enveloppe et une lettre déterminant le type de couronnement applicable sur Voie. Les EMC ne bordant pas une Voie comportent une cote déterminant la hauteur de la verticale du Gabarit-enveloppe dans l'emprise de l'EMC »

#### 1.3.2.3.5.3 Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Demandes relatives à la question des Emprises Maximales Constructibles (EMC) et autres demandes :

#### Lycée Victor Duruy

L'emprise maximale constructible (EMC) en L située en fond de parcelle doit permettre sur le long terme l'accueil d'éventuels projets de restructuration ou d'extension du lycée. La hauteur de la verticale du gabarit constructible est bien de 11 mètres, mais le règlement précise que l'oblique autorisée suivant une pente 1/1 au-dessus du sommet de la verticale est limitée par une horizontale située à 4 mètres au-dessus du sommet. Donc le faitage éventuel d'une construction ne pourra jamais atteindre plus de 15 mètres de haut par rapport au sol (et non 25 mètres). Toutefois la question d'une diminution de la hauteur proposée pour l'EMC et la réduction de la largeur de son emprise seront examinées. Le classement de ce jardin en DV2 incite à améliorer son traitement tout en conservant le principe d'un très vaste jardin au cœur du lycée. Cette prescription semble adaptée au contexte et sera maintenue.

### Pagode

Il est préférable de maintenir la prescription d'EMC pour permettre une petite construction de 4 mètres de haut, sur la même emprise que celle du hall d'accueil à rez-de-chaussée (bâtiment non protégé pouvant être conservé ou démoli - en gris clair aux documents graphiques du règlement) en cas de démolition dudit bâtiment.

#### *1.3.2.3.5.4 Appréciations de la commission d'enquête*

### **EMC V. Duruy :**

***L'intérêt d'offrir à l'établissement d'enseignement Victor Duruy une possibilité à terme d'accueillir un nombre plus important d'élèves est certain. Pour cela une emprise maximale de construction est nécessaire, mais celle qui est proposée est dans une volumétrie perçue comme trop forte : il est donc nécessaire de préciser les hauteurs, largeurs et profondeurs des constructions possibles.***

***La commission souscrit au principe selon lequel l'entretien et l'amélioration de la cour et du jardin sont plus cohérents avec un classement en DV2.***

### **La Pagode**

***La commission prend acte de l'intérêt de permettre une petite construction plus moderne pour remplacer le pavillon d'accueil de la Pagode.***

### **16, rue des Saints- Pères**

***La commission considère que le classement du bâtiment sur cour, n'est peut-être pas approprié et qu'il conviendrait de le réexaminer.***

### **Note complémentaire sur une question patrimoniale :**

***La commission a remarqué, à la suite d'observations diverses, qu'il n'était pas fait mention de l'existence des sous-sols dans le PSMV. Ainsi, le classement en DV1 ou DM1 de jardins ou de cours construits en sous-sol (avec ou sans autorisation), tantôt pour des activités de services et de sécurités, tantôt pour des salles de réunions ne surprend pas puisqu'il s'agit de protéger le paysage de ces jardins ou cours et d'éviter à l'avenir de construire les sous-sols.***

***En revanche, des situations particulières liées à l'histoire urbaine, à l'histoire industrielle et à l'histoire des réseaux de Paris mériteraient une mention spécifique : par exemple, aucun document du PSMV ne prend en compte le cas du réseau de chemin de fer construit avec l'accord des propriétaires au début du XX<sup>ème</sup> siècle au-dessous de ce qui étaient déjà les immeubles de la Caisse des Dépôts et Consignation le long du quai Anatole France.***



### 1.3.2.4. Thème n°4 : Les activités commerciales

#### 1.3.2.4.1. Analyse et synthèse des observations et courriers relatifs à ce thème

Malgré la forte attention portée dans les documents du PSMV, il n'est apparu que de rares remarques relatives aux commerces, à la préservation du linéaire commercial, et au maintien de l'artisanat dans le secteur. La présentation des linéaires commerciaux et artisanaux dans plusieurs rues du secteur, répertoriée dans le *plan de zonage et des protections du commerce et de l'artisanat* de novembre 2013, semble un fait accepté sans difficulté par les habitants.

Une crainte est cependant soulevée, celle de la modification de la clientèle avec les départs de différents services de ministères : *« les changements de destination des bâtiments des Ministères vont modifier sensiblement la densité de la population, or rien n'est proposé concernant les aménagements de parkings, commerces, crèches, équipements sportifs... »* (Mme de LA MONNERAYE, 52, rue de Bourgogne, R6, 2). *« Les changements de destination risquent de déséquilibrer les commerces »* (Mme de SAINTLEGER, R6, 5)

Un aspect de cette question est parfois soulevé dans des formulations ambiguës qui laissent entendre que les commerces alimentaires du quartier (rue de Bourgogne, rue de Verneuil, rue de Babylone...) sont trop chers et donc inadaptés aux habitants des logements sociaux.

Il convient de *« protéger les commerces dans la cour comme remises et entrepôts à usage de toute commercialité »*, à propos du 16 rue des Saints Pères qui conserve plusieurs activités commerciales dans ses cours (Xavier DELESALLE, 16 rue des Saints Pères, R7, 9)

Par ailleurs lors de l'entretien de la commission avec le chargé de l'urbanisme du 7<sup>ème</sup> arrondissement, M. BERNARD a confirmé les diagnostics et les besoins : *« Au point de vue **des commerces**, il n'y a pas de dynamisme hormis les hôtels. Il faudrait créer des pôles commerciaux, réinsérer des sortes de galeries commerciales avec des devantures de magasins... »*

Par ailleurs - oralement - certaines personnes ont demandé si les magasins tels que le Bon Marché, par exemple, étaient protégés et/ou s'il était possible de réaliser des aménagements.

#### 1.3.2.4.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à la thématique

Les intentions du PSMV sont présentées dans l'annexe V : **Liste des linéaires de voies comportant une protection du commerce et de l'artisanat**

*En application de l'article L.123-1-5-7° bis, le plan de sauvegarde et de mise en valeur peut identifier et délimiter les quartiers, îlots, Voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.*

*Les linéaires de Voies comportant une protection du Commerce et de l'Artisanat sont indiqués aux documents graphiques du règlement conformément à leur légende et énumérés dans les deux listes ci-après, concernant les linéaires de Voies comportant une protection du Commerce et de l'Artisanat, et les linéaires de Voies comportant une protection particulière de l'Artisanat.*

Comme le rappelle le règlement qui définit ces activités :

*Le commerce : Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des*

locaux relevant de la destination Artisanat définie ci-après).

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la Surface de plancher totale.

*L'Artisanat* : Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'Artisanat.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la Surface de plancher totale.

#### 1.3.2.4.3. Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Le PSMV révisé comporte deux types de mesures applicables le long de certaines voies ou tronçons de voies, délimités sur le plan des protections du commerce et de l'artisanat :

- dans les voies comportant une protection du commerce et de l'artisanat, tout changement de destination des locaux commerciaux ou artisanaux à rez-de-chaussée sur rue est interdit, sauf s'il s'agit d'une transformation de commerce en artisanat ou de son inverse. Cette mesure de protection s'inscrit dans les objectifs de diversité des fonctions et de maintien du dynamisme économique de Paris, et vise à assurer l'animation des quartiers.

Ce dispositif concerne près de 5,5 km d'axes commerciaux et artisanaux, identifiés grâce au diagnostic comme les plus significatifs en raison de leur diversité commerciale, de leur rayonnement et de leur rôle dans le quartier. Sont protégées à ce titre les nombreuses rues commerçantes situées dans la partie est du secteur, de la rue de Sèvres au quai Voltaire (et notamment de grands tronçons des rues du Bac, de Sèvres, de Grenelle, le boulevard Raspail et le pôle avoisinant la rue de Verneuil), ainsi que des linéaires plus isolés situés rues de Bellechasse, de Bourgogne et de Babylone. Les commerces se caractérisent par une forte représentation d'antiquaires, de boutiques d'équipement de la maison, de galeries d'art, avec quelques cafés, restaurants et commerces alimentaires spécialisés.

- 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 que demeurer commerce ou être transformé en artisanat.

Ce dispositif s'applique sur trois pôles où se concentrent les activités artisanales, surtout dans le domaine alimentaire (carrefours des rues de Verneuil et du Bac, des rues de Grenelle et du Bac, des rues de Bourgogne et de Grenelle). La liste des terrains concernés par ces mesures de protection figure en annexe au règlement (annexe V).

Un dispositif spécifique protège les grands magasins bordant le square Boucicaut et le carrefour Bac Babylone. Dans ce secteur délimité aux documents graphiques, l'article US.2.2 interdit toute diminution des surfaces de plancher destinées au commerce, en proportion dans la surface de plancher totale.

#### 1.3.2.4.4. Appréciations et commentaires de la commission d'enquête

**La commission rappelle le peu d'observations émises sur ce sujet. Elle prend acte des précisions apportées sur les types de mesures applicables à la protection des activités commerciales et artisanales dans le périmètre du PSMV.**



### 1.3.2.5. Thème n°5 : Passages piétonniers, points particuliers et divers

#### 1.3.2.5.1. Sous-thème : les passages piétonniers

##### 1.3.2.5.1.1 Analyse et synthèse des observations et courriers relatifs à ce sous-thème

Des observations remises à la commission ont souligné quelques difficultés sur ces projets tantôt de traversées d'îlots, tantôt de tentatives inachevées de rejoindre deux rues : pourquoi transformer un accès à une cour privée ou à une mitoyenneté, en passage piétonnier ? Quels seront les bénéficiaires d'un tel passage ?

Les situations sont contrastées :

- L'accès au centre Sainte Agnès par une cour résidentielle, rue Oudinot : « *Le passage piétonnier du 23 rue Oudinot menant à l'association Sainte Agnès est une copropriété... Sainte Agnès a un droit de passage pour accéder à son immeuble. Le projet de révision du plan de sauvegarde va-t-il modifier ce statut ?* » (Nicolas MONNIER, 23 rue Oudinot, registre 2, observation 4).
  - Le chemin d'accès, au 140 rue du Bac, qui mène à la Chapelle de la Médaille Miraculeuse est indiqué comme voie piétonnière sur le plan. Son tracé laisse à penser qu'il pourrait se prolonger pour rejoindre les autres tracés autour de Laennec et du jardin Catherine Labouré : or, il s'agit d'une « *allée ouverte au public pour accéder à la Chapelle de la Médaille Miraculeuse uniquement et non d'une liaison piétonne* » (Filles de la Charité, registre 5, observation 11).
  - L'accès au jardin Catherine Labouré sous un immeuble qui aurait dû être démoli : « *dans le prolongement de la rue Oudinot (au 3 impasse Oudinot), le large passage prévu pour accéder au jardin Catherine Labouré n'a pas été réalisé* », le passage actuel est très confidentiel ; (Jean-Guy COLLIGNON- association de sauvegarde de la rue Oudinot, Registre 5, observation 4)
  - La traversée (à ce jour, toujours impossible) du secteur Laennec pour rejoindre le jardin public : « *dans le projet Laennec, des assurances avaient été données* », visibilité de l'Eglise et des bâtiments historiques, et « *un passage ouvert à tous, au moins de jour, devait être réalisé de la rue de Sèvres à la rue de Babylone. Ce, à travers la copropriété nouvelle* » Le PSMV doit mentionner ce passage (Jean-Guy COLLIGNON- association de sauvegarde de la rue Oudinot, Registre 5, observation 4)  
« *Qu'en est-il du passage prévu de la rue de Sèvres au jardin Catherine Labouré ? N'est-t-il pas possible d'avoir un accès comme un square durant la journée ?* » (Ariane LEMEE, registre 5, observation 12)
- L'accès d'une des cours de l'Artillerie (place Saint Thomas d'Aquin) vers la rue Sébastien Bottin dans son secteur voie privée : Un passage est proposé au travers de l'hôtel de l'Artillerie. Il permettrait de rejoindre depuis la place Saint Thomas d'Aquin, la cours Sébastopol, la cours Treuil de Beaulieu pour atteindre l'impasse Sébastien Bottin. Cette possibilité est, par exemple, tout à fait prise en compte par le projet proposé aujourd'hui par Sciences Po (annexe 16, registre 5)
- Aucune observation ne mentionne le marquage de futurs passages à l'intérieur du terrain de l'actuel Ministère de la Défense au 231 boulevard Saint Germain.

### 1.3.2.5.1.2 Synthèse des éléments du dossier relatifs à la thématique

#### **Dans le règlement : Liaison piétonnière à conserver ou à créer :**

Remarque : la légende du plan écrit « liaison piétonne » et le texte « liaison piétonnière » ; cette question est d'ailleurs soulevée par une observation (plusieurs signataires, Coquelin, Registre 3, observation 1)

Le chapitre VIII des *dispositions générales* ne définit pas les liaisons piétonnières,

Elles sont mentionnées dans la légende (VII, paragraphe 4) et il est rappelé au chapitre V que ces liaisons ne sont pas considérées comme des voies.

A propos des zones urbaines sauvegardées (US) :

L'article US.3.1 (*conditions de desserte des terrains*) rappelle que la « création d'un accès sur la voie publique ou privée » ne doit pas « porter atteinte à un immeuble, élément ou espace libre protégé au titre du PSMV »

Il est précisé dans l'article US.3.3 : « sur tout terrain où est inscrite une liaison piétonnière à conserver ou à créer, les constructions doivent laisser libre un passage pour permettre la circulation des usagers »

L'article US 13 : *espaces libres et plantations*. Cet article reprend le précédent relativement aux tracés piétonniers :

« Conformément à l'article US.3.3 les liaisons piétonnières constituent des itinéraires permettant d'accéder au cœur des îlots ou de les traverser. Leur tracé figure à titre indicatif aux documents graphiques du règlement. Elles peuvent :

- se présenter sous forme de ruelle entre les façades de cœur d'îlot\* ou des murs de clôture, auquel cas leur tracé est figé ;
- traverser des espaces libres ou être mises en œuvre à l'occasion d'opérations de construction ou de restructuration urbaine. Dans ce cas, leur tracé peut être adapté.
- ces liaisons doivent être traitées comme des ruelles pavées ou dallées, ou des allées sablées, et être bordées d'éléments bâtis ou végétaux (haies buissonnantes ou fleurissantes, alignements d'arbres, etc. ...). Elles peuvent passer par des porches ou sous des immeubles sous réserve que le traitement architectural du sol, des murs et du plafond soit de qualité et pérenne.
- elles peuvent être sécurisées par des grilles (si elles offrent des vues vers le cœur d'îlot) ou des portes si elles ne sont pas ouvertes au public. »

Ainsi, le règlement n'est pas particulièrement précis sur les percements de murs, sauf qu'il permet ce percement éventuel.

Deux observations soulignent que l'annexe II du règlement (*modifications pouvant être imposées sur les immeubles*) ne mentionne pas le percement comme une modification : « il existe une incompatibilité entre les plans (plan zone Sud) faisant apparaître le percement des murs et l'annexe II du règlement du PSMV de novembre 2013 qui liste les modifications pouvant être imposées sur des immeubles et qui reste muette sur ce point alors que le percement imposerait nécessairement une modification sur ces immeubles » (G VAN ROSSUM, 6 Lesueur, registre 1, observation 12), « Dans le plan, une voie piétonne est figurée par un pointillé rouge, alors que dans les documents écrits de

*l'annexe le percement du mur et la voie piétonne ne sont pas mentionnés » (Pia DURMITRU-DANIELOPOLU, 8 Coquelin, registre 1, observation 23)*

**En matière de desserte**, le rapport de présentation argumente la desserte des terrains par des voies publiques ou privées, sans détailler l'intérêt des passages piétonniers :

*« Ces 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 les deux zones du PSMV, les dispositions de l'article 3 s'appliquent aux accès piétons et aux accès des véhicules (assurer la sécurité des usagers des voies, prendre en compte la nature et l'intensité du trafic...). Dans la zone US, elles imposent notamment de rendre les constructions nouvelles accessibles aux personnes à mobilité réduite et de prendre en compte les contraintes résultant de la protection du patrimoine pour aménager les accès aux immeubles » (page. 23, de la partie III du Rapport de Présentation)*

#### *1.3.2.5.1.3 Question complémentaire de la commission d'enquête*

La commission, au vu des nombreux pointillés rouges indiqués sur les plans comme liaisons piétonnières, s'interroge sur l'opportunité, l'intérêt et la faisabilité (dans le domaine privé) de chacune de ces liaisons. Ne serait-il pas judicieux de ne garder que celles dont l'intérêt est le plus évident ?

#### *1.3.2.5.1.4 Avis et commentaires du maître d'ouvrage*

Comme indiqué ci-dessus, Les liaisons piétonnières à conserver ou à créer ne sont pas considérées comme des voies et leur tracé figure à titre indicatif dans les documents graphiques du règlement.

Leur débouché sur la voie peut être clos par des grilles ou des portes, et leur statut peut être privé ou public.

Cependant le maintien ou non de certaines de ces liaisons piétonnières sera réexaminé. Celles comportant des porches dans des bâtiments protégés, ou encore celles qui se superposent à des espaces libres protégés pourront être enlevées. Les liaisons piétonnières relevant de projets urbains seront maintenues.

#### *1.3.2.5.1.5 Appréciations et commentaires de la commission d'enquête*

***Trop de liaisons étant indiquées comme de simple accès à des cours, la commission souscrit à la proposition de réexaminer les liaisons piétonnières indiquées sur le plan\* en distinguant celles qui sont des traversées d'îlots et celles qui sont des cours urbaines ouvertes au public***

***La commission s'est fait l'écho du regret de l'impossibilité de traverser l'espace Laennec à cause des portes codées.***

***Pour le cas particulier de la traversée de l'espace Laennec, la commission suggère la création d'un emplacement réservé pour cheminement qui pourrait être le moyen de garantir la permanence de cette liaison.***

*\*Il est mentionné dans la légende du plan « liaison piétonne », mais l'expression « piétonnière » semble plus correcte.*



1.3.2.5.2. **Sous-thème** : les points particuliers et divers1.3.2.5.2.1 *Analyse et synthèse des observations et courriers relatifs à ce sous-thème*L'immeuble du 3, impasse Oudinot :

Cet immeuble est indiqué en jaune (à démolir) dans le projet du PSMV. Il s'agit de logements de fonction qui viennent d'être rénovés (ravalement, gestion des fluides et de l'énergie). Ils logent des laïcs soumis à astreinte, au service du couvent et sont assimilables à du logement social. La Compagnie des Filles de la Charité de Saint Vincent de Paul (Filles de la Charité, annexe 10 du registre 5) écrit « *L'immeuble du 3 impasse Oudinot est indispensable aux sœurs. Sa démolition éventuelle pour créer cet accès n'a donc plus lieu d'être dans la version révisée du PSMV* ». Il était inscrit en 1991 en gris (susceptible d'être démolé) pour assurer l'accès entre la rue Oudinot et le jardin Catherine Labouré : jardin concédé par la Compagnie à la Ville de Paris pour 40 ans (en 1977).

En revanche, l'Association de Sauvegarde de la rue Oudinot indique : « *dans le prolongement de la rue Oudinot, après la rue Vaneau, il y a une maison fort ordinaire ...le large passage prévu pour accéder au jardin Catherine Labouré n'a pas été réalisé* », le passage actuel est très confidentiel, « *la construction maintenue est-elle en règle ?* » (Jean-Guy COLLIGNON, association de sauvegarde de la rue Oudinot, registre 5, observation 4)

L'immeuble du 23, rue de Constantine :

Dossier annexe n°4 du registre 2, préparé par Jean-Philippe Lesieur, architecte pour le compte de Monsieur Léopold Meyer, copropriétaire (un dossier photo, technique et historique est joint).

Une construction rapportée sur deux niveaux pour l'adjonction de salles d'eaux a été classée comme l'immeuble d'origine (type A), il est demandé « *que cet appendice soit classé en gris clair ...autorisant ainsi sa modification ou sa démolition comme envisagée dans notre projet de réaménagement permettant de restituer à l'immeuble a façade d'origine* ». De même, il est demandé que « *l'actuelle cour anglaise, totalement cimentée sur une largeur de 4 mètres, qui est classée en espace vert protégé [DV1]*» soit changée de classification.

L'immeuble du 16 rue des Saints Pères :

Une demande de six copropriétaires accompagnée de photographies (annexe n° 28 du registre 7) : « *nous constatons que l'immeuble fait l'objet d'un plus haut niveau de protection sur rue [A] que sur cour [B]* » or « *le bâtiment donnant sur la première cour, construit en pierre de taille, plus ancien est de meilleure qualité architecturale que l'ensemble et que la façade voisine du 14, il possède encore de beaux aménagements intérieurs dont des parquets Versailles, cheminées...* »

D'autre part, un auvent devant une boutique a été détruit. Mais, « *la réponse imminente à l'identique d'un auvent demandée par les juges en appel pose le problème technique et esthétique de cette reconstruction* » (Xavier DELESALLE, 16 rue des Saints Pères, registre 7, observation 9)

Cônes de vue :

La Compagnie des Filles de la Charité de Saint Vincent de Paul, propriétaire du 27 rue de Babylone rappelle « *que le cône de vue projeté à cette hauteur n'a pas de sens*

aujourd'hui, car le mur reste continu le long du jardin et du côté de ce jardin est en fait un ensemble immobilier bas (garages et habitations) ». (Filles de la Charité, registre 5, observation 11)

#### Informations sur le PSMV et suivi :

Une demande est exprimée de mieux informer les copropriétés sur le PSMV, car « *comment éviter qu'une copropriété prenne des décisions contraires* » à la sauvegarde, d'un immeuble classé en type A. (E VARLOUD, 57 rue de Lille, registre 2, observation 1)

Un habitant du 54 rue de Verneuil demande la signification du vocabulaire employé dans le règlement, et ses conséquences : « *améliorer l'expression volumétrique et architecturale du volume créé en toiture suivant le couronnement de type A de l'aile en retour* » selon l'annexe II du règlement (John HERMINGHAUS, 54 rue de Verneuil, registre 4, observation 5)

L'hôtel particulier de Soyécourt et son jardin, 49-51 rue de l'Université, est en travaux (gouvernement gabonais) : « *l'architecte des bâtiments de France a-t-il fait et peut-il encore effectuer des contrôles sur le respect du patrimoine architectural ?* » (Geneviève DINDIN, 6 av. Lowendal, registre, 2, observation 21)

L'hôtel de Montesquiou-Fezensac, 20 rue Monsieur, classé à l'inventaire des Monuments Historiques, a été vendu aux autorités chinoises. « *Les travaux respectent-ils ce patrimoine architectural ?* » » (Geneviève DINDIN, 6 av. Lowendal, registre 2, observation 20)

Un habitant demande « *comment il est tenu compte du nouveau Plan de Déplacement de la Région approuvé en juin 2014 dans le document mis à l'enquête ?* » (C. MERLOT, registre 4, observation 17). Ce point est précisé dans le thème é « Plan Climat Energie.

Les questions d'entretien des immeubles apparaissent aussi à propos de l'immeuble du coin de la rue Vaneau et de la rue Oudinot « *le bâtiment est en fer (partiellement) et le fer est tout rouillé* » (De BONTRIDDER, 67 rue Vaneau, registre 5, observation 9)

« *Il s'agit des communs d'un hôtel particulier (non visible de la rue) qui sont dans un état de vétusté lamentable... Pourquoi les obligations de ravalement ne sont pas appliquées ?* » au 73-73 bis rue de Varenne, hôtel de Broglie, type B, (F. HUDRY, 11 rue Barbet de Jouy, registre 2, observation 18).

#### Demandes ponctuelles de modifications règlementaires :

La SCI Bellechasse-Grenelle (qui fait partie de La Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup>) est propriétaire de l'hôtel du Génie longtemps Ministère des Anciens Combattants aux 37-39 rue de Bellechasse et 104 rue de Grenelle. Dans le plan projeté, il y a 2 arbres dans la cour du Secrétariat aux Anciens Combattants. En réalité il n'y en a qu'un qui est dans l'emprise du passage d'accès au temple. La SCI demande d'harmoniser le plan avec l'existant.

Hors EMC, le plan mentionne une hauteur maximale de 4 mètres. Pour une liaison entre les anciennes écuries, la SCI demande un relèvement de la limite de hauteur de construction de la future liaison entouré de bâtiments à 5, à 8 ou à 7,50 mètres. (Lettre de Stéphane GARDY, SCI, Annexe n°7, registre 3)

Appréciation positive d'un changement effectué dans le projet : un bâtiment au 18 rue de Varenne classé en jaune antérieurement est inscrit en gris aujourd'hui (Dominique GUIBS, François ECK, USIC, 18 rue de Varenne, registre 4, observation 6)

Afin de pouvoir réaliser des aménagements de lucarnes en toit, il est demandé des modifications du règlement. : Article US 11.1.4.3<sup>ème</sup>, article, US11.1.1-1° (Mme. V DENOIX DE SAINT MARC, 258 bd Saint Germain : Annexe n°20, au registre 6)

Au 15 rue de Bellechasse, la Société Philanthropique demande le déclassement d'un bâtiment, construit en 1905, dans la cour de l'hôtel sur rue (1750-1775) de type A. Par rapport à l'origine le bâtiment sur cour empiète beaucoup plus sur l'espace commun (à la différence des immeubles voisins qui n'ont pas été transformés, n° 11 et 13 de la rue) et se présente comme un pastiche néoclassique (dit le petit Trianon). Il est demandé de la classer au maximum en B et non en A (Bruno Le MOAL, architecte, pour la Société Philanthropique, registre 5, Annexe 12 avec dossier photo et plans)

Au 28-30 Bd. Raspail ( Mr. BENZAQUEN ) : Il s'agit de la partie arrière du corps du bâtiment principal (façade sur le bd Raspail des années 1933 de l'architecte Pol Abraham) composée d'un garage de quatre niveaux et de trois logements d'habitation : le gris foncé du bâtiment sur rue s'impose, mais le garage inutilisable et non aux normes en vigueur, pourrait passer en gris clair, permettant une restructuration, répondant à un changement d'usage, les logements en surplomb étant sauvegardés. Les futurs locaux sont destinés à être transformés en équipement sportif par son nouveau propriétaire.

Au 33 rue de Verneuil, Monsieur Leclercq demande l'autorisation d'installer d'un ascenseur au titre de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite dans un escalier de service d'un immeuble sur rue.

Au 39 avenue de Breteuil, la copropriété demande s'il serait possible de couvrir une courette intérieure afin de récupérer des espaces pour l'habitat plutôt que pour les pigeons (Louis-Pascal KNEPPERT, 39 avenue de Breteuil, registre 7, observation 6).

Enfin, sont mentionnées ici quelques erreurs remarquées par le public :

Il est signalé, dans l'annexe 26, présentée par le cabinet Vidal, que le terme COS est employé à plusieurs reprises dans les dossiers, ce qui ne devrait plus être depuis la loi ALUR.

Une erreur malencontreuse fait que l'immeuble des années 60-70 du 65 rue de Varenne est classé en logement alors que ce sont des bureaux (de ministère) : rapport de présentation, partie I.C, annexe Plan D, occupations actuelles (étages et rez-de-chaussée), décembre 2010. Plusieurs observations en font part (Stéphane DROULERS, 9 rue Barbet de Jouy, registre 4, observation 20 ; Oriane SALLE DE CHOU, 9 rue Barbet de Jouy, registre 7, observation 22, ou encore L d'Harcourt, registre 6, observation 10).

Une erreur sur les toitures est repérée à propos du 61 rue de Varenne (immeuble classé MH) : matériaux et nombres de pans de toitures (V. RABOTIN, 61 rue de Varenne, registre 7, observation 10).

A propos de la cour du 11 rue Oudinot, il est signalé que le plan historique et le plan de typologie architecturale ne donnent pas la même époque de création. (Pierre BAULIG, registre 1, observation 20).

Le garage du fond du jardin du musée Rodin n'est pas mentionné dans le plan.

#### 1.3.2.5.2.2 Synthèse des éléments du dossier relatifs à la thématique

Pas de développements particuliers dans le dossier mis à l'enquête sur les points évoqués ci-dessus.

#### 1.3.2.5.2.3 Avis et commentaires du maître d'ouvrage

### **Points particuliers localisés :**

#### 3, Impasse Oudinot

Les sœurs de la compagnie des Filles de la Charité demandent le maintien de l'immeuble situé 3 impasse Oudinot qui est indiqué en jaune - bâtiment à démolir - aux documents graphiques du règlement, en précisant qu'il existe déjà plus loin un accès au jardin public Catherine Labouré à travers l'îlot Laennec.

L'accès actuel au jardin public Catherine Labouré depuis la rue Oudinot est confidentiel, il est nécessaire de le rendre plus lisible depuis l'espace public en ouvrant des perspectives directes vers le jardin. La prescription de démolition doit être maintenue dans cet objectif.

#### 23, rue de Constantine

Le propriétaire du 23 rue Constantine demande des modifications des documents du règlement sur la parcelle.

L'appendice classé en bâtiment protégé de type A doit être classé comme immeuble ou partie d'immeuble pouvant être conservé, amélioré ou démoli.

La cour doit être classée en espace libre DM2.

Ces demandes signalent des erreurs qui seront rectifiées.

#### 27, rue de Babylone

L'emplacement du cône de vue correspond à une erreur graphique qui sera rectifiée et déplacée au niveau de l'accès du jardin public Catherine Labouré.

#### 37-39 rue de Bellechasse et 104 rue de Grenelle

Sur la parcelle ont été signalées les observations suivantes :

1. Il n'y a pas d'arbre dans la cour intérieure de l'hôtel du génie :

En effet il s'agit d'une erreur graphique qui sera rectifiée ;

2. La hauteur existante des bâtiments de liaison des anciennes écuries est supérieure à celle imposée par les documents graphiques réglementaires du projet de PSMV :

Le volume technique actuel de liaison entre les deux bâtiments protégés au titre des Monuments Historiques n'est pas satisfaisant tant en volumétrie qu'en expression architecturale.

Le plan réglementaire propose de limiter le volume de liaison à un seul niveau pour dégager les deux bâtiments et de traiter les escaliers à l'intérieur des bâtiments protégés, ceux-ci pouvant accepter une certaine souplesse d'aménagement (protection de type

B). Dépasser 4 mètres d'hauteur reviendrait à rendre visible le nouveau volume à partir du jardin de la maison de l'Amérique Latine (217 Bd Saint-Germain). Toutefois la question d'un léger rehaussement pourra être examinée afin de régner aux mêmes niveaux que les corniches du retour de l'aile nord/est.

#### 15, rue de Bellechasse

Le bâtiment sur cour, dit « le petit Trianon » présente déjà une classification en type B, mais il convient bien de maintenir la classification du bâtiment sur rue en type A étant donné l'intérêt de ses caractéristiques patrimoniales.

#### 28-30 bd Raspail

*L'ensemble bâti sur la parcelle est inscrit en bâtiment protégé de type A.*

Il s'agit d'un immeuble d'habitation remarquable sur rue avec en fond de parcelle un garage sur 6 niveaux surplombés par des logements. L'ensemble bâti, qui constitue une unité cohérente sur la parcelle, a été construit en 1933 par l'architecte Pol Abraham. En tout état de cause, tout projet devra être respectueux de l'état existant et de ses caractéristiques patrimoniales. La demande de classification du silo en bâtiment protégé de type B pourra être prise en compte avec l'inscription d'une lettre M précisant les modifications admises.

#### 33, rue de Verneuil

Une personne demande l'installation d'un ascenseur au 33 rue de Verneuil. La demande de création d'ascenseur sera examinée par l'ABF en regard de la protection des éléments d'intérêt patrimonial.

### **Points généraux**

#### Observations n°17 du registre n°4

*Quelle est la cohérence avec le PDUIF approuvé en juin 2014 ?*

Le nouveau Plan de Déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) a été approuvé en juin 2014 par le Conseil Régional. Le PSMV doit en effet être mis en compatibilité avec ce plan, il s'agit d'une obligation légale. Le nouveau PDUIF oblige les documents d'urbanisme notamment à plafonner les normes de stationnement des véhicules à moteurs dans les programmes de bureaux et à adapter les normes de stationnement pour les vélos.

#### *Demande de maintien de la fonction habitat dans le quartier*

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) du 24 mars 2014 a modifié les articles du code de l'urbanisme relatifs aux PLU qui, conformément à l'article L.313-1 III, fixent également le contenu des Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Elle a notamment supprimé la possibilité de fixer un Coefficient d'Occupation du Sol (COS) dans le règlement (ancien article L.123-1-5 § 13° du code de l'urbanisme). Dans le projet de règlement figurant dans le présent dossier d'enquête, l'article US.14 fixe un COS 1 pour certaines destinations (voir pages 87 et 88). La loi ALUR ne permet plus le maintien de l'article US.14 du projet de règlement qui sera par conséquent supprimé avant approbation pour rendre le projet de PSMV conforme à cette loi.

Dans ce nouveau contexte juridique, et afin d'assurer, au niveau parisien, l'objectif d'équilibre des destinations que poursuivait le COS 1, l'article US.14 devra être remplacé par de nouvelles dispositions. Il est prévu d'introduire des règles poursuivant les mêmes objectifs dans l'article US.2, visant à limiter les destinations liées à l'emploi.

Observations complémentaires du Comité d'Aménagement du VII<sup>ème</sup> arrondissement :

*Justifier les besoins en équipements publics*

Le diagnostic figurant dans le rapport de présentation du PSMV (partie I A pages 78 à 97) expose longuement l'état des lieux des équipements publics existants et des besoins avérés.

*Modifier la prise en compte de l'architecture contemporaine*

Le secteur sauvegardé rassemble la production architecturale de tous les courants architecturaux représentatifs de leur époque, conçus par les meilleurs architectes de leur temps. Il est normal que les nouvelles constructions affirment les courants architecturaux contemporains sous réserve qu'elles s'intègrent bien dans leur contexte architectural. L'architecture contemporaine inclut une multitude de formes, elle ne s'exprime pas nécessairement en opposition avec le bâti existant. L'architecture d'aujourd'hui doit pouvoir être reconnue par les historiens de demain. Elle est contrôlée par l'Architecte des bâtiments de France dans le cadre de ses avis conformes sur les projets de construction. Les règles du PSMV vont à la fois permettre l'expression d'une architecture contemporaine et exiger sa bonne intégration dans le bâti existant.

«Les constructions nouvelles exprimant une création architecturale contemporaine sont autorisées à condition de s'insérer harmonieusement dans le patrimoine bâti environnant » (article US.11 du projet de règlement).

L'article US.11.5.3-2°-a) du règlement du PSMV stipule que « la façade doit présenter une simplicité d'organisation générale et de traitement des éléments de structure et de modénature ». Cette disposition vise à assurer la cohérence du traitement de la façade, et à éviter un excès de modénature ou la mise en œuvre d'une architecture dite « de pastiche » non représentative de notre époque. Cependant la formulation « doit » pourrait être revue pour éviter toute interprétation erronée (simplification des façades imposée).

Le règlement autorise par ailleurs des saillies sur voies afin de souligner et accompagner la composition architecturale des bâtiments et de protéger les façades des eaux de ruissellement (article US.11.6.1 relatif aux saillies sur voies). Les saillies sur cour sont également admises à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'éclairage des locaux. Pour ce qui est du traitement des toitures, les constructions nouvelles doivent respecter le gabarit enveloppe sur voie, adapté au cas par cas afin de se raccorder harmonieusement avec les immeubles mitoyens. Sur cour les constructions nouvelles doivent comporter une oblique à 45°.

L'ensemble de ces dispositions, garantes à la fois du patrimoine architectural existant et du paysage urbain de demain, sera maintenu.

*Les erreurs graphiques signalées :*

Elles seront vérifiées dans leur ensemble, et rectifiées en tant que de besoin.

*1.3.2.5.2.4 Appréciations et commentaires de la commission d'enquête*3, Impasse Oudinot

**La commission intègre l'utilité de logements à faible coût pour les personnels de la communauté de la rue du Bac et donc l'intérêt de leur modernisation, mais observe qu'il s'agit d'une situation de fait et non de droit. La confidentialité de l'accès au jardin public nécessite, à terme, une traversée directe (sachant que la mise à disposition du jardin devrait être renouvelée en 2017). La commission suggère de conserver la prescription existante dans l'actuel projet de PSMV, et de demander à la Ville une signalétique adaptée à l'accès au jardin.**

23, rue de Constantine

**La commission prend acte des rectifications proposées sur le classement de la cour en DM2 et sur le déclassement de l'appendice.**

27, rue de Babylone

**La commission prend acte de l'erreur graphique de l'emplacement du cône de vue proposé.**

37-39, rue de Bellechasse et 104, rue de Grenelle

**La commission note la correction de l'erreur graphique. Elle prend acte du réexamen de la hauteur du volume de liaison entre les bâtiments protégés.**

15, rue de Bellechasse

**La commission retient l'aspect récent et pastiche du bâtiment en fond de cour dit « Petit Trianon » (construit en 1905), et note que son classement en B dans le projet de PSMV alors qu'il était protégé dans le PSMV de 1991 permet des adaptations.**

28-30, boulevard Raspail

**La commission constate qu'il s'agit d'un bâtiment remarquable des années 1930. L'état du garage, dont l'activité est interdite pour des raisons de sécurité, ne permet pas de le conserver tel quel malgré les logements qui le surplombent. Un classement du type B du silo avec mention M permettra un projet d'aménagement.**

*La commission d'enquête rappelle que certaines demandes doivent être traitées par l'ABF, comme les deux suivantes, et ne sont pas à inscrire dans le PSMV :*

33, rue de Verneuil

**La commission estime nécessaire le réexamen par l'ABF de la possibilité de construire un ascenseur dans un ancien escalier de service de l'immeuble.**

Au, 39 avenue de Breteuil

**La copropriété a demandé s'il était possible de couvrir une courette.**

Architecture contemporaine

**Au vu des difficultés d'interprétation de certains passages du règlement, la commission est favorable à une amélioration de l'article US.11.5.3-2°a.**

Modifications diverses

**La commission prend acte de la vérification des erreurs graphiques et de leurs corrections si elles sont avérées.**

**La commission prend acte des modifications à introduire dans le règlement conformément aux stipulations de la loi ALUR relatives à la suppression du COS.**

A Paris le 8 avril 2015

La commission d'enquête

Jean-Marie THIERS  
Président



Ivy PAPADAKIS  
Membre titulaire



Jean-Paul BLAIS  
Membre titulaire





**CONCLUSIONS ET AVIS DE  
LA COMMISSION D'ENQUÊTE**



**21**



**RÉSUMÉ DE L'OBJET  
DE L'ENQUÊTE**

### 2.1.1. Objet de l'enquête

En 2006, la Ville de Paris a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Celui-ci remplace ainsi le Plan d'Occupation des Sols (POS) qui avait servi de modèle pour la réalisation des deux PSMV parisiens. Dès lors, ce PLU applique à Paris les principes de la loi SRU de 2000 en renouvelant les objectifs des documents d'urbanisme. Le PADD (projet d'aménagement et de développement durable), inclus dans ce PLU, fixe ainsi les grandes orientations de l'urbanisme sur tout le territoire parisien, y compris dans les deux secteurs sauvegardés.

Après avoir fait faire un bilan de l'application du PSMV du 7<sup>ème</sup> arrondissement datant de 1991, et avoir constaté la nécessité de mettre en cohérence les deux documents d'urbanisme sur l'ensemble du territoire parisien, le Conseil de Paris a dû demander à l'Etat de procéder à une ample révision du PSMV du 7<sup>ème</sup> arrondissement.

La Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés a donné le 15 juin 2006 un avis favorable à la mise en révision du PSMV entraînant ainsi les arrêtés ministériels prescrivant cette révision.

La présente enquête a donc pour objet d'informer le public sur les nouvelles orientations d'urbanisme du PSMV ainsi que sur les dispositions prises en cohérence avec celles du PLU.

### 2.1.2. Cadre juridique de l'enquête

Un **secteur sauvegardé** est une zone urbaine soumise à des règles particulières en raison de son « caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles bâtis ou non » (*Code de l'urbanisme*, art. L. 313-1). La loi vise, par l'intermédiaire de la création d'un secteur sauvegardé, à associer « sauvegarde » et « mise en valeur » dans une démarche d'urbanisme qualitatif où, tout en préservant architecture et cadre bâti, on permet une évolution harmonieuse des quartiers anciens.

Ces secteurs sauvegardés ont été institués par la loi Malraux n°63-903 du 4 août 1962. Le secteur sauvegardé du 7<sup>ème</sup> arrondissement a été créé par arrêté interministériel du 25 septembre 1972, après accord du Conseil de Paris et avis favorable de la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés (CNSS). Son véritable objectif était alors de faire obstacle aux démolitions d'hôtels particuliers, et d'obérer les projets de construction sur les espaces libres, en particulier la réalisation d'immeubles de bureaux.

Le PSMV du 7<sup>ème</sup> arrondissement a été approuvé le 26 juillet 1991 par le Conseil d'Etat, sous réserve de ne pas s'étendre aux projets d'aménagement des sous-secteurs d'aménagement d'ensemble de Saint Thomas d'Aquin et de Laennec.

Suite à la loi SRU de décembre 2000, la Ville de Paris a transformé son POS en Plan Local d'Urbanisme (PLU) en 2006, lequel PLU ne couvre pas les secteurs sauvegardés. Cependant, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) s'impose au PSMV parce qu'il présente les objectifs applicables sur l'ensemble du territoire de la commune. En conséquence, le PSMV doit être compatible avec ses orientations. C'est la raison pour laquelle l'opportunité de mettre en révision le PSMV a été reconnue par l'Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR), étant donné les décalages existants entre les règles du PSMV et celles du PLU de Paris.

La procédure de révision du secteur sauvegardé est menée conjointement par l'Etat et la Ville de Paris .Elle a été engagée le 15 juin 2006 par un arrêté interministériel avec un avis favorable de la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés. L'Etat est la personne publique responsable du projet de révision du PSMV. Cette révision a commencé en 2008. Elle a consisté en une phase d'études conduite par le cabinet d'architectes-urbanistes AUP-Yves STEFF et une phase de concertation dans le 7<sup>ème</sup> arrondissement pendant l'élaboration du document. Quatre commissions locales du secteur sauvegardé (CLSS) ont été organisées. Le 7 novembre 2013, la CLSS a rendu un avis favorable sur le projet de PSMV révisé. Le Conseil de Paris a donné un avis favorable sur le projet après avoir pris acte du bilan de la concertation.

La Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés a émis un avis favorable le 13 février 2014 sur cette révision du PSMV.

Ce projet a été ensuite soumis à enquête publique avant l'été 2014, mais cette enquête publique a été annulée, étant donnée l'absence du bilan de la concertation dans le dossier soumis à l'enquête.

Une nouvelle commission d'enquête a alors été désignée par le Tribunal Administratif de Paris pour diligenter la présente enquête publique sur le projet de révision du PSMV.

Au vu des résultats de l'enquête et après avis de la CLSS, le Conseil de Paris devra se prononcer sur le projet de plan révisé, si l'avis de la commission d'enquête est défavorable au projet ou si elle demande des modifications substantielles.

En cas d'avis favorable du Conseil de Paris, c'est le préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris qui approuvera le PSMV éventuellement modifié .Dans le cas contraire, c'est par un décret pris en Conseil d'Etat qu'il sera approuvé, après avis de la CNSS.

### **2.1.3. Le projet de révision du PSMV du 7<sup>ème</sup> arrondissement de Paris**

Le secteur sauvegardé, d'une superficie de 194 hectares, correspond à la moitié Est du 7<sup>ème</sup> arrondissement. L'ancien PSMV de 1991 avait pour but d'assurer la conservation et la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain, minéral et végétal existant, de maîtriser l'évolution du secteur et tenir compte de son caractère résidentiel tout en visant à satisfaire les besoins de sa population en commerces et équipements nécessaires au quartier.

Pour intégrer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Paris, en vigueur depuis 2006, et de ses modifications de 2009 et de 2012, il est donc devenu nécessaire d'actualiser ce PSMV en tenant compte des enjeux de la politique de la Ville de Paris tout en conciliant la protection et la mise en valeur du patrimoine de cette grande partie du 7<sup>ème</sup> arrondissement.

Le PADD du PLU de Paris s'appliquant à tout le territoire de la Ville de Paris, il était donc devenu indispensable et obligatoire de rendre compatible le PSMV du 7<sup>ème</sup> arrondissement avec les objectifs du PADD.

Ces objectifs consistent à mettre en valeur le paysage architectural et urbain de Paris, à rendre plus agréables les espaces libres, à développer la trame verte, à favoriser la biodiversité, à mettre en valeur la Seine tout en rééquilibrant l'emploi sur le territoire parisien, à favoriser la vie de quartier et développer les équipements de

proximité et à mettre en œuvre une nouvelle politique de l'habitat conformément à la loi SRU de décembre 2000.

#### 2.1.4. Les enjeux de la révision

Ce sont essentiellement la protection du bâti et des espaces libres, ainsi que la protection de la fonction résidentielle et l'introduction de la mixité sociale dans l'habitat.

La comparaison du règlement de l'ancien PSMV encore en vigueur et du règlement de la zone urbaine générale (UG) du PLU, ainsi que la prise en compte du PADD mettent en évidence les questions auxquelles le PSMV ne répond que partiellement, voire pas du tout, en l'occurrence : la fonction résidentielle, la mixité sociale, la protection du commerce, la protection de l'artisanat, le rôle de la nature dans la ville, la place des équipements publics, le stationnement.

Les nouveaux objectifs du PSMV, en adéquation avec ces points défailants mis en exergue ci-dessus, sont en conséquence les suivants :

- Renouveler l'approche patrimoniale : ne pas délimiter de période, effectuer une nouvelle analyse des immeubles destinés à la démolition, faire évoluer les règles de protection et de restauration.
- Réglementer en cohérence avec le PLU deux catégories d'espaces : les espaces verts ouverts au public, jardins (qui n'étaient soumis à aucune règle) et les berges de la Seine (classées au PLU en zone urbaine verte UV).
- Etablir des règles morphologiques respectueuses du patrimoine et du paysage parisien : il s'agit de respecter la structure du tissu urbain et le découpage parcellaire tout en permettant l'insertion de nouvelles formes urbaines respectant le patrimoine existant mais en acceptant la création contemporaine quand elle est en harmonie avec le cadre du bâti historique.
- Combiner la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale :
  - ✓ il s'agit ainsi d'assurer la mixité sociale dans les quartiers centraux conformément au Programme Local de l'Habitat (PLH) de mars 2011 en appliquant la servitude de création de logement social utilisée dans le PLU, tout en tenant compte des spécificités patrimoniales et en y instaurant des réserves pour le logement et le logement social (en prenant en compte la nouvelle obligation de production de logement social portée de 20 à 25 %).
  - ✓ il s'agit d'assurer la diversité des fonctions urbaines et gérer l'équilibre des destinations tout en conciliant la volonté de renforcer l'habitat et la mixité sociale et préserver l'activité économique.
  - ✓ il s'agit de protéger les destinations liées à l'emploi en ne freinant pas le développement des bureaux, en préservant l'artisanat et la fonction commerciale dans certains sites-Grands Magasins, rues commerçantes, locaux d'artisanat et en transposant les dispositions de protection commerciale du PLU dans le PSMV.
  - ✓ il s'agit aussi d'améliorer la qualité de vie en créant de nouveaux équipements publics.
  - ✓ Enfin un autre objectif est retenu : Le respect de l'environnement et du développement durable :

- ✓ il s'agit de la sauvegarde et du développement du biotope (c'est-à-dire du milieu défini par ses caractéristiques physicochimiques) en prenant en compte les particularités du PSMV (espaces libres non bâtis constitués de cours pavées, hôtels particuliers avec jardin à l'arrière du corps d'habitation .. .)
- ✓ il s'agit d'atteindre les objectifs du Plan Climat-Energie de Paris (réduction de 75% des gaz à effet de serre en 2050 par rapport à 2004 et de 25% en 2020) en rénovant dans le secteur sauvegardé le bâti ancien pour réduire les émissions de gaz à effet de serre (isolation des toitures, des façades sur cour, renouvellement des huisseries)
- ✓ Il s'agit, pour maîtriser la pollution, de la dissuasion de l'automobile en limitant les obligations de stationnement. De surcroît, l'obligation de créer des places de parking est une contrainte trop forte dans un tissu urbain dense où les parcelles étroites comportent souvent des sous-sols riches sur le plan architectural.
- ✓ il s'agit, enfin, de la mise en valeur de la vocation récréative et écologique des berges de Seine.



A large graphic element consisting of two rounded rectangular boxes. The left box is light green and contains the number '22' in a large, black, serif font. The right box is also light green and contains the text 'DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE' in a bold, black, sans-serif font, arranged in two lines.

**22**

**DÉROULEMENT DE  
L'ENQUÊTE**

### 2.2.1. Désignation de la commission d'enquête

Par lettre enregistrée le 17/11/ 2014 au tribunal administratif de Paris, le préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris a demandé la désignation d'une commission d'enquête en vue de procéder à une enquête publique relative au projet de révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du 7<sup>ème</sup> arrondissement de Paris après avoir complété le dossier par le bilan de la concertation préalable.

Le 27 /11/20014, le vice-président du tribunal administratif de Paris, Monsieur Jacques ROUVIERE, a procédé, par délégation du président du tribunal administratif de Paris, à la désignation de la commission d'enquête (référence n°E1400022 /75) composée ainsi qu'il suit :

Président :

Monsieur Jean-Marie THIERS, Officier de l'armée de terre, retraité,

Membres titulaires :

Madame Ivy PAPADAKIS, Architecte DPLG, retraitée.

Monsieur Jean-Paul BLAIS, Chargé de mission au Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) au ministère de l'écologie, retraité.

En cas d'empêchement de Monsieur Jean-Marie THIERS, la présidence de la commission sera assurée par Madame Ivy PAPADAKIS, membre titulaire de la commission.

Membre suppléant :

Madame Marthe LE QUANG SANG, Avocate associée.

En cas d'empêchement de l'un des membres titulaires, celui-ci sera remplacé par le membre suppléant.

### 2.2.2. Arrêté préfectoral

L'arrêté n°201434260026 signé par le préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris le 8 décembre 2014 prescrivait l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de révision du plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du 7<sup>ème</sup> arrondissement de Paris.

Quatorze articles de cet arrêté précisaient toutes les modalités afférentes à cette enquête.

### 2.2.3. Durée de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du jeudi 15 janvier au samedi 14 février 2015 inclus (à 12h00), soit pendant une durée de 31 jours consécutifs sur le territoire de la commune de Paris, à la mairie du 7<sup>ème</sup> arrondissement. La clôture de l'enquête a eu lieu le samedi 14 février à 12h00.

Par lettre du 5 mars 2015 (Cf. **pièce jointe 12**) adressée au préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris, le président de la commission d'enquête a demandé la prolongation des délais de remise du rapport d'enquête, étant donné les nombreuses observations et courriers à traiter et la date tardive prévisible de la réception du mémoire en réponse du maître d'ouvrage. Dans sa lettre du 10 mars 2015, le préfet a répondu en accordant un délai de prolongation jusqu'au 15 avril 2015 (Cf. **pièce jointe 13**).

#### 2.2.4. Registres d'enquête

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a disposé de deux exemplaires du dossier ainsi que de registres d'enquête mis à sa disposition à la mairie du 7<sup>ème</sup> arrondissement de Paris pendant les heures d'ouverture de celle-ci au public. Sept registres qui ont été remplis par les observations du public. Les courriers adressés à la commission ainsi que les diverses contre-propositions étaient annexés aux registres et ont pu aussi être consultés par le public dans les mêmes conditions.





**23**

**BILAN DES  
OBSERVATIONS**

### 2.3.1. Observations et courriers

#### 2.3.1.1. Observations orales

La plupart de celles-ci ont été recueillies par les commissaires enquêteurs lors des permanences. Ceux-ci ont encouragé leurs auteurs à inscrire dans les registres leurs remarques ou observations. Peu d'observations orales ont traité de sujets nouveaux qui ne soient déjà l'objet d'observations écrites ou de courriers à la commission.

#### 2.3.1.2. Observations écrites

L'ensemble des observations écrites comprend les observations inscrites dans les registres et les courriers déposées en mairie, ainsi que les courriers adressés au président de commission sous forme de lettres.

7 registres d'enquêtes ont été remplis par le public. Ils contiennent 180 observations et 32 courriers ont été annexés aux 7 registres d'enquête.

L'examen de ces 32 courriers par la commission a permis de constater que ces courriers renfermaient très souvent des dossiers très détaillés, parfois volumineux car contenant des contre-propositions que la commission d'enquête a examinées. Ces contre-propositions ont fait l'objet de réunion avec les protagonistes ainsi que de visites complémentaires sur les sites concernés.

### 2.3.2. Bilan global

Quantitativement, on ne peut que constater que c'est le thème des logements sociaux a été celui qui a mobilisé la grande majorité du public.

Son sous-thème « les impasses des avenues Lesueur et Coquelin » a recueilli à lui seul 120 observations.

L'affluence exceptionnelle du public s'explique naturellement par l'opposition farouche des habitants de ces avenues à la création de la liaison piétonne qui nécessite le percement des murs séparant les avenues Lesueur et Constant Coquelin du terrain où figure un emplacement réservé en vue de la réalisation de logement et de 30% de logement locatif social.



**24**

**MOTIVATION DES  
CONCLUSIONS DE LA  
COMMISSION D'ENQUÊTE**

### 2.4.1. Sur la forme

**A l'issue d'une enquête publique ayant duré 31 jours du 15 janvier 2015 au 14 février 2015, il apparaît :**

- que l'affichage des avis d'enquête publique sur les panneaux d'affichage de la voie publique et sur site a été effectuée dans les délais par la société Publilégal et maintenue pendant toute la durée de l'enquête ;
- qu'un contrôle de cet affichage a été réalisé 2 fois par cette même société Publilégal pendant toute la durée de l'enquête (28 points d'affichage), de même que l'affichage sur les panneaux administratifs de la mairie du 7<sup>ème</sup> arrondissement et du 4<sup>ème</sup> arrondissement;
- que les publications légales dans les journaux « Les Echos » et « Le Parisien » ont été faites plus de 15 jours avant le début de l'enquête et répétés dans ces mêmes journaux dans les huit premiers jours de l'enquête,
- que des mesures complémentaires de publicité ont même été effectuées, à savoir :
  - diffusion sur l'ensemble du réseau des panneaux lumineux situés à Paris d'un avis d'enquête, avant et pendant l'enquête.
  - site Internet <http://www.paris.fr> : présentation de la révision (contexte, objectif)
  - brochure mise à la disposition du public en mairie d'arrondissement, lieux et dates des permanences de la commission d'enquête
- que le dossier relatif au projet de révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du 7<sup>ème</sup> arrondissement ainsi que des registres d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête en mairie du 7<sup>ème</sup> arrondissement ;
- que les trois membres titulaires de la commission d'enquête ont tenu ensemble les 7 permanences prévues pour recevoir le public et recueillir ses observations ;
- que les termes de l'arrêté préfectoral ayant organisé cette enquête publique ont été intégralement respectés ;
- que les commissaires enquêteurs n'ont à rapporter aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de cette enquête publique ;
- que 212 observations (dont 32 courriers) ont été déposées sur les 7 registres recueillis à l'issue de l'enquête ;
- que ces observations soulevant de nombreuses problématiques ou interrogations ont été regroupées sous forme de thèmes et de sous-thèmes et ont fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse adressé au maître d'ouvrage auquel il a répondu par un mémoire en réponse ;
- qu'à réception de ce mémoire en réponse la commission d'enquête a fait part de ses appréciations au regard de chacun des thèmes retenus pour cette enquête.

### 2.4.2. Sur le fond

La commission d'enquête a identifié 5 thèmes principaux et 5 sous-thèmes

correspondant à l'essentiel des préoccupations exprimées par le public dans les observations déposées sur les registres d'enquête ou des courriers envoyés au président de la commission d'enquête.

Ces thèmes et sous-thèmes ont été développés dans la 3<sup>ème</sup> partie de ce rapport auquel il convient de se rapporter.

**De l'ensemble de ces thèmes et sous-thèmes regroupant l'essentiel des modifications envisagées pour ce PSMV du 7<sup>ème</sup> arrondissement il apparaît que :**

**1 – S'agissant du logement social.**

Le logement social a été un des points les plus âprement discutés lors de cette enquête. La plupart des observations sur les logements sociaux correspondent à des interrogations du public sur la méthode utilisée pour déterminer les emplacements réservés, et pour définir le ratio de logements sociaux à y appliquer.

La commission d'enquête souscrit globalement aux réponses apportées par le maître d'ouvrage notamment quant aux modalités de désignation des emplacements réservés pour le logement social.

Mais, pour ce qui concerne les travaux susceptibles d'être entrepris sur un immeuble grevé par un emplacement réservé, et considérant que seuls sont admis les travaux qui n'affectent pas la structure de l'immeuble mais qui portent uniquement sur son aspect extérieur, la commission d'enquête fait observer que cette contrainte est pénalisante (Notamment pour le 24/26 rue Saint Dominique traité ci-après).

Par ailleurs, malgré des divergences, la réponse donnée par le maître d'ouvrage au comité du VII<sup>ème</sup> arrondissement recueille l'approbation de la commission d'enquête, compte tenu de la nécessaire cohérence à observer entre le PSMV et le PLU.

**Sur les deux points particuliers suivants :**

- Pour le 65 rue de Varenne / 3-7 rue Barbet de Jouy et au vu des critères retenus pour la désignation des emplacements réservés au logement social, la commission d'enquête ne peut qu'abonder dans le sens du maître d'ouvrage concernant le choix de ces parcelles. Elles réunissent, en effet, les conditions requises, même si des équipements publics auraient pu y être certainement plus nombreux.

Quant à l'alignement des immeubles ou à leur démolition, des questions se posent encore. Toutefois, la programmation de la réalisation des logements n'étant pas encore arrêtée et le ministère concerné n'étant pas encore délocalisé, ces questions devraient à terme trouver des réponses satisfaisantes.

- Pour le 24-26, rue Saint Dominique, avec un ratio de 30% : Immeuble de La Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> arrondissements de Paris : la commission d'enquête a pris bonne note de la réponse du maître d'ouvrage concernant le choix opéré sur cet immeuble sans protection patrimoniale en tant qu'emplacement réservé pour le logement dont du logement locatif social. Toutefois, il est certain que l'aménagement de logements dans cet immeuble de bureaux impliquerait une restructuration partielle mais coûteuse, même s'il n'est envisagé que la construction de 30% de logements sociaux. S'il existe d'autres parcelles susceptibles de satisfaire les critères de désignation des emplacements réservés, il serait peut-être plus opportun de supprimer l'emplacement réservé du 24-26 rue Saint Dominique et de désigner, à cette fin, un autre immeuble aux caractéristiques de logement plus évidentes, ce qui devrait ainsi concourir à optimiser la production de logements sociaux à des coûts raisonnables.

## 2 – S'agissant des impasses.

Il s'agit d'un site urbain qui aborde de front le contenu du PSMV. Le projet de PSMV propose de rendre traversant les murs du fond des impasses par l'ouverture d'un passage piétonnier. Les habitants de ces impasses ont peur de voir fondre leur bien-être à cause de l'arrivée d'une nouvelle proximité spatiale de logement social. La commission d'enquête a été surprise par l'ampleur et le nombre de réactions d'habitants du groupe immobilier que constituent les *avenues Daniel-Lesueur* et *Constant-Coquelin*

La commission d'enquête a bien conscience de la qualité actuelle du cadre de vie des riverains des avenues-impasses Lesueur et Coquelin offerte par les impasses. Elle considère que le percement des 2 murs d'impasses pour établir des liaisons piétonnières, n'apparaît pas indispensable en matière de sécurité.

Par ailleurs, la commission observe l'absence de programmation actuelle du départ de ce CINASPIC du 78, rue de Sèvres.

Aussi, la commission considère-t-elle que le bilan avantages-inconvénients de ces liaisons piétonnières milite largement en faveur du maintien de ces murs d'impasse.

## 3 – S'agissant de l'occupation ultérieure de l'hôtel de l'Artillerie au 1, place Saint Thomas par Sciences Politiques.

Compte tenu de la nécessaire cohérence à observer entre le PSMV et le PLU déjà mentionnée ci-dessus, la commission d'enquête considère que le projet de révision du PSMV du 7<sup>ème</sup> arrondissement doit également prendre en compte la priorité accordée par le PLU de Paris, modifié en 2011, à la protection de l'enseignement supérieur qui vise à maintenir à Paris les établissements d'enseignement supérieur. Ainsi, même si actuellement aucune transaction immobilière n'est finalisée, le projet de campus de Sciences Po dans l'Hôtel de l'Artillerie doit pouvoir être réglementairement réalisable dans sa partie essentielle.

La commission d'enquête est donc favorable à ce que soient admises les modifications proposées par le maître d'ouvrage, à savoir :

- permettre sur l'ensemble de la cour Est une constructibilité ponctuelle encadrée (afin de dégager le plus possible le jardin), dont la hauteur totale y compris le couronnement ne devra pas dépasser le niveau de corniche des bâtiments voisins de type B ;
- permettre l'inscription de plantations à réaliser sur les cours Est (partie non constructible) et Nord, avec possibilité de construire en sous-sol

Toutefois, comme le souligne le maître d'ouvrage, si Sciences Po ne parvient pas à acquérir l'Hôtel de l'Artillerie, les modifications accordées ne devront pas obérer la pertinence de l'emplacement réservé pour le logement comprenant 30% de logement locatif social.

Enfin, si Sciences Po ou un autre CINASPIC acquiert ce site de l'Artillerie et y réalise, en tout ou partie, un projet de campus, il conviendra de compenser la perte de cet emplacement réservé pour logement dont du logement locatif social.

## 4 – S'agissant du plan Climat-Energie

Toujours dans un souci de cohérence avec le PLU de Paris et bien qu'aucune évaluation environnementale ne figurait dans le dossier :

a) Pour Haropa-Ports de Paris, la commission d'enquête s'interroge sur les avantages qu'offrirait le transport de marchandises sur des berges rendues alors inutilisables pour le public et ne souscrit donc pas à la demande visant à développer sur ces berges le transport des marchandises, étant donné la priorité à accorder dans cette zone UVS au développement de la vocation récréative des espaces au profit des loisirs, de la culture et des promenades pour le public. Sur la demande visant à interdire plusieurs alignements d'arbres en fond de quai, la réponse apportée par le maître d'ouvrage, elle fait remarquer que :

- l'article UVS13 du règlement du PSMV n'impose pas plusieurs alignements car il s'agit d'une zone urbaine verte sauvegardée, avec ou sans arbres ; cela laisse effectivement possible la présence d'un seul alignement d'arbres en fond de quai sur le domaine public fluvial d'arbres ;
- la demande d'Haropa-Ports de Paris d'interdire plusieurs alignements d'arbres en fond de quai sur le domaine public fluvial est rejetée par le maître d'ouvrage, étant donné que le PLU, comme le PADD, assurent la cohérence des modalités de plantation de l'ensemble des berges.

b) Pour les demandes du public concernant un changement du règlement en vue d'augmenter les capacités de création de parkings résidentiels hors voirie, la commission admet que les contraintes inhérentes à la configuration de la voirie sont difficilement surmontables. Elle a conscience que le PSMV doit être en cohérence avec les prescriptions du PADD du PLU et du Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France (de juin 2014) visant à dissuader de l'usage de l'automobile. Toutefois, elle considère souhaitable de chercher des solutions de désengorgement de l'espace public et de la voirie, sans affecter les espaces et les immeubles protégés. Sous réserve d'un diagnostic des besoins en parkings résidentiels le confirmant, elle estime envisageable de créer un parking souterrain à usage purement résidentiel sous le 231 boulevard Saint-Germain, où est inscrit un emplacement réservé pour des logements et des logements locatifs sociaux.

## 5 – S'agissant des protections patrimoniales

L'enquête publique a recueilli quelques rares observations du public concernant les protections patrimoniales en général, mais de plus nombreuses demandes particulières de modifications ponctuelles, souvent de déclassement d'immeuble ou de partie d'immeuble et de déclassement d'espaces libres, souvent de cours déjà construite en sous-sol. Parmi les demandes de déclassement de bâtiment, la commission a ainsi examiné celles émanant du Ministère de Affaires Etrangères et du Développement International, celles de l'Assemblée Nationale, celles de la Caisse des Dépôts, celles du musée Rodin et celles concernant les EMC (Emprises Maximales Constructibles), traitées séparément.

### a) Ministère des Affaires Etrangères et du Développement International :

La commission d'enquête a conscience de l'intérêt qu'offre en termes de m<sup>2</sup> récupérables la désaffectation du bâtiment de l'aile des archives. Elle a tout autant conscience de l'intérêt de sauvegarder et mettre en valeur les façades du 126 au 130 rue de l'Université, ainsi que le retour de la façade à l'angle de la rue Robert Esnault-Pelterie, compte tenu de l'unité urbaine qu'elles constituent dans la rue et de leur ordonnancement architectural remarquable. Aussi la commission d'enquête souscrit-elle à la proposition de maintenir le classement des bâtiments sur rue en type B.

En outre, elle soutient fortement les aménagements proposés par le maître d'ouvrage concernant les façades sur rue et les façades en U sur cour du bâtiment sis rue de l'Université. Elle considère également que la possibilité d'ériger une EMC dans la cour située au-dessus des locaux dits de « la valise » devrait permettre la création de surfaces utilisables à un usage tertiaire facilitant ainsi la satisfaction de tout ou partie des besoins de ce grand ministère.

b) Assemblée Nationale :

La commission considère que le PSMV doit s'inscrire dans une durée de l'ordre d'une vingtaine d'années, et a pour finalité essentielle et durable la sauvegarde du patrimoine. Elle a donc conscience que les sous-sols sont construits et utilisés mais que le déclassement demandé n'est pas recevable au vu de la qualité patrimoniale de chaque cour et de chaque jardin. En effet, la présence de constructions en sous-sols n'empêche pas le classement en DM1 ou en DV1. Aussi, hormis en ce qui concerne les emmarchements pour lesquels une exception peut être faite ainsi que pour la restructuration du bâtiment d'accueil, la commission d'enquête ne peut que souscrire à l'argumentaire développé par le maître d'ouvrage.

c) Caisse des Dépôts :

La commission admet la désignation des cours en DM1, afin d'assurer leur sauvegarde, étant donné leurs qualités patrimoniales même construites en sous-sols. La commission considère donc qu'il convient de prendre en compte la proposition de réexamen de plusieurs prescriptions graphiques du règlement sur les divers espaces du même propriétaire.

d) Musée Rodin :

La commission a conscience que le PSMV a d'abord pour finalité générale la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine, y compris celles des jardins. Elle a observé néanmoins que le jardin comprenait, en fait, divers édicules, certains non reportés sur le document graphique, fort peu adaptés et insuffisants en regard des besoins exigés pour un bon fonctionnement du musée tant sous l'angle des activités culturelles que logistiques. Dans le cadre de l'élaboration du plan de sauvegarde, le musée Rodin n'avait pas exprimé de demande spécifique concernant l'utilisation du jardin historique. Aussi, le musée devrait-il poser sa demande d'adaptation des édicules dans le cadre de la législation qui lui est propre. Il pourrait aussi inscrire son projet en gestation à l'occasion d'une future modification ou future révision du PSMV.

## 6 – S'agissant des EMC (Emprises Maximales Constructibles)

a) L'EMC V. Duruy :

L'intérêt d'offrir à l'établissement d'enseignement Victor Duruy une possibilité à terme d'accueillir un nombre plus importants d'élèves est certain. Pour cela une emprise maximale de construction est nécessaire, mais celle qui est proposée est dans une volumétrie perçue comme trop forte : il est donc nécessaire de préciser les hauteurs, largeurs et profondeurs des constructions possibles. La commission souscrit donc au principe selon lequel l'entretien et l'amélioration de la cour et du jardin sont plus cohérents avec un classement en DV2.

b) La Pagode

La commission prend acte de l'intérêt de permettre une petite construction plus moderne pour remplacer le pavillon d'accueil de la Pagode.

c) Le 16, rue des Saints- Pères

La commission considère que le classement du bâtiment sur cour, n'est peut-être pas approprié et qu'il conviendrait de le réexaminer.

d) Note complémentaire sur une question patrimoniale :

La commission a remarqué, à la suite d'observations diverses, qu'il n'était pas fait mention de l'existence des sous-sols dans le PSMV. Ainsi, le classement en DV1 ou DM1 de jardins ou de cours construits en sous-sols (avec ou sans autorisations), tantôt pour des activités de services et de sécurités, tantôt pour des salles de réunions ne surprend pas puisqu'il s'agit de protéger le paysage de ces jardins ou cours et d'éviter à l'avenir de construire les sous-sols.

En revanche, des situations particulières liées à l'histoire urbaine, à l'histoire industrielle et à l'histoire des réseaux de Paris mériteraient une mention spécifique, car, par exemple, aucun document du PSMV ne prend en compte le cas du réseau de chemin de fer construit avec l'accord des propriétaires au début du XXème siècle au-dessous de ce qui étaient déjà les immeubles de la Caisse des Dépôts et Consignation le long du quai Anatole France.

7 – S'agissant des activités commerciales

La commission d'enquête souscrit aux différentes mesures applicables aux activités commerciales et artisanales dans le périmètre du PSMV.

8 – S'agissant des passages piétonniers

Considérant que trop de liaisons sont indiquées comme de simple accès à des cours, la commission d'enquête souscrit à la proposition de réexaminer les liaisons piétonnières indiquées sur le plan.

Elle s'est fait l'écho du regret de l'impossibilité de traverser l'espace Laennec à cause des portes codées et pour ce cas particulier, la commission suggère la création d'un emplacement réservé pour cheminement qui pourrait être le moyen de garantir la permanence de cette liaison.

9 – S'agissant de divers autres points particuliers

a) Pour le 3, impasse Oudinot

La commission intègre l'utilité de logements à faible coût pour les personnels de la communauté de la rue du Bac et donc l'intérêt de leur modernisation, mais observe qu'il s'agit d'une situation de fait et non de droit (l'immeuble était déjà à démolir dans le PSMV de 1991). La confidentialité de l'accès au jardin public nécessite, à terme, une traversée directe (sachant que la mise à disposition du jardin devrait être renouvelée en 2017). La commission suggère de conserver la prescription existante, et de demander à la Ville une signalétique adaptée à l'accès au jardin.

b) Pour le 23, rue de Constantine

La commission souscrit aux rectifications proposées sur le classement de la cour en DM2 et sur le déclassement de l'appendice.

c) Pour le 27, rue de Babylone

La commission prend acte de l'erreur graphique de l'emplacement du cône de vue proposé et de sa correction

d) Pour le 37-39, rue de Bellechasse et le 104, rue de Grenelle

La commission note la correction de l'erreur graphique. Elle prend acte du réexamen de la hauteur du volume de liaison entre les bâtiments protégés.

e) Pour le 15, rue de Bellechasse

La commission retient l'aspect récent et pastiche du bâtiment en fond de cour dit « Petit Trianon » (construit en 1905). Elle préconise toutefois de maintenir un classement en type B pour le bâtiment en fond de cour dit « Petit Trianon » permettant des adaptations.

f) Pour le 28-30, boulevard Raspail

La commission constate qu'il s'agit d'un bâtiment remarquable des années 1930. L'état du garage, dont l'activité est interdite pour des raisons de sécurité, ne permet pas de le conserver en l'état malgré les logements qui le surplombent. Un classement du type B du silo avec mention M pourrait permettre de concrétiser le projet d'aménagement porté par son nouveau propriétaire.

g) Pour le 33, rue de Verneuil

La commission prend acte de la nécessité d'un réexamen par l'ABF de la possibilité de construire un ascenseur dans un ancien escalier de service de l'immeuble.

h) Pour le 39, avenue de Breteuil

La possibilité d'y couvrir une courette doit être traitée par L'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et non dans le PSMV.

i) S'agissant de l'architecture contemporaine

Au vu des difficultés d'interprétation de certains passages du règlement, la commission d'enquête est favorable à une amélioration de l'article US.11.5.3-2°a en particulier en remplaçant le terme « simplicité » par celui de « qualité ».

j) S'agissant de diverses modifications

La commission prend acte de l'engagement du maître d'ouvrage à vérifier les erreurs graphiques et à les corriger si elles sont avérées. Elle prend également acte des modifications qu'il va introduire dans le règlement conformément aux stipulations de la loi ALUR relatives à la suppression du COS.





**25** **AVIS MOTIVÉ DE LA  
COMMISSION D'ENQUÊTE**

Après avoir étudié l'ensemble du dossier de ce projet de révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du 7<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, examiné les observations et courriers recueillis au cours de cette enquête et pris connaissance du mémoire en réponse du maître d'ouvrage sur les différentes problématiques soulevées et/ou sur les propositions effectuées, **la commission d'enquête** :

**Estime que, pour ce projet :**

- le maître d'ouvrage a apporté des réponses globalement satisfaisantes quant aux modalités de désignation des emplacements réservés pour le logement social ;
- l'absence d'évaluation environnementale peut être admise compte tenu du caractère essentiellement urbain de ce PSMV qui n'est pas de nature à avoir des incidences négatives notables sur l'environnement ou la santé humaine
- la proposition de maintenir le classement des bâtiments sur rue en type B et les aménagements proposés pour le Ministère des Affaires Etrangères et du Développement International par le maître d'ouvrage concernant les façades sur rue et les façades en U sur cour du bâtiment sis rue de l'Université sont judicieux ;
- l'Assemblée Nationale utilise des sous-sols réglementairement non constructibles, mais que les cours et les jardins doivent néanmoins conserver leur classement en « intérêt patrimonial majeur »
- il est effectivement intéressant, comme le propose le maître d'ouvrage, de permettre une petite construction plus moderne pour remplacer le pavillon d'accueil de La Pagode ;

**Regrette que, pour ce projet :**

- le musée Rodin n'ait pas présenté sa demande au cours de l'élaboration du projet de PSMV et ne puisse développer son propre projet ;
- peu d'observations aient été émises sur les activités commerciales mais prend acte des précisions apportées par le maître d'ouvrage sur les types de mesures applicables aux activités commerciales et artisanales dans le périmètre du PSMV.

**Recommande cependant pour ce projet :**

- de supprimer l'emplacement réservé du 24-26 rue Saint Dominique et de désigner, à cette fin, un autre immeuble aux caractéristiques de logement plus évidentes, ce qui devrait ainsi concourir à optimiser la production de logements sociaux à des coûts raisonnables ;
- de chercher des solutions de désengorgement de l'espace public et de la voirie en n'excluant pas la création d'un parking souterrain à usage résidentiel sous le 231 boulevard Saint-Germain, où est inscrit un emplacement réservé pour des logements et des logements locatifs sociaux.
- d'ériger une EMC dans la cour située au-dessus des locaux dits de « la valise » du Ministère des Affaires Etrangères pour permettre la création de

surfaces utilisables à un usage tertiaire facilitant ainsi la satisfaction de tout ou partie des besoins de ce grand ministère.

- de maintenir également pour le Ministère des Affaires Etrangères le classement des bâtiments sur rue en type B mais de réaliser les aménagements proposés par le maître d'ouvrage concernant les façades sur rue et les façades en U sur cour du bâtiment sis rue de l'Université ;
- le réexamen de plusieurs classements dans l'ensemble immobilier de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) DC tel que proposé dans les réponses du chef de projet : cour des escalators, bâtiment A et cour Sud du quai Anatole France ;
- de réduire pour l'EMC Victor Duruy, les indications de volumétrie inscrites, sur le plan, relativement au bâtiment en L (25 et 30m de profondeurs et 11 de hauteur) et de laisser le jardin du Lycée Victor Duruy classé en DV2.
- d'examiner la demande de classement en A du bâtiment sur cour, comme l'est celui qui est sur la rue au 16, rue des Saints Pères ;
- de créer dans la traversée de l'espace Laennec, un emplacement réservé pour cheminement susceptible de garantir la permanence de cette liaison ;
- de maintenir pour le 15, rue de Bellechasse un classement en type B pour le bâtiment en fond de cour dit « Petit Trianon » permettant des adaptations;
- de classer l'ancien garage du 28-30 boulevard Raspail en type B avec des modifications, inscrites « M », à annexer au règlement du PSMV ;
- au vu des difficultés d'interprétation de certains passages du règlement, l'amélioration de l'article US.11.5.3-2°6

***La commission d'enquête recommande également que :***

- soient corrigées, après vérification, toutes les erreurs dont les erreurs graphiques si ces erreurs sont avérées ;
- les stipulations de la loi ALUR relatives à la suppression du COS soient introduites dans le règlement de ce PSMV ;
- soit mise en place une politique d'information du public conjointe à l'Etat et à la Ville, tant pour rappeler les objectifs du PSMV que pour communiquer sur le suivi des chantiers.

***Enfin la commission d'enquête demande que soit tout particulièrement examiné le cas de Sciences Politiques :***

Car, même si, à l'heure actuelle aucune transaction immobilière n'est finalisée, le projet d'extension de Sciences Po dans l'Hôtel de l'Artillerie doit pouvoir être réglementairement réalisable dans sa partie essentielle.

Et si, comme le souligne le maître d'ouvrage, Sciences Politiques ne parvient pas à acquérir l'Hôtel de l'Artillerie, ces modifications accordées ne devront pas obérer la pertinence de l'emplacement réservé pour le logement comprenant 30% de logement locatif social.

Mais si Sciences Politiques ou un autre CINASPIC acquiert ce site de l'Artillerie et y réalise, en tout ou partie, un projet de campus, il conviendra de compenser la perte de cet emplacement réservé pour logement dont du logement locatif social.

Sur cette parcelle actuelle de l'Artillerie, la commission d'enquête souhaite donc vivement que les modifications du règlement et des documents graphiques proposées par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse soient inscrites dès à présent dans le projet de révision du PSMV.

EN CONCLUSION la commission d'enquête à l'unanimité de ses membres considère que les diverses mesures envisagées pour atteindre les objectifs fixés dans ce projet de révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du 7<sup>ème</sup> arrondissement de Paris sont réalistes, cohérentes et équilibrées et donne un **AVIS FAVORABLE** à sa réalisation sous la **RESERVE** suivante:

(Si la réserve n'est pas levée par le maître d'ouvrage, l'avis de la commission d'enquête est réputé défavorable).

**RÉSERVE** :

Les liaisons piétonnières des avenues Lesueur et Coquelin qui auraient dû entraîner le percement des murs de ces impasses devront être supprimées afin de maintenir la pérennité et l'intégralité de ces murs.

A Paris le 8 avril 2015

La commission d'enquête

Jean-Marie THIERS  
Président



Ivy PAPADAKIS  
Membre titulaire



Jean-Paul BLAIS  
Membre titulaire

