



Direction de l'Urbanisme
Service de l'Innovation, de la Stratégie et de l'Urbanisme Règlementaire

Paris, le **16 DEC. 2019**

Objet : Quartier Sainte-Marthe

Monsieur le Président,

La Société Edmond COIGNET est devenue actionnaire majoritaire de la société immobilière de Normandie et par là, le principal bailleur de nombreux lots détenus par la SIN dans le quartier Sainte Marthe dans le 10^{ème} arrondissement.

Le quartier Sainte Marthe revêt un caractère particulier en termes d'urbanisme, d'architecture, de protection du commerce et du logement. Afin de préserver l'authenticité et le patrimoine du quartier, la Ville de Paris est intervenue à plusieurs reprises, notamment via des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), dont la dernière a démarré en 2003. Et le droit de préemption urbain renforcé a été instauré sur la quasi-totalité du quartier.

C'est pourquoi je souhaite, par la présente, vous rappeler les obligations liées aux protections existantes dans cette zone, qui s'imposent dans un cadre très strict en matière de modification, transformation des usages ou de la destination des lots.

Tout d'abord, les parcelles du quartier desservi par les rues Jean et Marie Moinon et Sainte Marthe sont inscrites au Plan local d'urbanisme de Paris dans un secteur de dispositions particulières adaptées aux caractéristiques essentielles de cet ancien îlot ouvrier du 10^{ème} arrondissement.

À ce titre, il bénéficie d'un système de protections unique à Paris puisqu'il fait l'objet de dispositions particulières qui s'appliquent aux 129 secteurs de Maisons et villas repérés sur l'atlas du PLU de la Capitale.

Monsieur Serge DELICATA
Président
Société Edmond COIGNET
75, rue de Courcelles
75008 PARIS

Les règles morphologiques qui s'y appliquent obligent, en cas de travaux significatifs, au respect :

- de la prescription d'espace libre à végétaliser pour la quasi-totalité des cours d'immeuble ;
- de la démolition de certaines constructions adventices ;
- de la limitation de certaines emprises constructibles figurant au document graphique ;
- de la hauteur des bâtiments et de leur couronnement de manière à respecter la forme urbaine initiale des lieux.

Comme tous les secteurs de Maisons et villas, les constructions destinées à l'industrie, à l'entrepôt et au bureau y sont interdites. Il bénéficie, en revanche de la possibilité d'y accueillir des locaux destinés à l'artisanat.

Par ailleurs, toutes les rues du secteur comportent une protection particulière de l'artisanat, emblématique de la volonté municipale de maintenir la fonction d'activités commerciales et artisanales en rez-de-chaussée des immeubles concernés.

Le secteur est également situé en zone de déficit en logement social dans lequel les règles qui s'y appliquent en faveur du logement social contraignent toute opération de logement de plus de 800 m² à comporter au moins 30% de logements sociaux dans le cadre d'une opération de construction neuve, de réhabilitation importante ou de changement de destination.

Enfin, aucune intervention qui porterait atteinte aux caractéristiques architecturales du site n'est autorisée.

Mes services se tiennent à votre disposition pour toute précision complémentaire sur ces dispositions spécifiques qui encadrent très strictement la gestion des lots.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Directeur de l'Urbanisme



Claude PRALIAUD