



## Association OCBaux

Association issue d'une mobilisation populaire pour la préservation d'activités artistiques et artisanales dans un tissu socialement mixte (le quartier Sainte-Marthe/Moinon dans le 10<sup>e</sup> arrondissement), nous engageons, de concert notamment avec l'association Pôle d'Activités Artisanales et Artistiques de Belleville, une expérimentation de dynamique locale autour de l'art, de l'artisanat et de l'ESS, œuvrant pour la sanctuarisation du Grand Belleville autour de ces activités.

## L'« écosystème Sainte-Marthe » : pour une protection efficace des activités d'art, d'artisanat de fabrication et d'ESS dans un Paris encore populaire

Le Grand Belleville est un archipel constitué d'îlots dont les acteurs se sont mobilisés à différentes périodes contre la destruction de leurs quartiers en portant des projets d'amélioration de l'habitat avec maintien des occupants : habitants, commerçants et artisans. Ces opérations ont été victorieuses par la mobilisation, mais aussi par l'implication de la puissance publique locale dans la démarche collective.

Pour autant, la politique d'encadrement des loyers indispensable à la sauvegarde d'activités moins rémunératrices n'est pas suffisamment engagée. Accéder à un atelier s'avère quasiment impossible, notamment pour les jeunes. C'est tout un pan du patrimoine vivant qui est ainsi excisé du tissu urbain.

Nous proposons, dans le cahier d'acteur déposé avec l'association Pôle d'Activités Artisanales et Artistiques de Belleville au stade de la concertation sur le PADD, de définir au PLU une nouvelle catégorie d'« écosystème d'activités » autour de deux quartiers pilotes : Sainte-Marthe/Moinon et Ramponeau-Bisson, ayant bénéficié l'un et l'autre de financements publics. Cette disposition, dont le périmètre serait celui d'un archipel englobant également, à terme, les îlots d'activité artisanale qui subsistent dans le 19<sup>e</sup> et le 11<sup>e</sup>, viendrait renforcer les protections existantes du commerce et de l'artisanat.

Le présent cahier vise à détailler et à localiser plus précisément les nouvelles protections à mettre en place dans le quartier Sainte-Marthe/Moinon.

### + CONTACT

Nom acteur : Hélène Vitali

Téléphone : 06 30 91 35 19

Mail : [ocbauxgroupe.projet@gmail.com](mailto:ocbauxgroupe.projet@gmail.com)

## AXE 1 – UNE VILLE EN TRANSITION VERTUEUSE ET RÉSILIENTE

Nous sommes globalement favorables aux orientations proposées. Le sujet qui nous intéresse plus particulièrement ne touche qu'indirectement à la protection des espaces verts et à la santé environnementale, mais on peut dire en général que l'urgence écologique face aux actuels dérèglements climatiques démontre la nécessité de fabriquer de nouveau localement et de réindustrialiser de manière raisonnée. **La révision du PLU doit ainsi contribuer à mettre en place les conditions permettant de réimplanter au cœur de la ville les activités artisanales, de plus en plus menacées par la cherté des loyers et repoussées en périphérie.** Elle doit favoriser en même temps l'installation d'activités nouvelles, fondées sur des pratiques écoresponsables et durables, pour lesquelles **le partage prime le profit**, afin de répondre aux besoins de la transition écologique par un modèle conjuguant tradition et innovation.

Les avantages des circuits courts induits par la **relocalisation de la fabrication** pour la **diminution de notre empreinte carbone** sont par ailleurs incontestables.

Concrètement, en ce qui concerne la présence végétale dans le périmètre du quartier, tel que défini au PLU actuellement en vigueur (SL10-01 : rue Sainte-Marthe, rue Jean-et-Marie-Moinon et place Sainte-Marthe), augmenté de l'impasse Sainte-Marthe (n° 24, 26, 28 et 30 de la rue Sainte-Marthe), du nouveau linéaire de protection renforcée de l'artisanat proposé par la Ville au nord (rue de Sambre-et-Meuse, n° 26-56 et 19-35) ainsi que d'un nouveau linéaire parallèle à envisager au sud (rue Saint-Maur n° 204-218 et 205-221), nous proposons :

- une protection des arbres de la place Sainte-Marthe (les seuls du quartier en dehors du jardin du Chalet)
- sur la parcelle du 44 rue de Sambre-et-Meuse, une réserve pour création d'espace vert (l'agrandissement du jardin du Chalet prévu par le projet n° 5, approuvé au scrutin du Budget participatif 2022)

Pour encourager la végétalisation et décourager les utilisations abusives des cours intérieures communes à bon nombre de parcelles tant rue Jean-et-Marie-Moinon que rue Sainte-Marthe, il serait souhaitable que la Ville nomme un administrateur judiciaire chargé de mener à bonne fin la régularisation des règlements de copropriété. (Ce chantier administratif a en effet été laissé en friche depuis la démission de l'administrateur nommé dans le cadre de la dernière OPAH du quartier.)

## AXE 2 – UNE VILLE POUR TOU.TE.S, PRODUCTIVE ET SOLIDAIRE

**Cet axe est au cœur de nos préoccupations, s'agissant du moyen de restituer le « droit à la ville » dans ses droits légitimes en donnant un coup de frein à spéculation qui, de plus en plus, vide la ville de ses forces vives par manque de logements et de locaux d'activité à prix abordable.**

Dans le cahier d'acteur déposé avec l'association Pôle des Activités Artisanales et Artistiques de Belleville au stade de la consultation sur le PADD, nous proposons, dans chaque îlot ou « écosystème » de l'« Archipel social et solidaire d'art et d'artisanat du Grand Belleville » à sanctuariser :

- de réserver un pourcentage minimum des locaux en pied d'immeuble aux activités d'art et d'artisanat à faible rentabilité (30 %) et un pourcentage minimum aux initiatives d'ESS à but non lucratif (20 %) ;
- d'imposer aux nouvelles constructions dans ces périmètres l'inclusion d'au moins un atelier en rez-de-chaussée ;
- de flécher un local pour une « maison de quartier », ouverte aussi aux habitants, dédiée à la mutualisation et au partage des moyens.
- d'interdire la transformation de locaux d'activité en hébergements touristiques (ou logements).

Ces mesures étaient motivées, au vu du diagnostic de l'APUR, ainsi :

La constitution d'un **parc de locaux à loyer modéré à destination d'activités artistiques, artisanales et d'économie sociale et solidaire** permettra de préserver des quartiers vivants facilitant les contacts et les liens humains. Elle dynamisera l'art et l'artisanat, mettra en valeur le patrimoine vivant, la création parisienne traditionnelle et contemporaine à travers ses singularités multiples. Les loyers encadrés, proportionnels à la faible rentabilité des activités ciblées, seront en même temps un facteur de sauvegarde, voire de restauration de la mixité sociale.

L'innovation exigée par la transition écologique générera des emplois, accueillant les nouvelles technologies de fabrication numérique pour rendre les productions plus abordables.

Relocaliser la fabrication limite les transports des matières, ce qui diminue notre empreinte carbone en promouvant les circuits courts. Nous maîtriserons alors l'éthique de fabrication davantage que ne le promet un label de « commerce équitable ». L'installation de petites structures d'économie sociale et solidaire, tels des ateliers de recyclage et de réemploi, aidera les habitants à lutter contre le gaspillage et à réduire et valoriser leurs déchets : réparation d'électroménager et d'équipements informatiques pour combattre l'obsolescence programmée, lutte contre le gaspillage alimentaire par la redistribution des produits invendus, de façon à favoriser le partage et à réduire la fracture sociale.

En réservant des locaux d'activités aux métiers artistiques et artisanaux nous préservons les savoir-faire du patrimoine vivant au cœur de la ville et favorisons leur transmission.

Les « savoir-faire du patrimoine vivant » sont aussi ceux qui font vivre le legs du passé. Des ateliers pérennes sont indispensables à l'élaboration d'œuvres ancrées dans les pratiques non dématérialisables (peinture, sculpture). L'enjeu est celui de la continuité de notre culture artistique dans sa diversité et de la fécondité du terroir dont émergera l'art de demain.

L'encadrement des loyers permettra ainsi que survive la création comme recherche au-delà de toute considération de rentabilité. La visibilité et l'échange avec le public, au sein du quartier comme à l'extérieur, aideront artisans et artistes à se faire connaître – valeur ajoutée pour le rayonnement de la Ville.

Réserver une part des locaux d'activité en pied d'immeubles aux activités de recyclage et de réparation contribue à faire de Paris une ville tournée vers l'avenir de la transition écologique.

### **Comment réaliser plus concrètement ces objectifs dans le quartier/îlot/écosystème pilote de Sainte-Marthe/Moinon ?**

Nous proposons, pour renforcer la protection existante de l'artisanat, qui s'est révélée insuffisante face aux effets de la spéculation immobilière :

- **La création d'une nouvelle Réserve pour locaux d'activité à loyer modéré, sur le modèle de la Réserve pour logements sociaux ; à Sainte-Marthe, les activités concernées seraient celles relevant de la culture (plus particulièrement de l'art et de l'artisanat de fabrication) et de l'économie sociale et solidaire ; les locaux seraient soumis à des conditions de ressources analogues à celles qui régissent l'attribution des logements sociaux ; cette réserve affecterait les rez-de-chaussée – de l'ensemble des linéaires pairs et impairs des rues Sainte-Marthe et Jean-et-Marie-Moinon à hauteur de 70 %  
– du secteur de la rue de Sambre-et-Meuse (n° 26-56 et 19-35) que la Ville propose d'ajouter à la protection renforcée de l'artisanat propre à Sainte-Marthe et du secteur de la rue Saint-Maur (n° 204-218 et 205-221) que nous proposons d'y ajouter de notre côté à hauteur de 30 %**

L'enveloppe de 1M + 4M € dont la Mairie du 10<sup>e</sup> dispose grâce au vote du Budget participatif 2021 et de l'« Amendement relatif au rachat des locaux commerciaux en pied d'immeuble dans le quartier de Sainte-Marthe » rattaché à la délibération 2021 DFA 59 - Budget Primitif 2022 permet de constituer, par acquisition de gré à gré ou préemption de locaux vides ou occupés, le noyau du futur parc, qui pourrait être géré dans un premier temps par la Semaest sur le modèle de son action en faveur des commerces culturels au Quartier Latin (avec un comité de pilotage associant élus et acteurs du quartier à cette gestion, comme pour le Pôle d'artisanat en construction à Ramponeau/Bisson) en attendant l'éventuelle création d'une Foncière dédiée.

Considérant, par ailleurs, que la problématique du logement est inséparablement liée à celle des locaux d'activité et que le DPUR décrété à la suite des OPAH des années 1990-2000 n'a pas été appliqué (permettant au prix du foncier de doubler dans le quartier entre 2014 et 2020, chassant bon nombre des habitants plus modestes, alors qu'en même temps les agents de propreté de la Mairie, les infirmières et aides soignantes de l'hôpital Saint-Louis, les travailleurs sociaux d'Aires 10 et de la Maison du Bas Belleville ne trouvent pas à se loger) ;

considérant cependant que les principes du nouveau PLU bioclimatique, limitant radicalement les opérations de démolition-reconstruction, auront forcément pour effet de favoriser la préemption dans le diffus, nous proposons également :

- **Une réserve pour logements sociaux affectant à hauteur de 50 % toutes les parcelles des rues Sainte-Marthe et Jean-et-Marie-Moinon actuellement soumises au DPUR, c'est-à-dire (sauf erreur) les n° 2-22 et 3-31 de la rue Sainte-Marthe et les n° 2, 8-10, 14-28, 5-15 et 19-25 de la rue Jean-et-Marie-Moinon.**

## AXE 3 – UNE VILLE QUI VALORISE ET CONSIDÈRE SES IDENTITÉS URBAINES

L'ensemble architectural des rues Sainte-Marthe et Jean-et-Marie-Moinon, ancienne cité ouvrière haussmannienne d'ores et déjà reconnue au PLU comme « secteur de maisons et villas », occupe une place à part parmi les **paysages parisiens**. La nécessité de la préservation de l'identité du quartier, avec ses valeurs d'héritage et de témoignage, a été encore soulignée par les élus du 10<sup>e</sup> arrondissement qui se sont exprimés lors de la réunion publique à la Mairie qui a inaugurée le 4 octobre 2022 l'actuelle phase de la concertation.

Nous proposons :

- que la protection volumétrique (admettant l'aménagement des combles, mais interdisant toute surélévation) mise en place par le PLU actuellement en vigueur pour les linéaires pairs et impairs des deux rues (Jean-et-Marie-Moinon, n° 1-25 et 2-28 ; Sainte-Marthe, n° 1-31, 2-22 et 32-36), ainsi que pour les n° 214-218 de la rue Saint-Maur, les n° 23 et 26 de la rue du Chalet et les n° 34-36 de la rue de Sambre-et-Meuse, soit reconduite dans le nouveau PLU bioclimatique et étendue aux n° 24-30 de la rue Sainte-Marthe ;
- en même temps, que l'homogénéité et la singularité des façades et des enseignes soit renforcée par une **protection patrimoniale de la Ville de Paris** affectant dans leur ensemble les linéaires pairs et impairs des deux rues en tant que **tissu urbain remarquable** ;
- (les deux rues se trouvant dans une zone ABF, il serait souhaitable que l'architecte conseil de la Mairie du 10<sup>e</sup> visite le secteur avec un représentant des ABF pour sensibiliser cet organe à la cohérence des façades traditionnelles des ateliers en rez-de-chaussée (volets de bois et verrières de façade dont le 7 et le 25 de la rue Sainte-Marthe offrent de beaux exemples), afin idéalement de défaire les modifications de façade particulièrement anonymisantes réalisées depuis quelque temps par des promoteurs mal inspirés et pas toujours respectueux des procédures légales).

Les activités artistiques, artisanales et d'ESS, dont le nouveau PLU devra assurer la pérennité, sont en cohérence avec cette protection du bâti, **mettant en interaction patrimoine bâti, patrimoine vivant et usages**.

En ce qui concerne la **transformation du bâti**, à envisager dans ce secteur dans un cadre de **réhabilitations** plutôt que de nouvelles constructions, on peut imaginer, à l'échelle d'un quartier où les activités d'art, de fabrication et de transformation par le recyclage seraient en échange permanent, la naissance de projets urbains audacieux pour l'espace public, projets à la fois esthétiques, contemporains et participatifs.

Quelques-unes des façades qui font l'identité du secteur Sainte-Marthe / Moinon :





Exemple de ce que nous voudrions éviter :



## LES PRESCRIPTIONS LOCALISÉES

---

Voir tableau Excel joint.

---