VILLE DE PARIS

DEPARTEMENT DE PARIS

SAMARITAINE

Enquête publique préalable à la délivrance de deux permis de construire

RAPPORT D'ENQUÊTE

Paris, le 26 juin 2012

Dossier N° E11000009 / 75

Marie Claire Eustache Commissaire enquêteur

MCE

Le présent rapport comprend 2 documents

DOCUMENT 1

ANALYSE ET RESUME DE L'ENQUETE

CHAPITRE 1 **GENERALITES**

CHAPITRE 2 **ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

CHAPITRE 3 **ANALYSE DES OBSERVATIONS**

ANNEXES

DOCUMENT 2

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET AVIS

Ces deux documents sont indépendants et doivent être considérés comme séparés.

ACE

DOCUMENT 1

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1 ..... **6**

GENERALITES **6**

OBJET DE L'ENQUETE 7
CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE 7
Le contexte de l'enquête *7*
Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France 7
Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (P.D.U.I.F.) 10
Le Plan de Déplacement de Paris (PDP) 12
Le Schéma de Développement Commercial (S.D.C.) de Paris 13
Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E) du Bassin de la Seine et des Cours d'eau côtiers Normands 16
Le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) de la Ville de Paris 16
Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la Ville de Paris 17
Les servitudes d'utilité publiques et les risques 21
Autres contraintes 24
Les textes applicables *25*
Une enquête « Loi Bouchardeau » 25
Un projet soumis à étude d'impact 26
Mesures de concertation mises en œuvre 27
Avis de l'autorité environnementale 29
Réponse du pétitionnaire à l'Avis de l'Autorité Environnementale 30
DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET 31
Un emplacement au cœur de Paris *31*
Le site de la Samaritaine concerné par le projet *31*
Un dynamisme commercial à l'origine du patrimoine actuel *32*
2005 : une fermeture motivée par l'avis défavorable de la commission de sécurité *33*
Un site actuellement inoccupé *34*
Le programme de l'opération *34*
Les caractéristiques du projet *35*

ACE

Un projet visant à concilier l'équilibre économique d'une opération privée avec les enjeux économiques, sociaux, architecturaux, patrimoniaux et environnementaux de la capitale 35
Le programme commercial 36
Le programme de logements 37
Le programme de la crèche 38
Le programme hôtelier 38
Le programme de bureaux 39
Un traitement différencié des façades 40
Le « passage de la Samaritaine » 40
Organisation des accès 41
Le chantier 43
Calendrier prévisionnel de réalisation et financement du projet 44
COMPOSITION DU DOSSIER PRESENTE POUR L'ENQUETE 45
Les pièces des dossiers de Permis de Construire: *45*
Avis du commissaire enquêteur sur le dossier soumis à enquête *53*

CHAPITRE 2 54

ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE 54

DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 55
ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE 55
Réunions de travail *55*
Arrêté Municipal *56*
Durée de l'enquête *56*
Réception du public *56*
Permanences du commissaire enquêteur *56*
PUBLICITE DE L'ENQUETE 57
Mesures de publicité officielle légale *57*
Parutions légales dans les journaux *57*
Mesures de publicité complémentaires *57*
Réunion publique *58*
DEROULEMENT DE L'ENQUETE 60
Registre d'enquête *60*
Clôture de l'enquête *60*
Observations du public *60*
Conclusions du déroulement de l'enquête *60*

CHAPITRE 3 61

ANALYSE DES OBSERVATIONS 61

OBSERVATIONS RECUEILLIES 62
Observations orales *62*
Observations écrites *62*
Observations inscrites sur les registres d'enquête 62
Courriers reçus 62

NCE

Bilan global 62
EXAMEN DES OBSERVATIONS 63
Remarque liminaire *63*
Thèmes développés *64*
Thème 1 : Le programme du projet Samaritaine *65*
Thème 2 : Les caractéristiques du projet Samaritaine *96*
Thème 3 : La rue Baillet *111*
Thème 4 : Les travaux *129*
Thème 5 : Les procédures mises en œuvre *138*
ANNEXES 159

ANNEXE 1 : Décision du 09/08/2011 du Président du Tribunal administratif de Paris portant désignation d'un commissaire enquêteur pour une enquête publique ayant pour objet la délivrance des permis de construire sur le projet de rénovation des immeubles Rivoli et Seine de LA SAMARITAINE

ANNEXE 2 : Arrêté municipal du 14 novembre 2011, prescrivant l'enquête préalable à la délivrance des permis de construire de la SA Grands Magasins de la Samaritaine

ANNEXE 3 : Certificat d'affichage Publilégal

ANNEXE 4 : Certificats d'affichage des mairies du 1er, 2e, 3e, 4e, 5e, 6e, 7e , 8e et 9e arrondissements de Paris

ANNEXE 5 : Courrier adressé par La Samaritaine en réponse à la demande déposée par l'association « Ensemble rue Baillet » lors de la réunion publique du 16/01/12

ANNEXE 6 : Relevé de la réunion publique

ANNEXE 7 : Dépouillement des observations du public par registre d'enquête

ANNEXE 8 : Classement des observations du public par thèmes

ANNEXE 9: Réponse du pétitionnaire à l'avis de l'Autorité Environnementale

ANNEXE 10 : Avis et commentaires techniques de la Ville de Paris portant sur les observations déposées par le public

ANNEXE 11 : Avis et commentaires techniques du pétitionnaire portant sur les observations déposées par le public

ACE

DOCUMENT 1

CHAPITRE 1

GENERALITES

ACE

OBJET DE L'ENQUETE

Enquête publique préalable à la délivrance des permis de construire portant sur,

- d'une part le bâtiment RIVOLI pour « la démolition d'un ensemble de bâtiments de 7 étages sur 3 niveaux de sous-sol en vue de la construction d'un bâtiment de 7 étages sur 3 niveaux de sous-sol donnant rue de Rivoli, sur la rue de la Monnaie et sur la rue Baillet et extension des bâtiments conservés sur la rue de l'Arbre Sec, ensemble à usage de commerce (6 893 m2), de bureaux (8 648 m2) et d'habitation (41 logements créés). SHON démolie : 17 096 m2, SHON créée : 17 038 m2, superficie de terrain : 2 866 m2
- et d'autre part, le bâtiment SEINE pour la « restructuration d'un ensemble de bâtiments de 7 à 10 étages sur 4 niveaux de sous-sols avec démolition et reconstruction de planchers à tous les niveaux, restauration totale des façades sur rue, aménagement d'une cour intérieure, l'ensemble à usage d'hôtel de tourisme (14 423 m2), de commerce (19 493 m2), de bureau (11 598 m2), de crèche (1 133 m2) et d'habitation (55 logements). Immeuble inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 25/07.1990. SHON démolie : 25 310 m2. SHON créée : 14 070 m2, superficie : 6 973 m2, à Paris, 1er arrondissement,

dont le maître d'ouvrage est la SA Grands Magasins de la Samaritaine représentée par Mme Marie-Line Antonios.

CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE

Le contexte de l'enquête

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) d'avril 1994, constitue le cadre de référence des politiques et des décisions d'urbanisme de la région. Il fixe ainsi les orientations fondamentales de l'aménagement de l'Ile-de-France et présente l'objectif de croissance maîtrisée de la région et les objectifs généraux en matière d'environnement, de cadre urbain et de réseaux de transport.

Paris est présentée comme une ville qui « *allie la richesse et la variété d'un patrimoine exceptionnel à la qualité de ses espaces publics et de ses grands équipements* » et qui, à l'inverse d'autres capitales, « *a su en même temps préserver sa fonction résidentielle* », « ainsi que la diversité de ses activités, de ses quartiers et de sa population ».

ACE

Les grands objectifs d'aménagement du S.D.R.I.F. de 1994 pour la période 1990-2015 pour Paris sont les suivants :

- *Donner aux Parisiens et à leurs enfants la possibilité de vivre et travailler dans leur ville, en privilégiant la fonction résidentielle et le développement du parc de logements afin de stabiliser la population tout en augmentant la surface moyenne de logement par habitant. Les efforts en matière de réhabilitation du parc ancien et de résorption de l'habitat insalubre devant être poursuivis.*
- *Soutenir la vitalité et la diversité de l'économie en proposant aux entreprises des lieux d'accueil de haute qualité et bien desservis. Des bureaux seront construits dans les opérations de l'est pour rééquilibrer l'emploi tertiaire, ainsi que de nouveaux hôtels industriels devant permettre de limiter la réduction du nombre d'emplois attendus de la délocalisation d'administrations centrales et d'établissements publics. Un contrôle plus étroit devant par ailleurs être exercé quant à la transformation de locaux d'activités.*
- *Conserver l'originalité de Paris. Pour y parvenir, il importe de respecter ses formes urbaines (grandes perspectives ou des rues modestes des anciens faubourgs, etc), de mettre en valeur le patrimoine historique (bâtiments, espaces publics, parcs, jardins, sites, etc), de maintenir la spécificité des quartiers et la coexistence de l'habitat et des activités et de sauvegarder les services de proximité qui font la qualité de la vie quotidienne en permettant aux commerçants et artisans d'exercer leur activité dans des conditions économiques viables.*

Ces orientations se traduisent spatialement notamment par une mise en valeur du centre historique de Paris, par la protection de son patrimoine et le maintien de sa vocation résidentielle par la limitation du développement des activités de bureaux, lesquelles ne doivent pas se substituer aux activités traditionnelles ou aux logements.

A l'échelle de la Ville, les rénovations et les réhabilitations doivent permettre d'assurer, dans la mesure du possible, le relogement des habitants concernés et le respect des équilibres sociaux.

Le SDRIF a été mis en révision le 25 juin 2004. Après enquête publique fin 2007 et rendu du rapport et des conclusions de la commission d'enquête le 11 juin 2008, il a été adopté par les élus régionaux le 25 septembre 2008. Après transmission au Conseil d'Etat en juin 2010 et avis négatif de ce dernier en octobre 2010, c'est le SDRIF de 1994 qui continue donc de s'appliquer.
Conformément à l'accord intervenu avec le Gouvernement le 26 janvier 2011, le SDRIF a été mis en révision à l'automne de la même année pour y intégrer notamment les projets du schéma de transport du Grand Paris Express.
Toutefois, la loi n°2011-665 du 15 juin 2011 visant à faciliter la mise en chantier des projets des collectivités locales d'Ile-de-France permet, à titre dérogatoire et pour une durée limitée, une application anticipée des dispositions du projet de schéma directeur de la région d'Ile-de-France adopté par délibération du conseil régional en date du 25 septembre 2008 qui ne sont

NCE

pas contraires à la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris. Ceci permet la réalisation de projets actuellement bloqués par le schéma directeur de 1994.
Ce schéma révisé fixe trois défis majeurs, transversaux à ses orientations, et cinq objectifs fondamentaux pour un développement durable de l'Ile-de-France.

Les **trois défis** sont de :

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

Les **cinq objectifs** qui répondent à ces défis visent à :

- *offrir un logement à tous les Franciliens, avec un objectif central : construire 60 000 logements par an pendant 25 ans et viser un taux de 30 % de logement social à terme ;*
- *doter la métropole d'équipements et de services de qualité ;*
- *préserver, restaurer, valoriser les ressources naturelles et permettre l'accès à un environnement de qualité ;*
- *accueillir l'emploi et stimuler l'activité économique, garantir le rayonnement international ;*
- *promouvoir une nouvelle politique de transports au service du projet régional.*

La traduction spatiale du S.D.R.I.F. vise une meilleure organisation et une réelle solidarité territoriale de la métropole francilienne.

Les principes de localisation de l'urbanisation nouvelle sont désormais fondés sur des objectifs de développement durable en vue de limiter les consommations énergétiques et les consommations d'espace pour une meilleure efficacité du système interne de la métropole. Il s'agit de limiter les déplacements automobiles et les extensions urbaines.

L'accent est mis sur la densification des espaces urbains existants et la mutation des friches. La priorité à donner aux aménagements des espaces les mieux desservis est affirmée. Le principe d'intensification urbaine qui s'appuie notamment sur la densification, la compacité et l'accessibilité, guide l'ensemble de la démarche du S.D.R.I.F.

La mise en œuvre du S.D.R.I.F. fait appel à deux géographies : celle des **territoires stratégiques** (O.I.N., etc.) qui ont, ou doivent avoir, un rôle moteur et structurant pour répondre aux défis qui se posent à l'Île-de-France, celle des sites prioritaires concernés de façon particulièrement forte par les enjeux de rééquilibrage, de réduction des inégalités et de cohésion sociale.
Le S.D.R.I.F. comprend en outre une carte de destination générale des différentes parties du territoire.

ACE

Cette carte détermine le champ d'application géographique des orientations permettant de traduire les objectifs d'aménagement durable et le projet spatial régional :

- *organiser l'espace régional en concentrant les efforts dans les pôles et secteurs desservis par les transports collectifs ;*
- *limiter l'étalement urbain et économiser l'espace ;*
- *encourager la densification en matière d'habitat mais aussi d'emploi, de services et d'équipements ;*
- *répondre aux besoins de construction de logements, ainsi qu'au rééquilibrage du parc de logements sociaux ;*
- *favoriser l'usage des transports collectifs et des modes doux de déplacement ;*
- *créer de la ville de qualité en recherchant les proximités entre logements, emplois, transports, espaces verts, équipements, etc.*

Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (P.D.U.I.F.)

Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France (PDUIF) a été arrêté le 15 décembre 2000, en application de la Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE) de 1996.
Il définit les principes d'organisation des déplacements de personnes et du transport des marchandises, de la circulation et du stationnement.
Les objectifs poursuivis visent à un usage optimisé et coordonné des différents modes de déplacements en privilégiant les modes les moins polluants et les moins consommateurs d'énergie dans la perspective de réduire l'utilisation de la voiture particulière.

Parmi ces grandes orientations, les actions visent, dans une échéance de cinq ans :

- Une diminution du trafic automobile différenciée selon les zones de l'agglomération et leur desserte en transports collectifs,
- Une augmentation de l'usage des modes dits « alternatifs » :
  - des transports en commun, notamment pour les déplacements domicile-travail et domicile-école,
  - de la marche à pied pour les déplacements domicile-école et pour les déplacements inférieurs à un kilomètre
  - doublement du nombre de déplacements à vélo.

Les actions définies par le P.D.U.I.F. avaient pour objectifs, à l'horizon 2006 :

- *une réduction de 3% minimum du trafic automobile en Ile-de-France et de 5 % minimum à Paris ainsi qu'entre entre Paris et les départements voisins,*
- *une augmentation de l'usage des transports collectifs de 2 % minimum en déplacements,*
- *une augmentation de l'usage des circulations douces par un développement de 10 % minimum de la part de la marche à pied pour les déplacements domicile - école et pour les déplacements inférieurs à 1 km, et par le doublement au minimum des déplacements à vélo,*

ACE

- *une augmentation de 3% minimum de la p*art des tonnages de marchandises acheminées par la voie d'eau et par le fer.

Pour parvenir à ces objectifs, les moyens à mettre en œuvre sont étudiés en comités d'axe (axe de circulation) et comités de pôle (lieux d'échanges multimodaux) :

- Les « **comités d'axe** » traitent une ligne de transport en commun de son point de départ à son terminus. Ils ont pour objectif d'améliorer le partage de la voirie en faveur des transports collectifs, des vélos et des piétons, ainsi que la qualité de service du bus de l'axe concerné (fréquence, amplitude, …). Le réseau Mobilien constitue le réseau principal, rapide et efficace, où qualité de service, vitesse, régularité, information voyageur sont améliorées.
- Les « **comités de pôle** » servent pour les opérations plus classiques d'urbanisme où la qualité globale de l'environnement de la gare est prise en compte pour organiser les différentes fonctions du pôle (accès, intermodalité entre les différents modes, économie locale...).

Le P.D.U.I.F. doit être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (S.D.R.I.F.) et le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (P.R.Q.A.) en vigueur au moment de son approbation.

Les documents d'urbanisme établis à l'échelle locale, Schémas de Cohérence Territoriale (S.C.O.T) et Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.), doivent être rendus compatibles avec le P.D.U.I.F. dans un délai de 3 ans à compter de l'approbation de ce dernier.

Pour mémoire :

- Le Plan Régional de la Qualité de l'Air (P.R.Q.A.) de l'Île-de-France a été approuvé par arrêté interpréfectoral le 31 mai 2000 puis révisé par la région le 26 novembre 2009 ;
- Le Plan de Protection de l'Atmosphère (P.P.A.) de l'Île-de-France a été approuvé le 7 juillet 2006.

En application des dispositions prévues à l'article n°28-31 de la loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs (L.O.T.I.), une évaluation des P.D.U. est obligatoire aux termes d'une période de 5 ans après leur approbation. Ils peuvent, le cas échéant, faire l'objet d'une révision.

Autorité organisatrice des transports en commun à l'échelle de la région, le Syndicat des Transports d'Ile-de-France (S.T.I.F.) a lancé, début 2007, l'évaluation du P.D.U.I.F., en copilotage avec la Région et en partenariat avec l'ensemble des acteurs des transports en Ile-de-France : Départements, Ville de Paris, collectivités territoriales, E.P.C.I., Etat, D.D.E., transporteurs, C.C.I. et les associations. L'IAURIF, CODRA et ARKOS ont assisté le S.T.I.F. dans ce travail.

---

[1] *Article modifié par la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales*

ACE

Un rapport de synthèse a présenté en novembre 2007, faisant apparaître un bilan très contrasté. En effet, les objectifs définis n'ont pas été atteints. Le trafic routier a augmenté sur la période prise en compte par le P.D.U.I.F. (+ 0,3 % par an sur l'ensemble de l'Ile-de-France) et le transport des marchandises n'a pas évolué suffisamment en faveur de la voie d'eau et surtout du fer.
Pourtant, certaines tendances apparaissent positives:

- *le centre de l'agglomération a connu de fortes diminutions de trafic automobile (de l'ordre de 20 % dans Paris intramuros, de 4 à 10 % sur le boulevard périphérique);*
- *la croissance des transports collectifs a été beaucoup plus forte que celle de la voiture particulière, ce qui correspond à un infléchissement net des tendances observées jusqu'à présent ;*
- *concernant les vélos, leur utilisation a connu une hausse importante (de 30 % à 50 % environ), plus marquée à Paris qu'en banlieue, et qui s'est manifestée principalement entre 2002 et 2003.*

Le rapport a conclu à la nécessité de réviser le P.D.U.I.F.
La loi n°2004-809 relatives aux Libertés et Responsabilités Locales du 13 août 2004 a confié la révision du P.D.U.I.F. au S.T.I.F. Engagée fin 2007, cette révision est toujours en cours.

Le Plan de Déplacement de Paris (PDP)
La Ville de Paris a élaboré un plan de déplacement à l'échelle de son territoire qui a été arrêté par le Conseil de Paris les 12 et 13 février 2007.
Il propose une série d'actions dans les domaines influant l'organisation des déplacements. De nombreuses propositions visent à faciliter l'inter modalité entre les pôles de transports en commun et les autres transports (voiture, vélo, marche) et à favoriser le rabattement vers les gares. Il s'agit entre autres d'aménager les pôles d'échanges existants.
Paris a engagé dès 2001 une politique en faveur de déplacements maîtrisés et des résultats tangibles en matière de pratiques ont pu être observés. Ainsi, l'Observatoire des Déplacements de la Ville de Paris a établi les évolutions suivantes sur la période 2001-2005 :

- *- 17 % de volume de circulation automobile mesuré à l'intérieur de Paris intra-muros (sur les 190 km de réseau équipés de capteurs) ;*
- *- 4 % de baisse de vitesse moyenne en journée, passant de 16,6 à 15,9 km/h, à comparer à la baisse très forte de la vitesse entre 1996 et 2001.*
- *Cette baisse du trafic s'est accompagnée d'une hausse importante de la fréquentation des transports collectifs pendant la même période :*
  - + 10 % du nombre de voyages effectués en métro ;
  - + 10 % du nombre de voyages effectués en RER A et B ;
  - + 20 % pour les voyages effectués en Transilien SNCF ;
- *- 6 % du nombre de voyages effectués en bus (baisse essentiellement due à l'impact des travaux réalisés sur certains axes utilisés par des lignes de bus très*

ACE

fréquentées: boulevard Magenta - lignes 31, 38, 54… ; boulevards Barbès - ligne 31 ; aménagements de la ligne 91 et de la ligne 27) ;

- *L'usage du vélo a lui-même augmenté de 48 % de 2001 à 2005, celui des deux-roues motorisés de 5 % par an.*

Toutefois, comme le rappelle l'Autorité Environnementale dans son avis rendu le 2 décembre 2012, ce plan de déplacements n'a jamais été approuvé et n'a donc pas valeur de plan local de déplacements, le PDUIF restant seul opposable en droit.

Le Schéma de Développement Commercial (S.D.C.) de Paris

Adopté le 8 juillet 2004, le Schéma de Développement Commercial de Paris précise les grandes orientations par thématiques principales et par territoires préconisées pour le développement de l'appareil commercial à Paris.

Les préconisations par thématiques du S.D.C. de Paris :

- *Commerce alimentaire de proximité*
  - Veiller à éviter la position dominante de certains groupes ;
  - S'attacher à favoriser une répartition harmonieuse des surfaces commerciales de hard discount alimentaire ;
  - Préserver et développer les marchés couverts et découverts parisiens ;
  - Mettre en place des managers de centre ville (groupe formé par des commerçants dans les rues les plus en difficulté) afin de solidifier et de pérenniser les acteurs de la proximité.

- *Transport de marchandises et livraisons*
  - Garantir l'accessibilité des commerces à la clientèle comme aux approvisionnements pour ne pas entraver le développement des commerces dans la capitale ;
  - La définition de principes guidant l'intervention de la ville et reposant, d'une part, sur la rationalisation pour l'entrée et la sortie des marchandises de Paris en opérant un transfert modal de la route vers le fer et le fluvial et, d'autre part, sur l'optimisation pour la diffusion des marchandises dans les quartiers de Paris avec la mise en place de matériels propres et de nouvelles organisations de distribution ;
  - L'utilisation d'outils adaptés comprenant en particulier la réservation d'un espace dans Paris pour la logistique urbaine, une simplification de la réglementation afin qu'elle soit mieux comprise et donc appliquée, la concertation avec les acteurs du secteur, l'expérimentation visant à mettre concrètement sur le terrain des opérations de démonstration en coopération avec les acteurs du secteur.

ACE

- *Espaces commerciaux dans les gares parisiennes*

    - Analyser au cas par cas chaque projet de création ou d'extension de galeries commerciales importantes dans les gares parisiennes, afin notamment d'apprécier son impact sur le tissu commercial parisien environnant ;
    - Prendre en compte, au-delà des aspects économiques, l'ensemble des éléments relatifs aux contraintes de circulation, de stationnement et de livraisons inhérentes à chaque gare tant pour ces fonctions commerciales que pour sa fonction initiale de transport de voyageurs ;
    - Étudier le développement des galeries commerciales du domaine ferroviaire par une approche régionale spécifique afin que soient analysées les éventuelles conséquences économiques sur les gares franciliennes de destination ;
    - Veiller à ce que les projets commerciaux prévus dans la gare d'Austerlitz s'intègrent et contribuent au développement commercial de la zone.

- *Hôtels et l'activité touristique*

    - Veiller à l'équilibre quantitatif et qualitatif des offres hôtelières ;
    - Analyser en revanche au cas par cas l'implantation d'établissements économiques dans l'Est et le Nord de Paris ;
    - Faciliter l'accès aux hôtels en proposant une offre de stationnement (aires de pose et de reprise pour les autocars) lors de la construction de tout nouvel équipement hôtelier.

- *Cinémas*

    - Soutenir la création d'équipements dans les secteurs déficitaires (notamment dans les 11ème, 16ème, 17ème, 18ème et 20ème arrondissements) ;
    - Préserver le quartier Latin de l'ouverture d'un multiplexe ;
    - Préserver la complémentarité entre l'offre multiplexe et l'offre Art et Essai.

Les préconisations par territoires du S.D.C. de Paris :

- *Mettre en œuvre des opérations artisanales et commerciales thématiques qui par leur envergure permettent de redynamiser voire de requalifier en quelques mois toute une artère ou un îlot jusqu'alors délaissés ;*
- *Préserver des linéaires commerciaux à travers le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U., en cours d'élaboration à l'époque de l'approbation du S.D.C. de Paris).*
- *Il est important de souligner que, depuis, le P.L.U. de Paris a été approuvé (cf. §. « Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Paris ». Celui-ci, en compatibilité avec les orientations du S.D.C., a adopté plusieurs mesures visant à protéger le commerce et l'artisanat :*

ACE

- Interdiction de changer la destination des locaux commerciaux ou artisanaux à rez-de-chaussée sur rue (cette mesure concerne au total un linéaire de voirie de 259,3 km et concerne les grands axes de Paris comme les Champs-Elysées ; le boulevard Haussmann, la rue Saint-Honoré, la rue de Rivoli ou l'avenue Montaigne, des axes à large rayonnement comme l'avenue d'Italie, l'avenue des Ternes ou l'avenue du Général Leclerc et des pôles alimentaires structurants à enracinement local comme la rue Montorgueil, les rues Daguerre, Mouffetard, Lepic, Cler ou la rue du Commerce).

- Sur certaines parties de ce linéaire de voirie (soit 19 km de voies sur les 259,3 km de voies protégées), le P.L.U. impose en plus que les locaux en rez-de-chaussée, à l'exception des locaux d'accès aux immeubles, soient destinés au commerce ou à l'artisanat. Cette disposition vise à éviter une déstructuration du tissu commercial entraînée par des projets qui viendraient interrompre, par des rez-de-chaussée « fermés », la continuité commerciale.
- Sur d'autres parties de ce même linéaire (soit 21,5 km de voies sur les 259,3 km de voies protégées), 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 et le commerce ne peut être transformé qu'en commerce ou artisanat.
- Redynamiser le commerce de certains territoires par des « chartes commerciales » associant les différents partenaires publics et privés visant notamment à regrouper les commerces sur des axes déterminés en facilitant les transferts souhaitables et en favorisant les implantations nouvelles de commerces de proximité ou bien encore en recherchant une thématique d'activités dans le quartier et d'une enseigne commerciale en lien avec cette thématique qui pourra jouer un rôle de locomotive et attirer d'autres commerces, etc ;
- Agir pour la diversité commerciale sur six secteurs ont vu ces dernières années leurs commerces de proximité disparaître et ne pas être remplacés (Bas Belleville dans le 20ème arrondissement, Fontaine-au-Roi dans le 11ème arrondissement) ou faire place à des activités commerciales uniformes et nuisantes (le commerce textile de gros à Sedaine-Popincourt dans le 11ème arrondissement, la maroquinerie à Gravilliers dans le 3ème arrondissement, les sex-shops à Saint-Denis dans les 1er et 2ème arrondissements et l'informatique dans le secteur Daumesnil-Mongallet dans le 12ème arrondissement).

Pour y parvenir, la Ville de Paris a décidé la mise en œuvre, dès le premier trimestre 2004, d'une opération publique d'aménagement sur chacun de ces secteurs confiée à la SEMAEST.

ACE

Cette mission appelée « Vital'Quartier » a été étendue, depuis 2008, à 5 autres quartiers de la capitale.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E) du Bassin de la Seine et des Cours d'eau côtiers Normands

Le S.D.A.G.E. est le document de planification de la ressource en eau au sein du bassin et a vocation à encadrer les choix de tous les acteurs du bassin dont les activités ou les aménagements ont un impact sur la ressource en eau et oriente l'application de l'action publique dans le domaine de l'eau.

Le S.D.A.G.E. est par ailleurs accompagné d'un programme de mesures qui décline, territoire par territoire, les moyens (réglementaires, techniques, financiers) et les actions permettant d'atteindre en 2015 les objectifs de qualité qu'il définit.

Approuvé initialement par arrêté du Préfet de la région Ile-de-France le 20 septembre 1996, le S.D.A.G.E. du bassin Seine-Normandie a été révisé fin 2009, puis arrêté par le préfet coordonnateur du bassin Seine-Normandie, préfet de la région Ile-de-France, le 20 novembre 2009.

Le constat du SDAGE pour l'unité géographique dénommée la « Seine parisienne - Grands Axes » (IF 11a, sous-unité R155A) dans le sous-bassin « Rivières d'Ile-de-France » dans laquelle se situe le territoire parisien est le suivant :

Dans les zones urbaines denses qui dominent sur ce territoire, l'imperméabilisation est quasi-totale. Ceci engendre d'importants volumes ruisselés qui ont pour conséquences des débordements des réseaux d'assainissement, l'acheminement des micropolluants vers la Seine (HAP, Pesticides, Métaux…) et des risques d'inondation. Les grands centres industriels contribuent notablement aux émissions polluantes et leur raccordement aux stations d'épuration met en péril l'efficacité des ouvrages de traitement. Cet axe navigable a été progressivement artificialisé et, de ce fait, les deux masses d'eau aval à partir de la confluence avec la Marne sont classées en masses d'eau fortement modifiées.

La qualité physico-chimique se révèle globalement satisfaisante, en particulier à l'amont de Paris, ce qui permet de viser le bon état dès 2015. Les objectifs de la convention OSPAR nécessiteront toutefois une baisse importante des flux d'azote total transitant dans la Seine. Les barrages de navigation empêchent la libre circulation des poissons. La chenalisation et l'artificialisation des berges ainsi que l'absence de connexions entre la Seine et des annexes hydrauliques ou des zones humides pénalisent la qualité écologique et notamment piscicole. Les zones humides, souvent utiles à l'expansion des crues ont subi la forte pression de l'urbanisation. Néanmoins, des potentialités sur la Seine à l'amont de Paris devraient permettre de viser le bon état dès 2015. La protection de nombreuses prises d'eau sur ce tronçon de Seine constitue un enjeu majeur pour l'approvisionnement en eau potable de l'agglomération parisienne.

Le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) de la Ville de Paris

Le P.L.H. définit, « *pour une durée au moins égale à six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement et à favoriser*

ACE

le renouvellement urbain et la mixité sociale en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements » (article L 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation).
Le P.L.H. doit être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (S.D.R.I.F.).
La Ville de Paris a adopté son premier P.L.H. en 1996, renouvelé en 2001, pour la période 2003-2007, dans le cadre du nouveau contexte législatif de l'époque défini par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) du 13 décembre 2000 (celle-ci, en particulier, donnant une définition précise du logement social, a mis en évidence une insuffisance de logements sociaux à Paris).
La ville a toutefois décidé d'en élaborer un nouveau devant la tension très forte entre l'offre et la demande de logements, se traduisant par une pression extrême sur le parc privé tant à l'acquisition (augmentation des prix moyens au m² de + 91 % entre 2001 et 2010) qu'à la location (augmentation du niveau moyen des loyers de + 42 % sur la même période) ainsi que par une demande croissante de logements sociaux (avec l'enregistrement d'environ 40 000 candidatures supplémentaires chaque année). Le Conseil de Paris a adopté le nouveau P.L.H. lors de la séance des 28, 29 et 30 mars 2011. Il est exécutoire depuis le 4 juin 2011.

Les objectifs fixés par ce nouveau PLH sont notamment :

- d'atteindre à Paris les 20 % de logements sociaux issue des dispositions de la loi S.R.U. d'ici à 2014 (et 25 % au plus tard en 2030), se traduisant par un rythme de financement de 6 000 logements sociaux par an d'ici la fin 2013, dont 50 % au moins de logements neufs.
- De poursuivre l'effort fourni à travers le précédent P.L.H. pour l'éradication de l'habitat indigne.
- De s'inscrire dans une démarche écologique, notamment avec :
    - La mise aux normes du Plan Climat 4 500 logements sociaux chaque année
    - La réhabilitation de 100 000 immeubles privés d'ici à 2050.

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la Ville de Paris
Le premier Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) de la ville de Paris remonte à 1977. Ce document d'urbanisme a ensuite fait l'objet d'une révision générale approuvée en 1989, une révision partielle approuvée en 1994 et plusieurs modifications qui ont fait évoluer ponctuellement ses règles. Le P.L.U. de la Ville de Paris a été approuvé par délibération du Conseil de Paris des 12 et 13 juin 2006 et est entré en vigueur le 1er septembre 2006. Il couvre l'ensemble du territoire parisien à l'exception des deux Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Marais et du 7e arrondissement (institués respectivement par décrets interministériels du 23 août 1996 et du 26 juillet 1991) et du jardin du Luxembourg géré par le Sénat (en application des dispositions de l'article n°76 de la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'Urbanisme et à l'Habitat.
Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable, chargé de cadrer le développement de la capitale à l'horizon 2015-2020, s'organise autour de 3 objectifs :

ACE

- *Améliorer le cadre de vie de tous les Parisiens, en l'intégrant dans une conception de développement durable de l'urbanisme :*
    - Diminuer les nuisances quotidiennes de toute nature (pollutions de l'eau, de l'air et des sols, bruit),
    - Défendre une nouvelle conception de la ville en matière de déplacements,
    - Réaliser davantage d'espaces verts,
    - Préserver le patrimoine architectural et urbain.

- *Réduire les inégalités pour un Paris solidaire :*
    - Mettre en œuvre une nouvelle politique de l'habitat offrant une meilleure mixité sociale,
    - Créer des équipements de proximité,
    - Adapter le temps de la ville aux temps qui rythment la vie des citadins (temps de travail, parental, de consommation, de déplacement et de loisirs),
    - Défendre le commerce de proximité et la diversité commerciale.

- *Développer la coopération intercommunale et affirmer les fonctions de Paris métropole au cœur de son agglomération :*
    - Couverture sur certaines portions du boulevard périphérique ;
    - Aménagement des portes de Paris ;
    - Réalisation d'un tramway sur le boulevard des Maréchaux,
    - Développement économique de nouveaux secteurs, en liaison avec les communes limitrophes,
    - Développement de programmes participant au rayonnement intellectuel et culturel de la capitale : création de pôles universitaires importants à Paris-Rive-Gauche et dans le nord-est parisien (le plan Universités pour le 3ème Millénaire).

Le règlement du P.L.U. de la Ville de Paris définit quatre zones principales, dotées chacune de dispositions spécifiques :

- la zone Urbaine Générale (UG), qui couvre la plus grande partie de la ville, sur laquelle s'applique la règle du coefficient d'occupation des sols (COS). Le COS est désormais limité à 3 dans la zone urbaine générale, contre 3,25 précédemment. Le plan favorise la construction en alignement le long de la rue.
- la zone Urbaine de Grands Services Urbains (UGSU), qui correspond « les équipements et services nécessaires au fonctionnement de la Ville qui nécessitent des aménagements spécifiques, afin de les pérenniser et de favoriser leur développement harmonieux et durable ».
- la zone Urbaine Verte (UV) : espaces verts, récréatifs et de loisirs.
- la zone naturelle et forestière (N) : Bois de Boulogne et de Vincennes.

ACE

Une procédure de révision simplifiée du P.L.U. a été engagée par délibération (DU-2009-162) du Conseil de Paris réuni en séance les 6, 7 et 8 juillet 2009 **pour modifier la réglementation d'urbanisme locale sur le site de la Samaritaine** (délimité par les rues de l'Arbre Sec, de Rivoli, de la Monnaie, le quai du Louvre). Outre l'indication des modalités de concertation définies pour cette procédure d'urbanisme, cette délibération mentionnait les objectifs ainsi poursuivis :

- *permettre une revitalisation du site de la Samaritaine compatible avec les enjeux patrimoniaux, grâce à une réduction de l'obligation de reconstitution des surfaces commerciales existantes, tout en maintenant une capacité d'attractivité commerciale et d'animation du site, dans le souci d'une offre commerciale variée et accessible ;*
- *contribuer à la réduction des déficits constatés dans le quartier en créant des logements sociaux, et notamment très sociaux, en proportion significative, de façon à encourager la mixité sociale et un équipement de Petite Enfance sur le site ;*
- *réaliser un projet qui comprendra à la fois la valorisation du patrimoine et la création d'architecture contemporaine.*

Cette procédure de révision simplifiée du PLU a été motivée par l'intérêt général que représentait le projet de la Samaritaine pour Paris, conformément à l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme. La révision simplifiée a été approuvée par délibération du Conseil de Paris les 5 et 6 juillet 2010, après une enquête publique qui s'est déroulée du 6 janvier au 10 février 2010.
Ainsi, selon le P.L.U. aujourd'hui applicable, le site de la Samaritaine, localisé dans la zone Urbaine Générale (UG), est directement concerné par les dispositions suivantes :

- *Dispositif de protection du commerce sur les sites de grands magasins : Tout projet de construction doit comporter une proportion minimale de 36% de SHON destinée au commerce dans la SHON totale. Cette proportion est calculée globalement sur les deux îlots concernés et séparés par la rue Baillet.*
- *Emplacements réservés en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux inscrits au bénéfice de la Ville de Paris à hauteur de 25 % de la S.H.O.N. hors rez-de-chaussée, sous-sol et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*
- *La parcelle sur laquelle est implanté le magasin n°2 est signalée comme présentant « un intérêt patrimonial, culturel ou paysager ». Comme le précise le règlement du P.L.U., ce signalement, fourni à titre d'information, n'induit pas de servitudes de nature juridique.*
- *L'ensemble du site fait partie des « secteurs soumis à des dispositions particulières » (non inclus dans une orientation d'aménagement) listés en annexe I du règlement du P.L.U. (Tome 2) : secteur dénommé « La Samaritaine ». Les dispositions particulières à l'origine de ce classement sont définies aux articles UG.10.1 § 5° UG.14.4.2 § 6 (dernier alinéa) du règlement*
- *En application de la disposition prévue à l'alinéa c) de l'article L 123-2 du Code de l'Urbanisme, un périmètre de localisation d'équipement (repéré graphiquement*

ACE

par la mention « P1-1 ») couvre partiellement le site de la Samaritaine objet du présent dossier. Il est destiné à la réalisation d'un équipement de la petite enfance.

- *Concernant la règle de hauteur des constructions, un filet de couleur bleu marine est inscrit sur le pourtour des deux îlots où est localisé le site de la Samaritaine objet du présent dossier. Ce filet a pour objectif de rendre les règles de hauteur cohérentes avec les caractéristiques du bâti existant, améliorer la volumétrie des bâtiments en les adaptant au projet prévu. Le gabarit-enveloppe ainsi prescrit par le P.L.U. se compose d'une verticale de 25 mètres de hauteur surmontée :*
  - le long de la rue Baillet (voie de moins de 8 mètres de largeur), d'une oblique de pente 1/1 sur 3 mètres de hauteur ;
  - le long des rues de l'Arbre Sec et d'une partie de la rue la Monnaie (voies de 8 à 12 mètres de largeur), d'une oblique de pente 2/1 sur 4,50 mètres de hauteur ;
  - pour les autres tronçons des rues de l'Arbre Sec et d'une partie de la rue de la Monnaie (voies de 12 à 20 mètres de largeur), de deux obliques (pentes 2/1 et 1/1) sur 3 mètres de hauteur ;
  - le long de la rue de Rivoli et d'une partie de la rue de la Monnaie (voies de plus de 20 mètres de large) d'un quart de cercle de 6 mètres de rayon.

Voie	Existant	Hauteur maximale
Quai du Louvre - hauteur de la verticale - couronnement	+ de 38 m max	31 mètres max. - 25 mètres - 6 mètres
Rue de Rivoli - hauteur de la verticale - couronnement	31,50 m max	31 mètres max. - 25 mètres - 6 mètres
Rue de la Monnaie (du n°1 au n°21) - hauteur de la verticale - couronnement	de 23 à 32,50 m	31 mètres max. - 25 mètres - 6 mètres
Rue de la Monnaie (du n°23 au n°25) / **Rue de l'Arbre Sec** (du n°2 au n°22, n°36) - hauteur de la verticale - couronnement	de 23 à 32,50 m	29,50 mètres max. - 25 mètres - 4,50 mètres
Rue de l'Arbre Sec (du n°24 au n°34) - hauteur de la verticale - couronnement	24 m max	29,50 mètres max - 25 mètres - 4,50 mètres
Rue Baillet (du n°1 au n°7) - hauteur de la verticale - couronnement	de 23 à 32,50 m	28 mètres max. - 25 mètres - 3 mètres
Rue Baillet (du n°2 au n°12) - hauteur de la verticale - couronnement	27 m max	28 mètres max. - 25 mètres - 3 mètres

- *Le site de la Samaritaine est également concerné par le fuseau de protection des vues de l'Arc de Triomphe (fuseau A) lequel a été adapté dans le cadre de la révision simplifiée pour que le projet n'impacte que très légèrement cette vue. Cette adaptation a pris la forme, sur le document graphique, d'une disposition particulière indiquant que, dans l'emprise cernée par le tireté marron (« secteur de*

NCE

dispositions particulières »), la cote indiquée sur la carte des fuseaux de protection (carte F de l'atlas) est remplacée par la cote 67 mètres (en nivellement orthométrique). Il est toutefois exigé que l'épannelage des constructions ménage des percées visuelles au-dessous de cette dernière cote.

Les servitudes d'utilité publiques et les risques
Les servitudes d'utilité publique et les risques affectant le site sont les suivants :

Servitude de protection des Monuments Historiques
Le magasin 2 de la SAMARITAINE (2 à 22, rue de l'Arbre Sec, 1à 7, rue Baillet, 1 à 21, rue de la Monnaie) dans sa totalité est inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 25 juillet 1990.

Par ailleurs, le site est localisé à proximité de plusieurs monuments classés :

- l'Eglise Saint-Germain - l'Auxerrois (Cl. MH : liste de 1862) ;
- le Pont Neuf (Cl. MH : liste de 1889) ;
- la Statue d'Henri IV située place du Pont Neuf (Cl. MH : 31 mars 1992)
- le Louvre

Le magasin 3 de la SAMARITAINE (non concerné par la présente enquête) est également inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques, pour ses façades et toitures (l'inscription de ces éléments a été effectué dans le cadre du même arrêté en date du 25 juillet 1990).

Ces servitudes relatives aux monuments historiques impliquent en particulier que :

- *lorsque les constructions ou travaux destinés à la création ou à la modification d'un immeuble adossé à un immeuble classé sont soumis à permis de construire, à permis de démolir, à permis d'aménager ou à déclaration préalable, la décision accordant le permis ou la décision de non-opposition ne peut intervenir sans l'accord de l'autorité administrative chargée des monuments historiques* (article L 621-30 du Code du Patrimoine) *;*
- *un immeuble classé au titre des monuments historiques ne peut être détruit ou déplacé, même en partie, ni être l'objet d'un travail de restauration, de réparation ou de modification quelconque, sans autorisation de l'autorité administrative compétente* en application de l'article L 621-9 du Code du patrimoine.

Servitudes des Monuments naturels et des sites
Les servitudes relatives aux monuments naturels et aux sites comprennent les sites inscrits et les sites classés sur le territoire couvert par le P.L.U. de Paris en application des articles L 341-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Le site de la SAMARITAINE est localisé à l'intérieur d'un site inscrit, comme une large partie du territoire de la Ville de Paris,.

ACE

Cette inscription entraîne l'obligation d'aviser, quatre mois à l'avance, l'administration de l'intention de procéder à des travaux sur le bâti autres que ceux d'entretien normal, conformément à l'article L 341-1 du Code de l'Environnement.

Servitudes aéronautiques
Le site est concerné par les servitudes de dégagement aéronautiques de l'Aéroport de Paris-Le Bourget. Approuvées par décret du 27 novembre 1969, ces servitudes s'étendent par ailleurs sur tous les arrondissements de la Ville de Paris à l'exception des 8ème, 16ème et 17ème.

Ces servitudes comportent l'interdiction de créer ou l'obligation de supprimer les obstacles susceptibles de constituer un danger pour la circulation aérienne ou nuisibles au fonctionnement des dispositifs de sécurité établis dans l'intérêt de la navigation aérienne. Au droit du site, la hauteur plafond induite par ces servitudes est d'environ 270 à 280 m NGF.

Servitudes de protection contre les perturbations électromagnétiques
Le site est concerné par les servitudes de protection des centres radioélectriques (PT1) suivants :

Désignation	Référence	Date du décret	Service utilisateur responsable de l'application des servitudes
Paris - Tour Maine Montparnasse	75.22.005	30.03.1989	Postes et Télécommunications
Paris - Archives	75.22.008	28.05.1990	Postes et Télécommunications

Servitudes relatives aux voies ferrées d'intérêt local (réseau R.A.T.P.)
Le tracé du réseau R.A.T.P. est représenté en annexes relatives aux servitudes d'utilité publique intitulée du P.L.U., sur la planche « *II : Utilisation de certaines ressources et équipements : Infrastructures aériennes et souterraines du Métro et du RER* ».

Bordé, au Nord (sous la rue de Rivoli), par les infrastructures de la ligne de métro n°1 et, au Sud, par celles de la ligne n°7 (et par l'emprise de la station « Pont Neuf »), le site est soumis à un ensemble de servitudes destinées à en préserver l'exploitation. Ces servitudes sont précisées dans le document intitulé « *Liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol* » jointe également en annexe du P.L.U. (cf. pages 71 et suivantes du document daté mis à jour le 22/09/2010).

Les autres servitudes et les risques
Selon la planche « *Plans de prévention des risques naturels et installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) générant des contraintes fortes d'urbanisme* », issue des plans des servitudes d'utilité publique joint en annexe au P.L.U. il apparaît que le site :

- ne comprend aucun dépôt de fioul générant des servitudes d'implantation au titre de la réglementation relative aux I.C.P.E. ;
- n'est pas localisé dans l'une des zones où s'exercent des servitudes de carrières ;
- bien que bordé au Sud par la Seine, n'est localisé dans aucune des zones réglementaires définies par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation

ACE

(P.P.R.I.) du département de Paris[2], en raison notamment de l'altimétrie du site par rapport au quai (la cote des Plus Hautes Eaux Connues - P.H.E.C. - dans le secteur dans lequel se trouve le site étant de 34,00 NGF[3] soit une cote légèrement inférieure à la cote la plus faible répertoriée sur le site (au niveau de la rue), à savoir 34,13 NGF4 le long de la Place de l'Ecole, cf. dossier d'étude d'impact §. « *A - Topographie* », chapitre « *I.2.3 : Données physiques et géologiques* »). Cependant, il demeure soumis en cas de forte crue au risque d'inondation des niveaux de sous-sol (par phénomène de remontée de l'eau de nappe), comme la plupart des secteurs situés le long de la Seine.

- En dehors des I.C.P.E. exploitées par la Samaritaine et précisées plus loin dans le rapport, aucune des installations classées SEVESO ou relevant des régimes d'autorisation ou d'enregistrement recensées (selon la base de données gérée par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement) sur le territoire parisien ou à ses abords (en proche couronne, et donc pouvant impacter ce territoire) ne figure à l'intérieur des limites du site ni à ses proches abords.
- En outre, le site n'est pas répertorié parmi les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif) recensés dans la base de données BASOL consultable sur Internet (notamment depuis le site du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement).
- Par ailleurs, selon la base de données nationale BASIAS (Base des Anciens Sites Industriels et Activités de Service), issue du Ministère de l'Ecologie qui recueille tous les sites industriels abandonnés ou non susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement, deux sites sont mentionnés sur le site, mais ont cessé leur activité.

  Il s'agit :
  - Site IDF7503260 : Samaritaine Magasin n°2, 19 rue de la Monnaie:
    - Dates première activité : 04/12/1986 / dernière activité : 31/12/2006 ;
    - Activité(s) : Production animale, Fabrication, réparation et recharge de piles et d'accumulateurs électriques, Commerce et réparation d'automobiles et de motocycles, Usine d'incinération et atelier de combustion de déchets (indépendants ou associés aux cimenteries), Transformateur (PCB, pyralène, ...), Compression, réfrigération, Usine d'incinération et atelier de combustion de déchets (indépendants ou associés aux cimenteries), Fabrication, réparation et recharge de piles et d'accumulateurs électriques.

---

2 *Ce document, valant servitude d'utilité publique, a été élaboré et approuvé initialement par arrêté du Préfet de Paris le 15 juillet 2003, puis révisé par arrêté n°2007-109-1 du préfet de la région d'Île-de-France en date du 19 avril 2007.*

3 *Soit 33,67 en NVP (Nivellement Ville de Paris)*

4 *Soit 33,80 en NVP (Nivellement Ville de Paris)*

NCE

- Site IDF7506842 : SOCIETE PHOTO SERVICE, 79 rue de Rivoli
  - Dates première activité : 08/08/1997 / dernière activité : 26/04/2005 ;
  - Activité(s) : Traitement et revêtement des métaux (traitement de surface, sablage et métallisation

- Enfin, le site n'est pas bordé par des canalisations de transports de matières dangereuses (gaz, hydrocarbures) et n'est pas localisé à proximité d'un axe routier servant au transport de celles-ci par véhicules automobiles adaptés.

Autres contraintes

Le classement acoustique aux abords des infrastructures de transport terrestres

- Plusieurs des voies environnant directement le site figurent dans le classement des infrastructures de transports terrestres recensées dans l'arrêté du Préfet de Paris en date du 15 novembre 2000 (conformément à l'article 13 de la loi n°92-1444 sur le bruit du 31 décembre 1992 et l'article L 571-10 du Code de l'Environnement) : la rue de Rivoli y est répertoriée en tant que voie de catégorie 2 (dans sa section comprise entre le Boulevard de Sébastopol et la rue Saint-Florentin), le quai du Louvre en tant que voie de catégorie 3 (dans sa section comprise entre le Pont du Carrousel et la rue du Pont-Neuf) et la rue de la Monnaie est répertoriée en tant que voie de catégorie 4 (dans sa section comprise entre la rue de Rivoli et la rue du Pont-Neuf).
- Ce classement impose certaines contraintes de construction afin de respecter les règles de confort acoustique déterminées par les décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995) et ainsi limiter les gènes à l'intérieur des bâtiments. Ces dispositions s'appliquent aux bâtiments nouveaux et aux parties nouvelles des bâtiments existants à usage d'habitation, d'établissement d'enseignement, de santé, de soin, d'action sociale, de loisirs et de sport ainsi qu'aux hôtels et établissements d'hébergement à caractère touristique.

Les contraintes environnementales

Le site du projet n'est pas situé dans une zone Natura 2000, ne fait partie d'aucun autre type d'« espace naturel protégé » destiné à la protection de la biodiversité (Parc National, Parc Naturel Régional, Réserve naturelle, arrêté préfectoral de protection de biotope, site RAMSAR, site classé ou inscrit, etc.) et n'est concerné par aucun classement environnemental de type Z.N.I.E.F.F. (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique ou Floristique) ou Z.I.C.O. (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux).

Les risques sanitaires liés à l'amiante

- D'importants travaux de confinement, de retrait et de dépose des matériaux amiantés ont été réalisés au cours de l'année 2010 dans les locaux des anciens magasins n°2 et n°4 de la Samaritaine et dans ceux de l'ancienne résidence hôtelière Sainte Marie (36 rue de l'Arbre Sec) : environ 122 tonnes de déchets contenant de l'amiante ont déjà été évacuées du site à destination d'un centre de traitement (selon les relevés des Bordereaux de Suivi des Déchets d'Amiante (B.S.D.A.) établis lors de ces travaux).

ACE

- Des matériaux contenant de l'amiante sont encore présents sur le site. Compte tenu de la nature et du positionnement de ces matériaux (résidus d'enveloppe de calorifugeage et de colle bitumineuses incrustés au niveau des gaines, des vannes et des passages de plafond, flocages au dessus de poutres nécessitant leur découpe, …), leur retrait ne pourra intervenir que dans le cadre de travaux de démolition

Les risques sanitaires liés au plomb
Des opérations de retrait seront réalisées sur les différents éléments repérés sur le site contenant du plomb (dont des conduites d'eaux pluviales et l'essentiel des peintures recouvrant les structures métalliques des anciens magasins n°2 et n°4).
Les peintures de la structure métallique de la verrière principale seront confinées afin de la préserver de l'oxydation.

Les textes applicables

Une enquête « Loi Bouchardeau »
La législation applicable aux enquêtes publiques lancées dans le cadre d'opérations susceptibles d'affecter l'environnement, découle initialement de la loi n°83-630 du 12 Juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement, également dénommée « loi Bouchardeau », et a été codifiée aux articles L.123-1 et suivants du Code de l'Environnement.

L'article L.123-1 du Code de l'Environnement indique notamment que *« la réalisation d'aménagements, d'ouvrages ou de travaux exécutés par des personnes publiques ou privées est précédée d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre, lorsqu'en raison de leur nature, de leur consistance ou du caractère des zones concernées, ces opérations sont susceptibles d'affecter l'environnement »*.

Le projet prévoit notamment la réalisation d'un ensemble commercial, d'une S.H.O.N. supérieure à 10 000 m².

Ce projet est soumis à enquête publique, en application de l'article R.123-1 du Code de l'Environnement dont l'annexe I (catégorie 21° aliéna c) dispose que sont soumises à enquête publique les constructions soumises à permis de construire autorisant *« la création d'une superficie hors œuvre nette nouvelle à usage de commerces supérieure à 10 000 m² »*.

La présente enquête publique est ainsi régie par les dispositions des articles L.123-1 à L.123-16 et R.123-1 à R.123-23 du Code de l'Environnement, ainsi que par l'article R.423-57 du Code de l'Urbanisme (l'enquête publique est organisée par le maire de Paris).

Le projet soumis à enquête nécessite :

- Le dépôt de 2 permis de construire (incluant une autorisation préalable auprès de la CDAC, déclaration d'ouverture ICPE, demande d'agrément de bureaux…)

ACE

- Le dépôt de 2 permis de démolir
- En application des articles R.423-20 et R.423-32 du Code de l'Urbanisme, le délai d'instruction d'un dossier complet de demande de permis de construire ne court qu'à compter de la réception par le maire de Paris du rapport du commissaire-enquêteur ou de la commission d'enquête.

Un projet soumis à étude d'impact

Le projet, en prévoyant la réalisation d'une surface nouvelle destinée aux commerces de plus de 26 000 m² S.H.O.N., est soumis à étude d'impact au titre de la rubrique *« 9° Constructions soumises à permis de construire lorsqu'il s'agit de :[…] c) La création d'une superficie hors d'œuvre nette nouvelle à usage de commerce supérieure à 10 000 mètres carrés ; […] ». (*Articles R122-1 du Code de l'Environnement par le décret n°2005-935 du 2 août 2005, et R.122-8 indiquant notamment la liste des aménagements, ouvrages et travaux pour lesquels, quelque soit le coût de leur réalisation, la procédure de l'étude d'impact est applicable).

Cette étude d'impact permet, après une description de l'état initial du site, d'apprécier les conditions d'insertion dans l'environnement, les mesures prévues pour supprimer, réduire ou compenser les atteintes vis-à-vis de l'environnement et les avantages attendus de la réalisation du projet. Elle doit aussi justifier le choix du parti d'aménagement retenu parmi les variantes envisagées.

L'étude d'impact permet :

- d'aider le maître d'ouvrage à concevoir un projet respectueux de l'environnement,
- d'aider l'autorité chargée de l'instruction administrative du dossier à la prise de décisions,
- d'informer le public et de recueillir ses observations.

Par ailleurs, selon l'article 2 de la loi n°76-629 du 10 Juillet 1976, relative à la protection de la nature (désormais codifié aux articles L.122-1 à L.122-3 du Code de l'Environnement), l'étude d'impact est la règle et la dispense l'exception pour les travaux et projets d'aménagements entrepris par une collectivité publique, ou qui nécessitent une autorisation ou une décision d'approbation.

Le contenu de l'étude d'impact est réglementairement défini, conformément aux dispositions des articles L. 122-1 et suivants du Code de l'Environnement, relatif aux études d'impact.

Conformément à l'article R. 112-3 du Code de l'Environnement, cette étude présente successivement :

- **un résumé non technique** de l'étude d'impact, afin de faciliter la prise de connaissance par le public des informations contenues dans l'étude.
- **une analyse de l'état initial du site et de son environnement,** à l'intérieur de l'aire d'étude retenue, afin de cerner tous les effets significatifs du projet sur les milieux naturel et humain,
- **les raisons pour lesquelles**, notamment du point de vue des préoccupations d'environnement, parmi les partis envisagés, **le projet présenté a été retenu,**
- **une analyse des effets directs et indirects, temporaires et permanents du projet sur l'environnement.** Cette prévision des impacts doit rester la plus factuelle possible. Cette détermination initiale doit être complétée par une appréciation de l'importance des impacts, en fonction de la vulnérabilité des milieux concernés

NCE

comme l'irréversibilité de leurs effets et de l'existence de moyens propres à en limiter les conséquences,

- **les mesures envisagées par le Maître d'Ouvrage** ou le pétitionnaire pour supprimer, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables du projet sur l'environnement, ainsi que l'estimation des dépenses correspondantes,
- **une analyse des méthodes utilisées** pour évaluer les effets du projet sur l'environnement mentionnant les difficultés éventuelles de nature technique ou scientifique rencontrées pour établir cette évaluation,

L'article L.122-1 du Code de l'Environnement précise notamment que *« les études préalables à la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages qui, par l'importance de leurs dimensions ou leurs incidences sur le milieu naturel, peuvent porter atteinte à ce dernier, doivent comporter une étude d'impact permettant d'en apprécier les conséquences. Cette étude d'impact est transmise pour avis à l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement par l'autorité chargée d'autoriser ou d'approuver ces aménagements ou ces ouvrages. »*

Mesures de concertation mises en œuvre

Un important dispositif de concertation a été mis en place, depuis la fermeture du site, permettant de faire évoluer le projet par un large processus itératif, associant étroitement les élus locaux (Mairie de Paris, Mairie du 1er arrondissement), les services administratifs du Ministère de la Culture (D.R.A.C., S.D.A.P), la Préfecture de Paris et d'Ile-de-France (commissions sécurité incendie, accessibilité, sécurité et sûreté), la Ville de Paris (Direction de 'Urbanisme, Direction de la Voirie et des Déplacements, Commission du Vieux Paris), la mairie du 1er arrondissement, le commissariat de Police du 1er arrondissement…

Ce process s'est poursuivi sans discontinuer sur les différents thèmes prégnants au fil du temps, depuis la fermeture du site en 2005 jusqu'à la présente enquête et au-delà, le dispositif se poursuivant de manière effective après la clôture de cette enquête, comme le montre la liste présentée ci-dessous (et reprenant le tableau fournit par le pétitionnaire, en annexe 11:

- **Fermeture du site** 2005-2006 : demandée par la Préfecture de police Ville de Paris (Avis défavorable à la poursuite de l'exploitation) : Ceci a entraîné : la fermeture de l'exploitation du site le 15 Juin 2005 par principe de précaution et la mise à l'étude immédiate des conditions d'une réouverture rapide du Grand magasin conduisant à un premier projet en 2006. Un comité de site a été créé à l'initiative de la Ville dès la fermeture, associant direction de la Samaritaine, représentants du personnel, élus du 1er arrondissement, Préfecture de police, services municipaux, Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris.
- **Reclassement du personnel** : 2005-2006 et 2011 : Dans le cadre de son Comité d'Entreprise, La Samaritaine met en place un Plan de Sauvegarde de l'Emploi (PSE) avec les organisations syndicales pour rechercher une solution personnalisée à tous les salariés. Négociation du PSE pendant un an. A ce jour, des solutions trouvées pour tous les 725 salariés et les 681 cotraitants. Maintien de la priorité de réembauche à la réouverture du site pour les anciens salariés le souhaitant. 2011 : Une Commission Paritaire Mixte est créée, composée des anciennes organisations syndicales et de la direction pour suivre le

ACE

respect du Plan de Sauvegarde de l'Emploi.

- **Programme :** 2006-2007 et 2008-2009 : recherche d'un programme socialement équilibré, respectant le patrimoine et économiquement pérenne : réalisation de diagnostics techniques et économiques concluant à l'impossibilité de conserver le Grand Magasin sur l'intégralité du site sans porter atteinte au patrimoine. Elaboration d'un nouveau programme mixte. Avis favorable du comité d'entreprise de la Samaritaine en juin 2009 et approbation du programme par le Conseil de Paris en juillet 2009 suivi de l'engagement de la procédure de révision simplifiée du PLU pour autoriser le changement de destination d'activité sur ce site classé en secteur « Grand Magasin ». Instances de concertation : Comité de site en 2006-2007 et comité d'entreprise en 2008-2009. Ce dernier a suivi les études et élaboration du programme, validant les différentes hypothèses à chaque étape. Réunion publique le 07/12/2009 présentant le programme et les grandes orientations du projet de rénovation.
- **Nombre de logements sociaux :** 2009 : à la demande de la Ville de Paris, obligation de réaliser 7 000 m2 de logements sociaux, faisant ainsi évoluer le projet de 2008, abandonnant les 2 200 m2 de logements libres au profit de 7 000 m2 de logements exclusivement sociaux. Instance de concertation : comité de site.
- **Volumétrie du projet :** 2009 et 2011 : La Samaritaine a fait réalisé deux maquettes (avant/après) pour pédagogie des hauteurs dans la Maison du projet. Réunion publique le 07/12/09 avant démarrage enquête publique de la révision simplifiée du PLU. Réunions avec le collectif Samaritaine les 05/05 et 19/07/11.
- **Devenir de l'îlot Rivoli (sauf copropriétés rue Baillet, hors projet :**2010 et 2011. La Samaritaine fait réaliser des études conduites par des experts indépendants pour évaluer l'intérêt patrimonial du bâtiment actuel. Le principe de démolition est validé et un avis favorable de la DRAC et des ABF est rendu pour démolir la façade sous conditions : conservation et réhabilitation des logements XVIIe, composition des cours en cœur d'îlot à une échelle parisienne et préservation d'intégrité de la façade de l'îlot Seine côté rue Baillet. Le projet Sanaa est ainsi modifié : suppression de la failler centrale, transformation de l'axe nord-sud initial en un passage de cour en cour, conservation et réhabilitation des façades, toitures et d'une partie des extérieurs des logements XVIIe. Réunions entre la Samaritaine, la Ville, la DRAC et les ABF en janvier 2011. Présentation des évolutions du projet à l'ouverture de la Maison du projet le 19 mai 2010.
- **Accessibilité gratuite du public à la terrasse du 10^{e} étage :** janvier-février 2010 : suite à l'une des recommandations de l'avis rendu par le commissaire enquêteur lors de la révision simplifiée du PLU. Obtention d'une dérogation exceptionnelle de la préfecture de police pour des groupes encadrés.
- **Localisation des logements sociaux :** janvier - février 2010 : présentation de la localisation des logements sociaux dans la plaquette et les panneaux d'exposition de l'enquête publique portant sur la révision simplifiée du PLU.
- **Statut de la crèche** : décembre 2011/janvier 2012 : optimisation des surfaces travaillées dans le cadre de la réglementation avec les services de la petite enfance de la Ville de Paris. Obtention par la Samaritaine d'un engagement des exploitants potentiels à augmenter de 20% la capacité d'accueil. Réunions du Comité d'Initiative et de Consultation du 1er Arrondissement (CICA).
- **Confort acoustique des immeubles Rue Baillet à l'ouverture du site :** janvier 2012. Demande lors de la réunion publique du 16/01/2012 émanant de l'association Ensemble rue Baillet pour la réalisation d'une étude acoustique sur l'impact du projet rue Baillet, notamment en raison de la présence des logements en vis-à-vis : déplacement d'une porte d'accès au logement initialement placée rue Baillet sur la rue de l'Arbre Sec. Réunion

ACE

dans le cadre de l'Atelier Baillet.

- **Confort de vie des riverains à l'ouverture du site :** depuis 2009 : rencontres individuelles avec les copropriétaires depuis 2000 pour leur proposer de racheter à un prix supérieur au marché leur appartement au titre de compensation. Engagement pris par la Samaritaine d'une étude de solutions techniques réalistes pour le chantier pour répondre aux inquiétudes de la crèche et de l'école . Réunion avec le Conseil d'Ecole à la demande de la Mairie du 1er arrondissement le 12 février 2012.
- **Préservation des bâtiments pendant les travaux** : 2011. Lancement de sondages de reconnaissance des sols et fondations du magasin 4. Engagement d'une procédure de référé préventif pour les immeubles rue Baillet, école et crèches rue de l'Arbre Sec. Réunions avec les copropriétaires et visite de repérage avec un expert de la copropriété le 17/10/2011.
- **Information des riverains sur les modalités du chantier :** 2009, 2010, 2011. Avant le curage et le désamiantage, deux réunions d'information ont été organisées avec la participation de l'entreprise : réunions avec la mairie du 1er arrondissement en novembre 2009, avec le conseil des parents d'élèves de l'école de la rue de l'Arbre Sec en février 2010. Un an avant le lancement du chantier : information des riverains impactés par le chantier (rue de Rivoli, Monnaie, Arbre Sec, place de l'Ecole) sur les études en cours.
- **Création d'une maison de projet :** 19 mai 2011 : suite à une recommandation émise par le commissaire enquêteur lors de son avis rendu pour l'enquête publique portant sr la révision simplifiée du PLU de Paris. Le but de cet espace situé au 83 rue de Rivoli dans l'ancienne résidence hôtelière : maquettes, film de présentation, panneaux pédagogiques, borne d'information. Ouverte 3 après-midi par semaine et un dimanche par mois. Registre des avis à disposition du public. Animateurs formés et bilingues. :
- **Evolution de la Maison de projet :** fin 2011-début 2012. Prise en compte des demandes des visiteurs, élargissement des horaires d'ouverture, diffusion d'une version anglaise du film de présentation, diffusion d'une visite filmée de l'intérieur de La Samaritaine.

Avis de l'autorité environnementale

L'autorité environnementale rappelle les caractéristiques du projet et précise que son avis est rendu pour les deux demandes de permis de construire.
Le préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris, direction régionale de l'environnement, en qualité d'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, a émis sur l'étude d'impact l'avis suivant le 2 décembre 2011 :
Le contenu de l'étude d'impact est jugé proportionné à la dimension du projet et la qualité des démarches environnementales est remarquée, le projet visant à obtenir plusieurs labels et certifications : HQE (Haute Qualité Environnementale), BREEAM (Building Research Establishment Environnemental Assessment Method), LEED (Leadership in Energy and Environnemental Design), PHE (Patrimoine Habitat et Environnement)..

L'autorité relève certaines inexactitudes et lacunes dans l'étude d'impact :

- Documents de planifications et servitudes : le Plan de déplacements de Paris n'ayant jamais été approuvé, il n'a pas valeur de Plan Local de Déplacements et

ACE

donc seul le Plan de Déplacements urbains de l'Ile de France a valeur opposable en droit.

- Impacts temporaires : l'étude n'aborde pas un éventuel rabattement des nappes alluviales et/ou de craies lors de la réfection des fondations du 3e sous-sol. Ces rabattements, fréquents lors d'opérations d'aménagement dans le lit majeur de la Seine, peuvent être soumis à la loi sur l'eau.
- Impacts permanents : l'autorité environnementale fait remarquer que l'évolution la plus significative apportée par le projet concerne les nouvelles façades contemporaines sur la rue de Rivoli, dont le traitement monolithique en verre sérigraphié ondulé contrastera avec le rythme fragmenté des façades haussmanniennes d'origine, tout particulièrement en ne présentant aucune modénature horizontale (balcons, corniches), caractéristique de ce style architectural.
- Risques amiante : Des précisions pourraient être apportées concernant les mesures pour le traitement de l'amiante dans le cadre des démolitions.
- Forages historiques de prélèvements d'eau pour le refroidissement des groupes électrogènes de secours : aucune précision n'est donnée sur leur devenir : ceux-ci devront être comblés selon les règles de l'art, après information préalable d la police de l'eau, conformément à la réglementation en vigueur. Si ces forages devaient être réutilisés, une procédure devra être suivie auprès du service de polie de l'eau.
- Gestion des eaux pluviales : leur réutilisation pour usage sanitaire doit respecter l'arrêté du 21/08/2008 afin de ne pas exposer les usagers à des risques sanitaires. Par ailleurs, l'arrosage des espaces verts plantés sur la dalles décaissées de l'ilot Rivoli appelle des précisions concernant le fonctionnement et la provenance de l'eau. Il est rappelé également la proscription des produits phytosanitaires.

Par ailleurs l'Autorité se félicite de la complétude du dossier sur les autres points.

Réponse du pétitionnaire à l'Avis de l'Autorité Environnementale

Le 15 décembre 2011, le pétitionnaire a souhaité porter une note complémentaire à l'étude d'impact réalisée,, suite à l'avis rendu par le Préfet de Paris, Préfet de la Région Ile-de-France en sa qualité d'Autorité Environnementale le 2 décembre 2011 (annexe 9).

ACE

DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET

Un emplacement au cœur de Paris

Implanté au cœur de la capitale, dans un tissu urbain historique très constitué et largement protégé, le site de la Samaritaine fait partie d'un secteur plus large dénommé « Les rives de la Seine à Paris », intégrant l'atlas des biens de la France inscrits sur la liste du patrimoine mondial, en application de la convention adoptée par l'UNESCO en 1972. Toutefois l'environnement proche du site, bien qu'offrant une certaine homogénéité volumétrique, présente, en revanche une grande variété architecturale et d'usage.
A proximité se retrouvent de nombreux sites touristiques, tels que le Musée du Louvre, la Cathédrale Notre-Dame de Paris, le Centre Georges Pompidou, le Musée d'Orsay.
Cette fréquentation a entrainé le développement d'une offre commerciale et tertiaire importante dans le centre de Paris.
Le logement, souvent très ancien, est peu présent, et l'habitat social sous représenté pour Paris (7,3 % des résidences principales, contre 15,9 % à l'échelle de la Ville au 1er janvier 2009, selon l'inventaire issu de la loi SRU).
Plusieurs équipements publics sont présents à proximité du site, plutôt à l'Ouest, sur l'îlot compris entre la rue du Louvre, la rue de l'Arbre Sec et la rue des Prêtres Saint-Germain l'Auxerrois : la Mairie du 1er arrondissement, le Tribunal d'Instance et l'église Saint-Germain l'Auxerrois situés Place du Louvre, une école élémentaire et une crèche rue de l'Arbre Sec.
Le 1er arrondissement ne compte que 70 hôtels, soit deux fois moins que le 8ème arrondissement et figure en 10ème position du classement par arrondissement parisien (selon les statistiques établies à partir des données publiées par l'Office du Tourisme et des Congrès de Paris pour l'année 2010).

Le site bénéficie d'une très bonne desserte par un réseau de transports en commun dense (accès direct par 2 lignes de métro -ligne 1 Louvre Rivoli, ligne 7 Pont Neuf- et 3 lignes de bus -58, 70 et 75-).

Le site de la Samaritaine concerné par le projet

Le site concerné par le projet de restructuration, de réhabilitation et de rénovation n'inclut qu'une partie de l'ensemble immobilier détenu par la Samaritaine dans le 1er arrondissement de Paris, soit les anciens magasins n°2 et n°4, fermés au public depuis 2005 et situés entre la rue de Rivoli, la rue de la Monnaie, le quai du Louvre, la place de l'Ecole et la rue de l'Arbre Sec. L'opération comprend également les immeubles de logements sis 24 à 34 rue de l'Arbre Sec et une ancienne résidence hôtelière sise au n°36 de cette même rue, l'ensemble de ces bâtiments étant situés sur le même îlot que le magasin n°4.
Ce site, d'une emprise foncière globale de 9 839 m2 est en réalité réparti sur deux îlots, l'îlot Rivoli et l'îlot Seine, totalisant 79 500 m2 de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) :

- L'îlot Rivoli est délimité au Nord par la rue de Rivoli, à l'Est par la rue de la Monnaie, au Sud par la rue Baillet et à l'Ouest par la rue de l'Arbre Sec et

ACE

comprend les bâtiments anciennement à usage principal de grand magasin (ancien magasin n°4 de la Samaritaine), de résidence hôtelière (immeuble à l'angle des rues de l'Arbre Sec et Rivoli) et d'habitation (immeubles sis n°24 à 34 rue de l'Arbre Sec), édifiés sur les parcelles AK n° 34, 35 et 36. Cet îlot comprend également des bâtiments à usage d'habitation et de commerce, situés aux numéros 8, 8bis et 10 de la rue Baillet, sur les parcelles AK n° 32 et 33, qui ne font pas partie du périmètre du projet.

- L'îlot Seine, lui, est bordé au Nord par la rue Baillet, à l'Est par la rue de la Monnaie, au Sud par le quai du Louvre et à l'Ouest par la place de l'Ecole et la rue de l'Arbre Sec et comprend trois bâtiments à usage de grand magasin dénommés « Sauvage », « Jourdain Verrière » et « Jourdain Plateau », édifiés sur la parcelle cadastrale référencée section AK n° 31, l'ensemble constituant l'ancien magasin n°2 de la Samaritaine, inscrit dans sa totalité à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques.

Le périmètre d'intervention comprend également des emprises foncières dépendantes du domaine public de la Ville de Paris, concédées à la société des « Grands Magasins de la Samaritaine Maison Ernest Cognacq S.A. » en vertu des différentes autorisations d'occupation temporaire du domaine public.

Numéros	Adresse	Niveaux
1	Passerelles 1 et 2 Rue Baillet	R+1, R+2, R+3
2	Passage Place de l'école	R-1, R-2, R-3
3	Passage entre le Magasin 2 et le métro Pont-Neuf	R-1
4	Passage rue de la Monnaie (entre n°2/10 et 13/21)	R-1, R-2
5	Passage 16/25 rue de la Monnaie et 1/2 rue Baillet	R-1, R-2
6	Passage rue des Prêtres Saint Germain l'Auxerrois	R-1, R-2

Un dynamisme commercial à l'origine du patrimoine actuel

Ernest Cognacq démarre son activité en 1869 en acquérant l'immeuble dénommé « magasin n°1 », aujourd'hui implanté entre les rues de Rivoli, du Pont Neuf, de la Monnaie et du quai du Louvre. Progressivement, entre 1883 et 1933, il achète, réaménage, reconstruit les immeubles voisins, confiant ces travaux aux architectes Frantz Jourdain, puis Henri Sauvage qui les édifièrent dans les styles respectivement Art nouveau et Art Déco en front de Seine (magasin 2 sur l'îlot Seine).
Après la mort d'Ernest Cognacq, l'extension des acquisitions se poursuit au Nord jusqu'à la rue de Rivoli nouvellement percée (magasin 4).
Toutefois, un vaste projet de démolition/reconstruction prévu au moment du dernier achat en

NCE

1932 à la société Révillon, ne sera jamais réalisé, seuls certains travaux l'ayant anticipé : démolition des anciennes caves, fondations reprises en sous-œuvre, piles en béton provisoires au niveau des façades existantes pour les nouvelles concessions sous les rues Baillet et de la Monnaie et poteaux définitifs au droit des futurs façades. Ainsi, le magasin 4, contrairement au magasin 2 entièrement reconstruit, est en fait constitué du regroupement d'anciens immeubles d'habitation transformés en magasins, bureaux et ateliers tout au long du 19eme et du 20eme siècle.
Au fil du temps, plusieurs transformations viennent affecter le site :

- 1937 : les ornements extérieurs du bâtiment Jourdain sont déposés et les décors de lave émaillée sont recouverts par de la peinture fausse pierre ;
- 1957, 1966 et 2000 : des passerelles reliant les magasins n°2 et n°4 sont réalisées au-dessus de la rue Baillet, au R+2, R+3 et finalement au R+1 ;
- 1966 : un accès direct au métro Pont Neuf depuis le sous-sol du bâtiment Sauvage est construit ;
- 1975 : un accès direct au parking public Saint-Germain l'Auxerrois est réalisé.

En 2001, le groupe LVMH acquiert la majorité du capital de la Samaritaine, pour en devenir en 2010 l'unique propriétaire grâce à l'achat du reste du capital.

2005 : une fermeture motivée par l'avis défavorable de la commission de sécurité

La sous-commission techniques de Sécurité de la Préfecture de Police rend un avis défavorable à la poursuite de l'exploitation en l'état des magasins n°2 et n°4 en 2005.
Les réserves invoquées :

- *manque de stabilité au feu de la structure métallique et des planchers de verre dans les niveaux de superstructure des bâtiments Sauvage et Jourdain Verrière du magasin n°2 et recouverts pour partie, à l'époque, par des revêtements en parquet, plastique et autres matériaux inflammables, entraînant par ailleurs la dégradation des dalles de verres sur lesquelles ils s'étendent ;*
- *non respect des conditions d'accessibilité des secours extérieurs sur les différents niveaux de façades.*

Après une fermeture au public à titre conservatoire à compter du 15 juin 2005, et suite aux conclusions du schéma directeur de sécurité finalisé fin juin 2005, la direction de la Samaritaine annonce le 19 juillet 2005, lors de la réunion extraordinaire du Comité d'Hygiène, de Sécurité et des Conditions de Travail (C.H.S.C.T.), la fermeture totale du magasin pendant 6 ans, pour réaliser les travaux de mise en conformité nécessaires.

ACE

Un site actuellement inoccupé

Vides de toute activité depuis juin 2005, les magasins 2 et 4 font l'objet d'un gardiennage en attendant les travaux à venir.
Des travaux de désamiantage et de curage y ont été réalisés entre novembre 2009 et novembre 2010.

Acquis entre 1930 et 1991 par la Samaritaine, les logements des immeubles situés du n°24 au n°34 de la rue de l'Arbre Sec et datant du XVIIe siècle sont également inoccupés. En effet, les derniers résidents ont quitté les lieux début 2010, à l'arrivée à échéance de leur bail respectif ou dans le cadre de l'aide au relogement proposée par la Samaritaine.

Par ailleurs, l'ancienne résidence hôtelière Sainte Marie, construite en 1853-54, située à l'angle du 36 rue de l'Arbre Sec / 83 rue de Rivoli est également inoccupée depuis plusieurs années (cet immeuble accueillait jusqu'en 2005, deux boutiques à rez-de-chaussée). Depuis le 20 Mai 2011 la « Maison du projet » s'est installée dans ces locaux et constitue un lieu d'information, d'échange et de concertation sur l'histoire des bâtiments, de l'exploitation des grands magasins et sur le projet de restructuration.

Le programme de l'opération

A sa fermeture en 2005, la Samaritaine proposait 30 000 m2 de surfaces de vente pour 80 000 m2 de surfaces totales, représentant 1 406 emplois pour une fréquentation d'environ 20 000 visiteurs quotidiens.
Après sa fermeture, et à l'initiative de la Ville de Paris, un comité de site s'est créé, réunissant les principaux acteurs concernés pour étudier le devenir du site. Après discussion, la direction de la Samaritaine a proposé un programme mixte comprenant des commerces, des logements sociaux, une crèche, des bureaux, approuvé en comité de site en avril 2009. En juillet 2009, le Conseil de Paris émet un avis favorable et engage la procédure de révision nécessaire pour réaliser le programme de l'opération.

Mis au point, au terme d'une consultation de deux agences d'architectes de renommée internationale, le projet élaboré par l'agence SANAA, vise à unifier, mais également à redonner une nouvelle identité à l'ensemble du site., proposant une architecture résolument contemporaine sur l'ilot Rivoli et réhabilitant l'ilot Seine avec le concours de l'Architecte en Chef des Monuments Historiques. Le choix du projet a donné lieu à de nombreuses études et à une large consultation avec les élus, le Ministère de la Culture, la Préfecture de Paris et d'Ile-de-France, la mairie de Paris et du 1er arrondissement ainsi que la population.
Le projet retenu s'est également enrichi grâce à un travail itératif avec la Ville, la Direction des affaires culturelles et les services de l'Etat, et en intégrant les observations émises lors de l'enquête publique relative à la révision simplifiée du PLU de Paris et des différentes séances de concertation.

NCE

Dans cette nouvelle configuration, le site prévoit le développement d'une Superficie Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) totale de 69 284 m² se décomposant de la manière suivante :

- 26 386 m² S.H.O.N. à usage de commerces,
- 20 246 m² S.H.O.N. à usage de bureaux,
- 7 096 (selon étude d'impact et 7 081 selon notice explicative du PC) m² S.H.O.N. à usage de logements sociaux,
- 1 133 m² S.H.O.N. à usage de crèche,
- 14 423 m² S.H.O.N à usage d'hôtel.

Ce programme se répartit de la manière suivante dans les deux entités principales séparées par la rue Baillet :

- 18 408 m², dans l'entité située au Nord de cette voie, à savoir **l'îlot Rivoli** démoli et reconstruit, lesquels se décomposent de la façon suivante :
    - 6 893 m² S.H.O.N. à usage de commerces,
    - 8 648 m² S.H.O.N. à usage de bureaux,
    - 2 867 (selon étude d'impact et 2 852 m2 selon notice PC) m² S.H.O.N. à usage de logements sociaux (cette surface comprenant celle nécessaire à la réalisation d'un poste de distribution électrique, soit 15 m²),

- 50 876 m², dans l'entité située au Sud de cette voie, à savoir **l'îlot Seine** réhabilité, lesquels se décomposent de la façon suivante :
    - 19 493 m² S.H.O.N. à usage de commerces,
    - 11 598 m² S.H.O.N. à usage de bureaux,
    - 4 229 m² S.H.O.N. à usage de logements sociaux,
    - 1 133 m² S.H.O.N. à usage de crèche,
    - 14 423 m² S.H.O.N. à usage d'hôtel

Les caractéristiques du projet

Un projet visant à concilier l'équilibre économique d'une opération privée avec les enjeux économiques, sociaux, architecturaux, patrimoniaux et environnementaux de la capitale

Les objectifs affichés sont les suivants :

- *Revitaliser le tissu économique du quartier Rivoli -Saint-Germain-l'Auxerrois en donnant une image nouvelle de la Samaritaine qui renforce son caractère emblématique. Un concept commercial et architectural fort concourra à faire de la Samaritaine un lieu de destination pour les parisiens, les franciliens et les touristes qui devra recréer de l'animation et des flux dans le quartier.*

NCE

- *Créer des emplois pérennes dans Paris en développant des activités compatibles avec la préservation et la mise en valeur du patrimoine historique en particulier le bâtiment 2 inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques.*
- *Renforcer le caractère résidentiel de ce quartier en réduisant de façon significative le déficit de l'arrondissement en logements sociaux et en créant un équipement de petite enfance pour permettre aux familles et aux jeunes ménages de se maintenir au cœur de Paris.*
- *Révéler les qualités architecturales et patrimoniales du lieu, en menant une opération de restauration d'un ensemble d'édifices en grande partie protégés au titre des monuments historiques ou présentant un intérêt historique.*
- *Inscrire le projet dans une démarche exemplaire de développement durable dans tous les domaines, notamment conformément au Plan Climat de Paris : économie des ressources, maîtrise des flux logistiques, biodiversité, chantiers à faibles nuisances.*

Le programme commercial

Conformément au Plan Local d'Urbanisme révisé, imposant une proportion de la S.H.O.N. destinée au commerce calculée globalement sur les deux îlots d'au moins 36 % de la S.H.O.N. totale, le programme commercial doit ainsi permettre la création d'une galerie commerciale d'une surface hors œuvre nette globale de 26 586 m², répartie sur les deux îlots et comprenant:

- *deux moyennes surfaces, un grand magasin et des espaces de services et de restauration, s'étendant sur les deux îlots, au 1er sous-sol de l'îlot Rivoli et des bâtiments «Jourdain Verrière» et «Jourdain Plateaux», aux rez-de-chaussée et 1er étage de l'îlot Rivoli et des bâtiments «Jourdain Verrière», «Jourdain Plateaux» et «Sauvage», ainsi qu'aux 2ème et 5ème étage du bâtiment «Jourdain Verrière»,*
- *un mail et des espaces d'accueil et de services (sanitaires, stationnement des vélos et poussettes…),*
- *des espaces verts,*
- *une aire de livraison commune située rue de l'Arbre Sec, dans le bâtiment « Jourdain Plateaux », avec une batterie de trois ascenseurs desservant les différents niveaux des surfaces de vente, des locaux techniques, de service et de stockage,*
- *des locaux de stockage situés au 2ème sous-sol des deux îlots,*
- *des locaux techniques et de service (direction de la galerie, local courrier, locaux de nettoyage, d'entretien et de maintenance, locaux de collecte, de tri et de compactage des déchets…) situés au 2ème sous-sol des deux îlots,*
- *un local transport de fonds situé rue de l'Arbre Sec, au rez-de-chaussée de l'îlot Seine.*

L'entrée principale se situera au centre de la façade du bâtiment rue de Rivoli, avec des entrées secondaires rues Baillet, de la Monnaie et de l'Arbre Sec. Le parcours intérieur s'organisera autour d'un axe principal central qui reliera la rue de Rivoli au quai de Seine, les bâtiments Rivoli et Seine, traversant les trois cours intérieures nouvellement créées. Les

ACE

vitrines commerciales au rez-de-chaussée et au 1er étage participeront à l'identification des enseignes et à l'animation commerciale du quartier.
Les différents magasins du projet formant un même ensemble commercial, ils feront l'objet d'une unique autorisation d'exploitation commerciale.
Ils mutualiseront et gèreront en commun certains éléments de leur exploitation, (tels que l'aire de livraison, les locaux déchets, le local transport de fonds, le local de stationnement des vélos et poussettes, les sanitaires publics…).
Une aire de livraison commune permettra d'assurer à la fois l'approvisionnement des commerces, des bureaux et de l'hôtel et l'évacuation de leurs déchets respectifs. Des ascenseurs et monte-charges communs relieront directement cette aire de livraison au rez-de-chaussée, les locaux de stockage situés au 2ème sous-sol et les différents niveaux des commerces, des bureaux et de l'hôtel.
Ce circuit sera également utilisé pour la collecte, le tri, de compactage et l'enlèvement des déchets de toute nature via l'installation de locaux communs intermédiaires situés au 1er sous-sol.
En matière de protection contre les risques d'incendie et de panique, cette galerie commerciale sera considérée comme un regroupement d'établissements recevant du public de type M et N, relevant de la 1ère catégorie. A ce titre, elle disposera d'un service de sécurité commun avec les espaces de bureaux, placé sous l'autorité d'un unique responsable de sécurité. Les locaux du service de sécurité et de sûreté seront situés dans l'îlot Rivoli, aux 1er sous-sol, rez-de-chaussée et 1er étage. Les locaux de sureté du bâtiment Jourdain seront localisés en rez-de-chaussée.

Le programme de logements

Le Plan Local d'Urbanisme révisé prévoit la création d'un emplacement réservé pour la réalisation en logement social de 25 % de la surface hors œuvre nette, hors rez-de-chaussée, sous sol, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les obligations résultant de cette réserve s'appliquant globalement sur les deux parties d'îlots délimitées.
Ces 7 096 m2 S.H.O.N. de logements sociaux seront réalisés:

- *pour partie dans l'îlot Rivoli, rue de l'Arbre Sec, dans les bâtiments du 17ème siècle réhabilités auxquels se greffera une partie neuve à l'arrière donnant sur la cour intérieure. Un accès unique depuis la rue de l'Arbre Sec permettra de desservir les logements entre le 1er et le 7e étage. Le RDC accueillera la loge du gardien et une partie des locaux communs dédiés aux vélos, poussettes et poubelles, le reste étant localisé au 1er étage.*
- *pour partie dans les bâtiments Jourdain Plateaux. Deux entrées rue de l'Arbre Sec permettront de desservir les logements. Les locaux vélos et poussettes seront situés au 1er sous-sol et les locaux poubelles au RDC.*

Les aires de stationnement pour les véhicules à moteur exigibles au titre des constructions à usage d'habitation seront réalisées dans un parking unique, accessible par une entrée

ACE

charretière située dans la rue de la Monnaie, après réaménagement de la voirie et des emplacements réservés pour le stationnement des bus de la RATP.

Le programme de la crèche

Le programme de crèche, d'une surface hors œuvre nette de 1 133 m2 environ, est implanté dans le bâtiment « Jourdain Plateaux » aux 2ème et 3ème étages, donnant d'un côté sur la rue Baillet, de l'autre sur la cour intérieure. L'accès de cette crèche d'une capacité de 60 berceaux s'effectuera par une entrée située rue Baillet.
La crèche sera classée en établissement recevant du public de type R de 4ème catégorie.

Le programme hôtelier

Le programme hôtelier envisagé s'inscrira dans le bâtiment Sauvage de l'îlot Seine, entièrement réhabilité et mis aux normes techniques et fonctionnelles actuelles, depuis le 3ème sous-sol jusqu'à la terrasse panoramique au 10ème étage, ainsi que le jardin-terrasse situé au 7ème étage du bâtiment « Jourdain Verrière ».
L'entrée principale de cet hôtel sera située quai du Louvre. De part et d'autre de cette entrée, se trouveront une entrée secondaire et un accès pour le service. Ces trois entrées correspondent aux accès historiques du bâtiment Sauvage. Entre chacune de ces portes, les vitrines historiques seront restaurées et utilisées pour présenter des œuvres d'art. L'entrée principale du personnel se situera place de l'Ecole.
A l'intérieur du hall principal se trouveront la conciergerie de l'hôtel ainsi qu'un salon de thé ouvert au public.
La capacité de l'hôtel sera de 73 chambres et suites, implantées entre les 2ème et 8ème étages. Les étages courant en compteront 14, disposées le long des façades sur la rue de la Monnaie, le quai du Louvre et la place de l'Ecole. Le noyau central accueillera les ascenseurs (publics et de service) et les locaux de service (ménage et room service). En partie arrière du bâtiment, et sur chaque étage, un espace dédié aux clients de l'hôtel (centre d'affaire, fitness ou espace enfants) viendra compléter l'offre de services.
L'hôtel comportera également un ensemble spa / fitness / piscine / coiffeur d'une surface d'environ 850 m², situés au 1er sous-sol du bâtiment Sauvage. Ces espaces seront directement desservis depuis le lobby par un escalier monumental accessible aux clients extérieurs à l'hôtel et grâce à un ascenseur réservé aux clients de l'hôtel depuis les chambres.
Au 7ème étage, deux salles de restaurants et un bar seront ouverts au public extérieur, l'une orientée vers une restauration gastronomique et l'autre tournée vers la cuisine traditionnelle. Ces espaces de restauration se poursuivront sur le jardin terrasse autour de la grande verrière du bâtiment Jourdain Verrière.
Le 10ème étage hébergera exclusivement des locaux techniques. Toutefois, la terrasse panoramique sera ouverte grâce à un accès encadré afin de permettre au public de découvrir le panorama exceptionnel de la Seine, de l'Ile de la Cité et de la rive gauche de Paris.
Le 1er sous-sol accueillera les locaux sociaux et sanitaires (cafétéria, salle de repos) dédiés au personnel.

ACE

Aux 2ème et 3ème sous-sols, outre les locaux techniques, seront installées les réserves de l'hôtel. Les livraisons seront assurées via l'aire de livraison située rue de l'Arbre Sec, au rez-de-chaussée du bâtiment «Jourdain Plateaux», partagée avec les commerces et les bureaux, selon une organisation logistique qui sera mise en place.
Les locaux recevant l'administration de l'hôtel seront situés au 1er étage du côté de la place de l'Ecole.
A l'intérieur de l'hôtel, quatre ascenseurs seront dédiés au public et cinq monte-charges au service. Quatre escaliers (dont deux existants) distribueront l'ensemble des étages.
En matière de protection contre les risques d'incendie et de panique, cet hôtel constituera un d'établissement recevant du public de 2ème catégorie. A ce titre, il disposera de son propre service de sécurité unique.

Le programme de bureaux

Le programme de bureaux totalise une surface hors œuvre nette de 20.246 m², répartit de la manière suivante entre les deux îlots :

- îlot Rivoli : 8.648 m² répartis du 2ème au 7ème étages ;
- îlot Seine : 11.598 m² répartis du 2ème au 7ème étage du bâtiment « Jourdain Plateaux » et aux 3ème et 4ème étage du bâtiment « Jourdain Verrière ».

Le hall d'entrée principal et son accueil seront localisés rue de la Monnaie, dans le bâtiment «Jourdain Plateaux». Celui-ci sera complété par deux halls secondaires, l'un situé rue de la Monnaie dans le bâtiment «Jourdain Verrière» et l'autre rue Baillet dans l'îlot Rivoli.
Les espaces de bureaux des deux îlots seront reliés par de nouvelles passerelles situées aux 2ème, 3ème et 4ème étages surplombant partiellement la rue Baillet et qui devront faire l'objet d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public communal. Pour mémoire, ces passerelles ne font pas partie des permis de construire déposés.
Tous les espaces de bureaux seront modulables et livrés prêts à être aménagés pour accueillir un ou plusieurs utilisateurs en fonction de leur commercialisation.
Ces bureaux disposeront d'un local commun de stationnement des vélos au premier sous-sol.
Ils disposeront de locaux techniques, de stockage et d'archives situés au 2ème sous-sol. Les approvisionnements de chaque niveau de bureaux seront assurés via l'aire de livraison commune située au rez-de-chaussée de la rue de l'Arbre Sec, grâce à un pôle de livraison mutualisé avec celui des commerces et de l'hôtel. Les ascenseurs et monte-charges seront privatisés et desserviront directement les locaux techniques, d'archives et de stockage situés au 2ème sous-sol aux différents niveaux des bureaux.
En matière de protection contre les risques d'incendie et de panique, les bureaux répondront aux exigences des établissements recevant du public de type W (administrations, banques, bureaux). Dans ce cadre, ces bureaux disposeront d'un service de sécurité, commun avec les locaux à usage de commerces, placé sous l'autorité d'un même responsable unique de sécurité. Les locaux du service de sécurité et les locaux de sûreté seront situés dans l'îlot Rivoli, aux 1er sous-sol, rez-de-chaussée et 1er étage.

ACE

Un traitement différencié des façades

Les façades font l'objet d'une attention particulière et d'un traitement différencié, spécifique et adapté, entre conservation et restauration du XVIIe siècle et de styles majeurs du début du XXe siècle et création résolument contemporaine du XXIe siècle.

Les façades de **l'ilot Seine**, inscrites à l'Inventaire supplémentaire des monuments historiques seront entièrement rénovées afin de préserver et de mettre en valeur au mieux les œuvres architecturales Art Déco de Frantz Jourdain et Art Nouveau d'Henri Sauvage.
L'extérieur a très peu évolué depuis sa construction, exception faite des parties basses. Les façades seront restaurées sans modification de la modénature et avec le soucis de restitution des décors originels Art Déco aux couleurs vives.

Sur **l'îlot Rivoli**, la reconstruction de l'ensemble concerné permet la réalisation d'une façade contemporaine conférant une nouvelle identité à l'ensemble, les façades des immeubles d'habitation du XVIIe siècle de la rue de l'Arbre-Sec étant quant à elles conservées et restaurées. La nouvelle façade contemporaine se développe le long des rues de Rivoli, de la Monnaie, et partiellement des rues de l'Arbre-Sec et Baillet. La nouvelle façade est conçue comme l'interprétation contemporaine de l'œuvre des architectes précédents, Frantz Jourdain et Henri Sauvage, s'inscrivant dans la continuité des thématiques et recherches avant-gardistes sur le verre et le métal. Une double peau de verre sérigraphié, ondulé, se déploie ainsi le long de la rue de Rivoli, fine membrane laissant deviner les nouvelles activités de la Samaritaine à travers un jeu d'ondulations irrégulières et maîtrisées. Le dessin des courbes de verre souhaite réinterpréter le rythme vertical des ouvertures haussmanniennes de la rue de Rivoli et inscrire le bâtiment dans la continuité de cette séquence urbaine.
Le long de la rue Baillet, la façade ondulée s'interrompt pour laisser apparaître la façade de verre intérieure, mettant en relation les îlots Seine et Rivoli. La création de vitrines au rez-de-chaussée et au1er étage apporte animation et lumière à cette rue étroite.
La réhabilitation des immeubles d'habitation du XVIIe siècle de la Rue de l'Arbre-Sec suit les prescriptions du SDAP et prévoit la conservation des façades, des toitures et des murs de refends, ainsi que leur restauration selon des techniques traditionnelles.

Le « passage de la Samaritaine »

L'agencement intérieur des deux îlots concernés par le projet, avec la réalisation de patios intérieurs, permet de créer une sorte de passage public traversant, de la rue de Rivoli au quai du Louvre, à l'image des anciens passages parisiens.
Depuis l'entrée principale sur la rue de Rivoli, le public est invité à poursuivre son cheminement intérieur/extérieur, traversant 3 cours successives aux ambiances différenciées, à la fois contemporaines [pour les nouveaux patios Rivoli et Jourdain-Plateau] et historique [avec la restauration de la verrière du bâtiment Jourdain-Verrière]. Ces espaces atypiques assurent une transition entre la rue et le cœur d'îlot et rythment en séquences spatiales variées la nouvelle promenade urbaine amenant les passants de la rue de Rivoli à la Seine.

ACE

Organisation des accès

Conformément au code de la construction et de l'habitation, les aménagements des accès piétons et des locaux des différents programmes seront réalisés de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite

Ilot Rivoli
Les accès aux commerces se font principalement par la rue de Rivoli, l'accès principal étant situé au centre de la façade et permettant de rejoindre le mail central reliant les deux ilots.
Cette configuration offre aux piétons la possibilité d'accéder aux commerces, au mail et à l'atrium, à l'image d'un passage parisien traditionnel. Une autre entrée secondaire est créée rue Baillet. Chaque magasin situé en Rez-de-Chaussée du bâtiment Rivoli possède sa propre entrée.
L'accès principal aux étages supérieurs de bureaux est localisé dans le bâtiment Jourdain Plateau, rue de la Monnaie, en empruntant les passerelles au-dessus de la rue Baillet. Toutefois un accès secondaire est également prévu sur la rue Baillet. Ces passerelles ne font pas partie des permis de construire déposés et devront faire l'objet d'une Autorisation d'Occupation Temporaire du domaine public.
L'accès aux logements se fait par une entrée unique aménagée rue de l'Arbre-sec.
Les locaux vélos et poussettes des logements sont accessibles depuis cette entrée. Une partie des locaux est située au RDC du bâtiment, l'autre partie, accessible par ascenseur, est située au R-1.

Ilot Seine
Les accès aux commerces se font par la rue Baillet, (en continuité du Mail du bâtiment Rivoli), les deux entrées rue de la Monnaie et l'entrée rue de l'Arbre Sec.
Les accès aux étages supérieurs de bureaux se font par un grand hall principal rue de la Monnaie, commun aux deux ilots et une entrée secondaire rue Baillet .
L'accès de la crèche se situe rue Baillet.
Les accès aux logements sont situés rue de l'Arbre-Sec.
Les locaux vélos de l'ensemble des bureaux, situés au R-1 du bâtiment Plateau, sont accessibles par un monte-charge situé rue de la Monnaie.
Les locaux vélos et poussettes des logements sont accessibles par les entrées logements situées rue de l'Arbre-Sec. Une partie des locaux est située au RDC du bâtiment Plateau, l'autre partie, accessible par ascenseur, est située au R-1.

Accessibilité en transports en commun et modes doux
La Samaritaine est implantée au cœur de Paris, et bénéficie ainsi d'une desserte particulièrement dense par les transports en commun.
Les arrêts de bus et stations de métro situés rue de Rivoli, rue de la Monnaie et quai du Louvre (2 lignes de métro -ligne 1 Louvre Rivoli, ligne 7 Pont Neuf- et 3 lignes de bus -58, 70 et 75-) garantissent un accès rapide et pratique au réseau RATP.
Conformément au PLU, des locaux à vélos (bureaux et logements) et poussettes (logements) sont prévus. Des locaux vélos pour les commerces sont aussi prévus au premier sous-sol de Rivoli.

ACE

Enfin, une station Vélib' existe rue de l'Arbre Sec, à proximité immédiate du bâtiment.

Accès véhicules et aires de stationnement

En raison de son implantation dans le centre de Paris, le site ne permet pas le stationnement sur les rues adjacentes et les accès livraisons et au stationnement souterrain prévu sont nécessairement contraints :

- La rue de Rivoli, axe de forte circulation automobile et piétonne ne permet ni le stationnement des véhicules le long des trottoirs, ni la pénétration de véhicules à l'intérieur des parcelles.
- Le Quai du Louvre, axe de transit avec une circulation est très dense n'autorise pas le stationnement (sauf aire taxi).
- La rue de la Monnaie, étroite et dédiée au passage du bus urbain avec des arrêts au pied de la Samaritaine ne permet pas non plus de stationner.
- La rue Baillet, également de faible largeur, ne permet pas la création d'accès à des places de stationnement.
- Rue de l'Arbre-Sec, la présence d'une école et d'une crèche ne permet pas le stationnement de véhicules

Une aire de livraison pour les commerces, bureaux et hôtel des îlots Seine et Rivoli est créée à l'intérieur du bâtiment avec un accès par la rue de l'Arbre Sec.
47 places de parking sont également aménagées en sous-sol du bâtiment Seine avec un accès charretier au parking par la rue de la Monnaie. Ceci entrainera une modification de la réglementation et de la signalétique de la voirie et un réaménagement des arrêts et terminus des autobus RATP. Le projet a ainsi obtenu un accord de principe de la direction de la Voirie et des déplacements, de la mairie de Paris et de la RATP.
Le projet ne prévoit pas la création de places de stationnement pour les véhicules automobiles dédiées aux personnels et clients des commerces, des bureaux, de la crèche et de l'hôtel.
Les accès à la Samaritaine se feront ainsi essentiellement par les circulations douces (pieds, vélos, …) ou en transports en communs (SNCF, RER, métro, autobus…), le site bénéficiant d'une offre multimodale particulièrement dense et interconnectée.
Le projet répond ainsi aux orientations en matière d'urbanisme et de mobilité individuelle fixés par les pouvoirs publics pour réduire l'automobile dans les quartiers centraux et inciter l'usage des modes collectifs et doux (transport en commun, vélo, etc.).
Par ailleurs, les capacités de stationnement dans les parkings avoisinants permettront d'absorber les besoins pour les accès en voitures particulières des commerces, bureaux, crèche et hôtel. En effet, on dénombre sept parkings publics offrant une capacité totale de 4052 places de stationnement dans un périmètre inférieur à 500 mètres à vol d'oiseau. Et si l'on inclut les sept autres parkings positionnés à proximité de ce périmètre, l'offre s'enrichit atteint un total de 6 893 places.

Passerelles

Des passerelles en verre sont envisagées rue Baillet, côté rue de la Monnaie, entre les bâtiments Rivoli et Seine, en remplacement de celles qui s'y trouvent actuellement. Implantées aux 2e, 3e et 4e étages, elles permettront de relier les étages de bureaux. Transparentes et de faible largeur, elles devraient favoriser l'éclairement de la rue. Ces

ACE

passerelles ne font pas partie des permis de construire déposés et devront faire l'objet d'une Autorisation d'Occupation Temporaire du domaine public.

Auvent
Pour assurer une continuité couverte commerciale de la rue de Rivoli à la Seine, un auvent vitré est également prévu entre les bâtiments Seine et Rivoli, au niveau des entrées et sorties sur la rue Baillet. Il est important de souligner que cet auvent, tout comme les passerelles, ne fait pas partie du permis de construire déposé et devra faire l'objet d'une Autorisation d'Occupation Temporaire du domaine public.

Le chantier
Une « Charte Chantier à Faibles Nuisances » sera signée entre le maître d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre et les entreprises retenues pour maîtriser les impacts du chantier sur l'environnement, respectant ainsi, à la fois les prescriptions du Plan Climat de Paris et la « Charte des travaux du 1er arrondissement ».
L'ensemble des mesures envisagées concernent à la fois la gestion du chantier au quotidien, l'organisation prévisionnelle du chantier, la nécessité de ne pas perturber le fonctionnement du secteur et la continuité des circulations aux abords du site, la stabilité et l'intégrité des ouvrages voisins, l'optimisation de la gestion des déchets, la limitation des nuisances acoustiques, la limitation des consommations en eau et en énergie.

- La gestion du chantier au quotidien concernera à la fois :
  - Le management : désignation d'un correspondant unique « Environnement chantier » en charge de l'application de la charte chantier et de la communication avec les riverains, réalisation d'un plan de coordination pour la protection de la santé et de la sécurité des ouvriers et intervenants communiqué à l'Inspection du travail, à l'OPPBTP et à la CRAMIF, mise au point d'une mission de coordination avec les autres chantiers importants du centre de la capitale (dont celui du Forum des Halles, devant utiliser la rue du Pont Neuf depuis le quai du Louvre comme principal accès pour les camions), mise en place d'un partenariat avec une entreprise d'insertion pour permettre à des personnes en grande exclusion d'acquérir sur ce chantier une expérience professionnelle leur permettant d'avoir des débouchés en fin de contrat, comme cela a déjà été réalisé sur le chantier de curage et désamiantage
  - La communication avec l'ensemble des avoisinants (lettre d'information, site Internet, réunions trimestrielles d'information et d'échanges…)
  - La gestion des bruits et des vibrations (mesures, suivi, référé préventif…)
  - La gestion de l'acheminement et l'évacuation des matériaux et équipements (coordination unique sur le chantier, gestion coordonnée avec les autres chantiers environnants, plannings de livraisons, études pour un éventuel approvisionnement par la Seine…)
- L'organisation prévisionnelle du chantier sur le site, comprenant, outre le plan d'installation de chantier déjà présenté au niveau de l'étude d'impact :

ACE

- Un chantier entièrement clos et bâché (dans une «boite protectrice » pour limiter la gêne sur l'espace public, les émanations de poussière et les nuisances acoustiques. Des échafaudages seront installés sur le pourtour des bâtiments assurant ainsi une isolation maximale du chantier).
- Un calendrier performant pour mener de front l'ensemble des travaux, et ainsi limiter la durée des nuisances pour les riverains.
- Un plan de circulation visant à sécuriser les circulations routières et piétons aux abords du chantier (marche en avant pour les engins de chantier, base de vie et cantonnements dimensionnés pour 600 ouvriers…)
- Un site gardienné 24h/24…

➢ Les mesures destinées à assurer le fonctionnement du secteur et la continuité des circulations aux abords du site (services publics (transports en commun et services de secours), circulations piétonnes, automobiles)
➢ Les mesures pour assurer la stabilité et l'intégrité des ouvrages voisins
➢ Les mesures en faveur de l'optimisation de la gestion des déchets
➢ Les mesures destinées à limiter les nuisances acoustiques
➢ Les mesures pour la préservation de la qualité de l'air
➢ Les mesures en faveur de la limitation des consommations en eau et en énergie
➢ Les mesures en faveur d'une meilleure insertion du site dans l'environnement
➢ Les mesures pour éviter la pollution des eaux souterraines

Calendrier prévisionnel de réalisation et financement du projet
Un calendrier a été donné à titre indicatif sur les panneaux d'exposition qui accompagnaient l'enquête publique:

➢ Juin 2012 : date prévisionnelle d'obtention des permis de construire
➢ 4e trimestre 2012 : date prévisionnelle de démarrage des travaux pour une période de 27 à 30 mois
➢ Courant 2015 : Ouverture

Les 460 millions d'investissement nécessaires à la réalisation de ce projet sont entièrement financés par son propriétaire.

ACE

COMPOSITION DU DOSSIER PRESENTE POUR L'ENQUETE

Les pièces des dossiers de Permis de Construire:

Dossiers déposés le 12 juillet 2011 :

Dossier « Chapeau » Ilots Seine et Rivoli

PC1 Général : Plan de situation, éch : 1/5000e
PC2-01 Général, Plan de masse général existant, éch : 1/250e
PC2-02 Général, Plan de masse général état projeté, éch : 1/250e
PC2-03 Général, Coupe longitudinale du terrain et de la construction, éch : 1/250e

1. PC5, Façades et toitures
   PC5-01 Général, Façade Est Monnaie, éch : 1/200e
   PC5-02 Général, Façade Ouest Arbre Sec, éch : 1/200e
   PC5-03 Général, Plan de toiture, éch : 1/200e
2. PC9 Documents graphiques état initial/état futur
   PC9B-01 Général Etat futur niveau R-4, éch : 1/200e
   PC9B-02 Général Etat futur niveau R-3, éch : 1/200e
   PC9B-03 Général Etat futur niveau R-2, éch : 1/200e
   PC9B-04 Général Etat futur niveau R-1, éch : 1/200e
   PC9B-05 Général Etat futur niveau RdC, éch : 1/200e
   PC9B-06 Général Etat futur niveau R+1, éch : 1/200e
   PC9B-07 Général Etat futur niveau R+2, éch : 1/200e
   PC9B-08 Général Etat futur niveau R+3, éch : 1/200e
   PC9B-09 Général Etat futur niveau R+4, éch : 1/200e
   PC9B-10 Général Etat futur niveau R+5, éch : 1/200e
   PC9B-11 Général Etat futur niveau R+6, éch : 1/200e
   PC9B-12 Général Etat futur niveau R+7, éch : 1/200e
   PC9B-13 Général Etat futur niveau R+8 , R+9 et R+10, éch : 1/200e
   PC9B-14 Général Etat futur plan de toiture, éch : 1/200e
   PC9B-15 Général Etat futur plan de nivellement, éch : 1/200e
   PC9B-16 Général Etat futur coupe longitudinale AA, éch : 1/200e
   PC9B-17 Général Etat futur détails
   PC17 Général Tableau SHON logements vérification LS25%
   PC9B-34 Général Plan de situation et plans du parc de stationnement privé
   PC36 Général Copie lettre Préfet pour dossier CDAC complet
3. PC39 Général Dossier accessibilité
   PC39A-01 Général Notice accessibilité ERP 1ère catégorie
   PC39A-02 Général Accessibilité ERP 1ère catégorie niveau R-3, éch :1/200e
   PC39C-03 Général Accessibilité ERP 1ère catégorie niveau R-2, éch :1/200e
   PC39C-04 Général Accessibilité ERP 1ère catégorie niveau R-1, éch :1/200e

ACE

PC39C-05 Général Accessibilité ERP 1ère catégorie niveau RdC, éch :1/200e
PC39C-06 Général Accessibilité ERP 1ère catégorie niveau R+1, éch :1/200e
PC39C-07 Général Accessibilité ERP 1ère catégorie niveau R+2, éch :1/200e
PC39C-08 Général Accessibilité ERP 1ère catégorie niveau R+3, éch :1/200e
PC39C-09 Général Accessibilité ERP 1ère catégorie niveau R+4, éch :1/200e
PC39C-10 Général Accessibilité ERP 1ère catégorie niveau R+5, éch :1/200e
PC39C-11 Général Accessibilité ERP 1ère catégorie niveau R+6, éch :1/200e
PC39C-12 Général Accessibilité ERP 1ère catégorie niveau R+7, éch :1/200e
PC39C-13 Général Accessibilité Détail type sanitaires

4. PC40 Général Dossier Sécurité incendie

PC40A-01 Général Notice de sécurité incendie ERP 1ère catégorie
PC40A-02 Général Sécurité incendie ERP 1ère catégorie plan de masse, éch : 1/500e
PC40A-03 Général Sécurité incendie ERP 1ère catégorie niveau R-3, éch : 1/200e
PC40A-04 Général Sécurité incendie ERP 1ère catégorie niveau R-2, éch : 1/200e
PC40A-05 Général Sécurité incendie ERP 1ère catégorie niveau R-1, éch : 1/200e
PC40A-06 Général Sécurité incendie ERP 1ère catégorie niveau RdC, éch : 1/200e
PC40A-07 Général Sécurité incendie ERP 1ère catégorie niveau R+1, éch : 1/200e
PC40A-08 Général Sécurité incendie ERP 1ère catégorie niveau R+2, éch : 1/200e
PC40A-09 Général Sécurité incendie ERP 1ère catégorie niveau R+3, éch : 1/200e
PC40A-10 Général Sécurité incendie ERP 1ère catégorie niveau R+4, éch : 1/200e
PC40A-11 Général Sécurité incendie ERP 1ère catégorie niveau R+5, éch : 1/200e
PC40A-12 Général Sécurité incendie ERP 1ère catégorie niveau R+6, éch : 1/200e
PC40A-13 Général Sécurité incendie ERP 1ère catégorie niveau R+7, éch : 1/200e
PC40A-14 Général Sécurité incendie ERP 1ère catégorie plan de toiture, éch : 1/200e
PC40A-15 Général Sécurité incendie ERP 1ère catégorie Façade Est Monnaie, éch : 1/200e
PC40A-16 Général Sécurité incendie ERP 1ère catégorie Façade Ouest Arbre Sec, éch : 1/200e
PC40A-17 Général Sécurité incendie ERP 1ère catégorie Façade Nord Rivoli, éch : 1/200e
PC40A-18 Général Sécurité incendie ERP 1ère catégorie Façade Nord Baillet, éch : 1/200e
PC40A-19 Général Sécurité incendie ERP 1ère catégorie Façade Cour plateau, éch : 1/200e
PC40A-19 Général Sécurité incendie ERP 1ère catégorie Façade Cour Rivoli, éch : 1/200e
PC40A-19 Général Sécurité incendie ERP 1ère catégorie Façade Sud Quai du Louvre, éch : 1/200e
PC40A-19 Général Sécurité incendie ERP 1ère catégorie Désenfumage Atrium Verrière

PC Îlot Seine :

Ilot Seine, formulaire CERFA 13409*01, A4
Ilot Seine Référence cadastrale du terrain- Plan d'emprise foncière, A3

1. Plans du projet

PC1 Ilot Seine : Plan de situation Ilot Seine, éch : 1/5000e
PC2-01 Ilot Seine Plan de masse existant Ilot Seine, éch : 1/250e
PC2-02 Ilot Seine Plan de masse état projeté Ilot Seine, éch : 1/250e
PC2-03 Ilot Seine Repérage branchements réseaux concessionnaires Bât Jourdain, éch : 1/200e

ACE

PC2-04 Ilot Seine Repérage branchements réseaux concessionnaires Bât Sauvage, éch : 1/200e
PC3-02 Ilot Seine Coupe longitudinale du terrain et de la construction, éch : 1/200e
PC3-03 Ilot Seine Coupe transversale Plateau, éch : 1/200e
PC3-04 Ilot Seine Coupe transversale Verrière, éch : 1/200e
PC3-05 Ilot Seine Coupe transversale Sauvage, éch : 1/200e
PC4-02 Ilot Seine Notice descriptive du projet Jourdain et Sauvage, A4

2. PC5 – Ilot Seine - Façades et toitures

PC5-04 Ilot Seine Façade Nord Baillet, éch : 1/200e
PC5-05 Ilot Seine Façade Nord Arrière Sauvage, éch : 1/200e
PC5-06 Ilot Seine Façade Sud Quai du Louvre, éch : 1/200e
PC5-07 Ilot Seine Façade Est Monnaie, éch : 1/200e
PC5-08 Ilot Seine Façade Ouest Arbre Sec, éch : 1/200e
PC5-09 Ilot Seine Façade Cour Plateau, éch : 1/200e
PC5-10 Ilot Seine Plan de toiture, éch : 1/200e
PC6-7-8 Ilot Seine Insertion du projet dans l'environnement avec photos, A4

3. PC9 – Ilot Seine – documents graphiques état initial / état futur

a. PC9A/PC27 Ilot Seine – documents graphiques état initial

PC9A/PC27-01 Ilot Seine Etat initial niveau R-4, éch : 1/200e
PC9A/PC27-02 Ilot Seine Etat initial niveau R-3, éch : 1/200e
PC9A/PC27-03 Ilot Seine Etat initial niveau R-2, éch : 1/200e
PC9A/PC27-04 Ilot Seine Etat initial niveau R-2bis, éch : 1/200e
PC9A/PC27-05 Ilot Seine Etat initial niveau R-1, éch : 1/200e
PC9A/PC27-06 Ilot Seine Etat initial niveau RdC, éch : 1/200e
PC9A/PC27-07 Ilot Seine Etat initial niveau R+1, éch : 1/200e
PC9A/PC27-08 Ilot Seine Etat initial niveau R+2, éch : 1/200e
PC9A/PC27-09 Ilot Seine Etat initial niveau R+3, éch : 1/200e
PC9A/PC27-10 Ilot Seine Etat initial niveau R+4, éch : 1/200e
PC9A/PC27-11 Ilot Seine Etat initial niveau R+5, éch : 1/200e
PC9A/PC27-12 Ilot Seine Etat initial niveau R+6, éch : 1/200e
PC9A/PC27-13 Ilot Seine Etat initial niveau R+7, éch : 1/200e
PC9A/PC27-14 Ilot Seine Etat initial niveau R+8, éch : 1/200e
PC9A/PC27-15 Ilot Seine Etat initial niveau R+9, éch : 1/200e
PC9A/PC27-16 Ilot Seine Etat initial niveau R+10, éch : 1/200e
PC9A/PC27-17 Ilot Seine Etat initial plan de toiture, éch : 1/200e
PC5/PC9A/PC27-18 Ilot Seine Etat initial façades Sud Quai du Louvre AB/BC/CD, éch : 1/200e
PC5/PC9A/PC27-19 Ilot Seine Etat initial façades Est Monnaie DE, éch : 1/200e
PC5/PC9A/PC27-20 Ilot Seine Etat initial façades Nord Baillet EF, éch : 1/200e
PC5/PC9A/PC27-21 Ilot Seine Etat initial façades Ouest Arbre Sec FA, éch : 1/200^{e}
PC5/PC9A/PC27-22 Ilot Seine Etat initial façades Nord arrière Sauvage photos
PC5/PC9A/PC27-23 Ilot Seine Etat initial coupe AA', éch : 1/200^{e}
PC5/PC9A/PC27-24 Ilot Seine Etat initial coupe CD, éch : 1/200^{e}
PC5/PC9A/PC27-25 Ilot Seine Etat initial coupe EF, éch : 1/200^{e}
PC5/PC9A/PC27-26 Ilot Seine Etat initial coupe GH, éch : 1/200^{e}
PC5/PC9A/PC27-27 Ilot Seine Etat initial coupe U, éch : 1/200^{e}

ACE

PC5/PC9A/PC27-28 Ilot Seine Etat initial plan de nivellement, éch : 1/200e

b. PC9B Ilot Seine documents graphiques état futur

PC9B-17 Ilot Seine Etat futur niveau R-4, éch : 1/200e
PC9B-18 Ilot Seine Etat futur niveau R-3, éch : 1/200e
PC9B-19 Ilot Seine Etat futur niveau R-2, éch : 1/200e
PC9B-20 Ilot Seine Etat futur niveau R-1, éch : 1/200e
PC9B-21 Ilot Seine Etat futur niveau RdC, éch : 1/200e
PC9B-22 Ilot Seine Etat futur niveau R+1, éch : 1/200e
PC9B-23 Ilot Seine Etat futur niveau R+2, éch : 1/200e
PC9B-24 Ilot Seine Etat futur niveau R+3, éch : 1/200e
PC9B-25 Ilot Seine Etat futur niveau R+4, éch : 1/200e
PC9B-26 Ilot Seine Etat futur niveau R+5, éch : 1/200e
PC9B-27 Ilot Seine Etat futur niveau R+6, éch : 1/200e
PC9B-28 Ilot Seine Etat futur niveau R+7, éch : 1/200e
PC9B-29 Ilot Seine Etat futur niveau R+8 , R+9 et R+10, éch : 1/200e
PC9B-30 Ilot Seine Etat futur plan de toiture, éch : 1/200e
PC9B-31 Ilot Seine Etat futur coupe longitudinale AA, éch : 1/200e
PC9B-32 Ilot Seine Etat futur coupe transversale Plateau, éch : 1/200e
PC9B-33 Ilot Seine Etat futur coupe transversale Verrière, éch : 1/200e
PC9B-34 Ilot Seine Etat futur coupe transversale Sauvage, éch : 1/200e
PC9B-35 Ilot Seine Etat futur plan de nivellement, éch : 1/200e
PC14 Ilot Seine Copie de l'agrément bureau
PC25 Ilot Seine Justification de la demande d'autorisation/déclaration ICPE

4. PC27 Ilot Seine Pièces à joindre pour un Permis de Démolir

PC27 A1 Ilot Seine Plan masse des constructions à démolir, éch : 1/200e
PC27 A2-A5-A6-A7 Ilot Seine Notice patrimoniale avec photographies et détails

a. PC27 A5 Ilot Seine Annexes de la notice explicative/plans Démolition

PC27 A5-01 Ilot Seine Plan de démolition/niveau R-4, éch : 1/200e
PC27 A5-02 Ilot Seine Plan de démolition/niveau R-3, éch : 1/200e
PC27 A5-03 Ilot Seine Plan de démolition/niveau R-2, éch : 1/200e
PC27 A5-04 Ilot Seine Plan de démolition/niveau R-2 bis, éch : 1/200e
PC27 A5-05 Ilot Seine Plan de démolition/niveau R-1, éch : 1/200e
PC27 A5-06 Ilot Seine Plan de démolition/niveau RdC, éch : 1/200e
PC27 A5-07 Ilot Seine Plan de démolition/niveau R+1, éch : 1/200e
PC27 A5-08 Ilot Seine Plan de démolition/niveau R+2, éch : 1/200e
PC27 A5-09 Ilot Seine Plan de démolition/niveau R+3, éch : 1/200e
PC27 A5-10 Ilot Seine Plan de démolition/niveau R+4, éch : 1/200e
PC27 A5-11 Ilot Seine Plan de démolition/niveau R+5, éch : 1/200e
PC27 A5-12 Ilot Seine Plan de démolition/niveau R+6, éch : 1/200e
PC27 A5-13 Ilot Seine Plan de démolition/niveau R+7, éch : 1/200e
PC27 A5-14 Ilot Seine Plan de démolition/niveau R+8, éch : 1/200e
PC27 A5-15 Ilot Seine Plan de démolition/niveau R+9, éch : 1/200e
PC27 A5-16 Ilot Seine Plan de démolition/niveau R+10, éch : 1/200e
PC27 A5-17 Ilot Seine Plan de démolition/plan des toitures, éch : 1/200e

5. PC39 Ilot Seine Dossier accessibilité

ACE

PC39A-01 Ilot Seine Accessibilité parking
PC39B-01 Ilot Seine Accessibilité crèche
PC39C-01 Ilot Seine Accessibilité hôtel
PC39C-02 Ilot Seine Accessibilité hôtel détail, éch : 1/200[b]
PC39C-02a Ilot Seine Accessibilité hôtel niveau R-3, éch :1/200[e]
PC39C-02b Ilot Seine Accessibilité hôtel niveau R-2, éch :1/200[e]
PC39C-02c Ilot Seine Accessibilité hôtel niveau R-1, éch :1/200[e]
PC39C-02d Ilot Seine Accessibilité hôtel niveau RdC, éch :1/200[e]
PC39C-02e Ilot Seine Accessibilité hôtel niveau R+1, éch :1/200[e]
PC39C-02f Ilot Seine Accessibilité hôtel niveau R+2, éch :1/200[e]
PC39C-02g Ilot Seine Accessibilité hôtel niveau R+3, éch :1/200[e]
PC39C-02h Ilot Seine Accessibilité hôtel niveau R+4, éch :1/200[e]
PC39C-02i Ilot Seine Accessibilité hôtel niveau R+5, éch :1/200[e]
PC39C-02j Ilot Seine Accessibilité hôtel niveau R+6, éch :1/200[e]
PC39C-02k Ilot Seine Accessibilité hôtel niveau R+7, éch :1/200[e]
PC39C-02l Ilot Seine Accessibilité hôtel niveau R+8, éch :1/200[e]
PC39C-02m Ilot Seine Accessibilité hôtel niveau R+9, éch :1/200[e]
PC39C-02n Ilot Seine Accessibilité hôtel niveau R+10, éch :1/200[e]
PC39C-03 Ilot Seine Accessibilité hôtel détail chambres, éch :1/50[e]

6. PC40 Ilot Seine Dossier Sécurité incendie
PC40B-01 Ilot Seine Notice de sécurité incendie bâtiment d'habitation collectif
PC40B-02a Ilot Seine Sécurité incendie logements niveau RdC, éch : 1/100[e]
PC40B-02b Ilot Seine Sécurité incendie logements niveau RdC, éch : 1/100[e]
PC40B-02c Ilot Seine Sécurité incendie logements niveau R+1, éch : 1/100[e]
PC40B-02d Ilot Seine Sécurité incendie logements niveau R+2, éch : 1/100[e]
PC40B-02e Ilot Seine Sécurité incendie logements niveau R+3, éch : 1/100[e]
PC40B-02f Ilot Seine Sécurité incendie logements niveau R+4, éch : 1/100[e]
PC40B-02g Ilot Seine Sécurité incendie logements niveau R+5, éch : 1/100[e]
PC40B-02h Ilot Seine Sécurité incendie logements niveau R+6, éch : 1/100[e]
PC40B-02i Ilot Seine Sécurité incendie logements niveau R+7, éch : 1/100[e]
PC40C-01 Ilot Seine Notice Sécurité incendie crèche
PC40C-02a Ilot Seine Sécurité incendie crèche niveau RdC, éch :1/100[e]
PC40C-02b Ilot Seine Sécurité incendie crèche niveau R+2, éch :1/100[e]
PC40C-02c Ilot Seine Sécurité incendie crèche niveau R+3, éch :1/100[e]
PC40C-02d Ilot Seine Sécurité incendie crèche façade Nord Baillet, éch :1/200[e]
PC40C-02d Ilot Seine Sécurité incendie crèche façade Sud Cour Bâtiment Plateau, éch :1/200[e]
PC40D-01 Ilot Seine Notice de sécurité incendie hôtel
PC40D-02 Ilot Seine sécurité incendie hôtel détails
PC40D-02a Ilot Seine sécurité incendie hôtel niveau R-3, éch : 1/200[e]
PC40D-02b Ilot Seine sécurité incendie hôtel niveau R-2, éch : 1/200[e]
PC40D-02c Ilot Seine sécurité incendie hôtel niveau R-1, éch : 1/200[e]
PC40D-02d Ilot Seine sécurité incendie hôtel niveau RdC, éch : 1/200[e]
PC40D-02e Ilot Seine sécurité incendie hôtel niveau R+1, éch : 1/200[e]
PC40D-02f Ilot Seine sécurité incendie hôtel niveau R+2, éch : 1/200[e]

ACE

PC40D-02g Ilot Seine sécurité incendie hôtel niveau R+3, éch : 1/200e
PC40D-02h Ilot Seine sécurité incendie hôtel niveau R+4, éch : 1/200e
PC40D-02i Ilot Seine sécurité incendie hôtel niveau R+5, éch : 1/200e
PC40D-02j Ilot Seine sécurité incendie hôtel niveau R+6, éch : 1/200e
PC40D-02k Ilot Seine sécurité incendie hôtel niveau R+7, éch : 1/200e
PC40D-02l Ilot Seine sécurité incendie hôtel niveau R+8, éch : 1/200e
PC40D-02m Ilot Seine sécurité incendie hôtel niveau R+9, éch : 1/200e
PC40D-02n Ilot Seine sécurité incendie hôtel niveau R+10, éch : 1/200e
PC40D-02o Ilot Seine sécurité incendie hôtel façade Nord arrière Sauvage, éch : 1/200e
PC40D-02p Ilot Seine sécurité incendie hôtel façade Sud quai du Louvre, éch : 1/200e
PC40D-02q Ilot Seine sécurité incendie hôtel façade Est Monnaie, éch : 1/200e
PC40D-02r Ilot Seine sécurité incendie hôtel façade Ouest Arbre Sec, éch : 1/200e
PC40D-02s Ilot Seine sécurité incendie hôtel coupe longitudinale, éch : 1/200e
PC40D-02t Ilot Seine sécurité incendie hôtel coupe transversale, éch : 1/200e
PC40E-01 Ilot Seine Notice sécurité incendie parc de stationnement
PC46 Ilot Seine Formulaire de déclaration de la redevance bureaux

PC Îlot Rivoli :

Ilot Seine, formulaire CERFA 13409*01, A4
Ilot Seine Référence cadastrale du terrain- Plan d'emprise foncière, A3

1. Plans du projet

PC1 Ilot Rivoli : Plan de situation Ilot Seine, éch : 1/5000e
PC2-01 Ilot Rivoli Plan de masse existant Ilot Rivoli, éch : 1/250e
PC2-02 Ilot Rivoli Plan de masse état projeté Ilot Rivoli, éch : 1/250e
PC2-03 Ilot Rivoli Repérage branchements réseaux concessionnaires Bât Rivoli, éch : 1/200e
PC3-02 Ilot Rivoli Coupe longitudinale du terrain et de la construction, éch : 1/200e
PC3-03 Ilot Rivoli Coupe transversale Rivoli, éch : 1/200e
PC4-02 Ilot Rivoli Notice descriptive du projet Jourdain et Sauvage, A4

1. PC5 – Ilot Rivoli - Façades et toitures

PC5-04 Ilot Rivoli Façade Nord Rivoli, éch : 1/200e
PC5-05 Ilot Rivoli Façade Sud Baillet, éch : 1/200e
PC5-06 Ilot Rivoli Façade Est Monnaie, éch : 1/200e
PC5-07 Ilot Rivoli Façade Ouest Arbre Sec, éch : 1/200e
PC5-08 Ilot Rivoli Façade Cour Rivoli, éch : 1/200e
PC5-09 Ilot Rivoli Façade Courette logements Rivoli, éch : 1/200e
PC5-10 Ilot Rivoli Plan de toiture, éch : 1/200e
PC6-7-8 Ilot Rivoli Insertion du projet dans l'environnement avec photos, A4

2. PC9 – Ilot Rivoli – documents graphiques état initial / état futur
    a. PC9A/PC27 Ilot Rivoli – documents graphiques état initial

PC9A/PC27-01 Ilot Rivoli Etat initial niveau R-3, éch : 1/200e
PC9A/PC27-02 Ilot Rivoli Etat initial niveau R-2, éch : 1/200e
PC9A/PC27-03 Ilot Rivoli Etat initial niveau R-1, éch : 1/200e
PC9A/PC27-04 Ilot Rivoli Etat initial niveau RDC, éch : 1/200e

ACE

PC9A/PC27-05 Ilot Rivoli Etat initial niveau R+1, éch : 1/200e
PC9A/PC27-06 Ilot Rivoli Etat initial niveau R+2, éch : 1/200e
PC9A/PC27-07 Ilot Rivoli Etat initial niveau R+3, éch : 1/200e
PC9A/PC27-08 Ilot Rivoli Etat initial niveau R+4, éch : 1/200e
PC9A/PC27-09 Ilot Rivoli Etat initial niveau R+5, éch : 1/200e
PC9A/PC27-10 Ilot Rivoli Etat initial niveau R+6, éch : 1/200e
PC9A/PC27-11 Ilot Rivoli Etat initial niveau R+7, éch : 1/200e
PC9A/PC27-12 Ilot Rivoli Etat initial niveau R+8, éch : 1/200e
PC9A/PC27-13 Ilot Rivoli Etat initial façades Nord Rivoli DE/EF/GH/HI, éch : 1/200e
PC9A/PC27-01 Ilot Rivoli Etat initial façades Sud Baillet, éch : 1/200e
PC9A/PC27-01 Ilot Rivoli Etat initial façades Est Monnaie BC/DE, éch : 1/200e
PC9A/PC27-01 Ilot Rivoli Etat initial façades Ouest Arbre Sec HI/IJ/KL, éch : 1/200e
PC9A/PC27-01 Ilot Rivoli Etat initial courette AB/BC/DE/EF/FA, éch : 1/200e
PC9A/PC27-01 Ilot Rivoli Etat initial coupes AA'/BB'/MN/OP/QR, éch : 1/200e
PC9A/PC27-01 Ilot Rivoli Etat initial figures de murs de A à I, éch : 1/200e
PC9A/PC27-01 Ilot Rivoli Etat initial Plan de nivellement, éch : 1/200e

a. PC9B Ilot Rivoli documents graphiques état futur

PC9B-17 Ilot Rivoli Etat futur niveau R-3, éch : 1/200e
PC9B-18 Ilot Rivoli Etat futur niveau R-2, éch : 1/200e
PC9B-19 Ilot Rivoli Etat futur niveau R-1, éch : 1/200e
PC9B-20 Ilot Rivoli Etat futur niveau RDC, éch : 1/200e
PC9B-21 Ilot Rivoli Etat futur niveau R+1, éch : 1/200e
PC9B-22 Ilot Rivoli Etat futur niveau R+2, éch : 1/200e
PC9B-23 Ilot Rivoli Etat futur niveau R+3, éch : 1/200e
PC9B-24 Ilot Rivoli Etat futur niveau R+4, éch : 1/200e
PC9B-25 Ilot Rivoli Etat futur niveau R+5, éch : 1/200e
PC9B-26 Ilot Rivoli e Etat futur niveau R+6, éch : 1/200e
PC9B-27 Ilot Rivoli Etat futur niveau R+7, éch : 1/200e
PC9B-28 Ilot Rivoli Etat futur plan de toiture, éch : 1/200e
PC9B-29 Ilot Rivoli Etat futur coupe longitudinale du terrain et de la construction, éch : 1/200e
PC9B-30 Ilot Rivoli Etat futur coupe transversale BR, éch : 1/200e
PC9B-31 Ilot Rivoli Etat futur coupes courette, éch : 1/200e
PC9B-32 Ilot Rivoli Etat futur plan de nivellement, éch : 1/200e
PC14 Ilot Rivoli Copie de l'agrément bureau

3. PC27 Ilot Rivoli Pièces à joindre pour un Permis de Démolir

PC27 A1 Ilot Rivoli Plan masse des constructions à démolir, éch : 1/200e
PC27 A2-A5-A6-A7 Ilot Rivoli Notice patrimoniale avec photographies et détails

a. PC27 A5 Ilot Seine Annexes de la notice explicative/plans Démolition

PC27 A5-01 Ilot Rivoli Plan de démolition/niveau R-3, éch : 1/200e
PC27 A5-02 Ilot Rivoli Plan de démolition/niveau R-2, éch : 1/200e
PC27 A5-03 Ilot Rivoli Plan de démolition/niveau R-1, éch : 1/200e
PC27 A5-04 Ilot Rivoli Plan de démolition/niveau RdC, éch : 1/200e
PC27 A5-05 Ilot Rivoli Plan de démolition/niveau R+1, éch : 1/200e
PC27 A5-06 Ilot Rivoli Plan de démolition/niveau R+2, éch : 1/200e

NCE

PC27 A5-07 Ilot Rivoli Plan de démolition/niveau R+3, éch : 1/200e
PC27 A5-08 Ilot Rivoli Plan de démolition/niveau R+4, éch : 1/200e
PC27 A5-09 Ilot Rivoli Plan de démolition/niveau R+5, éch : 1/200e
PC27 A5-10 Ilot Rivoli Plan de démolition/niveau R+6, éch : 1/200e
PC27 A5-11 Ilot Rivoli Plan de démolition/niveau R+7, éch : 1/200e
PC27 A5-12 Ilot Rivoli Plan de démolition/niveau R+8, éch : 1/200e
PC27 A5-13 Ilot Rivoli Plan de démolition/plan des toitures, éch : 1/200e

4. Repérage des interventions sur les logements existants XVIIème
   PC27 A7-01 Ilot Rivoli Plan de niveau S01 logements, éch : 1/100e
   PC27 A7-02 Ilot Rivoli Plan de niveau RdC logements, éch : 1/100e
   PC27 A7-03 Ilot Rivoli Plan de niveau R+1 logements, éch : 1/100e
   PC27 A7-04 Ilot Rivoli Plan de niveau R+1bis logements, éch : 1/100e
   PC27 A7-05 Ilot Rivoli Plan de niveau R+2 logements, éch : 1/100e
   PC27 A7-06 Ilot Rivoli Plan de niveau R+3 logements, éch : 1/100e
   PC27 A7-07 Ilot Rivoli Plan de niveau R+4 logements, éch : 1/100e
   PC27 A7-08 Ilot Rivoli Plan de niveau R+5 logements, éch : 1/100e
   PC27 A7-09 Ilot Rivoli Plan de niveau R+6 logements, éch : 1/100e
   PC27 A7-10 Ilot Rivoli Plan de niveau R+7 logements, éch : 1/100e
5. PC39/PC40 Ilot Rivoli Dossier accessibilité et sécurité incendie
   PC39B-01 Ilot Rivoli Notice Accessibilité bâtiment d'habitation collectif
   PC40B-01 Ilot Rivoli Notice Sécurité Incendie bâtiment d'habitation collectif
   PC39B/PC40-02a Ilot Rivoli Accessibilité logements niveau R-1, éch :1/100e
   PC39B/PC40-02b Ilot Rivoli Accessibilité logements niveau RdC, éch :1/100e
   PC39B/PC40-02c Ilot Rivoli Accessibilité logements niveau R+1, éch :1/100e
   PC39B/PC40-02d Ilot Rivoli Accessibilité logements niveau R+1bis, éch :1/100e
   PC39B/PC40-02e Ilot Rivoli Accessibilité logements niveau R+2, éch :1/100e
   PC39B/PC40-02f Ilot Rivoli Accessibilité logements niveau R+3, éch :1/100e
   PC39B/PC40-02g Ilot Rivoli Accessibilité logements niveau R+4, éch :1/100e
   PC39B/PC40-02h Ilot Rivoli Accessibilité logements niveau R+5, éch :1/100e
   PC39B/PC40-02i Ilot Rivoli Accessibilité logements niveau R+6, éch :1/100e
   PC39B/PC40-02j Ilot Rivoli Accessibilité logements niveau R+7, éch :1/100e
6. PC40-03 Ilot Rivoli Dossier Sécurité Incendie
   PC46 Ilot Rivoli Formulaire de déclaration de la redevance bureau

Ces dépôts de permis de construire ont été complétés à 3 reprises avec les données suivantes :

1. Pièces complémentaires déposées le 05 10 2011, suite aux questions posées par le service des architectes de sécurité et la Brigade des Sapeurs Pompiers de la Préfecture de Police de Paris :
2. Pièces complémentaires déposées le 02 11 2011, concernant les excavations, les ICPE démantelées, les locaux transformateurs et le transport de fonds
3. Pièces complémentaires déposées le 07 11 2011, concernant l'agrément modificatif accordé pour la création de locaux à usage de bureaux

ACE

Etude d'impact
Le dossier était règlementairement assorti d'une étude d'impact très complète de 419 pages.

Rapport et avis portant sur la révision simplifiée du PLU de 2010
A la demande du commissaire enquêteur, le rapport rendu en avril 2010 portant sur la révision simplifiée du PLU de Paris a été joint au dossier d'enquête. Ce document a permis au public de disposer d'une vision globale du projet, avec cette première phase de procédure et de concertation sur la rénovation de La Samaritaine.

Avis du commissaire enquêteur sur le dossier soumis à enquête

Sur la forme :
La totalité du dossier fourni semble conforme aux exigences de la réglementation.

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, il semble que la procédure ait été bien respectée, ainsi qu'en attestent les différents documents produits dans ce rapport.

Sur le fond :
Il n'appartient pas au commissaire enquêteur de se prononcer sur le fond qui reste de la responsabilité du pétitionnaire. Il donnera son avis à l'issue de l'enquête, en fonction des observations reçues et de ses convictions propres, dans le cadre de ses conclusions.

ACE

CHAPITRE 2

ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

ACE

DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Sur la demande présentée le 2 août 2011 par Monsieur le Maire de Paris, le Président du Tribunal Administratif de Paris m'a désigné le 9 août 2011 (référence n° E11000009 / 75). Madame Catherine Marette a été désignée comme suppléante.

ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Réunions de travail

De nombreuses réunions ont été organisées, tant avec le pétitionnaire que la Mairie de Paris, afin d'assurer le bon déroulement de l'enquête et la bonne connaissance et compréhension du dossier, préparer la réunion publique et obtenir les compléments d'information nécessaires à la rédaction du présent rapport.

- 07 décembre 2011: réunion avec le pétitionnaire (SA SAMARITAINE) et la direction de l'Urbanisme de la Ville de Paris a permis
  - la présentation du projet;
  - d'évoquer les actions d'information et de communication ;
  - de préciser le nombre de registres d'enquêtes ;
  - d'arrêter le principe d'une réunion publique enregistrée avec la présence d'un modérateur ;
  - de visiter le site.
- 15 décembre 2011 : paraphe des registres d'enquêtes
- 19 décembre 2011 : Paraphe des dossiers de PC mis à enquête
- 03 et 11 janvier 2012: réunions de coordination en vue de la réunion publique avec le pétitionnaire et le modérateur
- 16 janvier 2012: réunion publique en mairie du 1er arrondissement de Paris
- 10 février 2012: réunion technique à l'issue de l'enquête pour faire le point sur le déroulement de cette dernière. A cette occasion, j'ai demandé un mémoire en réponse au pétitionnaire (et à la Ville de Paris lorsque des sujets la concernait plus spécifiquement) pour qu'il puisse faire part de son avis technique sur les observations déposées sur les registres d'enquête. Ce mémoire en réponse a été intégralement repris et complété par les commentaires et avis du commissaire enquêteur dans les chapitres suivants. S'agissant de la forme et du fond du mémoire en réponse fourni, le commissaire enquêteur tient à faire observer que, pour une enquête Permis de Construire, la faculté donnée au pétitionnaire de répondre aux

ACE

remarques formulées ne revêt aucun caractère obligatoire (contrairement aux enquêtes publiques concernant les installations classées ou loi sur l'eau).

- 21 février et 23 mars 2012: réunions techniques permettant de faire un point sur le mémoire en réponse en cours

Arrêté Municipal

Arrêté municipal du 14 novembre 2011, prescrivant l'enquête préalable à la délivrance des permis de construire de la SA Grands Magasins de la Samaritaine :

- PC 075 101 11 V 0026. 2-6 rue Baillet/23-25 rue de la Monnaie/ 26-36 rue de l'Arbre Sec/ 77-83 rue de Rivoli (1er arrondissement)
- PC 075 101 11 V 0027. 1-7 rue Baillet/ 2-4 place de l'Ecole/ 2-12 quai du Louvre/ 1-21 rue de la Monnaie/ 2-22 rue de l'Arbre Sec (1er arrondissement).

Durée de l'enquête

Elle s'est déroulée du mardi 20 décembre 2011 au mercredi 25 janvier 2012, durant **37 jours consécutifs**.

Réception du public

Mise à disposition des pièces des dossiers et des registres d'enquête dans la mairie du 1er arrondissement aux jours et heures habituelles d'ouverture des bureaux.

Permanences du commissaire enquêteur

Elles se sont tenues, conformément à l'arrêté municipal du 14 novembre 2011:

- le mardi 20 décembre 2011, de 9h00 à 12h00,
- le jeudi 5 janvier 2012, de 16h30 à 19h30,
- le samedi 21 janvier 2012, de 9h00 à 12h00,
- le mercredi 25 janvier 2012, de 14h00 à 17h00.

ACE

PUBLICITE DE L'ENQUETE

Mesures de publicité officielle légale

La publicité légale a été effectuée du 01/12/11 au 25/01/2012 inclus. L'avis a été publié par voie d'affiches dans les mairies des 1er, 2e, 3e, 4e, 5e, 6e, 7e, 8e et 9e arrondissements aux lieux habituels d'affichage administratif. Certificats d'affichage joints.
Publilégal a également réalisé l'affichage en 36 autres points du 1er arrondissements, aux alentours du site.
Publilégal a ainsi été mettre en place les affiches sous contrôle d'huissier le 01/12/2011, effectué 4 contrôles les 19, 28 décembre 2011 et les 04 et 19 janvier 2012, a procédé à un contrôle final avec huissier et à la dépose des affiches le 26 janvier 2012.
Certificats d'affichage joints. Procès verbaux de constat d'huissier joints (annexes 4, 5 et 6).

Parutions légales dans les journaux

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

- LIBERATION des 30 novembre et 20 décembre 2011
- LE PARISIEN des 30 novembre et 20 décembre 2011
- Bulletin Municipal Officiel de la Ville de paris des 02 et 20 décembre 2011

Mesures de publicité complémentaires

Outre l'important dispositif de concertation mis en œuvre depuis la fermeture du site qui a permis par un large processus itératif de faire évoluer le projet, et présenté dans le chapitre précédent, différentes mesures de publicité complémentaires ont été réalisées et présentées au niveau de :

- **la Maison de projet :** fin 2011-début 2012. Information sur la tenue de l'enquête publique et de la réunion publique.
- **7 panneaux d'exposition format A2**, réalisés pour présenter synthétiquement le projet au public. Ils ont été installés à chaque permanence tenue par le commissaire enquêteur. Ces panneaux ont également été présentés dans un document en format A4, disponible avec le dossier soumis à enquête publique pendant toute la durée d'enquête
- **Parutions dans des journaux papiers, sur des sites Internet, sur des affiches et via des courriers** pour la réunion d'information du 16 janvier 2012 :
  - Article du Figaro du 16 décembre 2011, le Parisien des 20/12/11 et 16/01/12,
  - Affiche spécifique a été réalisée pour annoncer la réunion et apposée en mairie du 1er arrondissement, à la Maison du projet et chez quelques commerçants ;
  - artiche dans Paris1er.fr du 09/01/12, et annonce sur le site Internet de ville de Paris ;
  - Courriers adressés par la Samaritaine à la Commission Paritaire Mixte (anciens représentants syndicaux de La Samaritaine) et aux copropriétaires et occupants riverains du projet.

ACE

Réunion publique

Une réunion publique a été organisée le 16 janvier 2012, dans la salle des mariages de la mairie du 1er arrondissement.
Dans le cadre d'une démarche d'information, sa tenue permet l'expression directe du public, un réel échange avec la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre et offre la possibilité d'apporter des renseignements personnalisés aux participants. C'est également l'occasion pour le maître d'ouvrage d'exposer son projet et de préciser ses objectifs.
L'annonce de cette réunion figurait notamment :

- Sur une affiche spécifique en mairie du 1er arrondissement, à la Maison du projet et chez quelques commerçants du quartier ;
- Sur une page Web des sites Internet de la mairie du 1er arrondissement de Paris et sur celui de la ville de Paris ;
- Dans des articles de presse (Le parisien des 20/12/11 et 16/01/12, Le Figaro du 16/12/11) ;
- Sur les panneaux présentant le projet et présents lors de l'enquête publique,
- Dans des courriers adressés aux propriétaires et occupants riverains de La Samaritaine et aux membres de la Commission Paritaire Mixte (anciens représentants syndicaux de La Samaritaine).

J'ai également relayé l'information au public à son sujet lors de mes permanences organisées avant la réunion.
Cette réunion publique a été enregistrée et un relevé complet a été réalisé et est fourni en annexe du présent rapport (annexe 6).

Elle a duré environ 3h et rassemblé une centaine de personnes.
La réunion a permis d'aborder les différents sujets exprimés sur les registres.
Elle a suivi un déroulé « classique » permettant:

- aux pétitionnaires, avec l'appui des différents maîtres d'œuvre et leurs bureaux d'études de présenter le projet,
- au public de poser les questions par thème, de manière à rassembler les réponses,
- au commissaire enquêteur de veiller à la clarté et à l'exhaustivité des réponses;
- aux élus présents de s'exprimer.

Outre les réponses directement apportées par la maîtrise d'ouvrage, de nombreuses questions, remarques et avis ont été exprimés lors de cette réunion.
Des fiches dialogues ont été mises à disposition du public lors de cette réunion, régulièrement ramassées et traitées directement par le commissaire enquêteur et son suppléant pour en faire une synthèse et organiser les débats.
Cette fiche proposait une répartition selon trois grands axes qui ont été globalement repris lors du déroulé de la réunion, et les thèmes développés peuvent se répartir de la façon suivante :

- **<u>Le projet de la Samaritaine</u> :**

- ces caractéristiques (la mixité fonctionnelle du nouveau programme les circulations dans les bâtiments, le personnel concerné, le budget, les architectes …)
- l'impact sur son environnement (accessibilité, économie et vie de quartier …)...

ACE

➢ **Les spécificités du dossier**

- les prises en compte du patrimoine, du développement durable, de la rue Baillet…

➢ **Le chantier**

- organisation, planning général, mesures prises pour en limiter l'impact (charte de chantier du 1er arrondissement, accès des riverains –logements, commerces, flux, stationnement, horaires de chantier…), gestion de ce chantier avec ceux se déroulant à proximité (les Halles, les berges de Seine…)…

Un quatrième point « divers » permettait de regrouper les points non abordés dans les trois thématiques précédentes.

Cette réunion publique a permis une bonne information du public, mais aussi l'expression de nombreux arguments en faveur ou en défaveur du projet avec réponses du maître d'ouvrage et des maîtres d'œuvre concernés.
J'estime donc, qu'en cela, elle a pleinement rempli son rôle.

ACE

DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Registre d'enquête

Deux registres d'enquête étaient joints au dossier. Ils comportaient chacun 24 feuillets, numérotés de 1 à 24, paraphés par le Commissaire enquêteur. Ceux-ci sont restés durant toute la durée de l'enquête à la disposition du public pour l'enregistrement des réclamations, remarques, suggestions ou autres.

Clôture de l'enquête

L'enquête a été clôturée le mercredi 25 janvier : mention de clôture jointe aux registres.

Observations du public

- **40 observations** étaient portées sur les registres.

Conclusions du déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée sans incident notoire. La fréquentation du public a été constante et soutenue durant toutes les permanences, soit environ 120 personnes au total. Plusieurs associations ont participé activement à l'examen du dossier.

ACE

CHAPITRE 3

ANALYSE DES OBSERVATIONS

ACE

OBSERVATIONS RECUEILLIES

Observations orales

La plupart des observations orales recueillies lors de mes permanences ont fait l'objet d'écrits de la part des intervenants. Quant aux autres, je n'ai pas noté d'arguments spécifiques qui ne se retrouveraient pas dans les thèmes abordés dans les différents écrits détaillés dans les paragraphes suivants. Environ 120 personnes sont venues sur l'ensemble de mes permanences pour demander des informations, apporter leur soutien ou demander des précisions sur le projet, et ont ensuite déposé leurs observations écrites sur le registre.

Observations écrites

L'ensemble des observations écrites est constitué des observations :

- portées par le public sur les registres déposés en mairie,
- remise en main propre lors d'une permanence.

Observations inscrites sur les registres d'enquête
40 observations étaient portées les 2 registres (36 observations sur le registre 1 et 4 sur le registre 2).

Courriers reçus
Aucun courrier ne m'a été envoyé.

Bilan global
La fréquentation du public a été constante pendant mes permanences, une trentaine de personnes étant présentes chaque permanence.

ACE

EXAMEN DES OBSERVATIONS

Remarque liminaire

L'ensemble des observations portées sur les registres mis à la disposition du public ont été résumées et numérotées par registre.

Les numéros des observations et courriers ont été reportés dans le **tableau de synthèse** en annexe 7**,** avec :

- en abscisses (colonnes), les différents thèmes abordés
- en ordonnées (lignes), les registres concernés

Ce dépouillement exhaustif a permis de faire apparaître des thématiques récurrentes dans les propos tenus par le public, les associations et les élus s'étant exprimés.

Un second tableau reprend cette répartition des observations par thème, permettant de voir l'ensemble des questions posées pour chaque thématique et les regroupements opérés à partir des différentes observations portées sur les registres d'enquête (annexe 8).

Dans un souci de clarté et de lisibilité du traitement des observations, le développement et la réponse thématique ont ainsi été privilégiés.

La consultation de ce tableau permet de visualiser rapidement les thèmes abordés, et leur occurrence. Il convient de noter que :

- les avis du public sont motivés, parfois sur plusieurs pages ;
- les correspondances des associations regroupent un grand nombre d'observations ;
- des observations ou parties d'observations ne concernent pas directement l'objet de l'enquête, et se rapportent, notamment, à la précédente procédure de révision simplifiée du PLU. Il m'a semblé utile d'y consacrer un thème spécifique ;
- une répartition binaire « pour » et « contre » le projet m'a semblée trop réductrice (même si globalement le projet semble plébiscité), certains avis nuançant dans leur développement leur position selon les points abordés. Une organisation des réponses par thèmes m'est ainsi apparue plus exhaustive pour permettre au public d'obtenir des réponses sur l'ensemble des aspects du projet.

Apres la clôture de l'enquête, j'ai interrogé le pétitionnaire et la Ville de Paris sur l'ensemble des questions soulevées par le public. Leurs réponses, clairement identifiées, sont consignées dans la 3^{e} partie de l'analyse thématique (Avis et commentaires techniques)
Les mémoires en réponse complets des services techniques de la Ville de Paris et du pétitionnaire figurent en Annexes 10 et 11.

ACE

Thèmes développés

Les observations recueillies ainsi ont été classées : 5 thèmes se dégagent, organisés en sous-thèmes, avec toutefois un recoupement inéluctable pour certains aspects, et un développement plus important de certains d'entre eux :

- Thème 1 : Le programme du projet Samaritaine
- Thème 2 : les caractéristiques du projet Samaritaine
- Thème 3 : la rue Baillet
- Thème 4 : le chantier et ses impacts
- Thème 5 : les procédures mises en œuvre

Récapitulatif général des thèmes des observations inscrites dans les registres d'enquêtes

Thèmes	1	2	3	4	5
Total registre 1	25	33	16	3	8
Total registre 2	3	2	1	2	2
Total général	**28**	**35**	**17**	**5**	**10**

J'analyse ci-après les thèmes abordés par le public, selon un découpage en 4 parties :

- **1ère partie :** Les observations recueillies sur ce thème (synthèse des lettres et observations relatives à la problématique, renseignée par le commissaire enquêteur et organisée en sous-thème)
- **2e partie :** Synthèse de ce qui dans le dossier mis à l'enquête est relatif à cette problématique
- **3e partie :** Avis et commentaires techniques du pétitionnaire et des services techniques de la Ville de Paris dans un mémoire technique, qui a fait l'objet de compléments en réponse à la commission d'enquêtes
- **4e partie :** Avis et commentaires du commissaire enquêteur.

ACE

Thème 1 : Le programme du projet Samaritaine

Ce thème regroupe toutes les observations portant sur le programme du projet Samaritaine, sa composition, globale et particulière (commerces, bureaux, hôtel, logements, crèche, stationnement).
70% des observations déposées concernent des remarques, des questions et des avis sur cette thématique. Le programme n'est globalement pas remis en question sur le fond, mais appelle des précisions : plébiscité par les commerçants, plus nuancé par les riverains (notamment au niveau des logements sociaux, sur leur quantité, mais surtout leur emplacement), à approfondir au niveau de la crèche, notamment pour la mairie du 1er arrondissement:

- ✓ **Les commerces** :

Résumé des observations recueillies sur ce thème pendant l'enquête

- Une grande attente, tout particulièrement des commerçants du quartier, qui ont beaucoup souffert de la fermeture de ce grand magasin en 2005 car son potentiel d'attractivité était vraiment considérable, tant au niveau de la clientèle parisienne, française qu'étrangère, représentant environ 20 000 visiteurs par jour sans compter les 1 500 salariés y travaillant (R1/Obs 1, M Guyon commerçant rue de Rivoli et président de l'association de commerçants Louvre-Rivoli, R1/Obs 5, M Vernhes, commerçant rue de Rivoli, R1/Obs 6, M Moukah, restaurateur quai du Louvre, R1/Obs 31, Association des commerçants Louvre Rivoli, R1/36, M Maret, groupe Darty rue des Bourdonnais)
- Des craintes sont exprimées quant à la composition des surfaces commerciales : Y aura t-il une grande surface « tout public», abordable pour les consommateurs (à la différence de la Grande Epicerie du Bon Marché, par exemple- R1/0bs 26, M Piciotto, R1/Obs 11, Association Ensemble rue Baillet) ? Pourra t-on y trouver une gamme de marques suffisamment large ? Pouvez-vous, à défaut de connaître d'ores et déjà la composition précise des enseignes hébergées, présenter l'esprit qui va guider les choix ?
- L'implantation de l'aire de livraison, au droit des nouveaux logements sociaux du programme engendre des craintes quant aux nuisances acoustiques générées (R1/Obs 33, M Lahaye commerçant rue Rivoli, R2/Obs 3, Monsieur le maire du 1er arrondissement). Quelles sont les mesures prévues pour les réduire ?

Les éléments du dossier (et les éléments d'information à disposition du commissaire enquêteur)

Des informations sur ces sujets sont présentées au niveau de la notice descriptive du projet, faisant partie des pièces des Permis de construire déposés, notamment p9 :
« Répondant aux obligations du Plan Local d'Urbanisme révisé imposant une proportion de la S.H.O.N. destinée au commerce calculée globalement sur les deux îlots d'au moins 36 % de la S.H.O.N. totale, le programme commercial devra permettre la création d'une galerie commerciale d'une surface hors œuvre nette globale de 26 586 m², s'étendant sur les deux îlots et comprenant :

NCE

- *deux moyennes surfaces, un grand magasin et des espaces de services et de restauration, s'étendant sur les deux îlots, au 1er sous-sol de l'îlot Rivoli et des bâtiments «Jourdain Verrière» et «Jourdain Plateaux», aux rez-de-chaussée et 1er étage de l'îlot Rivoli et des bâtiments «Jourdain Verrière», «Jourdain Plateaux» et «Sauvage», ainsi qu'aux 2ème et 5ème étage du bâtiment «Jourdain Verrière»,*
- *un mail et des espaces d'accueil et de services (sanitaires, stationnement des vélos et poussettes…),*
- *des espaces verts,*
- *une aire de livraison commune située rue de l'Arbre Sec, dans le bâtiment « Jourdain Plateaux », avec une batterie de trois ascenseurs desservant les différents niveaux des surfaces de vente, des locaux techniques, de service et de stockage,*
- *des locaux de stockage situés au 2ème sous-sol des deux îlots,*
- *des locaux techniques et de service (direction de la galerie, local courrier, locaux de nettoyage, d'entretien et de maintenance, locaux de collecte, de tri et de compactage des déchets…) situés au 2ème sous-sol des deux îlots,*
- *un local transport de fonds situé rue de l'Arbre Sec, au rez-de-chaussée de l'îlot Seine.*

A ce titre, dans la mesure où le projet permettra de regrouper plusieurs magasins sur un même site, ces magasins seront dès lors considérés comme faisant partie d'un même ensemble commercial, lequel fera l'objet d'une unique autorisation d'exploitation commerciale.
Les surfaces prévues sont réparties principalement autour d'un axe de circulation central permettant de traverser le site depuis la rue de Rivoli jusqu'au Pont-Neuf. Ce parcours assurera ainsi la continuité entre les bâtiments Rivoli et Seine. Toutefois, les trois cours intérieures jalonnant et rythmant cet axe offriront des ambiances multiples et évolutives, réservant aux visiteurs des animations événementielles.
L'entrée principale se situera au centre de la façade du bâtiment rue de Rivoli, avec des entrées secondaires rues Baillet, de la Monnaie et de l'Arbre Sec.
Les différents locaux commerciaux disposeront de vitrines au RDC et au R+1, visibles aussi bien à l'intérieur de l'espace commercial qu'à l'extérieur depuis la rue, assurant ainsi l'identification immédiate des enseignes et participant à l'animation commerciale du quartier. Par ailleurs, ces magasins feront l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation, notamment par la création de locaux, équipements et/ou services collectifs (exemple : aire de livraison, locaux déchets, local transport de fonds, local de stationnement des vélos et poussettes, sanitaires publics…).
Pour assurer une gestion optimale des flux logistiques, une aire de livraison commune permettra d'assurer à la fois l'approvisionnement des commerces, des bureaux et de l'hôtel et l'évacuation de leurs déchets respectifs de toute nature. Des ascenseurs et monte-charges communs relieront directement l'aire de livraison au rez-de-chaussée, les locaux de stockage situés au 2ème sous-sol et les différents niveaux des commerces, des bureaux et de l'hôtel. Ce circuit sera également utilisé pour la collecte, le tri, de compactage et l'enlèvement des déchets de toute nature via l'installation de locaux communs intermédiaires situés au 1er sous-sol. »
Les informations sont reprises et détaillées au niveau de l'étude d'impact :

- Concernant la composition des surfaces commerciales, cf p 263 et 325 de cette étude*:*

ACE

- *« Le projet prévoit la création d'une galerie commerciale de 26 386 m² S.H.O.N. répartis sur les deux îlots du site. Cette galerie accueillera :*
  - *deux moyennes surfaces, un grand magasin et des espaces de services et de restauration, s'étendant sur les deux îlots : au R-1 de l'îlot Rivoli et des bâtiments Jourdain Verrière et Jourdain Plateau, au rez-de-chaussée et au R+1 de l'îlot Rivoli et des bâtiments Jourdain Verrière, Jourdain Plateau et Sauvage, ainsi qu'aux R+2 et R+5 du bâtiment Jourdain Verrière,*
  - *un mail et des espaces d'accueil et de services (sanitaires, stationnement des vélos et poussettes, etc),*
  - *des espaces verts,*
  - *une aire de livraison commune située rue de l'Arbre Sec, dans le bâtiment Jourdain Plateau, avec une batterie de trois ascenseurs desservant les différents niveaux des surfaces de vente, des locaux techniques, de service et de stockage,*
  - *des locaux de stockage situés au niveau R-2 des deux îlots,*
  - *des locaux techniques et de service (direction de la galerie, local courrier, locaux de nettoyage, d'entretien et de maintenance, locaux de collecte, de tri et de compactage des déchets…) « également situés au niveau R-2 des deux îlots,*
  - *un local transport de fonds situé rue de l'Arbre Sec, au rez-de-chaussée de l'îlot Seine ».*
- *« le bâtiment Rivoli accueillera deux moyennes surfaces (pour 4 849 m² de surface de vente au total) dans la continuité de l'offre de cette rue, sur un positionnement intermédiaire (moyen-haut de gamme), à l'appui d'enseignes internationales leaders absentes dans ce quartier,*
- *le bâtiment Jourdain et une partie du bâtiment Sauvage seront consacrés à une offre principale de type « Grand Magasin » mixant sur 16 453 m² de surface de vente des marques haut de gamme (vêtements, maroquinerie, lingerie, accessoires, bijoux, etc) complétée par une offre alimentaire (pour 1 950 m² de surface de vente compris dans les 16 453 m² précédents) dans un positionnement cohérent (offre autour des terroirs, de la gastronomie et de l'épicerie fine),*
- *ce nouvel espace marchand s'accompagnera d'une offre de restauration sur plusieurs formats (en partie dans le cadre des services divers délivrés par l'hôtel) ».*

o Concernant l'organisation des livraisons, cf p, 291, 292, 293, 322 de cette étude

- ***« L'organisation retenue pour les livraisons des marchandises** destinées aux surfaces commerciales, de bureaux et d'hôtel permet :*
  - *d'une part, de maîtriser les livraisons par le passage, en amont, dans une plateforme de regroupement permettant ainsi de regrouper préalablement les livraisons par enseigne commerciale ou autres points de distribution ;*
  - *d'autre part, d'utiliser du matériel de manutention et des véhicules spécifiques pour réduire au minimum les émissions de dioxyde de carbone (CO^2) et les nuisances sonores.*

  *La zone de livraison **sur le site** est une zone de transit qui doit permettre de décharger les véhicules, dans un délai très court, des contenants sur roulettes organisés en amont, les dispatcher à leurs points de destination et recharger ces*

NCE

véhicules des contenants vides et des contenants de déchets qui seront triés et traités dans l'entrepôt en amont.
Il est important de souligner que, contrairement à ce qui se produisait jusqu'à la fermeture du site en 2005 (cf. partie 1), les livraisons seront assurées dans des espaces internes aux bâtiments du projet.
*La **plateforme de regroupement** permettra d'assurer, en amont du processus de livraison des marchandises à destination du site, un contrôle quantitatif des marchandises réceptionnées des fournisseurs, leur tri et leur regroupement par commerce de destination.*
Afin d'optimiser le déchargement et la distribution des marchandises aux différentes surfaces commerciales qui seront exploitées sur le site, celles-ci seront transférées par le personnel de la plateforme dans des contenants standardisés, y compris réfrigérés pour permettre l'utilisation de véhicules non spécifiques.
La plateforme de regroupement sera dimensionnée de manière à réceptionner 70 véhicules par jour (ce nombre de véhicules permettant le transfert du volume journalier attendu des marchandises à destination des surfaces commerciales et des espaces de bureaux du projet, soit environ selon les estimations réalisées par le bureau d'études JRN Conseils spécialisé sur la problématique de la logistique). Nécessitant un espace d'une superficie d'environ 2 000 m² (pour permettre notamment la manœuvre des véhicules et le stockage de bennes de déchets), ses activités seront réalisées à l'intérieur d'un bâtiment d'environ 400 m² disposant de 7 quais aménagés pour le chargement et le déchargement des marchandises. (…)
Les livraisons des marchandises à destination des surfaces commerciales et de bureaux seront réalisées sur le site entre 21h et 7h du matin (en dehors des heures d'ouverture de l'école et de la crèche voisines) par l'intermédiaire de véhicules hybrides ou électriques (pour un fonctionnement pratiquement exempt de nuisances sonores). Ces véhicules aux dimensions limitées5 accèderont à la zone de réception des marchandises aménagée dans le volume du magasin n°2 par la rue de l'Arbre Sec.
Compte tenu de l'impératif de conservation de la largeur des baies auquel est exposé le magasin n°2 au regard de l'inscription de cet immeuble en tant que Monument Historique, chacun de ces véhicules accèdera et sortira de cette zone via deux baies distinctes.
A son arrivée, tout véhicule viendra se positionner en marche avant sur un plateau tournant d'environ 9 m de diamètre disposé au cœur de cette zone. En pivotant sur son axe, ce plateau permettra ensuite de positionner le véhicule pour le décharger sur le quai approprié puis de ressortir dans le sens de la marche sans manœuvre dudit véhicule après que celui-ci ait été rechargé, avec les bennes de déchets produits par ces différentes activités via un autre quai aménagé spécifiquement à cette fin.

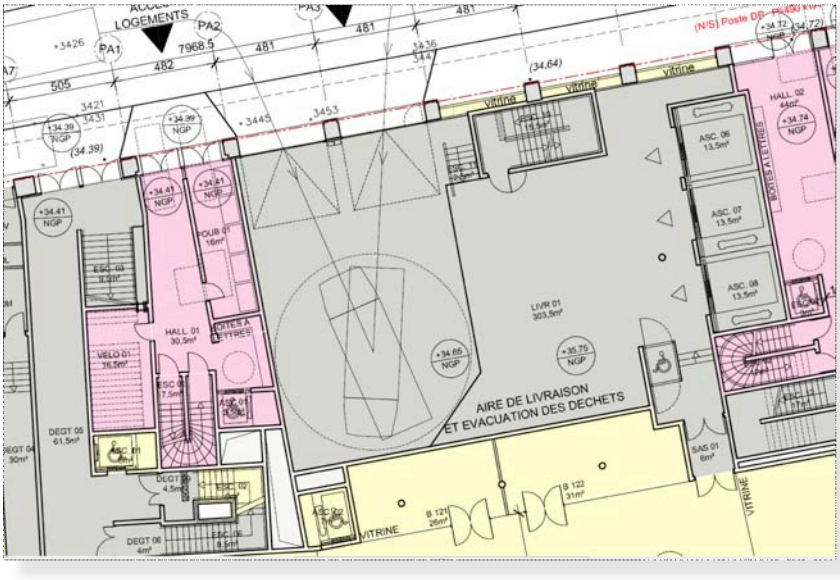
---

[5] *Poids total à charge (PTAC) : 14 tonnes, Charge utile (CU) : 6 tonnes (7 tonnes dans le cas de véhicules disposant d'un moteur thermique), Longueur totale : 8 m, Largeur totale : 2,50 m.*

ACE

Les marchandises ainsi livrées et destinées aux surfaces disposées dans les étages sont ensuite acheminées via des monte-charges et des zones de livraisons aménagées spécifiquement pour cela à chaque niveau du bâtiment. Les espaces des réserves des surfaces commerciales seront dimensionnés de façon à pouvoir stocker les marchandises lors des périodes de pointe en matière d'activité commerciale (notamment pendant la période des fêtes de fin d'année). (…) »

Illustration à titre indicatif de la localisation de la future zone de réception des marchandises et d'évacuation des déchets accessible depuis la rue de l'Arbre Sec



»

- Concernant le circuit des déchets, cf p 293, 294, 322 de cette étude :
  - *« (…) Comme cela est indiqué précédemment, l'évacuation d'une partie des déchets produits **par les activités commerciales, les bureaux, le programme hôtelier et les surfaces de restauration** du site est étroitement liée à l'organisation prévue pour la livraison des marchandises.*
    Les déchets secs (cartons, plastiques, bois, calage, etc) seront chargés par les différentes surfaces du projet dans les rolls de livraison du jour, lesquels seront ensuite retournés dans les zones de livraisons de chaque niveau avant être évacués par les monte-charges à destination de la zone de réception des marchandises aménagée à rez-de-chaussée, en bordure de la rue de l'Arbre Sec et leur chargement dans les véhicules de livraison des marchandises avant leur départ du site.
    Afin de réduire les quantités de déchets à évacuer :
    - *les emballages seront compactés (pour les cartons et les papiers, l'emploi d'un compacteur peut permettre de diminuer jusqu'à 20 fois le volume de déchets à évacuer) ;*
    - *le verre sera consigné et repris lors des livraisons fournisseurs ;*

ACE

Pour les autres déchets, des containers installés à chaque niveau permettront de les collecter selon leur typologie (papier, biodégradable, verre). Les magasiniers auront en charge de les regrouper au niveau R-2.
Les eaux grasses des surfaces de restauration feront l'objet d'une collecte spécifique, dans des conteneurs adaptés. Les résidus de bacs à graisse seront collectés par des professionnels de l'assainissement (l'emploi d'enzymes permettra de réduire ces résidus). Les huiles usagées pourront être collectées directement chez les producteurs dans des conteneurs spécifiques.
*Pour les **surfaces de bureaux**, le tri des déchets sera réalisé par chaque utilisateur. Des corbeilles permettant de récolter séparément les différents types de déchets seront mises en place.*
La collecte sera faite par le personnel d'entretien qui devra être formé à cette pratique. Il disposera, à chaque étage d'un chariot de collecte adapté au tri.
Les déchets triés seront vidés dans les bacs prévus à cet effet situés à chaque niveau et descendus, une fois pleins, sur les quais de déchargement.
Les toners d'imprimante seront repris par le distributeur afin d'être reconditionnés.
Les papiers, cartons, emballages et les D.E.E.E. seront repris par un repreneur agréé et recyclés.
*Pour **les logements**, les locaux déchets seront dimensionnés suivant les règles prévues par le référentiel de la certification « Patrimoine Habitat & Environnement » (PHE). (…)*
Par ailleurs, la collecte de ces déchets s'organise de la manière suivante :

- *Pour les bacs à couvercle vert : tous les jours entre 6h00 et 12h00,*
- *Pour les bacs à couvercle jaune : les lundi et jeudi entre 6h00 et 12h00*
- *Pour les bacs à couvercles blancs : le jeudi entre 7h30 et 13h30.*

***Les encombrants** sont collectés à la demande, sur simple appel auprès du 3975 ou sur signalement sur le site internet de la Ville de Paris. Ils peuvent être déposés (après signalement) le matin entre 6h00 et 8h00 ou l'après-midi entre 12h00 et 14h00*
*S'agissant enfin plus généralement des opérations de maintenance et **d'entretien**, celles-ci étant ponctuelles, la plupart des déchets seront enlevés systématiquement par le mainteneur. Les équipements d'éclairage seront enlevés par un repreneur agréé.*
Des zones spécifiques de stockage avant enlèvement sont prévues au niveau des quais de déchargement.
Concernant l'entretien des espaces verts, la production de déchets dangereux sera limitée et l'emploi de produits phytosanitaires évité. Les déchets seront essentiellement issus de la coupe des végétaux mis en place dans le cadre du projet. »
« Une aire de livraisons et d'évacuation des déchets destinée aux commerces, aux bureaux et à l'hôtel est créée à l'intérieur du bâtiment Seine avec un accès-sortie par la rue de l'Arbre Sec.

NCE

L'organisation de cette aire et son fonctionnement sont largement présentés dans le chapitre « II.3.6 : Le fonctionnement », §. « C - La livraison des marchandises ») de la présente étude.
La réalisation dans le volume bâti du projet des opérations de déchargement des marchandises et de chargement des déchets et l'utilisation de véhicules hybrides permettront d'améliorer sensiblement la qualité du cadre de vie pour l'ensemble des riverains par rapport à la situation qui prévalait avant la fermeture du site au public en 2005. »

Avis et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage

Réponse du pétitionnaire :

- ***« La programmation commerciale a été élaborée à l'appui de nombreuses études menées dans le cadre du projet**, qui ont permis de consolider la connaissance des attentes diverses et variées d'une clientèle très large, composée des résidents du quartier, des touristes et de personnes de passage.*
  Le pôle commercial s'organise le long d'une allée centrale qui traverse l'ensemble du site de la rue de Rivoli aux rez-de-chaussée, sous-sol et premier étage vers les quais.
  L'offre y sera diversifiée avec côté Rivoli des moyennes surfaces pour des activités non alimentaires (équipement de la personne et/ou culture loisirs, et/ou produits technologiques) ciblant principalement une clientèle jeune, en phase avec la fréquentation de cette rue, plutôt orientée vers des enseignes internationales, pas ou peu présentes à Paris, et côté Seine, un espace alimentaire de proximité et une offre plus haut de gamme en adéquation avec l'hôtel. Des cafés et restaurants, accessibles à tous, ponctueront ce parcours shopping ainsi que des espaces « événementiels » permettant aux visiteurs, parisiens, franciliens et touristes de flâner et de profiter pleinement du patrimoine rénové de la Samaritaine.
  ***La commercialisation des différents espaces n'est pas encore lancée. A quatre ans de la réouverture du site, il est prématuré de préciser les enseignes qui composeront ce futur ensemble commercial**. »*

- ***« Par rapport aux modalités d'exploitation de la période d'activité antérieure, le mode de fonctionnement des livraisons du projet apportera une diminution très conséquente du bruit dans le secteur.***
  Les livraisons seront effectuées à l'intérieur du bâtiment dans une aire de livraison unique.
  Toutes les livraisons seront assurées par des camions de livraison de petits gabarits (30 m3 et 7 tonnes de charge utile) à motorisation hybride. Les véhicules hybrides sont moins énergivores que les véhicules à essence (-35% de consommation) et silencieux.
  A l'approche de la Samaritaine, les camions circuleront en mode électrique, en dehors des heures d'entrée et de sortie de la crèche et de l'école et dans une zone dont la vitesse est limitée à 30 km/h.
  Ils entreront dans l'aire de livraison en marche avant et stationneront sur une plateforme pivotante. Après arrêt du moteur, la plateforme mobile pivotera pour orienter l'arrière du camion face aux quais de déchargement et aux monte-charges. Ensuite après chargement des déchets et ordures, cette plateforme pivotera à nouveau pour orienter le camion face à la porte

NCE

*de sortie. C**es véhicules repartiront toujours en marche avant, évitant ainsi les avertisseurs sonores de recul.***
***Les opérations de manutention se feront rideaux de quai baissés minimisant au maximum les nuisances sonores de ce type d'opérations**. Ces dispositions et contraintes de livraison seront un élément du cahier des charges de fonctionnement des espaces de commerces et de bureaux. »*

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des évolutions significatives du projet par rapport à la situation préexistante avant la fermeture du site. Tant la mixité du programme global, mais également commercial, que les améliorations techniques et logistiques permettront d'apporter une réelle plus-value au quartier.
Il apparaît essentiel de redynamiser un secteur central prestigieux par une offre diversifiée répondant aux attentes d'un public important et très varié dans sa composition. Les éléments de réponse me semblent pouvoir rassurer les personnes craignant la venue d'un commerce exclusivement de luxe. Par ailleurs, comme le fait remarquer Monsieur le maire du 1er arrondissement (R2/Obs 3) le projet prévoit la rénovation de 26 400 m2 de surfaces commerciales, assez proches des surfaces existantes à la fermeture du site en 2005 (30 000 m2). Le projet futur ne va donc pas bouleverser le quartier à cet égard mais, au contraire y apporter une mixité plus riche, en introduisant également des logements, un hôtel, des bureaux et un équipement public.
Ce nouveau programme permettra certainement par ailleurs un juste rééquilibrage avec la requalification en cours du Forum des Halles.
Quant aux impacts sur les riverains, les évolutions proposées en matière de flux et de logistique permettront de réduire considérablement les nuisances, tant en termes de déplacements que d'impacts sonores, les livraisons et la collecte des déchets étant gérées à l'intérieur des bâtiments.
Les éléments du dossier et les précisions du pétitionnaire sur ces éléments apparaissent tout à fait bien traités et les principes retenus pour la gestion de ces flux satisfaisants.
Il convient également de rappeler que la composition précise des commerces à ce stade du projet est impossible, seules les grandes typologies étant envisageables et semble se conformer aux demandes faites par la CCIC de Paris lors de la précédente enquête de 2010. Par ailleurs, l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme, qui fixe le contenu des PLU, donne une liste limitative des destinations susceptibles de figurer dans le document d'urbanisme. Ces dispositions ne permettent pas de définir dans le PLU la nature ou le type des commerces qui occuperont effectivement les locaux.

ACE

- ✓ **Les logements :**

Résumé des observations recueillies sur ce thème pendant l'enquête

- Monsieur le Maire du 1er arrondissement estime que les 96 logements réalisés constituent un volume important à l'échelle des 600 logements sociaux existant dans le 1er arrondissement (R2, obs 3)
- leur proportion est jugée insuffisante pour plusieurs au regard de la surface totale développée : pourquoi seulement 96 logements ? Ne doit on pas en construire davantage, selon la loi SRU, le PLU ? (R1/Obs 21, M Farvacque, R1/Obs 34, M Delagneau, vice président de l'Association Ensemble rue Baillet, membre des associations SOS Paris et Accomplir et propriétaire au 8/8bis rue Baillet, R2/Obs 2, Mme Bourguinat, secrétaire de l'association Accomplir)
- Quelle en sera la composition (intermédiaire…) ? (R1/Obs 21, M Farvacque)
- Leur implantation, à la fois en vis-à-vis des habitations existantes rue Baillet, et rue de l'Arbre Sec, n'est-elle pas susceptible d'engendrer des nuisances, tant pour les futurs habitants que pour les riverains ? (R1/Obs 8, M Delagneau propriétaires au 8 et 8bis rue Baillet, R1/Obs 13, Mme Dupuy, 10 rue Baillet, R1/Obs 25, Association Porte d'Auteuil Environnement)

Les éléments du dossier (et les éléments d'information à disposition du commissaire enquêteur)

Des informations sur ces sujets sont présentées au niveau de la notice descriptive des permis de construire Seine et Rivoli (p10) et de l'étude d'impact, notamment p265 :
« Dans le périmètre constitué, au Nord d'une partie de l'îlot délimité par les rues de l'Arbre Sec, de Rivoli, de la Monnaie, le quai du Louvre, la place de Ecole et la rue de l'Arbre Sec, le Plan Local d'Urbanisme révisé prévoit la création d'un emplacement réservé pour la réalisation en logement social de 25% de la surface hors œuvre nette, hors rez-de-chaussée, sous-sol, construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les obligations résultant de cette réserve s'appliquant globalement sur les deux parties d'îlots délimitées. »
« Le programme prévoit la réalisation d'environ 7 096 m² de S.H.O.N. de logements sociaux (soit environ 96 logements). Ces surfaces comprennent celles qui seront réalisées :

- *dans le cadre de travaux de rénovation des immeubles existants situés du n°24 au n°34 inclus de la rue de l'Arbre Sec (les façades, les murs de refend, une partie des planchers et les caves de ces immeubles datant du XVIIème siècle et largement remaniés au XVIIIème siècle étant conservées), dans l'îlot Rivoli ;*
- *et dans le cadre des travaux de restructuration de la partie Jourdain Plateau de l'îlot Seine : ces surfaces se répartissent dans une partie des niveaux R+1 à R+7 de cet îlot, le long de la rue de l'Arbre Sec.*

NCE

Pour les logements rénovés dans l'îlot Rivoli, un accès unique situé rue de l'Arbre Sec permettra d'accéder aux logements situés entre les niveaux R+1 et R+7. A côté de l'accès aux étages, le rez-de-chaussée accueillera la loge du gardien ainsi que les locaux dédiés au stationnement des vélos et poussettes et les locaux poubelles. Des caves seront aménagées aux niveaux R-1 et R-2.

L'accès aux logements situés dans l'îlot Seine se fera par deux entrées, l'une située rue Baillet, l'autre rue de l'Arbre Sec. Les locaux dédiés au stationnement des vélos et poussettes seront situés au R-1. Situés au rez-de-chaussée, les locaux poubelles donneront directement sur la rue. »
« Les aires de stationnement pour les véhicules à moteur exigibles au titre des constructions à usage d'habitation seront réalisées dans un parking unique, accessible par une entrée charretière située dans la rue de la Monnaie, après réaménagement de la voirie et des emplacements réservés pour le stationnement des bus de la RATP. »

Avis et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage

Réponse des Services techniques de la Ville de Paris concernant le nombre de logements sociaux :
La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=A33015FD229F34E23DB47A4E02418412.tpdjo05v_2?cidTexte=JORFTEXT000000207538&dateTexte=20050211 *fixe une proportion de logements sociaux à 20% minimum par rapport au nombre de résidences principales. Ce pourcentage s'apprécie à l'échelle de l'ensemble du territoire parisien.*
Dans le respect de ces dispositions, le PLU de Paris a défini des règles générales applicables sur l'ensemble de son territoire au travers de son Plan local d'urbanisme et de son programme local de l'habitat. Ce dernier, après une analyse du parc de résidences principales du 1er arrondissement, précise que 4 réserves pour logements sociaux (pour un total d'environ 120 logements sociaux) figurent au PLU approuvé en 2006 dans la mesure ou de faibles ressources foncières y sont mobilisables. Dans ce cadre, le programme prévu sur le site de la Samaritaine augmentera considérablement le potentiel prévu initialement.
Plus spécifiquement, dans le 1er arrondissement, lors de la révision simplifiée du PLU, un emplacement réservé pour des logements sociaux (dit LS 25%) a été inscrit sur l'îlot 4 et la partie Nord de l'îlot 2.

Le permis de construire devra respecter l'emplacement réservé. La légalité ou mise en œuvre du permis ne s'apprécie pas au regard de la loi, ni du pourcentage global mentionné dans la loi SRU.

A titre subsidiaire il convient de signaler que la Ville de Paris, compte tenu des actions engagées et permis de construire en cours, aura atteint les objectifs fixés par la loi SRU dès 2014.

NCE

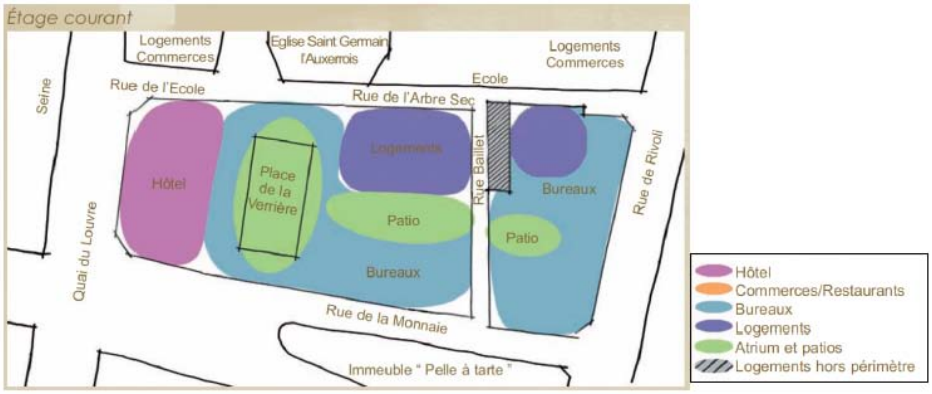
Réponse du pétitionnaire concernant le nombre de logements sociaux :
Lors de la révision simplifiée du PLU approuvée les 5 et 6 juillet 2010, un emplacement réservé pour des logements sociaux (LS 25%) a été inscrit par la Ville sur un périmètre global comprenant l'îlot 4 et la partie Nord de l'îlot 2. Cette disposition impose que 25% de la SHON des futurs bâtiments Rivoli et Jourdain Plateaux hors rez-de-chaussée, sous-sol et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif soit réservé pour la création de logement sociaux. C'est la seule obligation à laquelle le projet doit répondre.

Réponse des Services techniques de la Ville de Paris concernant les catégories de logements sociaux envisagées :
Les différentes catégories de logements sociaux qui prendront place dans le projet répondront aux préconisations du programme local de l'habitat établi par la Ville et dont la mise en œuvre relève notamment des bailleurs sociaux.
Les dispositions du PLH relatives au 1er arrondissement prévoient de privilégier les logements familiaux et de rechercher un équilibre entre les différentes catégories de logements. A cet effet, le PLH indique que l'ensemble des catégories de financement des logements sociaux sera mobilisé notamment dans les programmes de plus de 10 logements (PLUS/PLAI/PLS). La répartition des différentes catégories de logement fera l'objet d'un accord entre la Ville et Paris Habitat dans le respect des dispositions précitées du PLH.

Réponse du pétitionnaire concernant les catégories de logements sociaux envisagées et la localisation de ces derniers dans l'opération :

- *La répartition entre les différentes catégories de logements (PLA I, PLUS, PLS…) sera opérée par Paris Habitat OPH dans le cadre de son plan de financement en tenant compte des objectifs du Programme Local de l'Habitat qui relève de la compétence de la Ville de Paris.*

- *La localisation des logements sociaux regroupés rue de l'Arbre Sec et rue Baillet a été présentée dans les documents diffusés à l'occasion de la révision simplifiée du PLU.*



Extrait de la brochure publiée par la Mairie de Paris à l'occasion de l'enquête publique relative à la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme pour le projet de la Samaritaine, janvier 2010

ACE

Pendant l'enquête publique (décembre2009/janvier2010), le sujet n'a été évoqué par personne comme posant un problème.
Il n'a pas davantage été évoqué comme posant problème lors des différentes réunions qui se sont échelonnées jusqu'à la fin de l'année 2011:

- *Réunion du 5 mai 2011 demandée par les représentants de l'association Accomplir, de l'association Ensemble rue Baillet et de l'association SOS Paris. Aucune critique n'a été formulée sur la localisation des logements, comme peut en attester le compte-rendu établi par les associations :*
  « Programme de logements: Les logements seront situés dans les immeubles XVIIe de la rue de l'Arbre sec, côté rue et cours intérieures de l'îlot 4, ainsi que dans l'immeuble Jourdain rénové, face aux immeubles des 8, 8 bis et 10 de la rue Baillet.
  Dans la partie « immeubles du XVIIe », une seule porte en rez-de-chaussée donnera accès aux appartements au-dessus. Le rez-de-chaussée comprendra (du nord au sud) l'issue de secours, l'entrée, les locaux du concierge, le PC sécurité.
  Dans la partie immeuble Jourdain, il y aura également une entrée côté Arbre Sec et une entrée rue Baillet, avec des locaux fonctionnels en rez-de-chaussée. Les logements se répartiront à la fois côté Arbre Sec et côté Baillet et sur la cour intérieure, du 1er au 7ème étage. Pour répondre aux normes d'isolation thermique et acoustiques, des jardins d'hiver d'une profondeur d'1,50 m seront créés entre les façades extérieures classées et les surfaces « habitables » des logements. »

  Après la rénovation, les 7 000 m2 de logements seront cédés à la société Paris Habitat.
  Les logements accueilleront environ 250 habitants.
  La crèche sera située aux 2ème et 3ème étages de l'immeuble Jourdain, en bordure de la rue Baillet et de la grande cour intérieure. L'entrée de la crèche se fera rue Baillet, en face de l'entrée de l'immeuble du 8-8bis, rue Baillet. ».
- *Visite privée organisée pour les copropriétaires de la rue Baillet à l'occasion de l'inauguration de la Maison du Projet le 18 mai 2011,*
- *Rencontres individuelles avec les copropriétaires de la rue Baillet : M. Reber, M. Beveraggi, Mme Baclet, M. Laval, M. Dioux, Mme Fualdès et Mme Pelard…*
- *Réunion de concertation avec les associations le 19 juillet 2011.*
  Il faut également préciser que les visiteurs de la Maison du projet (près de 12 000 personnes) manifestent pour une grande partie d'entre eux leur intérêt d'habiter ces futurs logements sociaux dont la localisation leur paraît exceptionnelle.

  La localisation des logements sociaux s'est imposée à la suite à d'analyses et études approfondies du site, de ses atouts et ses potentiels.
  Le choix des rues Arbre-Sec/Baillet s'est imposé très naturellement dans le souci du ***meilleur confort d'usage*** *(rue calme, orientation ouest, vues dégagées) et celui de la* ***cohérence des espaces*** *(présence de logements, d'une crèche et d'une école), la mixité du programme imposant une organisation rationnelle de l'espace dans une logique urbaine.*
  Conformément aux dispositions du PLH établi par la Ville, lequel prévoit de

ACE

favoriser mixité et diversité sociale, et afin de permettre la réalisation de logements dans de bonnes conditions de gestion, le regroupement des logements dans des volumes cohérents aux formes simples permet également à Paris Habitat OPH d'optimiser les parties communes et de réduire ses frais et coûts de gestion, et par conséquent le niveau des charges de fonctionnement refacturés à ses locataires.

Ce choix a été fait après que différentes localisations aient été successivement envisagées et étudiées :

- *Une localisation dans l'immeuble Sauvage ou dans Jourdain Verrière a été écartée en raison de la configuration et de la méthode constructive de ces deux bâtiments. En effet, les trames structurelles, la profondeur du bâtiment et la présence d'éléments de patrimoine inscrits rendent ces localisations inadaptées à la transformation en logements qualitatifs sans altération de l'existant.*
- *Pour des raisons évidentes de confort d'usage (bruit, pollution de l'air et aération) et ce, quelle que soit la nature des vitrages, une localisation rue de Rivoli a été écartée. La nouvelle façade a une fonction de vitrine emblématique d'une activité à dominante commerciale qui la rend difficilement compatible avec l'accueil de logements.*
- *En revanche, dans l'ilot Rivoli, les logements vont naturellement intégrer les immeubles à usage d'habitation situés aux numéros 24 à 34 rue de l'Arbre Sec, malgré les difficultés et les coûts élevés que représente leur réhabilitation lourde (remise aux normes de confort, d'accessibilité et performances thermiques et énergétiques actuelles).*

Une dispersion des logements et des bureaux aurait imposé la création de nombreuses entrées supplémentaires, de locaux de poubelles, de locaux vélos, d'issues de secours. A l'inverse, le regroupement des cages d'escaliers des 96 logements sur une même rue (la rue de l'Arbre Sec), obéit à une logique d'optimisation réclamée par le futur propriétaire et gestionnaire.

"Il nous semble important dans nos projets de commencer par une organisation programmatique simple et naturelle. C'est ce que nous avons également fait pour le projet de la Samaritaine.
En observant les rues bordant le projet, deux rues se sont démarquées pour le positionnement des logements sociaux et de la crèche: la rue de l'Arbre-Sec et de la rue Baillet.
Ces deux rues sont très calmes, le resserrement de la rue de l'arbre-sec au niveau des logements du XVIIème et la faible largeur de la rue Baillet leur donnent un caractère intime et accueillant.
Actuellement occupées par une crèche, un café, une église et de nombreux logements, ces deux rues nous ont semblé idéales pour l'implantation de la crèche et des logements.
Pour des raisons d'orientation, nous avons ensuite positionné les logements sur la rue de l'arbre-sec (Est-Ouest) et la crèche (Nord-Sud) sur la rue Baillet. Ces deux programmes viennent compléter et renforcer le tissu existant.
Nous avons souhaité conserver le caractère calme et intime de la rue de l'arbre-sec afin d'offrir le meilleur cadre de vie aux habitants. La disposition retenue permettra aux habitants actuels ainsi qu'aux futurs habitants de bénéficier de l'animation de la nouvelle Samaritaine tout en gardant un certain degré de calme et d'intimité." Agence Sanaa

ACE

En conclusion, l'organisation retenue limite à 10 logements (sur un total de 96) le nombre de logements en vis-à-vis des propriétaires tiers rue Baillet. Quatre seulement de ces logements disposent d'un jardin d'hiver. A partir du 5ème étage, il n'y a plus de jardins d'hiver mais des fenêtres en chien assis à plus de 7.20m de la façade des logements en vis-à-vis.

Avis du commissaire enquêteur

A la lumière des différents éléments fournis au niveau des dossiers de permis de construire, de l'étude d'impact, mais également des réponses circonstanciées des services techniques de la ville de Paris et du pétitionnaire et des échanges lors de la réunion publique du 16 janvier 2012, le programme de logement de l'opération apparaît cohérent.
Le nombre et la composition des logements s'inscrivent effectivement dans une politique urbaine et sociale communale (PLH, PLU), respectant les objectifs fixés par la loi. Ce double cadre est garant d'une mise en œuvre rigoureuse. Le pétitionnaire est tenu de se conformer aux règlements en vigueur et, dès lors que ceci paraît être le cas, on ne peut lui reprocher.
Il faut également remarquer à ce sujet, que l'opération doit également, selon le PLU, comporter des surfaces commerciales (à hauteur de 36% des surfaces projetées, prescrite par une disposition particulière introduite à l'article UG 14.4.2, qui dispose que la proportion dans la SHON totale de la SHON destinée au commerce, globalement calculée sur les deux .lots ne doit pas être inférieure à 36% ;) qui était originellement la seule destination autorisée, avant la révision simplifiée du PLU.
Plus généralement, la venue de nouveaux logements apportera un regain de vie dans l'îlot.
Les options retenues semblent les plus cohérentes dans un souci de pertinence à la fois globale de l'opération, mais également spécifique pour le confort des habitants et la vie du quartier.
Il conviendra de se reporter aux plans et coupes des dossiers permis de construire pour disposer de précisions complémentaires concernant l'organisation spatiale des logements et leur implantation (notamment *Ilot Seine / PC9b-17 à 35- PC3 et PC5* et *Ilot Rivoli / PC9b-17 à 32 et PC 39b-40b).*

Le parti constructif envisagé pour les logements situés rue Baillet fait l'objet d'une description détaillée au niveau du thème 3 portant plus spécifiquement sur la rue Baillet.

ACE

- ✓ **La crèche :**

Résumé des observations recueillies sur ce thème pendant l'enquête

- Ce programme est bien accueilli, même si certains craignent qu'elle ne soit qu'une crèche d'entreprise, ou qui ne profite pas au quartier (R1/Obs 20, association Ensemble rue Baillet, R2/Obs 3, Monsieur le maire du 1er arrondissement)
- La jauge de 60 berceaux paraît faible, en particulier au regard du programme de logements sociaux et des besoins de l'arrondissement. Comment cette jauge a t-elle été arrêtée ? (R2/Obs 4, Mme Berthout, 1er adjoint au maire d 1er arrondissement de Paris)
- Sa capacité devrait pouvoir être optimisée pour la surface globale indiquée, son agencement et la répartition des surfaces devraient être retravaillés pour mieux s'adapter aux besoins de ce type d'équipement : la mairie du 1er arrondissement déplore qu'aucun comité technique composé d'experts et de spécialistes, d'élus et de directrices d'équipements de la petite enfance n'ait été mis en place pour réfléchir sur ces aspects préalablement. Elle recommande vivement d'associer les futurs gestionnaires le plus tôt possible à la conception de ces espaces, eu égard à l'interaction évidente pour ce type d'équipement, entre fonctionnement et aménagement (choix des matériaux, éclairage, traitement acoustique des espaces dévolus aux enfants…). (R2/Obs 4, Mme Berthout, 1er adjoint au maire du 1er arrondissement de Paris).
- Concernant son mode de gestion et notamment les places attribuées à la mairie du 1er arrondissement : celle-ci souhaite pouvoir disposer d'au moins 50% pour les habitants en raison des besoins importants du secteur (existants et programmés). Quelle est la position du pétitionnaire à cet égard ? Cet équipement sera t-il en partie une crèche d'entreprise pour les bureaux et commerces ? (R2/Obs 2, Mme Bourguinat, secrétaire de l'association Accomplir, R2/Obs 4, Mme Berthout, 1er adjoint au maire du 1er arrondissement de Paris),

Les éléments du dossier (et les éléments d'information à disposition du commissaire enquêteur)

Quelques informations sur ces sujets sont présentées au niveau de la notice descriptive des permis de construire Seine et Rivoli (p10) et de l'étude d'impact, notamment p265, mais ne répondent pas directement aux questions posées :

« *Le programme de crèche, d'une surface hors œuvre nette de 1 133 m2 environ, s'inscrit ans le bâtiment « Jourdain Plateaux » aux 2e et 3e étages, donnant d'un côté sur la rue Baillet, de l'autre sur la cour intérieure. L'accès de cette crèche de 60 berceaux s'effectuera par une entrée située rue Baillet. La crèche sera un établissement recevant du public de type R de 4e catégorie.* »

« L'aménagement d'une crèche d'une capacité d'accueil de 60 berceaux est prévu dans les niveaux R+2 et R+3 du bâtiment Seine (partie Jourdain Plateau), en complément des équipements scolaires existants de la rue de l'Arbre Sec (hors du périmètre de l'opération).

Accessible depuis la rue Baillet, cet équipement bénéficiera d'un espace traversant depuis cette rue vers un vaste patio à l'air libre située au cœur du bâtiment Jourdain Plateau. »

ACE

Avis et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage

Réponse du pétitionnaire :

- *La création d'un équipement de petite enfance a été prévue dans le cadre de la révision simplifiée du PLU approuvée en juillet 2010 et dont le contenu ne relève pas de la présente enquête publique*
- *S'agissant de la capacité et du mode de gestion de cet établissement, ces éléments ne relèvent pas du permis de construire qui ne peut demander de documents ou pièces relevant de ces domaines dans la mesure où le code prévoit une liste exhaustive de documents à fournir pour toute autorisation d'urbanisme.*
- *Il peut cependant être signalé que la crèche a été conçue en étroite concertation avec la Direction de la Famille et de la Petite Enfance (DFPE) de la Mairie de Paris. Les plans ont été validés par le médecin du service de Protection Maternelle et Infantile, et répondent aux préconisations de conception des équipements d'accueil de la petite enfance établis par la DFPE.*
- *S'agissant du choix du mode de gestion, celui-ci relève exclusivement du pétitionnaire. A ce jour, il a été prévu une gestion multi-accueil (il ne s'agit pas d'une crèche d'entreprise) confiée à un organisme spécialisé indépendant retenu par le maître d'ouvrage, en accord avec la DFPE.*
- *Il appartiendra à ce gestionnaire de rechercher les réservataires des places de la crèche. A ce titre, la Ville de Paris sera sollicitée de manière prioritaire.*
  Comme il est d'usage, ***toutes ou partie des places de la crèche pourront alors être réservées par la Ville de Paris pour les habitants du quartier*** *dans le cadre d'un accord avec le gestionnaire de la crèche.*

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses fournies par le pétitionnaire et confirme effectivement que son inscription dans le projet est cadrée par la révision simplifiée du PLU de Paris approuvée en juillet 2010.
Ca jauge de 60 places apparaît déjà lors de l'enquête diligentée lors de la révision simplifiée et à aucun moment cette dernière n'a fait l'objet de remarques particulières.
Si des études complémentaires en collaboration avec les services concernés de la Ville de Paris permettront sans doute d'en rationaliser l'organisation interne et ainsi de dégager des places d'accueil complémentaires, il est toutefois à souligner qu'une telle capacité est déjà importante et qu'une augmentation trop grande risquerait de nuire à la qualité de l'accueil des enfants (il en va de même, par exemple, pour les groupes scolaires pour lesquels, même sur des sites permettant de construire des surfaces importantes, une jauge maximale s'impose d'elle même pour garder une échelle compatible avec la qualité de vie et de service rendu).
Le commissaire enquêteur encourage vivement la poursuite des échanges avec la Ville de Paris et les futurs gestionnaires, afin de parvenir à la mise au point d'un projet d'équipement public le plus performant possible et permettant d'accueillir prioritairement les enfants du quartier.

ACE

L'organisation actuelle proposée peut être visualisée sur les plans du permis de construire déposés : Plans PC 9b, PC 39 b-01, PC 39-40c.

- ✓ **Les bureaux** :

Résumé des observations recueillies sur ce thème pendant l'enquête

- Si plusieurs personnes saluent leur intégration au sein du projet (R1/Obs 31, association des commerçants Louvre Rivoli, R2/ Obs 3, M Legaret, Maire du 1er arrondissement), en revanche d'autres s'interrogent sur leur pertinence dans le quartier lorsqu'on connaît les difficultés rencontrées pour les louer et qui sont parfois perçus comme une simple opération financière permettant au pétitionnaire de réaliser une plus-value importante? (R1/Obs 21, M Farvacques, R2/Obs 2, Mme Bourguinat, secrétaire de l'association Accomplir)
- Les impacts en termes de circulation et de fréquentation ne sont pas précisés. (R1/Obs 3, M Piciotto, R1/Obs 21, M Farvacques)

Les éléments du dossier (et les éléments d'information à disposition du commissaire enquêteur)

Les informations disponibles dans le dossier soumis à enquête sont données au niveau de l'étude d'impact (p265 et 324) et dans la notice descriptive des permis de construire (p11) pour les caractéristiques liées au programme de bureaux mais toutefois sans analyse spécifique des besoins au niveau de Paris.
Les éléments concernant l'état actuel (ou avant fermeture du site et les analyses macroscopiques des répercussions des différents projets en cours (berges, Halles…) sont présentés dans l'étude d'impact p 112 à 117, 175 à 179, 190 à 194, 201 à 209, 289 à 290, 316 à 322°. Les impacts sur le trafic , reprises ci-dessous, sont eux détaillés dans l'étude d'impact p362 à 367 et 372.

- *« La mise en œuvre du programme prévu dans le cadre du projet devrait permettre la création :*
  - *d'environ 2 400 emplois directs sur le site, soit plus d'emplois directs que le site n'en comptait avant la fermeture des anciens magasins (cf. §. II.1.2) si l'on additionne les salariés de la Samaritaine et les démonstrateurs), se répartissant comme suit :*
    - *commerces : environ 835 emplois,*
    - *bureaux : environ 1 400 emplois,*
    - *hôtel (y compris les surfaces de restauration) : environ 200 emplois,*
    - *crèche : environ 10 emplois.*
  - *de nouveaux emplois indirects chez les futurs fournisseurs et prestataires*
  - *de nouveaux emplois indirects chez les commerçants du quartier. »*
- *Impact sur l'accessibilité automobile :*
  « La fréquentation quotidienne théorique du site

NCE

Selon les estimations réalisées à ce stade d'avancement du projet, les fréquentations moyennes quotidiennes des différentes destinations du projet, au regard des programmes prévus, sont estimées à :

- *environ 15 500 clients (ou visiteurs) et de 835 employés pour les surfaces commerciales,*
- *environ 1 400 employés et 700 visiteurs pour les bureaux,*
- *environ 250 résidents et 50 visiteurs pour les logements,*
- *environ 340 clients et 200 employés pour l'hôtel (et ses restaurants),*
- *environ 60 enfants et 10 employés pour la crèche.*

Au total, la fréquentation quotidienne théorique du site devrait être de l'ordre de 19 345 personnes. Il est important de souligner que ce chiffre ne correspond ni à la fréquentation permanente du site (l'occupation de certaines des composantes du programme n'intervenant pas de façon concomitante) ni à sa capacité d'accueil maximale (notion liée à la sécurité incendie pour certaines composantes du programme (ERP, …) au regard de la réglementation en vigueur). »

« Comme le montrent les résultats de l'étude macroscopique faite par la Direction de la Voirie et des Déplacements de la Ville de Paris (en utilisant son propre modèle de trafic) figurant dans le chapitre I.3.6 (de l'étude d'impact), l'évolution de la circulation dans le centre de Paris dans les prochaines années sera principalement imputable aux deux grands projets de réaménagement suivants :

- *la reconquête des berges de Seine (2012),*
- *les modifications de la voirie souterraine liées au réaménagement des Halles (2011 à 2014).*

Dans ce contexte, cette étude indique que le projet de réaménagement de la Samaritaine est relativement peu générateur de trafic nouveau.

Cette appréciation a été confirmée par l'étude spécifique réalisée par le bureau d'études spécialisé JRN Conseils lequel a estimé les déplacements (ou mouvements) occasionnés par les différents occupants et utilisateurs futurs du site (cf. paragraphe « A » du chapitre « II.3.6. : Le fonctionnement » de la présente étude d'impact) en tenant compte notamment des critères suivants :

- *Pour les commerces :*
  - *Tous les mouvements tiennent compte de l'aller et du retour.*
  - *Pour les vélos, les 2 roues motorisés et les poids lourds, 1 véhicule correspond à 1 personne.*
  - *Pour les véhicules particuliers et les taxis des clients et visiteurs, chaque véhicule comprend 2 personnes en moyenne. Pour le personnel, on compte 1 personne par véhicule.*
- *Pour les bureaux :*
  - *chaque personne (employé, visiteur) effectue un aller et un retour quotidien.*
- *Pour les logements et la crèche :*
  - *en moyenne 4 mouvements par jour et par enfant, afin de tenir compte des accompagnateurs,*
  - *le personnel de la crèche se déplace à raison de 1 aller -retour par jour et de 1 personne par véhicule.*
- *Pour l'hôtel et ses restaurants :*

NCE

- *pour chaque client de l'hôtel est comptabilisé un déplacement en cours de journée en plus des mouvements d'entrée et de sortie, considérant qu'une majorité de ces déplacements se font en taxi (80 %),*
- *une majorité de personnes fréquentant les restaurants se déplaceront à pied ou en voitures particulières (35 % pour chacun de ces modes).*

Tableau récapitulatif de l'ensemble des mouvements *(y compris logistiques)*

MODES DE DEPLACEMENT	COMMERCES		BUREAUX		LOGEMENTS CRECHE		HOTEL RESTAURANTS		TOTAL GENERAL	
	Mvts / jour	% par mode	Mvts / jour	% par mode	Mvts / jour	% par mode	Mvts / jour	% par mode	Mvts / jour	% par mode
FLUX DE PERSONNES										
Piétons, Vélos	9 820	34%	1 344	32%	260	30%	226	22%	11 650	33%
Métro	8 800	30%	630	15%	240	28%	134	13%	9 804	28%
Bus public	6 340	22%	420	10%	170	20%	94	9%	7 024	20%
Cars privés	40	0%	0	0%	0	0%	0	0%	40	0,11%
Automobiles dont	1 760	6%	1 344	32%	140	16%	514	50%	3 758	11%
Véhicules particuliers	*1 324*	*4%*	*598*	*14%*	*140*	*16%*	*202*	*20%*	*2 264*	*6%*
Taxis	*436*	*1%*	*746*	*18%*	*0*	*0%*	*312*	*31%*	*1 494*	*4%*
Deux roues motorisés	2 550	9%	462	11%	50	6%	30	3%	3 092	9%
S/T MVTS PERSONNES	29 310	100%	4 200	100%	860	100%	998	98%	35 368	99,81%
FLUX LOGISTIQUES										
Véhicules utilitaires légers	0	0,00%	10	0,19%	0	0,00%	30	2%	40	0,11%
Poids Lourds	28	0,09%	0	0%	0	0,00%	0	0%	28	0,08%
S/T MVTS LOGISTIQUE	28	0,09%	10	0,23%	0	0,00%	30	2%	68	0,19%
TOTAL MOUVEMENTS	29 338		4 210		860		1 028		35 436	
Pour un TOTAL de PERSONNES	16 349		2 105		370		555		19 379	

Source : JRN Conseil / CERPI 2011. Dans le tableau ci-avant, « Mvts » est l'abréviation de mouvements.
Source : Etude d'impact trafic, JRN Conseils, Avril 2011

A chacune des destinations prévues dans le cadre du projet, JRN Conseils a affecté une répartition des modes de déplacements spécifique.
Ont été comptabilisés également les flux logistiques pouvant être observés au cours d'une journée (livraison de marchandises, dépannage, entretien de matériels, etc …).
Les conclusions de l'étude réalisée par JRN Conseils en matière de déplacements sont les suivantes :

- *S'agissant de la fréquentation quotidienne du site :*
  - *les différents programmes (commerces, bureaux, logement et crèche, hôtel et restaurants) représentent 19 379 personnes générant au total 35 368 mouvements tous modes de déplacements confondus (allers-retours dans la journée). Comparés aux 450 000 mouvements estimés dans la situation actuelle de référence, le projet devrait induire une augmentation maximale de ces mouvements d'environ + 7,9 % ;*
  - *la logistique représente 34 personnes pour 68 mouvements de véhicules utilitaires (respectivement 14 et 28 pour les commerces, 5 et 10 pour les bureaux et l'espace polyvalent, 15 et 30 pour l'hôtel et les restaurants).*

ACE

- *S'agissant des circuits chalands*[6] :
  L'impact du projet est inclus dans une fourchette qui correspond à deux situations extrêmes :
  - *la totalité de la fréquentation du site est un apport supplémentaire de piétons issus des différents modes de déplacements : dans ce cas, les 19 379 personnes augmentent les circuits chalands de 22 % par rapport aux 90 000 personnes estimées dans la situation actuelle de référence ;*
  - *une partie de ces 19 379 personnes est déjà présente dans le quartier et vient sur le site : dans ce cas, l'apport supplémentaire réel ne sera plus que de 13 779 personnes, soit 15,3 % de chalands supplémentaires.*
- *S'agissant de la fréquentation du métro et du RER :*
  L'augmentation attendue se situe entre 9 804 et 6 284, soit une augmentation de l'ordre de + 2,5 % à + 3,9 % par rapport aux 250 000 voyageurs actuels.
- *S'agissant de la fréquentation des bus :*
  L'augmentation de fréquentation des bus se situe entre 7 024 et 4 488 mouvements, soit une augmentation de l'ordre de + 8, 1 % à + 12,8 % par rapport aux 55 000 voyageurs actuels.
- *S'agissant de la circulation motorisée :*
  L'augmentation de la circulation motorisée se situe entre 5 166 et 6 890 mouvements, soit une augmentation de l'ordre de + 3,8 % à + 5 % par rapport aux mouvements actuels de 137 599 véhicules du quartier.
- *S'agissant de la circulation des vélos :*
  L'augmentation de circulation des vélos se situe entre 380 et 510 mouvements, à comparer aux 6 065 mouvements actuels, soit une augmentation de l'ordre de + 6,3 % à + 8,4 %.
- *Sur le plan catégoriel :*

Poids de chaque destination dans les mouvements

MODES DE DEPLACEMENT	COMMERCES		BUREAUX		LOGEMENTS CRECHE		HOTEL RESTAURANTS		TOUTES ACTIVITES	
	Mvts / jour	% activité / global	Mvts / jour	% activité / global	Mvts / jour	% activité / global	Mvts / jour	% activité/ global	Mvts / jour	% activité/ global
FLUX DE PERSONNES										
Piétons, Vélos	9 820	84%	1 344	12%	260	2%	226	2%	11 650	100%
Métro RER	8 800	90%	630	6%	240	3%	134	1%	9 804	100%
Bus public	6 340	90%	420	6%	170	3%	94	1%	7 024	100%
Cars privés	40	100%	0	0%	0	0%	0	0%	40	100%
Automobiles dont	1 760	47%	1 344	36%	140	4%	514	13%	3 758	100%
Véhicules particuliers	*1 324*	*59%*	*598*	*26%*	*140*	*6%*	*202*	*9%*	*2 264*	*100%*
Taxis	*436*	*29%*	*746*	*50%*	*0*	*0%*	*312*	*21%*	*1 494*	*100%*
Deux roues motorisés	2 550	82%	462	15%	50	2%	30	1%	3 092	100%
S/T MVTS PERSONNES	29 310	83%	4 200	12%	860	2%	998	3%	35 368	100%

[6] *La notion de « circuit chaland » est une notion hybride dans laquelle on trouve les piétons issus des véhicules qui transitent dans le quartier, les résidents, les transports en commun…,*

ACE

On observe notamment :

- *Que si la partie commerciale qui génère 83 % des mouvements, elle ne représente que 63 % des flux motorisés hors transports en commun (4350 Mvts/6890), dont les deux tiers sont des 2 roues motorisés.*
- *L'automobile ne joue qu'un rôle mineur dans le fonctionnement du site, dont elle n'assure que moins de 11 % de l'ensemble des mouvements du site. Elle est surtout importante pour des catégories particulières d'usagers (les bureaux, l'hôtel et les restaurants). Mais avec une part de 40 % les taxis relativisent cet impact de l'automobile car les besoins du site en taxis seront absorbés par les circuits déjà existants.*

- *S'agissant des flux motorisés (automobile et deux-roues) lors du pic de circulation :*
  Le pic de circulation sur le site sera essentiellement dû aux bureaux entre 8 h et 9 h, puis aux employés des commerces qui commencent à arriver avant l'ouverture des commerces à 10h et le reste du trafic se répartira tout au long de la journée :
- *Pour les bureaux, les horaires d'arrivées devraient être relativement étalés ; on compte une pointe d'embauche entre 8 h et 9 h représentant 50 % des arrivées, + 25 % de 9h à 10h, + 25 % de 10h à 11h, et un flux de visiteurs étalé sur la journée et démarrant dès 9h.*
- *Pour les employés des commerces, un tiers du flux s'effectue entre 9h et 10h et un deuxième tiers entre 10h et 11 h, le reste se réparti dans la journée.*

FLUX MOTORISES SAMARITAINE	Total mouvements par jour	8 à 9 H	9 à 10 H	10 à 11 H
bureaux	1806	302	190	230
Employés des commerces	160	-	55	55
TOTAL	1 966	302	245	285

Par rapport à la situation actuelle de référence, l'augmentation globale des flux motorisés due aux employés des bureaux et des commerces, par tranche horaire et pour les heures de pointe du matin, est limitée à un peu plus de 2 % :

FLUX MOTORISES SAMARITAINE	8 à 9 H	9 à 10 H	10 à 11 H
bureaux	302	190	230
Employés des commerces	-	55	55
TOTAL SAMARITAINE	302	245	285
TOTAL QUARTIER	13 760	11 696	11 007
% SAMARITAINE / QUARTIER	2,2 %	2,1 %	2,6 %

Au-delà de ces pics de circulation aux heures de pointe du matin, les clients se répartiront tout au long de la journée. Toutefois, l'ensemble des clients motorisés venant chaque jour (800 automobiles et 1 210 deux roues motorisés) représente moins que l'écart de trafic entre la tranche 10h-11h et la tranche 8h-9h.

- *S'agissant des flux liés à la logistique nécessaire au fonctionnement du site*

NCE

Se traitant essentiellement de nuit et tôt le matin, ils représenteront environ 0,19 % de l'ensemble des mouvements, tous types confondus »

« Impacts liés aux circulations motorisées : Comme le souligne l'étude réalisée par le bureau d'études JRN Conseils, le projet de la Samaritaine tel qu'il est présenté dans la partie 2 (de l'étude d'impact), s'intègre harmonieusement à son environnement urbain en profitant pleinement de ses capacités de déplacements, en particulier en matière de transports en commun et pour les modes doux (vélo, marche à pied), dont dispose le site aujourd'hui en plein cœur de Paris.
Cette étude montre que les circulations motorisées (automobile, deux-roues motorisés) ne joueront qu'un rôle mineur dans le fonctionnement du site puisque :

- *la circulation automobile devrait représenter moins de 11 % de l'ensemble des déplacements (c'est-à-dire des allers et retours quotidiens depuis et vers le site) attendus dans le quartier et les deux-roues motorisés environ 9 % ; par conséquent, 4 déplacements sur 5 auront recours à des modes de déplacements dits « propres » (vélo, marche à pied, transports en commun) ;*

- *l'augmentation des circulations motorisées dans le quartier par rapport la situation actuelle dite de référence est relativement limitée, avec seulement de + 3,8 % à + 5 %.*

Elle souligne par ailleurs que les flux automobiles attendus seront :

- *d'une part, inférieurs à ceux qui étaient enregistrés juste avant la fermeture du site de la Samaritaine en 2005 ;*
- *et, d'autre part, compensés par la baisse de la circulation générale observée depuis lors dans ce secteur.*

Ne permettant qu'un recours limité à la voiture, le projet s'inscrit donc parfaitement dans les orientations du P.D.U. de la région d'Ile-de-France et du P.L.U. de Paris en matière de déplacements, visant l'amélioration de la qualité de l'air et donc la préservation de la santé humaine.
Toujours, dans le respect de ces objectifs, il convient de rappeler que la nouvelle organisation du site en terme de livraisons des marchandises (présentée en détail dans la partie 2 de la présente étude) constitue un atout important. Optimisée par l'aménagement dans le volume bâti du projet d'une aire de déchargement (avec une plateforme de retournement pour le chargement des camions de livraison par des déchets secs à évacuer), cette organisation logistique :

- *permet de favoriser la fluidité de la circulation sur la rue de l'Arbre Sec autrefois paralysée par les opérations de manutention pour le déchargement des véhicules de livraison (cf. partie 1) ;*
- *limite à environ 14 véhicules / jour (en moyenne, organisés de nuit et hors périodes de pointe où ce chiffre pourra doubler) contre 66 véhicules / jour en 2005 (en moyenne, dont 90 % en journée et hors périodes promotionnelles durant lesquelles 90 véhicules desservaient quotidiennement le site) ;*
- *s'appuie sur l'usage de véhicules hybrides, sources moins importantes de gaz à effet de serre. »*

NCE

Avis et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage

Réponse du pétitionnaire :

- ***Le centre de Paris connaît un faible taux de vacance (autour de 4,5%) et il existe toujours une forte demande pour des bureaux neufs qui répondent aux critères actuellement recherchés par les utilisateurs*** *: standards internationaux de confort et d'aménagement, modularité des plateaux, coûts d'exploitation optimisés, prestations de grande qualité, performances énergétiques garanties par des labels et certifications environnementales, desserte en transports en commun.*

  Compte tenu de leur emplacement unique au cœur de Paris (à proximité du triangle d'or et du quartier d'affaires de Paris Rive Gauche), dans un quartier dynamique bénéficiant d'une importante desserte multimodale et de leur haut niveau de prestations, les bureaux de la Samaritaine vont constituer une offre locative extrêmement attractive.
- ***L'étude d'impact jointe aux dossiers de demande de permis de construire présente de manière détaillée les simulations et projections du projet sur les transports en commun, la circulation piétonne, en vélos, deux-roues, véhicules automobiles, taxis et autocars****…*

  Sur ce sujet, le Préfet de la Région Ile-de-France souligne, dans son avis sur l'étude d'impact, que :

> Pour ce qui concerne les transports, le site bénéficie d'un réseau de transports en commun particulièrement riche et diversifié : deux stations de métro « Louvre Rivoli » sur la ligne n°1, et « Pont Neuf » sur la ligne n°7 (directement au pied du magasin n°2) et de nombreuses lignes de bus circulant sur la rue de Rivoli, le quai du Louvre ou la rue de la Monnaie.
> La présentation de l'ensemble des voiries et les études du trafic en découlant dans le secteur sont clairement présentées (page 175 à 180) avec des plans et cartographies en facilitant la compréhension.

Les bureaux auront un faible impact sur les flux et les systèmes de transport (circulation et stationnement).

En effet, les mouvements journaliers liés aux bureaux sont estimés en moyenne à 4.200, à comparer aux 35.000 mouvements quotidiens liés à la totalité du futur ensemble immobilier, provenant pour l'essentiel de la clientèle des commerces.

L'impact des bureaux en termes de circulation et de fréquentation devrait représenter entre 1% et 1,2% d'accroissement des flux du quartier, pour une création de 1.400 emplois*.*

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des éléments de réponse apporté par le pétitionnaire concernant les besoins en termes de bureaux.
Ce point a été largement abordé dans la précédente enquête, mais est resté plutôt mineur dans celle-ci. La Ville de Paris avait alors établit la réponse suivante, dans sa fiche n2 « sur l'opération et les éléments du programme », présentée p 144-148 du rapport d'enquête du 30/04/2010 portant sur la révision simplifiée du PLU, rapport joint au présent dossier d'enquête publique, avec ce paragraphe se rapportant au programme envisagé de bureaux :
« Le programme de bureaux, en créant des emplois sur le site, revitalisera le quartier et sera bénéfique pour Paris. Il faut rappeler que la capitale a perdu 7% de ses emplois entre 1989 et

ACE

2007, alors que la France en gagnait près de 15%, que, dans la même période, le développement du parc de bureaux a plus profité à la petite couronne qu'à Paris intra-muros et que le 1er arrondissement a connu un accroissement des surfaces de bureaux inférieur à la moyenne parisienne.
Entre 2008 et 2009, sur le marché. de bureaux de l'ouest parisien où se situe le secteur de la Samaritaine (hors quartier central des affaires), la demande placée de bureaux (somme des transactions locatives et des ventes aux utilisateurs) est restée stable (de l'ordre de 75 000 m.). Sur ce marché le taux de vacance immédiat, qui était au 4ème trimestre 2009 de 6,1%, est demeuré inférieur au taux constaté dans la région d'Ile de France (7,1 %) et dans le quartier central des affaires (6,3 %). Les bureaux vacants sont pour la plupart anciens et mal adaptés aux besoins actuels des entreprises.
Les prévisions de la demande placée en Ile-de-France montrent qu'après la décroissance de ces 4 dernières années, la forte demande d'immeubles neufs ou rénovés devrait entrainera une pénurie d'offres neuves à moyen terme.
Dans ce contexte, l'implantation de bureaux sur un site qui vient de perdre 1400 salariés, dans un quartier figurant parmi les mieux dotés de Paris en transports en commun, apparait comme une opportunité particulièrement intéressantes et il y a bien un intérêt général à faciliter sa réalisation. »

Le marché de bureaux semble ainsi reprendre et le segment d'une offre répondant aux standards actuels reste encore peu développé dans la Capitale. Leur localisation dans un secteur prestigieux et particulièrement bien desservi par les transports en commun constitue un atout majeur. Et il n'est de toute façon pas de l'intérêt, ni du pétitionnaire, ni de la ville de disposer de locaux vacants, et tout particulièrement dans un secteur central.
Enfin, cette offre tertiaire s'inscrit dans un programme mixte dans laquelle il n'est pas majoritaire et les études de circulation menées à l'occasion montrent son très faible impact en termes de circulation et d'accessibilité générale (inférieur à 2%), à la fois en raison de sa très bonne desserte en TC et surtout de l'absence de stationnement public.

ACE

- ✓ **L'hôtel** :

Résumé des observations recueillies sur ce thème pendant l'enquête

La reconversion du bâtiment Sauvage en hôtel est globalement bien acceptée, permettant de mettre en valeur un bâtiment historique, de générer un apport économique et d'assurer une attractivité certaine au quartier (R2/Obs 3, M le Maire du 1er arrondissement). Elle est également attendue avec impatience par les commerçants, tant du quai du Louvre que de la rue de Rivoli.
Il est toutefois demandé de laisser ouverts au public un maximum de lieux pour lui permettre de profiter de la vue exceptionnelle et non de la réserver à quelques clients fortunés. Pouvez-vous rappeler quels espaces pourront ainsi être fréquentés par un public indépendant de l'hôtel? (R1/, Obs 12, Dr Dupont, R1/Obs 13, Mme Penouilh).

Les éléments du dossier (et les éléments d'information à disposition du commissaire enquêteur)

Des informations sur ce sujet sont présentées dans la notice architecturale du permis de construire Seine p 93 à 109.

- *« Les zones publiques intérieures : A l'intérieur du hall principal se trouveront en plus de l'accès aux étages, un salon de thé ouvert au public, l'accès public au spa qui sera situé au 1ersous-sol ainsi que la conciergerie de l'hôtel. Un élément verrier situé dans l'axe de l'entrée principale apportera une totale transparence avec le bâtiment Jourdain Verrière créant une nouvelle perspective*
  Le SPA, situé au 1er sous-sol, sera directement accessible depuis le lobby par un escalier monumental pour les clients extérieurs à l'hôtel et grâce à un ascenseur depuis les chambres.
  A l'intérieur de l'hôtel, cinq ascenseurs seront dédiés au public et quatre monte-charges au service. Quatre escaliers (dont deux existants) distribueront l'ensemble des étages.
  Les deux restaurants de l'hôtel et le bar, tous ouverts au public extérieur, se situent au septième étage au niveau du jardin terrasse du bâtiment Jourdain afin d'offrir les meilleures vues.
- *Les zones publiques à l'air libre : Le 10ème étage hébergera exclusivement des locaux techniques compte tenu de son altimétrie. Toutefois, un accès contrôlé, conforme aux dispositions de la réglementation PMR, sera mis en place afin de permettre au public (par groupes de moins de dix personnes accompagné de deux agents SIAAP) attaché à son panorama de visiter cette terrasse sur réservation.*
  La terrasse du R+10 sera directement accessible depuis la terrasse du R+7 par un ascenseur dédié aux visites patrimoniales. Deux escaliers de secours relient les deux terrasses ainsi qu'à la circulation périphérique extérieure pour services de secours du R+8. »

ACE

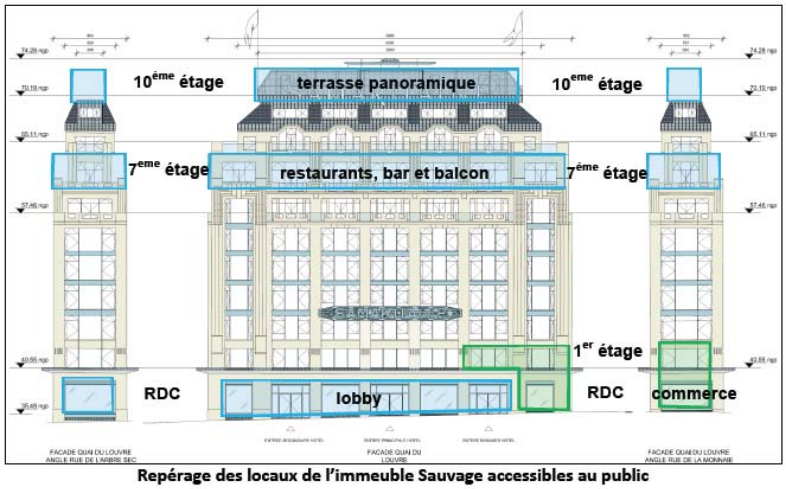
Avis et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage

Réponse du pétitionnaire :

- *Les observations formulées dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision simplifiée du PLU font référence aux terrasses panoramiques des 10ème et 11ème étages et au restaurant Toupary situé au 5ème étage du bâtiment Sauvage, tous accessibles au public avant la fermeture de la Samaritaine.*

  A la suite de la recommandation de la commissaire-enquêteur de « préserver tous les patrimoines, notamment dans le libre usage de la terrasse panoramique, belvédère familier des Parisiens et attrait touristique des visiteurs », le maître d'ouvrage s'est engagé dans une lettre du 1er juin 2010 adressée au Maire de Paris « à examiner les conditions dans lesquelles pourrait être préservé l'accès au public à la terrasse panoramique, sous réserve naturellement que les conditions d'accès et d'ouverture au public puissent être validées par les services compétents de la Préfecture de police, lors de la mise au point du projet ».

  ***Malgré les très fortes contraintes d'exploitation en matière de sécurité incendie, le programme de l'hôtel a donc été établi** afin de maintenir accessibles au public, y compris aux personnes non clientes de l'hôtel, de nombreux espaces offrant des vues exceptionnelles sur la Seine, l'île de la Cité et la rive gauche de Paris.*



Repérage des locaux de l'immeuble Sauvage accessibles au public

Locaux dépendant de l'hôtel accessibles au public
Locaux dépendant des commerces accessibles au public

***Au 10ème étage**, après de nombreuses discussions avec les services de la Préfecture de police, le maître d'ouvrage a réussi à obtenir une **dérogation exceptionnelle autorisant l'accès du public**, y compris aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, à la terrasse-toiture, moyennant certaines conditions très strictes :*

- *des groupes limités à dix personnes maximum,*
- *l'encadrement systématique du public par deux agents de sécurité qualifiés (SIAAP),*
- *l'absence de toute activité commerciale.*

Un système d'inscription sera mis en place selon des modalités restent à déterminer (internet, téléphone…).

ACE

***Au 7ème étage**, dernier étage situé en-dessous du seuil des 28 mètres, l'hôtel proposera **une offre de restauration diversifiée**, avec un restaurant type bistrot, un bar et un restaurant gastronomique, ouvert sur le balcon côté Seine et sur une terrasse végétalisée autour de la grande verrière historique du bâtiment Jourdain.*



Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses fournies.
Effectivement, la question du libre accès de la terrasse du 10e étage a fait l'objet d'une recommandation du rapport d'enquête publique d'avril 2010 portant sur le projet de révision simplifiée du PLU de Paris. Le pétitionnaire a ainsi tenu ses engagements de l'époque et le commissaire enquêteur s'en félicite, les contraintes de sécurité dans un immeuble inscrit étant pour le moins complexes à gérer.
Cet immeuble de l'architecte Henri Sauvage est en effet emblématique de la Samaritaine et fait partie, non seulement d'un patrimoine historique de qualité mais également d'un patrimoine sensible pour les parisiens et son ouverture au public est importante.

Pour des informations complémentaires, il est possible également de visualiser ces éléments sur les plans du permis de construire Seine : Plans Accessibilité Hôtel: PC 39c – 01, 02, 03, PC 40 d – 01,02

ACE

- ✓ **Le stationnement** :

Résumé des observations recueillies sur ce thème pendant l'enquête

- Ce stationnement est jugé superflu pour certains, au profit des transports en commun devant être davantage développés. La Mairie de Paris est ainsi interpelée sur la desserte du site, voire d'envisager le passage d'un tramway. Quelles réponses peuvent être apportées sur ces sujets ? (R1/observations n° 3 et 26 de M Picciotto)
- Faibles pour d'autres au regard du programme : quels seront les critères de répartition : pour les logements, auront-ils tous des places ? pour les bureaux, la crèche et les commerces ? (R1/Obs 36, M Maret, Groupe Darty)
- Cette faible capacité est-elle dérogatoire par rapport au règlement d'urbanisme (PLU) ? Est-il envisagé d'imposer de proposer des places dans les parcs de stationnement alentours ?
- L'impact du programme sur la circulation n'est pas évoqué dans le dossier : non seulement les bureaux, les commerces vont générer du trafic, mais également la crèche et les logements. Pouvez-vous préciser ce point ? (R1/ Obs 3, M Piciotto, R1/Obs 21, M Farvacque)
- L'emplacement de l'accès au parc souterrain rue de la Monnaie va générer des nuisances pour les transports en commun (arrêts de bus) : quelles mesures sont envisagées pour les limiter ?(R1/Obs 3 et 26, M Piciotto)

Les éléments du dossier (et les éléments d'information à disposition du commissaire enquêteur)

Des informations sur ces éléments sont présentés à différents chapitres de l'étude d'impact, permettant de comprendre la situation actuelle (et avant la fermeture du site), le projet et les répercussions futures sur le quartier. Les impacts sur la circulation ont été repris dans le point précédent concernant les bureaux. Ainsi, pour de plus amples informations, se reporter à l'étude d'impact aux pages 112 à 117, 175 à 179, 190 à 194, 201 à 209, 289 et 290, 316 à 322, 362 et 363, 363 à 367, 373. D'autres éléments sont également présentés dans la notice architecturale du permis de construire Seine p86. L'avis du préfet en sa qualité d'Autorité Environnementale aborde également ce sujet p4.

- *Impacts en matière de stationnement :*
  Rappel de la situation avant la fermeture du site au public en 2005 :
  Pour mémoire (cf. partie 1 de l'étude d'impact), le site de la Samaritaine ne disposait, avant sa fermeture au public en 2005, d'aucune place destinée au stationnement des véhicules automobiles, ni à l'intérieur de son propre volume, ni à ses abords immédiats.
  Une partie de la rue de l'Arbre Sec, servait néanmoins au stationnement des véhicules pour la livraison des marchandises, largement au-delà des emplacements matérialisés à cet effet sur l'espace public, occasionnant alors de nombreux désagréments dans le fonctionnement de cette voie et pour la commodité du voisinage.

NCE

Le site ne disposait par ailleurs d'aucun emplacement pour les vélos (le système de vélos en libre-service « Vélib' » n'ayant été lancé qu'à partir du 15 juillet 2007 ; la station existante rue de l'Arbre Sec ayant été mise en service dans le cadre du lancement de ce système à Paris).

Situation projetée :
Respectant les dispositions prévues au P.L.U., le projet prévoit la création de :

- *47 places de stationnement destinées aux véhicules (auxquelles s'ajoutent 1 place destinée aux Personnes à Mobilité Réduite (P.M.R.) et 15 places pour le stationnement des deux-roues motorisés), en application des dispositions de l'article UG 12.1 du règlement du document d'urbanisme ;*
- *Ces places seront réalisées au 3ème sous sol du bâtiment Jourdain Plateau et accessibles depuis la rue de la Monnaie, à proximité immédiate d'un des deux arrêts de bus existants (le plus proche de la rue Baillet). L'intégralité du parking sera automatisé et non accessible au public.*
- *une aire de livraisons pour les surfaces commerciales, de bureaux et d'hôtel prévues dans le projet aménagé à l'intérieur du bâtiment Jourdain et accessible depuis la rue de l'Arbre Sec (cf. le §. « C - La livraison des marchandises » dans le chapitre « II.3.6 : Le fonctionnement ») évitant ainsi les désagréments rencontrés dans le cadre du fonctionnement du site avant sa fermeture en 2005 ;*
- *une aire de dépose / reprise sera aménagée pour les autocars (sur un emplacement restant à définir) entre la Place de l'Ecole et la rue des Prêtres Saint Germain l'Auxerrois ;*
- *des locaux destinés au stationnement des vélos et des poussettes, dans le bâtiment Jourdain et les immeubles de logements rénovés le long de la rue de l'Arbre Sec*

Ce parti pris sur l'offre de stationnement du projet de la Samaritaine s'inscrit en parfaite compatibilité avec les orientations d'urbanisme de la Ville de Paris visant à modifier les comportements en matière de déplacements et en particulier à inciter à l'usage des modes collectifs ou doux (transport en commun, vélo, etc.), dans un secteur de la capitale où de surcroît ceux-ci sont omniprésents (bus, RER, métro, cf. partie 1 de l'étude d'impact).

Il est important de préciser que l'accès aux places de stationnement à réaliser conduit à revoir la réglementation limitant la circulation sur la rue de la Monnaie depuis la rue de Rivoli (l'accès aux véhicules des particuliers étant aujourd'hui prohibé, cf. partie 1 de l'étude d'impact). »

« Accès véhicules et Aires de stationnement : Desserte locale et parking pour les usagers
La rue de Rivoli est un axe de forte circulation automobile et piétonne qui ne permet ni le stationnement des véhicules le long des trottoirs, ni la pénétration de véhicules à l'intérieur des parcelles.
Le Quai du Louvre est un axe de transit où la circulation est très dense. Le stationnement n'est pas autorisé le long du quai (sauf aire taxi).
La rue de la Monnaie, étroite et dédiée au passage du bus urbain avec des arrêts au pied de la Samaritaine ne permet pas non plus de stationner.
La rue Baillet, de par sa faible largeur, est concernée sur tout son linéaire par l'interdiction de création d'accès à des places de stationnement.

ACE

Une aire de livraison pour les commerces, bureaux et hôtel des îlots Seine et Rivoli est créé à l'intérieur du bâtiment avec un accès par la rue de l'Arbre Sec.
47 places de parking sont aménagées en sous-sol du bâtiment Seine avec un accès charretier au parking par la rue de la Monnaie. Ceci nécessitera une modification de la réglementation et de la signalétique de la voirie et un réaménagement des arrêts et terminus des autobus RATP. Le projet a obtenu un accord de principe de la direction de la Voirie et des déplacements, de la mairie de Paris et de la RATP.
Le projet ne prévoit pas la création de places de stationnement pour véhicules automobiles dédiées aux personnels et clients des commerces, des bureaux, de la crèche et de l'hôtel.
En effet, les accès à la Samaritaine se feront essentiellement par les circulations douces (pieds, vélos, triporteurs…) ou en transports en communs (SNCF, RER, métro, autobus…) grâce à une offre multimodale particulièrement dense et interconnectée.
Ainsi, le projet répond parfaitement aux orientations et objectifs en matière d'urbanisme et de mobilité individuelle fixés par les pouvoirs publics visant à réduire la présence automobile dans les quartiers centraux et à inciter l'usage des modes collectifs et doux (transport en commun, vélo, etc.), en préservant le bon fonctionnement des activités économiques, dans le respect de la qualité de vie des résidents.
Par ailleurs, les capacités de stationnement dans les parkings avoisinants, actuellement sous-utilisés, seront largement en mesure d'absorber le besoin, relativement marginal, pour les accès en voitures particulières liés à la présence des commerces, des bureaux, de la crèche et de l'hôtel.
Dans un périmètre inférieur à 500 mètres à vol d'oiseau, on dénombre sept parkings publics offrant une capacité totale de 4 052 places de stationnement. La plupart de ces parkings disposent déjà de places réservées aux personnes handicapées, aux deux roues et aux véhicules familiaux.
En incluant les sept autres parkings positionnés à proximité de ce périmètre, cette offre s'enrichit de 2 841 places supplémentaires pour atteindre un total de 6 893 places. »

Avis et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage

Réponse du pétitionnaire :

- ***Le parc de stationnement de 47 places répond à une stricte exigence du Plan Local d'Urbanisme de Paris calculé sur la base d'une place pour 100 m² de surfaces de plancher neuf de logements.***
  Le PLU n'impose pas de normes pour les autres destinations du futur ensemble immobilier.
  Sur ce site, la densité de l'offre de transports en commun et les capacités de stationnement alentour ne nécessitent pas la création de places de stationnement supplémentaires.
- ***L'impact du programme sur la circulation est largement évoqué dans l'étude d'impact.***
  D'ailleurs, dans son avis sur l'étude d'impact, le Préfet de la Région Ile-de-France souligne que :

ACE

Pour ce qui concerne les transports, le site bénéficie d'un réseau de transports en commun particulièrement riche et diversifié : deux stations de métro « Louvre Rivoli » sur la ligne n°1, et « Pont Neuf » sur la ligne n°7 (directement au pied du magasin n°2) et de nombreuses lignes de bus circulant sur la rue de Rivoli, le quai du Louvre ou la rue de la Monnaie.
La présentation de l'ensemble des voiries et les études du trafic en découlant dans le secteur sont clairement présentées (page 175 à 180) avec des plans et cartographies en facilitant la compréhension.

- *Le parc de stationnement ne comporte que 47 places de parking, soit un nombre relativement limité. Le mouvement complet d'un véhicule ne devrait pas excéder 1 minute 30.*
  Néanmoins, compte tenu de la localisation des arrêts des bus au niveau de l'entrée/sortie du parking, il sera nécessaire de décaler ces stations de quelques mètres dans la rue de la Monnaie.
  Un nouvel aménagement de la voirie a été présenté et validé par les services de la voirie de la Mairie de Paris et du 1er arrondissement ainsi que par la RATP.

Avis du commissaire enquêteur

Au regard des différentes informations présentées dans le dossier soumis à enquête et des réponses du pétitionnaire, le commissaire enquêteur considère que les différents aspects liés à la circulation et aux circulations générées par le projet sont bien étudiés.
La faible quantité de places de ce stationnement privé à usage des logements exclusivement s'inscrit dans les orientations définies, tant au niveau du PDUIF que du PLU, visant à réduire la place de l'automobile dans la ville.
Par ailleurs, la présence de plusieurs parcs de stationnement publics sous utilisés dans un périmètre de moins de 500m permet d'offrir une réponse à des besoins éventuels.
En outre, la localisation très centrale du site, particulièrement bien desservi par les transports en commun, offre une alternative satisfaisante à l'usage de la voiture.

ACE

Thème 2 : Les caractéristiques du projet Samaritaine

Ce thème a recueilli le plus de remarques, de questions et de critiques, abordé dans 87,5% des observations déposées.
Il regroupe les observations portant sur les hauteurs du projet, la nouvelle façade du bâtiment Rivoli, la rénovation des bâtiments Jourdain et Sauvage …
Les deux premiers aspects soulèvent de très vives protestations. Le premier sera en partie repris dans le thème s'attachant plus spécifiquement aux procédures et règlementations

✓ Passage entre la rue de Rivoli et le quai du Louvre

Résumé des observations recueillies sur ce thème pendant l'enquête

Regret de l'abandon du passage entre la rue de Rivoli et le quai du Louvre qui aurait servi au plus grand nombre, l'entrée de l'hôtel aurait alors pu être déplacée latéralement. Pourquoi cette option a t-elle été écartée ? (R1/Obs 9, M Malochet)

Les éléments du dossier (et les éléments d'information à disposition du commissaire enquêteur)

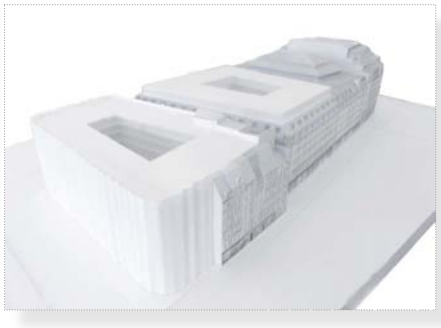
Des informations sur ces points sont présentées dans l'étude d'impact, p255, 263 et 264.
« Les évolutions apportées au projet lauréat de la consultation : Depuis sa désignation, en mars 2010, comme lauréat de la consultation lancée par la Samaritaine pour la restructuration des magasins n°2 et n°4 et suite aux premières présentations du projet lauréat de la consultation aux Architectes des Bâtiments de France et à la Ville de Paris, des propositions liées principalement à la conservation de certains existants ont amené la Samaritaine et SANAA à faire évoluer le projet, sans que celles-ci ne remettent en cause ni les objectifs ayant servi de cadre à la consultation ni sa compatibilité avec les dispositions du P.L.U. en vigueur.
Comme l'illustrent les (maquettes) ci-dessous, les deux modifications principales ont été les suivantes :

- *Le projet présenté lors de la consultation par le cabinet SANAA créait, de part et d'autre de la rue Baillet, une organisation des bâtiments aboutissant à la constitution d'un vaste cœur d'îlot traversé par cette rue.*
  Le dessin de cette organisation des bâtiments Rivoli et Jourdain Plateau a été modifié de sorte à créer deux îlots distincts disposant chacun d'une cour intérieure d'échelle parisienne permettant ainsi de conserver la façade du bâtiment Seine située rue Baillet.
  Celui-ci ne remet toutefois pas en cause le principe du « passage » du piéton à travers le site depuis la rue de Rivoli jusqu'au quai du Louvre.

NCE



Au stade de la consultation de deux agences d'architectes



Au stade de l'esquisse recalée

« Ces surfaces (commerciales) seront réparties principalement autour d'un mail central traversant le site dans le sens Nord-Sud, de la rue de Rivoli jusqu'à la rue de la Monnaie (aux abords de l'intersection formé par cette dernière avec le quai du Louvre).
Si ce parcours permettra d'assurer la continuité entre les bâtiments Rivoli et Seine, les trois cours intérieures jalonnant et rythmant cet axe offriront aux visiteurs des ambiances différentes, à la fois contemporaines (patio Rivoli, cour Plateau) et historique (la Grande Verrière). Le patio Rivoli forme un pavillon de verre accueillant les visiteurs dans un espace apaisant, insérée dans un écrin de nature. Au cœur du bâtiment Jourdain Plateau, un atrium couvert d'une verrière contemporaine illumine et laisse découvrir le spectacle du grand magasin. L'atrium historique dans le bâtiment Jourdain Verrière laisse découvrir son décor haut en couleur sous la verrière. »

Le mail central et ses 3 cours



1 - Le patio Rivoli
2 - La cour Plateau
3 - La Grande Verrière

Source : APS-PC, Juin 2011

ACE

Avis et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage

Réponse du pétitionnaire :

Remarque liminaire :

La Samaritaine et sa maîtrise d'œuvre se sont efforcées d'élaborer un projet équilibré tenant compte de l'intérêt général et de nombreuses et fortes contraintes, résultant principalement :

- *des prescriptions du Plan Local d'Urbanisme révisé,*
- *de la préservation, de la rénovation et de la mise en valeur du patrimoine historique (bâtiment 2 inscrit à l'inventaire des monuments historiques et conservation des immeubles de logements du 17ème siècle situés rue de l'Arbre Sec),*
- *de la règlementation en matière de sécurité incendie,*
- *de la règlementation en matière d'accessibilité aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite et de confort d'usage,*
- *des enjeux en matière de sécurité et de sûreté publiques,*
- *des objectifs de développement durable et de respect de l'environnement (RT 2005, Plan Climat Paris, labels BBC et certifications HQE®, BREEAM®, LEED®, PH&E®…),*
- *des nuisances générées par la fréquentation de la rue de Rivoli et le quai du Louvre (classement acoustique de la rue de Rivoli et le quai du Louvre),*
- *des contraintes liées à la présence d'équipements publics (poste transformateur électrique, assainissement collectif, desserte CPCU, réseau Climespace, lignes 1 et 7 du métro, bus…),*
- *des contraintes d'exploitation et d'occupation des commerces, des logements, des bureaux, de la crèche et de l'hôtel,*
- *de la nécessité de l'équilibre économique et financier de l'opération…*

o *La DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) et les ABF (Architectes des Bâtiments de France) ayant recommandé de conserver l'intégrité de la façade du bâtiment rue Baillet et de créer deux cours d'échelle plus parisienne que la grande faille, Sanaa a transformé l'axe Nord-Sud en un passage de cour en cour, ménageant une progression depuis le bâtiment Seine jusqu'à l'espace monumental sous verrière.*

Au fil des études, le futur exploitant de l'hôtel a mesuré qu'une entrée latérale était peu compatible avec l'image d'un palace, la frontalité emblématique Quai du Louvre constituant une composante incontournable.

Par ailleurs, l'accès au commerce par l'entrée historique située rue de la Monnaie s'avère plus cohérente et pertinente du point de vue de l'efficacité commerciale.

Pour mémoire, historiquement l'accès par les quais était fréquenté par moins de 10 % des clients. La commercialité du site ne sera donc pas impactée. Cette entrée bénéficie en effet de la sortie de la station de métro Pont Neuf, des arrêts de bus et du parking Pont-Neuf, en face des magasins Conforama et Habitat, à proximité des magasins Séphora, Zara, Etam et Darty, et d'un décor monumental constituant, avec son médaillon de métal à l'enseigne Samaritaine, un puissant élément de signalétique pour le commerce.

ACE



Entrée monumentale rue de la Monnaie
La sensation d'un passage continu entre la rue de Rivoli et le Pont-Neuf est néanmoins conservée grâce à une transparence ménagée depuis l'allée commerciale jusqu'au quai du Louvre et inversement.



Principe de la nouvelle transparence
(vue depuis le hall d'entrée de l'hôtel vers le bâtiment Jourdain Verrière)
Extrait de la notice descriptive du Projet Seine, page 96 et Etude d'impact

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des évolutions demandées par les services du patrimoine et intégrées par l'agence Sanaa dans son projet. La réponse proposée lui apparaît concilier, à la fois les directives patrimoniales d'intégrité des bâtiments inscrits et d'échelle de cœurs d'îlots parisiens et le principe de mail commerçant traversant jusqu'à la Seine, à l'image des passages parisiens. La progression semble intéressante pour des déambulations rythmées par des séquences originales, tout en en respectant le tissu et le statut de la rue Baillet.

ACE

- ✓ **Une façade contemporaine rue de Rivoli très controversée**.

Résumé des observations recueillies sur ce thème pendant l'enquête

- soit saluée comme un geste contemporain qui va marquer le lieu et qui s'inscrit de toutes façons dans la transformation d'une rue déjà remaniée, avec des bâtiments comme celui de la Belle Jardinière ou d'autres, voire ce qu'auraient souhaité réaliser les fondateurs de la Samaritaine (R1/Obs 1, M Guyon, commerçant rue de Rivoli, R1/Obs 2, Mme Doudet, commerçante rue de Rivoli, R1/Obs 5, M Vernhes, commerçant rue de Rivoli, R1/Obs 14, Mme Rozo architecte, R1/Obs Dartigues 10 rue Baillet, R1/Obs 31, Association des commerçants Louvre Rivoli, R2/Obs 3, M le Maire du 1er arrondissement de Paris)
- soit vivement décriée, comme élément défigurant la rue, rompant son homogénéité et son unité architecturale, en cédant à la facilité des façades de verre, faisant davantage preuve de pauvreté réflexive que d'intégration dans leur environnement. ne tenant compte, ni du gabarit des bâtiments actuels, ni des matériaux. La mairie de Paris est alors interpelée comme responsable laissant dénaturer un axe historique. Les façades existantes n'auraient-elles pas du être conservées ? (R1/Obs 12, M Dupont, R1/Obs 15, Anonyme, R1/Obs 18, M Welsch, R1/Obs 21, M Farvacque, R1/Obs 22, M Bon, association SOS Paris, R1/Obs 23, architecte, R1/Obs 26, M Piciotto, R1/Obs 29 Mme Nédélec, secrétaire de l'association SOS Paris, R1, Obs 30, M.B., R2/Obs 1, M Ferssier)
- l'avis de l'autorité environnementale est rappelé, remarquant l'absence de toute modénature horizontale typique de cet axe historique (R1/Obs 18, M Welsch)
- quelles seront les dispositions prises pour assurer la longévité et l'entretien de ces très importantes surfaces vitrées ?
- les différents éléments présentés au niveau du permis de construire (plans, coupes, montage d'insertion dans son environnement) ne permettent pas, en l'état de bien visualiser la qualité de cette architecture qui, il faut le reconnaître, peut apporter souvent des déconvenues. La vigilance de l'ensemble des services est alors requise pour éviter une mise en œuvre pouvant détériorer l'esprit et la qualité architecturale visés. Quelles assurances peuvent être envisagées à cet égard ?

Les éléments du dossier (et les éléments d'information à disposition du commissaire enquêteur)

Plusieurs éléments d'information sont disponibles dans le dossier, tant au niveau de l'étude d'impact (p247 et suivantes, p 278 à 280, p 324 à 339), que dans la notice architecturale du permis de construire Rivoli (p 17 et 18, 30, 43,47, 55 à 62, 67, 73 et 74, 76, 77, 82 à 87). Toutefois, il n'est pas fait mention des dispositifs envisagés pour l'entretien de la façade en verre.

« La rue de Rivoli, longue d'environ 3 kilomètres, est le lien principal entre le 1er et le 4e arrondissement de Paris. Le long de ce parcours on constate une incroyable diversité de traitement des façades, identifiables selon trois séquences majeures :

- *une séquence monumentale*
- *une séquence commerciale et populaire*

ACE

- *une séquence composite*

(…) (La séquence commerciale et populaire) se situe chronologiquement après la réalisation de la séquence monumentale, engagée sous la 2e République. Elle est caractéristique par la diversité des fonctions que l'on y trouve, mais surtout par l'importance accordée au traitement et à l'apparence des façades. Le style Art Déco, que l'on retrouve justement sur le site de la Samaritaine, démontre du façadisme de l'époque. Entre discontinuité et banalité des façades populaires environnantes, ces « Grands Magasins » ont toujours représenté les figures de proue de cette zone commerciale. »

« Le tissu existant de l'ilot Rivoli actuel, est le résultat de transformations successives d'immeubles de logements en espaces commerciaux. Ces immeubles ne sont pas inscrits au titre des Monuments Historiques. Comme décrit précédemment, les immeubles existants datant du XIXème et XXème siècle ont été rachetés successivement par les époux Cognac Jay dans l'intention d'homogénéiser l'ilot, subissant à chaque achat des réaménagements légers, avant la restructuration envisagée mais non réalisée. Les parcelles sur lesquelles devaient s'élever le dernier magasin de la Samaritaine n'ont jamais pu être rachetées dans leur intégralité. Le projet d'homogénéisation du dernier ilot de la Samaritaine n'a donc jamais pu voir le jour.
Les bâtiments actuels, interdits au public depuis la fermeture de la Samaritaine, outre le fait qu'ils soient en partie dégradés, ne sont à l'heure actuelle ni utilisables en tant que logements, ni adaptés au programme de commerce prévu sur le site.
Le projet de réhabilitation et restructuration de la Samaritaine nécessite un évènement architectural qui achève le projet d'unification de la Samaritaine. Ce projet est l'opportunité de redonner à la Samaritaine, sur l'ilot Rivoli, une façade novatrice et résolument contemporaine, respectueuse du patrimoine parisien, et en continuité des architectures de Jourdain et Sauvage. »
« Le volume :
gabarits enveloppes : les constructions projetées respectent les gabarits imposés par le PLU en vigueur.
Fuseaux de protection ; Dans le secteur de la Samaritaine, pour l'application du fuseau de protection A (Arc de Triomphe), la cote indiquée sur la carte F de l'atlas est remplacée par la cote 67,00 mètres (nivellement orthométrique). Les constructions neuves projetées respectent ce niveau et l'épannelage des constructions ménage des percées visuelles entre la cote 62,00 et la cote 67,00 NGF.
Bâtiment Rivoli ; Insertion dans le paysage urbain ;le volume du bâtiment a été conçu afin de répondre aux contraintes suivantes :

- *aux contraintes règlementaires (prospects, fuseau de protection de vue et espaces libres) qui définissent le volume sur rue ainsi que la dimension de la cour. La hauteur de la façade ondulée sur Rivoli est de 25,00 mètres, respectant ainsi le PLU en vigueur sur le site. Elle abrite les 6 premiers étages du bâtiment. Un dernier étage en retrait (R+7) vient couronner le bâtiment.*
  Le traitement des excroissances, toitures et édicules techniques est réalisé dans les limites imposées par le PLU.

NCE

- *Aux contraintes programmatiques (apports de lumière en cœur d'îlot, dimensionnement des bureaux et des logements) qui définissent l'épaisseur maximum du bâtiment*
  Les nouvelles constructions ont été projetées afin de s'intégrer harmonieusement aux constructions et paysages avoisinants. La nouvelle façade ondulée, image forte de La Samaritaine sur le rue de Rivoli, reprend le rythme et l'échelle de la façade existante afin de s'intégrer doucement au contexte urbain environnant. »

« *Sur l'îlot Rivoli, la nouvelle façade contemporaine se développe le long des rues de Rivoli, de la Monnaie et partiellement des rues de l'Arbre Sec et Baillet. La nouvelle façade réinterprète et complète de manière contemporaine l'œuvre de architectes précédents Frantz Jourdain et Henni Sauvage, s'inscrivant dans la continuité des thématiques et recherches avant-gardistes sur le verre et le métal.*
Sur l'îlot Rivoli, la réhabilitation de l'ensemble de la Samaritaine s'affirme par une nouvelle façade contemporaine, épurée, immatérielle qui établit un rapport audacieux et sensible avec la ville et son environnement.
Une architecture sensible, immatérielle et fluide : Une double peau de verre finement ciselée, à l'ondulation douce, se déploie le long de la rue de Rivoli. La notion classique de façade est abolie au profit d'une fine membrane établissant une interface subtile entre l'extérieur et l'intérieur : ce rideau de verre sérigraphié réfléchit dans ses plis les immeubles alentours, et laisse deviner les nouvelles activités de la Samaritaine à travers un jeu subtil d'ondulations irrégulières et maîtrisées. Le dessin des courbes de verre réinterprète le rythme vertical des ouvertures haussmanniennes de la rue de Rivoli et inscrit le bâtiment dans la continuité de cette séquence urbaine.
Une résonnance entre la ville et la lumière : Inséré dans un contexte urbain à forte dominante minérale, le bâtiment apparaît léger et fluide. Les teintes et transparences marmoréennes sont données à cette peau de verre par réflexion la finesse de l'ornementation parisienne. Le bâtiment acquiert une nouvelle échelle, à la fois douce et dynamique et apparaît comme une forme simple, cohérente, iconique en écho à la proue formée côté Seine par le bâtiment Sauvage.
La lumière, le rythme des saisons, des jours, des heures, l'activité intérieure modèlent et font varier l'aspect de la façade dans le paysage parisien. Le bâtiment établit une relation fine, de mise en valeur réciproque entre Paris et la Samaritaine, en évolution perpétuelle. »
« La façade en verre courbe de l'îlot Rivoli sera réalisée en verre sérigraphiée blanc. La sérigraphie permet de contrôler différents paramètres (confort climatique, confort visuel, confidentialité…) et d'apporter ainsi une réponse adaptée à chaque espace. La sérigraphie sera réalisée entre les deux couches de verre laminé afin de conserver la réflexion du verre de surface. La façade droite rue Bailler sera également réalisée en verre sérigraphié blanc. »

ACE

Avis et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage

Réponse du pétitionnaire :

- *Les architectes des Bâtiments de France ont donné un avis favorable à la démolition des façades rue de Rivoli, considérant qu'elles étaient totalement dissociées de la structure des bâtiments : du façadisme du XIXe siècle.*
  Les expertises patrimoniales mobilisées sur le destin de l'îlot Rivoli (GRAHAL, Pierre Pinon et Jean-François Cabestan, tous deux historiens d'art et d'architecture et membres de la Commission du vieux Paris) ont toutes abouti à cette conclusion résumée ainsi par Jean-François Cabestan : « La valeur intrinsèque de ces constructions ne justifie a priori pas qu'on s'oppose à un processus de substitution interrompu par les retombées de la crise de 1929 et que la maîtrise d'ouvrage souhaite remettre à l'honneur. Depuis les années 1930, le front bâti de l'îlot Rivoli n'a pas changé : il présente toujours sur sa périphérie l'assemblage des façades des immeubles. Sur la rue de Rivoli, l'élévation actuelle consiste notamment en quatre façades de pierre des débuts de l'époque pré-haussmannienne d'assez belle qualité, dont les rues de la capitale comptent toutefois de très nombreux exemples. Figer l'élévation du Magasin 4 dans son état actuel, ce serait retarder une nouvelle fois un processus d'évolution logique, inspiré par l'histoire architecturale et urbaine de ce secteur parisien ».
  La proposition de l'agence Sanaa est de reprendre le chantier de la Samaritaine en ce point précis où il s'est trouvé interrompu. *La nouvelle façade réinterprète de manière contemporaine l'architecture de verre et de métal de Frantz Jourdain et Henri Sauvage. Le dessin des courbes de verre réinterprète le rythme vertical des ouvertures haussmanniennes de la rue de Rivoli et inscrit le bâtiment dans la continuité de cette séquence urbaine. Elle achève côté Rivoli l'ensemble Samaritaine, comme l'avaient souhaité les fondateurs, Ernest et Louise Cognacq, par son caractère aussi emblématique que la façade art Déco quai du Louvre.*
  Quant à l'insertion urbaine du projet, elle a été le premier critère du choix de l'agence Sanaa lors de la consultation en 2010.

- *La séquence de la rue de Rivoli entre l'hôtel de Ville et la rue du Louvre, où est située La Samaritaine, est marquée par une forte hétérogénéité des bâtiments construits à différentes époques (haussmannien, art déco, années 80…) et souvent dénaturée par les surélévations et ajouts successifs, révélant une séquence commerciale et populaire. A l'inverse de la séquence historique ordonnancée, cette séquence de la rue de Rivoli présente des modénatures plus verticales qu'horizontales.*



Photographie de la façade du magasin 3 de la Samaritaine

ACE

- *<u>Pérennité</u>*
  ***Les matériaux entrant dans la composition de cette façade ont une durée de vie exceptionnelle**, qu'il s'agisse du verre, de l'acier inoxydable, ou de l'aluminium.*
  La longévité du verre est comparable à celle d'un immeuble en pierre.
  <u>Nettoyage</u>
  Le nettoyage d'une surface vitrée est particulièrement aisé, le verre est quasiment inaltérable et résiste particulièrement bien à la pollution et aux agents chimiques (contrairement à la pierre).
  L'ensemble des surfaces vitrées sera accessible pour permettre leur nettoyage et leur entretien régulier. Pour accéder aux surfaces vitrées extérieures donnant sur les rues ou sur la cour intérieure, des chemins de roulement installés en toiture-terrasse permettront de suspendre une nacelle ou un siège de travail adapté à l'espace disponible.

- *L'architecture de SANAA n'a pas l'habitude d'apporter des déconvenues.*
  En effet, SANAA attache de l'importance à la qualité du rendu final de son œuvre architecturale jusque dans les moindres détails de ses définitions. C'est ce qui lui a valu d'être choisie par La Samaritaine et distinguée par le prix Pritzker en 2010.
  La façade virtuose de la boutique Dior, autre société filiale du groupe LVMH, récemment édifiée à Tokyo est un exemple parlant :

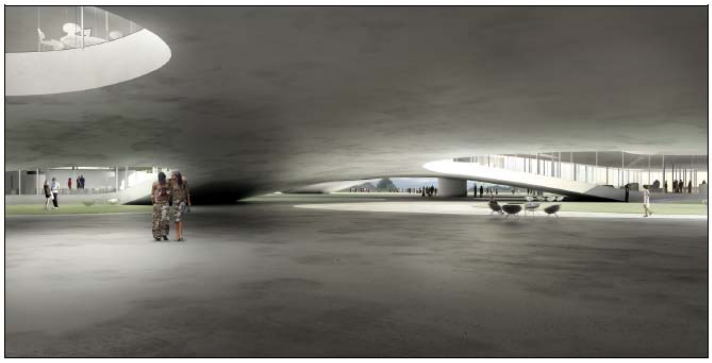


Boutique Dior à Tokyo (2003)

ACE



Parfaite conformité du dessin… à la réalité
Nouveau musée d'Art contemporain de New York (2000)



Esquisse du projet Rolex Learning Center à Lausanne (Suisse) ouvert en 2010



Rolex Learning Center à Lausanne (Suisse) ouvert en 2010

Par ailleurs, des prototypes en vraie grandeur *seront réalisés pour tester et valider les matériaux, la transparence, la sérigraphie, la réflexion de la future façade. Ces prototypes seront présentés aux ABF et aux élus de la Ville de Paris.*

ACE

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des différents éléments présentés dans le dossier et des réponses fournies par le pétitionnaire.
La démolition des façades haussmanniennes s'appuie sur des expertises patrimoniales indépendantes et bénéficie de l'accord de la DRAC et des ABF. Ces façades, de factures banales, relevaient en outre d'un pur « façadisme », suite aux réagencements et bouleversements intérieurs successifs réalisés d'abord par les Frères Révillon, puis par La Samaritaine. Par ailleurs, cette dernière projetait, dès les années 1930, de réaliser un vaste projet, démolissant l'ensemble de l'îlot Rivoli et réalisant une façade monumentale de style Art Déco qui aurait réunifié les différents bâtiments de ce Grand Magasin.
Le commissaire enquêteur a entendu l'inquiétude exprimée par de nombreuses personnes qui redoutent une façade monumentale en verre de médiocre qualité. Force est de constater que certains projets verriers réalisés par des confrères architectes, sur Paris ou ailleurs, ne plaident pas en la faveur de ce matériau. Mais si la qualité de la mise en œuvre demeure essentielle, elle « habille » aussi parfois des conceptions architecturales pauvres. Il semble utile ici de laisser à l'agence Sanaa l'opportunité de démontrer que le matériaux retenu n'est pas nécessairement le corolaire d'un résultat décevant. L'instruction du permis de construire fera par ailleurs l'objet d'un examen approfondi, à la fois des services instructeurs de la Ville, mais également par des services de la DRAC et des architectes des bâtiments de France.
Enfin, l'architecture parisienne ne se résume pas au « style haussmannien », même si ce dernier a laissé une empreinte indiscutable sur la Capitale. Il paraît important de ne pas muséifier par principe des quartiers lorsque la qualité architecturale d'origine n'est pas au rendez-vous, et que les contraintes règlementaires actuelles le demandent. Un tissu urbain doit pouvoir évoluer, dans les limites fixées, sans pour autant tomber dans l'excès inverse de la « tabula rasa ».

ACE

- ✓ **Des précisions sont demandées concernant les hauteurs du projet côté Seine**

Résumé des observations recueillies sur ce thème pendant l'enquête

- Concernant la hauteur totale du bâtiment quai du Louvre. Pourquoi a t-elle été augmentée ? L'élévation générale sur le quai va boucher la perspective vers le pont neuf, plus ancien pont de Paris après le pont Marie (R1/Obs 25, Mme X Association Porte d'Auteuil Environnement)

Les éléments du dossier (et les éléments d'information à disposition du commissaire enquêteur)

Les informations disponibles sur ces éléments sont présentées, à la fois au niveau de l'étude d'impact p326 et de la notice architecturale du permis de construire Seine p94.

« La perception aux abords du site :
S'agissant d'un immeuble inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, le projet ne modifie pas l'aspect extérieur de l'ancien magasin 2. Toutes ses façades, celles du bâtiment Sauvage comme celles du reste du bâtiment Seine le long des rues de l'Arbre Sec, de la Monnaie et Baillet) ne seront pas modifiées et feront l'objet d'une rénovation et d'un complet nettoyage, selon un protocole de restauration établi par le cabinet LAGNEAU, Architecte du Patrimoine, ancien Architecte en Chef des Monuments Historiques, et élaboré en concertation avec le Service Départemental d'Architecture et de Patrimoine de Paris (S.D.A.P.) et la Direction Régionale des Affaires Culturelles (D.R.A.C.). Ces travaux sont destinés à restituer à ces façades leur éclat d'origine. L'ensemble des menuiseries ainsi que les divers éléments de décor (bandeaux en lave émaillée sur les façades rues de l'Arbre Sec et Monnaie, ouvrages en fer forgé en façade du bâtiment Sauvage tels le médaillon prônant sur la façade côté rue de la Monnaie ou l'enseigne et l'enseigne lumineuse côté quai du Louvre, etc) seront restaurés. Des éléments ayant été rapportés au cours des années seront déposés. Les évolutions les plus notables se concentreront sur les façades plus contemporaines et ondulées du bâtiment Rivoli.
Ces façades, comme celles du reste du bâtiment Seine le long des rues de l'Arbre Sec, de la Monnaie et Baillet) ne seront pas modifiées et feront l'objet d'une rénovation et d'un complet nettoyage, selon un protocole de restauration établi par le cabinet LAGNEAU, Architecte du Patrimoine et ancien Architecte en Chef des Monuments Historiques, et élaboré en concertation avec le Service Départemental d'Architecture et de Patrimoine de Paris (S.D.A.P.) et la Direction Régionale des Affaires Culturelles (D.R.A.C.).
Ces travaux sont destinés à restituer à ces façades leur éclat d'origine. L'ensemble des menuiseries ainsi que les divers éléments de décor (bandeaux en lave émaillée sur les façades rues de l'Arbre Sec et Monnaie, ouvrages en fer forgé en façade du bâtiment Sauvage tels le médaillon prônant sur la façade côté rue de la Monnaie ou l'enseigne et l'enseigne lumineuse côté quai du Louvre, etc) seront restaurés. Des éléments ayant été rapportés au cours des années seront déposés.

NCE

La perception à l'échelle du grand paysage :
Actuellement, seule la partie haute du bâtiment Sauvage est perceptible depuis la place Charles de Gaulle dans l'axe de l'avenue des Champs Elysées, c'est-à-dire dans la perspective protégée par le fuseau A du P.L.U. de Paris (cf. partie 1).
Compte tenu des hauteurs des futurs bâtiments Rivoli et Jourdain, l'épannelage des constructions projetées n'émergera pas au-dessus du Louvre entre la toiture du pavillon Turgot et le beffroi de la mairie du 1er arrondissement et ne sera de ce fait pas visible depuis l'Arc de Triomphe. En définitive, la volumétrie des constructions nouvelles projetées n'affecte pas la vue protégée par le fuseau A de protection des vues de l'Arc de Triomphe.

Volumétrie visible depuis la place Charles de Gaulle



Avis et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage

Réponse du pétitionnaire :

- ***La hauteur totale du bâtiment Sauvage situé quai du Louvre est inchangée.***
  La volumétrie du bâtiment Sauvage restera strictement identique à celle existante, compte tenu de son inscription à l'Inventaire supplémentaire des monuments historiques et des hauteurs maximales constructibles autorisées par le PLU de Paris (gabarit-enveloppe et fuseau de protection A de la vue panoramique depuis la place Charles De Gaulle).
  Le bâtiment Sauvage s'élève actuellement à plus de 38 mètres de telle sorte que ses toitures actuelles sont visibles depuis l'Arc-de-Triomphe derrière les toits du Louvre.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur constate effectivement que l'immeuble Sauvage n'est pas modifié dans sa volumétrie et que, par conséquent, les craintes exprimées se révèlent sans objet.

ACE

- ✓ **Concernant les plans fournis** dans le cadre du permis de construire, des incohérences ont été relevées :

Résumé des observations recueillies sur ce thème pendant l'enquête

- o Commerces : « un plateau de commerce est isolé dans un étage supérieur. Or il n'est desservi que par trois ascenseurs et donc inaccessible au public.
- o Les plans de sécurité n'indiquent d'ailleurs pas cet espace comme un ERP… s'agit-il d'une nouvelle forme de commerce sans client ? ou la surface est-elle destinée à devenir des bureaux ? » (R1/Obs 27, M Wyers, secrétaire général de l'association SOS Paris)

Les éléments du dossier (et les éléments d'information à disposition du commissaire enquêteur)

Des éléments sont présentés au niveau de l'étude d'impact (p289), de la notice descriptive du PC Seine (p75 et 92) et de différents plans, notamment ceux d'accessibilité (PC 39A et 40A-02 à 22).
« Les espaces dédiés aux commerces se développent au premier sous-sol, rez-de-chaussée et premier étage des bâtiments Jourdain-Plateau et Jourdain-Verrière et aux deuxième et cinquième étages du bâtiment Jourdain-Verrière. Ces espaces s'articulent autour d'un mail central traversant depuis la rue Baillet vers la rue de la Monnaie. Ce mail offre une visibilité sur le Quai du Louvre dans l'axe traité par une grande ouverture vitrée entre les commerces et l'hôtel. »

Avis et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage

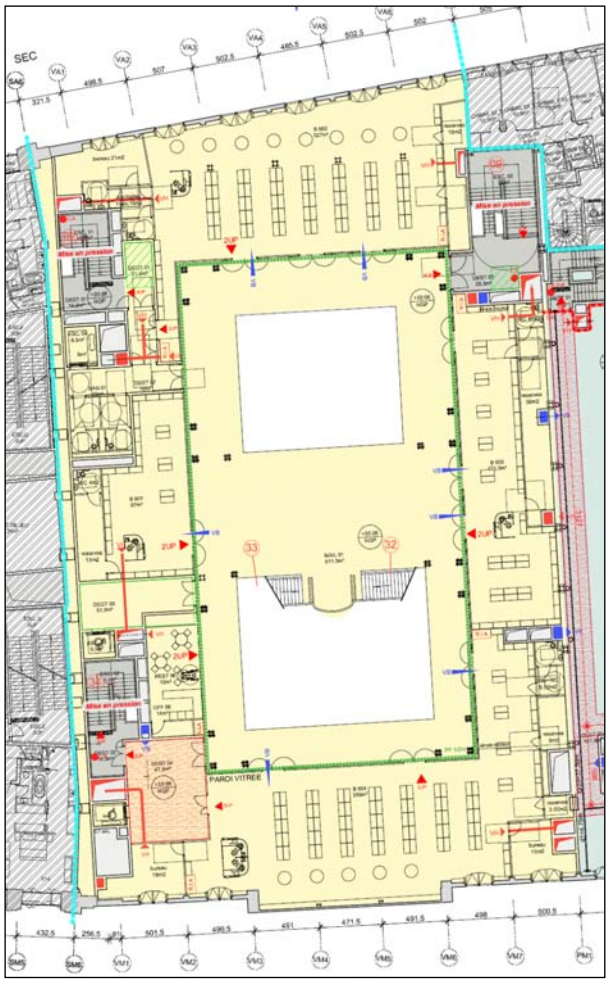
Réponse du pétitionnaire :

- o *Les surfaces du 5ème étage du bâtiment Jourdain Verrière sont bien destinées à accueillir des activités commerciales ouvertes à tous les publics.*
  Outre les trois ascenseurs, ce niveau est également desservi par trois escaliers aux normes règlementaires (représentés en gris sur le plan ci-dessous), auquel s'ajoute l'escalier monumental.
  S'il n'y a pas d'escalators, c'est que les Architectes des Bâtiments de France ont souhaité retrouver l'état originel de cet espace à l'époque de sa construction et préserver ce somptueux volume de toute construction mécanique moderne.
  De plus, les services préfectoraux, en raison de la règlementation relative à la sécurité incendie qui interdit la mise en communication de plus de trois étages dans un atrium de cette hauteur.

- o ***Tous les plans et notices figurant dans le dossier de demande de permis de construire mentionnent bien cet espace comme un ERP.***
  La notice de sécurité incendie relative aux établissements recevant du public catégorie Commerces, Bureaux, Restaurant (référencée PC40A-01) et les plans et élévations de façades (cf.

ACE

PC 40A - 02 à 22) y afférent figurent dans le dossier de demande de permis de construire pour l'îlot Seine.
Cet espace commercial répond également aux normes en vigueur en matière d'accessibilité aux personnes handicapées et personnes à mobilité réduite (cf. PC39A-01 - Général Notice Accessibilité ERP 1ère catégorie et plans PC 39A - 02 à 13).



Extrait du plan PC40A-11 - Général Sécurité Incendie ERP 1ère catégorie / Plan de niveau R+5

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses du pétitionnaire et a pu vérifier les informations sur les plans concernés. L'espace mentionné est bien indiqué en « espace de vente », comprend bien les accès nécessaires et peut ainsi accueillir des activités commerciales.

ACE

Thème 3 : La rue Baillet

Cette thématique recoupe évidemment d'autres points abordés par ailleurs car cet espace urbain concentre les nuisances potentielles ou ressenties. Elle implique également les riverains les plus directement concernés par le projet (thème évoqué 42% des observations déposées).
Sont ici abordés les caractéristiques du projet au niveau de la rue, les possibles nuisances : quelles améliorations peuvent être apportées aux impacts potentiels ? Quelles mesures sont envisagées pour les limiter ?

- ✓ **Les nuisances visuelles**

Résumé des observations recueillies sur ce thème pendant l'enquête

- avec les logements en vis à vis (vues et jardins d'hiver) ,
- quelles mesures correctives peuvent être apportées : évocation d'un mur végétal, réfléchissant…(R1/Obs 24, M Dartigues 10 rue Baillet)
- la passerelle et l'auvent

Le premier et le dernier point ont été évoqués dans les observations suivantes : R1/Obs 8, MMme Delagneau au 8-8bis rue Baillet, R1/Obs 10, M Schneider 8 rue Baillet, R1/Obs 11, association Ensemble rue Baillet, R1/Obs 16, M Laval bailleur au 8 rue Baillet, R1/Obs 17, Mme Dupuy 10 rue Baillet, R1/Obs19, Mme Grapin rue Baillet, R1/Obs 25, Association Porte d'Auteuil Environnement

Les éléments du dossier (et les éléments d'information à disposition du commissaire enquêteur)

Des informations sont présentées, à la fois au niveau de l'étude d'impact (p 331, 339, 344 à 353, 378 à 380, 381 à 387) et dans les notices architecturales des PC Seine et Rivoli (p 63, 79), la notice patrimoniale du PC Seine (p 74 et 85) et la notice 11 PC9B-17 Etat futur / Détails – Dossier Chapeau (p 7 et 8).
« *Principe de double façade – jardin d'hiver : les menuiseries étant restaurées à l'identique, un système de double façade est créé pour pallier à leurs faibles capacités acoustiques et thermiques. Un doublage intérieur, afin d'obtenir les performances souhaitées, est donc mis en place, en retrait par rapport à la façade existante (1,28m).* »
« *Passerelles :de fines passerelles en verre sont aménagées entre les bâtiments Rivoli et Seine. Ces passerelles, situées rue Baillet coté rue de la Monnaie sont situées au deuxième, troisième et quatrième étages du bâtiment Rivoli. De faible largeur et transparentes, elles permettent de relier les étages de bureaux* entre eux, *tout en préservant au mieux la perspective de la rue, et son éclairement.* »
« *Il est important de préciser que le projet conduit à la réalisation d'un nouvel élément : un auvent reliant les îlots Seine et Rivoli à hauteur des n°5 et n°6 de la rue Baillet. Il s'agit d'un auvent de couverture permettant d'abriter la liaison entre les surfaces commerciales prévues*

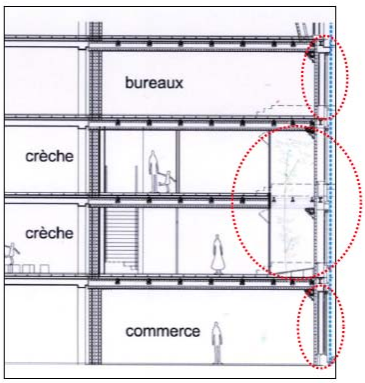
ACE

dans ces deux îlots de part et d'autre de la rue Baillet tout en préservant au mieux la perspective de la rue et son éclairement. »

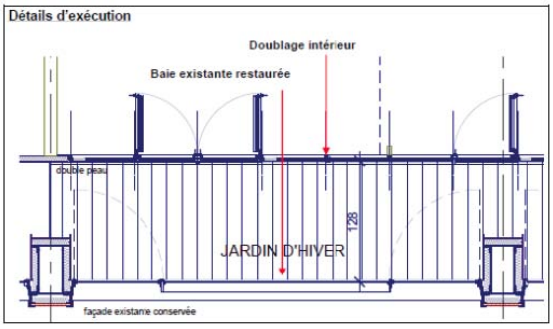
Avis et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage

Réponse du pétitionnaire :

- *Le bâtiment Jourdain est inscrit à l'Inventaire supplémentaires des Monuments Historiques. La façade rue Baillet est conservée et rénovée du rez-de-chaussée au R+5. Les 6ème et 7ème étages sont également rénovés et ponctuellement refaits à neuf avec l'accord des ABF.*
  Les jardins d'hiver (ou loggias) ont été conçus comme un espace tampon entre l'espace de vie des logements et la rue, les pièces habitables étant situées en retrait de la façade inscrite.
  Il aurait pu en être autrement tout en préservant la façade inscrite et en assurant l'isolation thermique et phonique des logements, à l'image des façades rapprochées des bureaux et de la crèche. Les logements y auraient gagné plus d'espace et de lumière. Avec la solution retenue, l'intimité des habitants de part et d'autre de la rue a été privilégiée.



Coupe de principe des façades sur la rue Baillet illustrant le principe de doublement des baies vitrées des façades



Extrait de la notice patrimoniale (pièce PC 27 – A2 – A5 – A6 – A7, page 85)
Plan-type des loggias

Conformément aux dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'habitation et de la construction, ***ces loggias ne constitueront pas de la surface habitable des logements :***

- *Pour répondre aux craintes de voir ces loggias utilisées comme pièces de vie en plus : Ces espaces seront non chauffés et ne disposeront d'aucune prise électrique.*

ACE

- *Un règlement d'usage sera établi par la société Paris Habitat OPH pour encadrer l'utilisation des loggias.*
- *Afin que les loggias ne servent pas de débarras, tous les logements de cette cage d'escalier disposeront de celliers d'étages.*



Extrait du plan PC 9 - B – 24 îlot Seine
Pour cette cage d'escalier, ce plan d'étage courant (ici, le plan du 2ème étage) fait apparaître trois celliers, qui seront attachés aux trois appartements de l'étage.

- *<u>S'agissant de l'impact acoustique</u> **:** La façade extérieure, inscrite à l'Inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, sera entièrement restaurée. Une seconde façade intérieure sera ajoutée. Les deux façades successives créeront de fait un double écran acoustique.*

A cette distance, il faut ajouter la profondeur des loggias, puisque les pièces habitables, situées derrière la façade neuve intérieure, sont en retrait de la façade extérieure.
Ainsi, comme cela a été expliqué ci-avant, la création de loggias dans les logements répond à la fois aux trois contraintes cumulatives :

- *la nécessité de préserver le confort et l'intimité des logements situés en vis-à-vis, créant ainsi des espaces-tampons augmentant la distance entre les pièces de vie,*
- *la préservation des façades du bâtiment Seine, inscrites en totalité à l'Inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, restaurée selon les prescriptions de la Direction Régionale des Affaires Culturelles et de l'Architecte des Bâtiments de France,*
- *le respect de la réglementation thermique et l'atteinte des objectifs de consommation énergétique fixés par le Plan Climat de la Ville de Paris par une façade neuve, en retrait de la façade actuelle inscrite, assurant l'isolation thermique et phonique des logements.*

o *<u>S'agissant de l'auvent :</u> La continuité commerciale entre les deux ilots figure dans la plaquette de présentation de la révision simplifiée du PLU publiée par la Ville, représentée par une ligne en pointillés intégrant aussi la rue Baillet. Les architectes ont imaginé la réalisation d'une traversée couverte, protégeant les futurs passants et clients des intempéries pour attirer et conduire les futurs clients depuis la rue de Rivoli jusqu'au cœur du grand magasin dans l'îlot Seine.*

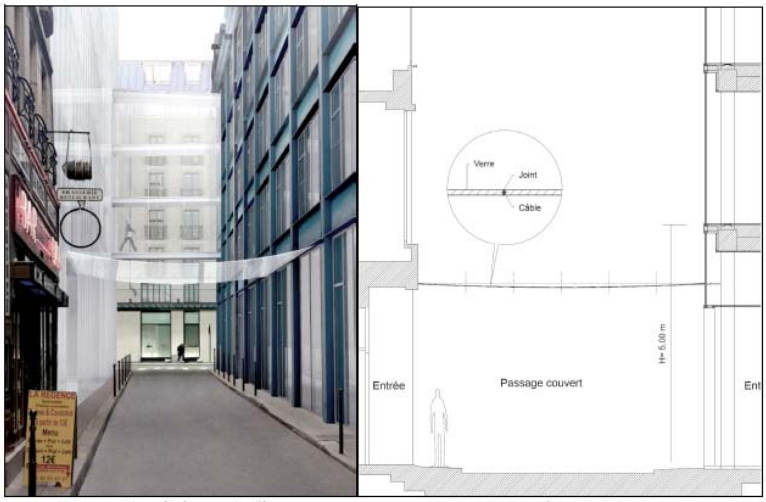
D'un point de vue commercial, ce passage protégé marquant la continuité de l'espace marchand est indispensable. La rue Baillet marque une rupture nette et constitue un obstacle physique, qu'il est impératif de pouvoir franchir aisément et confortablement.

NCE

Conformément aux objectifs architecturaux affichés par SANAA (légèreté et pureté, finesse de forme et d'épaisseur, transparence ultime), l'équipe de maîtrise d'œuvre a conçu un auvent en verre très léger, placé de façon à laisser le passage aux véhicules tels que camionnettes de livraison, camions d'enlèvement des ordures, camions des pompiers, ambulances…
Ces informations figurent dans la notice descriptive (pièce PC 4 Rivoli - page 79) et l'étude d'impact (pages 331 et 339), illustrées d'une coupe de principe et d'une perspective.
Cet auvent translucide sera nettement plus discret que la couverture existante avec le plancher de la passerelle du 1re étage qui crée une zone sombre peu sécurisante malgré l'éclairage artificiel.



Photographie de l'espace sous la passerelle du 1er étage dans la rue Baillet



Perspective de la rue Baillet **coupe de principe**
Extrait de la notice descriptive du Projet Rivoli PC 4 – 02, page 79

Il faut souligner l'effet « écran acoustique » que constituera cet auvent pour les immeubles situés au-dessus.

ACE

La poursuite des études de conception du projet permettra d'établir de manière détaillée les caractéristiques de cet ouvrage spécial, en particulier en ce qui concerne sa structure, ses fixations et contraintes d'exploitation (résistance aux intempéries, au vent, à la neige…). Une attention particulière sera également portée aux modalités de nettoyage et d'entretien de cet auvent. Afin que l'eau de pluie et de nettoyage ainsi que les saletés s'écoulent et ne s'accumulent pas au centre, cet ouvrage sera légèrement incliné.

Une maquette de cet auvent sera réalisée et présentée pour évaluer plus précisément l'impact visuel.

- *S'agissant des passerelles :* ***Comme aujourd'hui, les deux bâtiments seront reliés par trois nouvelles passerelles (et non 4).*** *Actuellement, les deux magasins sont effectivement reliés par trois passerelles, construites successivement en 1957 (2ème étage), 1966 (3ème étage) et 2000 (1er étage). Ces passerelles actuelles d'une largeur de 4,76 mètres constituent un obstacle visuel massif.*



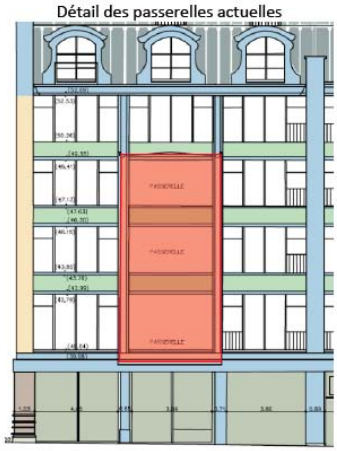
Photographies des passerelles existantes

Les trois passerelles actuelles seront démolies et remplacées par trois nouvelles passerelles en structure de verre, de moindre largeur (1,65 mètres au lieu de 5 mètres auparavant) et entièrement transparentes.

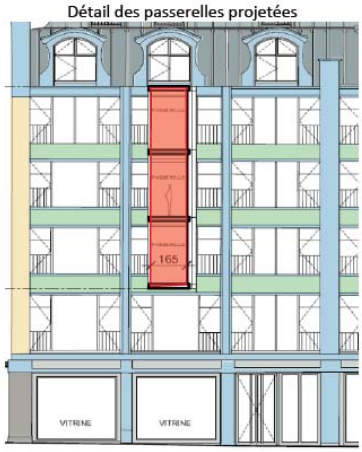
ACE

DETAIL DES ELEVATION ACTUELLES ET FUTURES DE LA FACADE AU DROIT DES PASSERELLES

Détail des passerelles actuelles



Détail des passerelles projetées



Dimensions des passerelles actuelles
Largeur : 4,76 m
Longueur : 6 m
Superficie totale : 28,56 m²

Dimensions des passerelles projetées
Largeur : 1,65 m
Longueur : 6 m
Superficie totale : 9,90 m²

La nouvelle passerelle sera plus mince que la passerelle existante, ce qui diminuera fortement son impact visuel. La surface des passerelles actuelles sera diminuée des 2/3.

La nouvelle passerelle sera plus mince que la passerelle existante, ce qui diminuera fortement son impact visuel. La surface des passerelles actuelles sera diminuée des 2/3.
Elles permettront de relier les 2ème, 3ème et 4ème étages des bureaux entre eux tout en préservant au mieux la perspective de la rue et son éclairement.
Elles serviront exclusivement de liaison entre les deux îlots pour les futurs utilisateurs de bureaux et ne comporteront ni aménagement ni mobilier pour préserver sa totale transparence.
La suppression de la passerelle du 1er étage et l'ajout d'une passerelle au 4ème étage sera également de nature à dégager un passage plus généreux, aéré et mieux éclairé naturellement.



Photographie de la rue Baillet avec ses passerelles existantesPerspective projetée de la rue Baillet avec son auvent et ses futures passerelles

ACE

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a entendu les différentes craintes exprimées lors de l'enquête publique par les copropriétaires des immeubles 8, 8bis et 10 rue Baillet, a examiné attentivement les éléments du dossier et les réponses du pétitionnaire.
Il a ainsi pu constater les améliorations apportées par le projet, tant visuelles (façades rénovées du bâtiment Jourdain, démolition de l'actuelle passerelle fermant la rue par une structure plus légère et implantée au niveau d'étages plus élevés), que sonores (réorganisation des livraisons modifiant le trafic dans la rue et les bruits liés aux livraisons).
Il comprend également les appréhensions légitimes liées au changement d'occupation de l'immeuble leur faisant face, qui, au lieu de fonction d'entrepôt commercial accueillera des logements sociaux. Il est évident que cette évolution engendrera une animation qui n'a jamais existée dans les étages du bâtiment Jourdain plateau. Le dispositif retenu de jardin d'hiver paraît une solution intéressante qui crée, de facto, une « zone tampon » entre la façade extérieure actuelle, conservée et rénovée, et la « deuxième façade », intérieure, celle-là, derrière laquelle s'organiseront les logements. Cette zone augmentera le confort thermique et acoustique des habitants, occupants et riverains, en raison de cette distance envisagée de plus d'un mètre. Concernant les occupations potentiellement « débordantes » de ces jardins d'hiver, il existe à cet effet des règlements que doivent respecter les occupants. Et la présence de celliers d'étages dédiés constituera une mesure incitative forte pour limiter les stockages intempestifs. Enfin, les bruits de voisinage font partie du quotidien de bon nombre de citadins, et, situés en centre ville, à proximité immédiate d'un axe très passant comme la rue de Rivoli, sont rarement véritablement audibles en raison d'un « bruit de fond » permanent. S'ils dépassent ponctuellement des seuils admissibles et se transforment en troubles de jouissance, il est toujours possible de déposer une plainte.

ACE

- ✓ **Les nuisances sonores**

Résumé des observations recueillies sur ce thème pendant l'enquête

- avec les hauteurs augmentées qui accentueraient l'effet « caisse de résonnance »
- les vis à vis de logements, tout particulièrement en été, et en raison de l'espace « de vie » supplémentaire constitué par les jardins d'hiver
- le nombre important d'issues donnant sur la rue, et particulièrement la crèche
- Une étude d'impact acoustique spécifique à la rue Baillet et concernant les effets sur les riverains est demandée par plusieurs associations

Ces points ont été évoqués dans les observations suivantes : R1/Obs 8, MMme Delagneau au 8-8bis rue Baillet, R1/Obs 10, M Schneider 8 rue Baillet, R1/Obs 11, association Ensemble rue Baillet, R1/Obs 16, M Laval bailleur au 8 rue Baillet, R1/Obs 17, Mme Dupuy 10 rue Baillet, R1/Obs19, Mme Grapin rue Baillet, R1/Obs 25, Association Porte d'Auteuil Environnement, R1/Obs 27, M Wyers association SOS Paris, R1/Obs 29 Mme Nédélec association SOS Paris, R1/Obs 32, Mme Piel 8 rue Baillet, R1/Obs 34 M Delagneau 88bis rue Baillet, R1/Obs 35, M Chaudière 10 rue Baillet, R2/Obs 2, Mme Bourguinat association accomplir

Les éléments du dossier (et les éléments d'information à disposition du commissaire enquêteur)

Différents éléments sont présentés sur ces points, à la fois au niveau de l'étude d'impact (p 146 à 150, 228, 229, 274 et 275, 316 à 322, 335, 362, 363, 376, 378 à 380, 406, 413) et dans les notices architecturales des PC Rivoli (p 92 à 94) et PC Seine (p 85 à 87). Certains aspects ont déjà été présentés au niveau de la question et même des thèmes précédents et donc ne sont pas repris ci-dessous.

« *Cette « cinquième » façade a été quelque peu négligée et a subi des ajouts en fonction des besoins. Cependant, elle présente un abrégé de toutes les techniques de l'art de la couverture dont l'esprit est à conserver dans la mesure du possible.*
Dans le cadre du protocole de restauration prévu, la volumétrie de la partie Jourdain Plateau sera adaptée et intégrée. Les équipements techniques imposés par le réaménagement seront installés en fonction des besoins, sans souci de plagiat, dans le plus grand respect de l'utilisation des couvertures, recréant un mouvement plus organisé.
Les brisis seront par contre restaurés à l'identique jusqu'au membron.
Le prolongement de l'attique existant sur la rue Baillet sur les autres côtés permettra la liaison entre Jourdain Verrière et Jourdain Plateau.

ACE

Reprise et prolongement de l'attique existant sur la rue Baillet

Etat existant *Etat après travaux*





Source : Notice patrimoniale avec photographies et détails, M. LAGNEAU

« Mesures contre les nuisances sonores et vibratiles : Les installations techniques qui seront effectivement mises en place en toiture (en particulier celles devant assurer la ventilation des différents bâtiments prévus), même si elles seront regroupées en grande partie aux abords de la Verrière du bâtiment Seine donc à une distance relativement éloignée des différents résidents voisins, feront l'objet d'une attention particulière pour respecter les limites définies par le décret n°2006-1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage.
Suivant les données techniques définies à ce stade d'avancement du projet, les équipements techniques situés en ou sous terrasse des bâtiments sont les suivants :

- *Au niveau R+7 du bâtiment Rivoli : deux locaux CTA fermés (CTA munis de pièges à son : air neuf, soufflage, reprise, rejet), ventilateurs de désenfumage ;*
- *Au niveau R+7 du bâtiment Jourdain Plateau : deux locaux CTA fermés au niveau R+7 (CTA munis de pièges à son) pour les surfaces de bureaux, ventilateurs de désenfumage.*
- *Au niveau R+6 du bâtiment Jourdain Verrière : un local technique (à l'air libre, équipements techniques restants à préciser)*

Les équipements et réseaux techniques seront dimensionnés de façon à respecter l'objectif de niveau sonore défini dans les locaux dans le cadre du traitement des bruits aériens. Tous les traitements nécessaires seront prévus : maîtrise du niveau de puissance acoustique des équipements, mise en place de pièges à son (CTA), limitation de la vitesse de l'air dans les réseaux et en sortie, etc. »

Avis et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage

Réponse du pétitionnaire :

- ***La hauteur des héberges de l'îlot Seine, situé en vis-à-vis des immeubles des 8-8 bis et 10 rue Baillet sera inchangée.***
  La seule surélévation, très localisée concerne le bâtiment neuf dans l'îlot Rivoli. Sur la rue Baillet, la nouvelle façade viendra s'adosser sur l'héberge de l'immeuble du 8 rue Baillet.

ACE

Différents éléments contribueront à diminuer l'effet « caisse de résonnance » actuel :

- *la création d'une seconde façade intérieure, dans les commerces, les bureaux, les logements et la crèche, qui permettra d'assurer l'isolation acoustique et thermique entre les bâtiments. Un isolement de l'intérieur d'un bâtiment vers l'extérieur étant toujours beaucoup plus élevé que de l'extérieur vers l'intérieur.*
- *la présence de l'auvent, protecteur acoustique,*
- *l'absence de livraison dans la rue Baillet et de ce fait la réduction de la circulation de véhicules de livraison.*
- *la disparition des installations techniques en toiture susceptibles de générer du bruit, comme il en existait auparavant.*

o *Le principe structurel et les impacts visuels et sonores de la double peau des façades sont exposés ci-avant.*

o *Sur la rue Baillet, il y aura 3 accès principaux : un pour la crèche et deux pour les commerces. Les bureaux Rivoli disposeront d'un accès secondaire. Les autres accès seront des issues de secours règlementaires en cas d'incendie.*

- *<u>La crèche :</u>*

Tous les locaux de sommeil, de jeux, d'éveil et le préau de récréation de la crèche donnent sur le patio intérieur de manière à bénéficier d'une orientation plein sud et d'un ensoleillement optimum.

***La crèche n'aura aucune ouverture sur la rue Baillet** puisque la façade intérieure sera séparée de la façade inscrite à l'Inventaire des Monuments historiques par un espace non accessible double hauteur, de plus de 2 mètres de large, dont le sol est en pente (cf. illustration page 275 de l'étude d'impact, figure de droite).*

Les parents viendront accompagner leurs enfants le matin entre 8 heures et 9 heures 30 et les rechercher entre 16 heures 30 et 19 heures.

- *<u>Le commerce</u>*

  - ***Le maintien du commerce, identitaire de La Samaritaine***

    Le PLU de Paris impose le maintien de locaux à usage de commerces comme principale destination du futur ensemble immobilier.

    Il faut rappeler que lorsque la majorité des copropriétaires a acquis un appartement dans cette rue, la Samaritaine s'étendait alors sur les quatre grands magasins, avec leurs lots de nuisances liées, parfois très matinales ou nocturnes : personnel, clientèle, livraisons, prestataires, ordures, bruit…

    Certes, depuis la fermeture, la rue n'est plus fréquentée par le personnel ni par la clientèle, ni par les véhicules de livraison ; les nuisances se sont automatiquement réduites. Mais cette situation anormale ne peut être que provisoire.

    S'agissant d'un ensemble immobilier à vocation commerciale préexistante dans un quartier lui-même historiquement commerçant, la réouverture de la Samaritaine aura pour but et conséquence d'attirer une clientèle importante.

ACE

- ***Le retour d'une forte fréquentation commerciale***

  Une clientèle importante sera donc amenée à fréquenter le site aux heures d'ouverture au public des futurs magasins, c'est-à-dire approximativement de 10 heures le matin à 20 heures le soir.

  Dans les commerces, comme dans les bureaux, une double façade, aura à la fois un effet d'isolation thermique et acoustique.

  Il faut également préciser que les deux bâtiments seront toujours reliés par une galerie souterraine sous la rue Baillet déjà existante (le passage entre les magasins 2 et 4 existe depuis 1932) qui permettra d'accéder directement aux espaces alimentaire et aux rayons parfumerie, beauté, santé-soins du grand magasin, sans traverser la rue Baillet. Ce passage souterrain devrait être le principal point de passage de la majorité de la clientèle.

- ***Des aménagements spécifiques pour les livraisons permettant de réduire les nuisances***

  En phase d'exploitation, la Samaritaine recevait 10 semi-remorques et 80 livraisons directes en moyenne par semaine en période normale et 16 semi-remorques et 108 livraisons directes en moyenne par semaine en période de forte activité.

  Ces livraisons étaient assurées de 6 h 30 mn à 12 h pour les grosses livraisons et certaines pouvaient être assurées en après midi. Elles étaient assurées sur le trottoir de la rue de l'Arbre sec et entrainaient un engorgement constant de la rue par la présence d'une multitude de prestataires et de fournisseurs venant livrer. Ceux-ci étaient régulièrement obligés de bloquer pendant leur déchargement la circulation de la rue. Cela entrainait des répercussions sur les rues voisines comme la rue Baillet. Les photos ci-dessous sont très explicites de ces fortes activités sur rues.

  Le pic d'activité de livraison, autour de 40% des volumes, se concentrait sur quelques heures dans la matinée. Associé à une capacité réduite des moyens de distribution utilisés pour le dispatching des marchandises, ce pic a régulièrement eu pour conséquence des rétentions de marchandises sur le trottoir bloquant parfois son passage et se répercutant sur les livraisons suivantes générant beaucoup de bruit lors de chacune des manœuvres de manutention et de transport.

  De plus, au-delà du trafic et du bruit généré, la cohabitation entre l'activité de la rue et celle de la Samaritaine, en face d'une école et d'une crèche, était chaque jour très problématique.

  Avant même la fermeture du grand magasin en 2005 puis dès les premières études en 2007 sur la programmation commerciale, un grand nombre de réunions se sont tenues avec la Mairie du 1er et la Mairie de Paris sur le sujet des livraisons.

ACE

En effet, la proximité de l'école et de la crèche, le trafic intense sur la rue de Rivoli et le quai du Louvre ont conduit à travailler en amont afin de réfléchir et proposer des solutions qui ne perturbent pas la vie du quartier.

La nouvelle organisation des livraisons dans le cadre du projet (dispositif présenté ci-avant) devrait également entraîner une diminution considérable des nuisances sonores liées aux livraisons puisque celles-ci s'effectuaient dans les rues, y compris dans la rue Baillet (ancien magasin Monoprix), alors que les futures livraisons se feront à l'intérieur du site.

- *Les logements*

Une entrée desservant 27 logements initialement envisagée rue Baillet a été reportée sur la rue de l'Arbre Sec afin de réduire le mouvement des allées-venues.
Il n'y aura pas d'accès aux logements depuis la rue Baillet.

- ***L'étude d'impact réalisée est très complète sur la thématique du bruit et du traitement acoustique du Projet**.*
  Le préfet de la région Ile-de-France, en sa qualité d'autorité environnementale, a d'ailleurs, relevé dans son avis sur l'étude d'impact, en ce qui concerne la thématique bruit :

> Pour ce qui concerne la thématique bruit, des estimations de trafics ont été réalisées par un bureau d'études spécialisé, la gêne acoustique supplémentaire née des accroissements attendus des flux aux abords du site aux heures les plus sensibles sur le plan des trafics routiers - principaux vecteurs de bruit dans ce secteur - devrait être particulièrement limitée. Une organisation mutualisée des livraisons des marchandises et d'évacuation des déchets sera propice à une diminution sensible des niveaux de bruits émis par l'activité du site. Le raccordement prévu des bâtiments aux réseaux C.P.C.U. pour l'alimentation en chaud et CLIMESPACE pour l'alimentation en froid permettra de s'affranchir de l'installation en toiture d'équipements techniques très bruyants. Les installations techniques susceptibles de générer les niveaux de bruits les plus conséquents (groupe électrogène de sécurité et motopompe sprinkler) seront installés au 2ème sous-sol du bâtiment Jourdain, limitant ainsi fortement les potentielles nuisances acoustiques.

Source : Extraits de l'avis de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact, 2 décembre 2011

Tout le projet a été étudié pour que les sources de bruit inhérentes à l'occupation des locaux soient réduites au maximum pour limiter leur propagation et leur perception par l'environnement immédiat :

- *S'agissant des sources inhérentes à l'exploitation des commerces, de la crèche, des bureaux et de l'hôtel :*
  - *création de doubles façades,*
  - *aire de livraison située à l'intérieur du bâtiment dans un espace confiné,*
  - *livraisons assurées par des véhicules hybrides, discrets sur le plan sonore,*
  - *absence d'installations techniques sonores sur les toitures.*
- *S'agissant des bruits liés à l'occupation des logements : double façade, avec création de loggias, règlement d'usage des logements…)*
- *S'agissant des bruits extérieurs aux bâtiments de la Samaritaine :*
  - *présence d'activités voisines (café, école, crèche, commerces),*

ACE

- *circulation routière,*
- *fréquentation piétonne.*

De plus, un règlement intérieur sera élaboré pour encadrer les modalités d'exploitation de toutes les activités (commerces, crèche, bureaux et hôtel).
Comme pour l'ensemble de son patrimoine locatif, un règlement d'usage sera élaboré par la société Paris Habitat OPH et diffusé à l'ensemble de ses locataires.
En ce qui concerne les habitants de la rue Baillet, nous avons proposé aux copropriétaires un atelier de requalification de cette rue pour établir un diagnostic commun détaillé, étudier les axes d'amélioration possibles et proposer aux élus locaux les aménagements et dispositions souhaitables, comme par exemple le choix de matériaux de revêtement de la chaussée moins bruyants, la réalisation d'aménagements permettant de limiter la circulation routière comme la création déjà envisagée d'une zone 30 où la vitesse des véhicules sera limitée.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a écouté et lu les dépositions des copropriétaires. Il a également étudié attentivement le dossier et les réponses apportées par le pétitionnaire.
L'augmentation des hauteurs sur l'immeuble Jourdain, inscrit à l'inventaire – et donc soumis aux avis des services du patrimoine-, concerne exclusivement le prolongement de l'attique existant rue Baillet sur les autres côtés pour permettra la liaison entre Jourdain Verrière et Jourdain Plateau. Et, afin de limiter les impacts sur les logements des 8-8bis et 10 rue Baillet, un retrait a été réalisé à l'angle avec la rue de l'Arbre Sec.
Par ailleurs, ce rehaussement limité et en retrait sur la toiture ne pourra avoir d'impact en matière de résonnance accrue.
Parmi les autres sources sonores potentielles se retrouvent :

- les accès au niveau de la rue Baillet : le projet en prévoit 3 principaux (un pour la crèche et deux pour les commerces). Les bureaux de l'immeuble Rivoli auront un accès secondaire sur cette rue. L'accès aux logements de l'immeuble Seine envisagé un temps a été abandonné. Les autres accès indiqués sont des issues de secours règlementaires et donc, non utilisées en temps normal. Les 4 accès « réguliers » constituent une augmentation par rapport à la situation antérieure à 2005 qui ne comportait que 2 accès pour les commerces côté rue de la Monnaie.
  - Le commerce bénéficiera du même nombre d'accès qu'auparavant et, comme le fait justement remarquer le pétitionnaire, La Samaritaine est toujours un équipement commercial, dont la proportion a été cadrée au niveau de la révision du PLU. Les bruits inhérents à sa fréquentation par ses clients existaient avant 2005 et reprendront à sa réouverture. Mais pas dans des proportions accrues.
  - Quant à l'accès secondaire des bureaux, situé rue de la Monnaie, il ne génèrera que peu de va et vient et à des horaires limités en journée exclusivement
  - La crainte exprimée se porte ainsi certainement sur celui de la crèche qui est nouveau et proche des logements concernés. Mais les horaires se situent en réalité dans des créneaux très cadrés dans la journée et, contrairement aux écoles, n'occasionnent pas

ACE

d'attroupements car les enfants sont récupérés dans les locaux même, à la différences des écoles.

- La passerelle et l'auvent : La nouvelle passerelle, moins large et implantée un étage plus haut que celle existante devrait réduire l'effet « caisse de résonnance », en permettant aux sons de mieux se disperser. L'impact de l'auvent est plus difficile à anticiper, étant donnée sa configuration. Il « piègera » certainement les sons sous sa surface, mais il est difficile de se prononcer sur leur dispersion ensuite dans la rue. Il est néanmoins à souligner que, tant la passerelle que l'auvent ne font pas partie des permis de construire déposés et devront faire l'objet d'une Autorisation d'Occupation Temporaire du domaine public.
- La réorganisation des livraisons et enlèvement des déchets rue de l'Arbre Sec aura un impact important sur la circulation, le stationnement « sauvage » et les bruits de chargement/déchargement comme des avertisseurs de recul. Le fond sonore ainsi généré, en particulier à des horaires matinaux, sera considérablement réduit.
- Les raccordements prévus aux réseaux chaud CPCU et froid CLIMESPACE permettront de supprimer les édicules en toitures sources sonores importantes lorsque le magasin était en exploitation.
- Enfin, les traitements de façades retenus au niveau de l'immeuble Jourdain, avec une double peau pour les bureaux et la crèche et un jardin d'hiver pour les logements seront aussi source de réduction des niveaux sonores. Aucune ouverture sur la rue ne sera possible en façade pour la crèche. Quant aux jardins d'hiver, comme exprimé au niveau de la réponse à la question précédente, la solution retenue permettra de limiter les sources de bruits potentiels en raison de la nature même de ces espaces (pièces annexes non chauffées), de la double façade vitrée (il ne s'agit pas de balcons) et d'un fonctionnement normal de voisinage dans un environnement acoustique global important (rue de Rivoli et quais de Seine)

Une étude acoustique a été menée en 2010 pour disposer de données quantifiées sur ces différents aspects.

Ainsi, à la lumière de tous ces éléments, le commissaire enquêteur estime que le projet soumis à enquête présente un ensemble de solutions de nature à réduire sensiblement les impacts sonores et que l'étude acoustique spécifique portant sur la rue Baillet demandée lors de l'enquête n'est pas indispensable. En effet, à la fois l'étude d'impact du dossier de permis de construire et le pétitionnaire apportent des réponses à l'ensemble des problématiques se rapportant à ce secteur.

Ceci n'exclut cependant pas la poursuite de la concertation avec les riverains pour réfléchir aux solutions les moins impactantes pour le quartier (préconisations, mesures spécifiques, revêtements…).

La fermeture depuis plus de 7 années de ce grand magasin a engendré une situation, certes temporaire mais néanmoins longue, pendant laquelle le bruit inhérent à son fonctionnement a disparu mais a été remplacé par une occupation « indélicate » de la rue Baillet (bandes, Sans Domicile Fixe...). Il est ainsi normal que les riverains soient vigilants à sa réouverture pour qu'elle se passe dans les conditions les meilleures, mais également normales pour un ensemble qui reprend vie. Après 8 années de latence, près de 2 années de chantier, les ilots vont reprendre un cours normal une décennie après la fermeture des lieux.

ACE

- ✓ **La réduction de l'ensoleillement et de la luminosité**

Résumé des observations recueillies sur ce thème pendant l'enquête

- o impact des hauteurs rue Baillet
- o sur les cours intérieures des immeubles 8 à 10 rue Baillet.

Ces points ont été évoqués dans les observations suivantes : R1/Obs 8, MMme Delagneau au 8-8bis rue Baillet, R1/Obs 10, M Schneider 8 rue Baillet, R1/Obs 11, association Ensemble rue Baillet, R1/Obs19, Mme Grapin rue Baillet, R1/Obs 25, Association Porte d'Auteuil Environnement, R1/Obs 27, M Wyers Association SOS Paris, R1/Obs 29 Mme Nédélec association SOS Paris, R1/Obs 32, Mme Piel 8 rue Baillet, R1/Obs 34 M Delagneau 88bis rue Baillet, R1/Obs 35, M Chaudière 10 rue Baillet, R2/Obs 2, Mme Bourguinat association accomplir

Les éléments du dossier (et les éléments d'information à disposition du commissaire enquêteur)

Des informations sont présentées au niveau de l'étude d'impact (p 342 à 353) et des coupes réalisées au niveau du permis de construire Rivoli (PC9B-31 Ilot Rivoli Etat futur coupes courette, éch : 1/200^{e}).

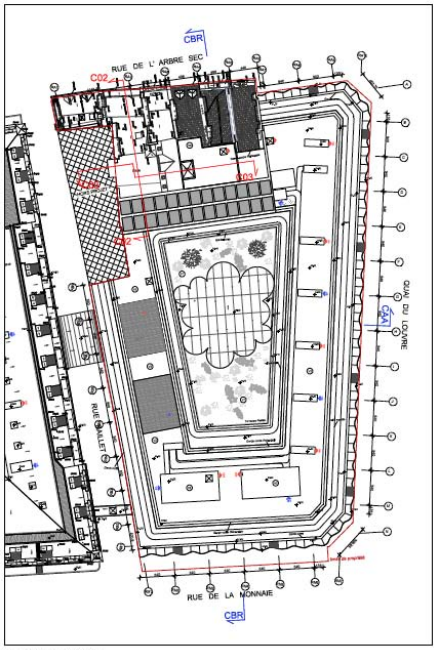
« *Les simulations ainsi effectuées montrent que le temps d'accès au soleil des immeubles sis 8, 8bis et 10 reste sensiblement inchangé malgré les modifications architecturales induites par le projet conduisant notamment à une légère augmentation de la hauteur d'ensemble du bâtiment Jourdain Plateau (matérialisée par le dernier niveau en attique du nouveau bâti). »*

« *Une étude complémentaire réalisée par le bureau d'études RFR éléments a permis d'apprécier l'évolution de l'accès la lumière naturelle des immeubles de logements sis 8 à 10 rue Baillet. « Dans cette étude, l'accès à la lumière de ces logements est quantifié par un Facteur Lumière du Jour (F.L.J.). Les facteurs influençant l'accès à la lumière naturelle de ces logements sont les suivants :*

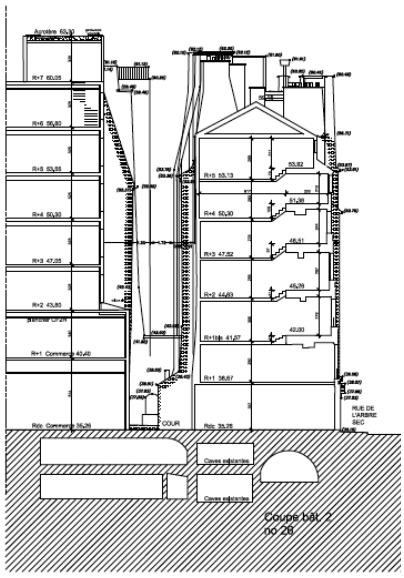
- *la géométrie des masques alentours,*
- *le coefficient de réflexion lumineux des masques (couleur et rugosité de la paroi),*
- *le coefficient de réflexion lumineux du sol.*

Ces caractéristiques ont été modélisées sous le logiciel Ecotect + Radiance afin de quantifier la différence entre le F.L.J. issu de l'état actuel et celui résultant de l'état projeté. (…commentaire du commissaire enquêteur sur les façades présentées avec le logiciel évoqué : l'état projeté est identique à celui existant, excepté dans les derniers étages où une légère amélioration apparaît sur certaines fenêtres)

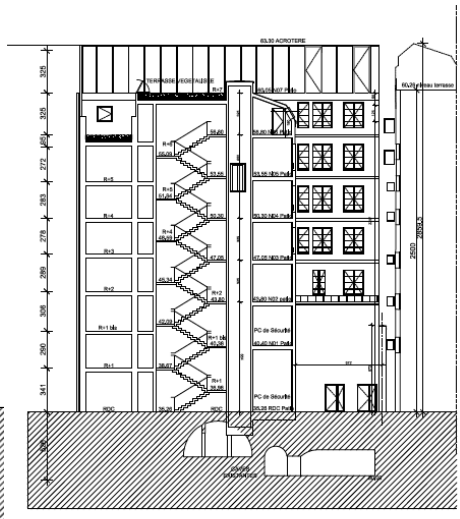
ACE



PLAN DE REPERAGE



COUPE C02


COUPE C03

Avis et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage

Réponse du pétitionnaire :

- *L'étude d'impact présente sur 10 pages (pages 344 à 353) la méthodologie et les résultats des deux études d'ensoleillement et de facteur lumière jour (F.L.J.) portant sur les façades dans la rue Baillet des immeubles des 8-8 bis et 10 rue Baillet et dans la courette intérieure du 10 rue Baillet.*
  - *L'étude d'ensoleillement a été réalisée par le bureau d'études Le Sommer Environnement et porte sur les façades des immeubles des 8-8 bis et 10 rue Baillet, orientées plein sud. La façade arrière de l'immeuble du 10 rue Baillet est orientée plein Nord et ne reçoit donc pas de soleil.*
  - *L'étude du facteur lumière jour réalisée par le bureau d'études RFR Eléments portant à la fois sur les façades des immeubles des 8-8 bis et 10 rue Baillet et sur la façade donnant s ur la courette intérieure arrière de l'immeuble du 10 rue Baillet.*

Des études poussées d'ensoleillement et de luminosité ont donc été réalisées, immeuble par immeuble, étage par étage, appartement par appartement (voir étude d'impact p. 342 et 344 à 354).

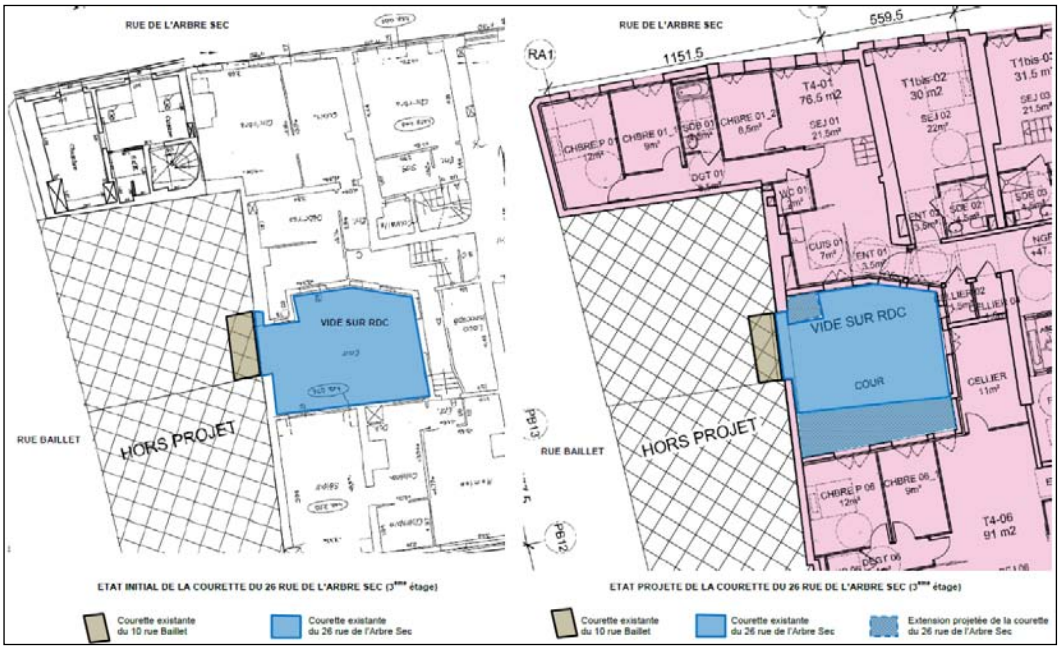
Ces études ont été réalisées dès le mois de janvier 2011 pour mesurer l'impact du Projet sur l'ensoleillement et la luminosité des façades des immeubles 8-8 bis et 10 rue Baillet et de la courette arrière du 10, et apporter le cas échéant des modifications du Projet.

A titre d'exemple, les architectes avaient imaginé un couronnement continu, cohérent, en attique du bâtiment Jourdain Plateaux, présentant un alignement homogène du 7e étage. Les premières études d'ensoleillement et de luminosité faisaient ressortir une éventuelle dégradation pour les étages supérieurs. La maîtrise d'ouvrage a donc demandé aux architectes de prévoir un retrait de la toiture pour préserver l'ensoleillement des immeubles du 8-8 bis et 10 rue Baillet. Ceci a conduit les architectes à créer un retrait dans l'alignement de l'étage-attique représentant une

ACE

perte de surface utile (l'équivalent d'un logement) et à concevoir une terrasse très large à l'angle de l'immeuble.
Les études d'ensoleillement et de luminosité réalisées en mai 2011 ont montré que l'accès à la lumière reste inchangé pour l'ensemble des logements du 8, 8bis et 10 rue Baillet et serait même amélioré pour certains logements.
Ces études ont été présentées aux copropriétaires de la rue Baillet lors d'une réunion organisée à l'occasion de l'inauguration de la Maison du Projet puis individuellement aux copropriétaires qui l'ont demandé.

- *Seul l'immeuble du 10 rue Baillet dispose d'une courette mitoyenne de la cour intérieure de l'immeuble du 26, rue de l'Arbre Sec.*
  La cour intérieure de l'immeuble du 26, rue de l'Arbre Sec sera agrandie comme le montre les plans suivants :



La lumière entrera donc plus généreusement dans la courette intérieure des logements de la rue Baillet.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des différents éléments de réponse fournis, à la fois au niveau de l'étude d'impact et des réponses du pétitionnaire.
Les impacts en matière d'ensoleillement sur ces logements ont fait l'objet de deux études spécifiques qui ont permis, à partir de premiers résultats, de retravailler l'attique du bâtiment Jourdain pour assurer un ensoleillement accru des bâtiments et garantir ainsi le maintien de l'ensoleillement actuel.

NCE

Les distances à respecter entre les constructions, de même que les vues primaires et secondaires et les pièces principales et secondaires autorisées sont fixées au niveau du PLU de la ville de Paris et seront examinées lors de l'instruction des permis de construire.
Des coupes sur cette courette ont été réalisées et jointe au dossier de permis de construire (PC9B-31 Ilot Rivoli Etat futur coupes courette, éch : 1/200^{e}) pour permettre de bien visualiser la nouvelle configuration de cet espace.

ACE

Thème 4 : Les travaux

Ce thème a été évoqué dans 12,5% des observations déposées.
Dans un secteur central particulièrement dense, il apparaît essentiel de disposer d'une réflexion amont et d'une mise en œuvre rigoureuse pour garantir le bon déroulement du chantier. Comme d'assurer une concertation et une communication efficiente auprès des riverains, des services de la ville et une nécessaire coordination avec les autres chantiers du quartier.
Les questions portant sur les travaux abordent ainsi : leur organisation, le planning général, les mesures prises pour en limiter l'impact (charte de chantier du 1er arrondissement, accès des riverains –logements, commerces, flux, stationnement, horaires de chantier…), la gestion de ce chantier avec ceux se déroulant à proximité (les Halles, rue de Rivoli, les berges de Seine…), les dédommagements prévus…

Résumé des observations recueillies sur ce thème pendant l'enquête

- Des craintes sont exprimées par les riverains de l'îlot Rivoli habitant rue Baillet concernant des impacts structurels liés à la démolition des bâtiments existants et à leur reconstruction. Par ailleurs, Monsieur le maire du 1er arrondissement souhaite que les référés préventifs allant être réalisés soient élargis à la crèche et à l'école maternelle de la rue de l'Arbre Sec.

- Les répercussions sont inévitables sur le quartier, et les riverains (habitants, école, crèche, commerces) souhaitent connaître les mesures envisagées pour les prévenir ou les limiter : encombrement de trottoirs, base du chantier, circulation des engins, nuisances acoustiques, sur le stationnement, la circulation, les livraisons…

- Souhait que des précautions particulières soient prises pour éviter les nuisances sonores, la propagation de poussière et la gêne liée à une circulation de nombreux engins de chantier. Il est également demander d'envisager toutes les solutions de nature à minorer les difficultés de transport des matériaux ; Monsieur le maire du 1er arrondissement a pris l'initiative d'organiser une concertation entre les promoteurs du projet et les services du Port Autonome de Paris afin d'étudier la possibilité d'utiliser la Seine pour l'acheminement des matériaux et l'enlèvement des déblais. Quelles sont les démarches engagées à ce jour sur le sujet ?

- Phasage de l'opération : qu'est-il envisagé sur le sujet ?

- Chantier : souhait que la Samaritaine adhère à la « Charte de qualité des chantiers » que la mairie du 1er arrondissement impose à tous les opérateurs de chantiers pour limiter leurs nuisances. A cette occasion, il est vivement recommandé de constituer un comité de suivi pour les travaux et de consulter les riverains et associations concernées pour aborder

NCE

l'ensemble du chantier, son organisation et ses impacts : phasage, horaires, circulation des engins de chantier, espaces mobilisés sur et autour du site

- De nombreux chantiers vont se dérouler concomitamment à celui de la Samaritaine : une coordination est souhaitée avec les différents chantiers alentours (les Halles, 144 rue de Rivoli, l'éventuel chantier de la Poste du Louvre, la réhabilitation du 6, rue Perrault ;..)

- Quelles indemnisations ou mesures spécifiques (relogement temporaire….) sont envisagées pour les riverains, les commerçants… ?

Les éléments du dossier (et les éléments d'information à disposition du commissaire enquêteur)

Des informations détaillées concernant ces points sont fournies au niveau de l'étude d'impact p376, 406 à 414 et également dans l'Avis du Préfet (comme Autorité Environnementale) p.6.

« Il convient de rappeler que, dans la démarche H.Q.E.® adoptée, l'objectif de la cible n°3, c'est-à-dire celle relative à un « chantier à faible impact environnemental », est d'atteindre le niveau « très performant » sur l'ensemble du programme. »
« Des dispositions seront prises pour réduire au maximum les nuisances générées pendant toute la durée durant laquelle le chantier du projet de la Samaritaine doit se dérouler (utilisation d'engins et de matériels insonorisés, planification des interventions, etc …) et pour réduire les risques éventuels de pollution. »
Les mesures décrites au niveau de l'étude d'impact sont synthétisées ci-dessous :
Une « Charte Chantier à Faibles Nuisances » sera signée entre le maître d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre et les entreprises retenues pour maîtriser les impacts du chantier sur l'environnement, respectant ainsi, à la fois les prescriptions du Plan Climat de Paris et la « Charte des travaux du 1er arrondissement ».
L'ensemble des mesures envisagées concernent à la fois la gestion du chantier au quotidien, l'organisation prévisionnelle du chantier, la nécessité de ne pas perturber le fonctionnement du secteur et la continuité des circulations aux abords du site, la stabilité et l'intégrité des ouvrages voisins, l'optimisation de la gestion des déchets, la limitation des nuisances acoustiques, la limitation des consommations en eau et en énergie.

- La gestion du chantier au quotidien concernera à la fois :
  - Le management : désignation d'un correspondant unique « Environnement chantier » en charge de l'application de la charte chantier et de la communication avec les riverains, réalisation d'un plan de coordination pour la protection de la santé et de la sécurité des ouvriers et intervenants communiqué à l'Inspection du travail, à l'OPPBTP et à la CRAMIF, mise au point d'une mission de coordination avec les autres chantiers importants du centre de la capitale (dont celui du Forum des Halles, devant utiliser la rue du Pont Neuf depuis le quai du Louvre comme principal accès pour les camions), mise en place d'un partenariat avec une entreprise d'insertion pour permettre à des personnes en grande exclusion d'acquérir sur ce chantier une expérience professionnelle leur permettant d'avoir des

ACE

débouchés en fin de contrat, comme cela a déjà été réalisé sur le chantier de curage et désamiantage
  - La communication avec l'ensemble des avoisinants (lettre d'information, site Internet, réunions trimestrielles d'information et d'échanges…)
  - La gestion des bruits et des vibrations (mesures, suivi, référé préventif…)
  - La gestion de l'acheminement et l'évacuation des matériaux et équipements (coordination unique sur le chantier, gestion coordonnée avec les autres chantiers environnants, plannings de livraisons, études pour un éventuel approvisionnement par la Seine…)
- L'organisation prévisionnelle du chantier sur le site, comprenant, outre le plan d'installation de chantier déjà présenté au niveau de l'étude d'impact :
  - Un chantier entièrement clos et bâché (dans une «boite protectrice » pour limiter la gêne sur l'espace public, les émanations de poussière et les nuisances acoustiques. Des échafaudages seront installés sur le pourtour des bâtiments assurant ainsi une isolation maximale du chantier).
  - Un calendrier performant pour mener de front l'ensemble des travaux, et ainsi limiter la durée des nuisances pour les riverains.
  - Un plan de circulation visant à sécuriser les circulations routières et piétons aux abords du chantier (marche en avant pour les engins de chantier, base de vie et cantonnements dimensionnés pour 600 ouvriers…)
  - Un site gardienné 24h/24…
- Les mesures destinées à assurer le fonctionnement du secteur et la continuité des circulations aux abords du site (services publics (transports en commun et services de secours), circulations piétonnes, automobiles)
- Les mesures pour assurer la stabilité et l'intégrité des ouvrages voisins
- Les mesures en faveur de l'optimisation de la gestion des déchets
- Les mesures destinées à limiter les nuisances acoustiques
- Les mesures pour la préservation de la qualité de l'air
- Les mesures en faveur de la limitation des consommations en eau et en énergie
- Les mesures en faveur d'une meilleure insertion du site dans l'environnement
- Les mesures pour éviter la pollution des eaux souterraines

Avis et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage

Réponse du pétitionnaire :

- *Les travaux de démolition des ouvrages existants ainsi que les terrassements seront réalisés en utilisant des techniques garantissant l'intégrité et la stabilité des structures avoisinantes.*
  - *En phase de déconstruction puis de construction, les entreprises définiront et feront valider par le bureau de contrôle des méthodologies de travaux assurant qu'à tout moment les immeubles des 8-8bis et 10 Baillet sont maintenus stables et répondent à tous les règlements techniques en vigueur (règle « Neige et vent », par exemple).*
  - *En phase de terrassement, les travaux seront réalisés en descendant progressivement la fouille à l'abri d'une enceinte périphérique rigide en béton armé et butonnée par des éléments empêchant tout déplacement latéral sous l'effet des poussées générées par le sol.*

  Une campagne de reconnaissance géotechnique et d'analyse structurelle des immeubles, actuellement en cours, permettra de conforter cette méthode.

ACE



Procédé envisagé, utilisé sur un autre chantier

- *<u>Pendant le chantier,</u> un outil de mesure des éventuelles fissures et déformations aux 8-8 bis et 10 rue Baillet sera mis en œuvre avec un relevé régulier et systématique (jauges de type Saugnac, par exemple).*

*Par ailleurs, **le référé préventif sera étendu à l'école maternelle et à la crèche de la rue de l'Arbre Sec, à la voirie, et, suivant l'avis de l'expert en charge de l'audit préventif, aux autres immeubles voisins susceptibles d'être impactés**.*

- *Un des enjeux de ce chantier sera de limiter les nuisances vis à vis des riverains, des commerçants, des usagers, etc., tout en restant compatible avec les exigences liées aux pratiques professionnelles de la construction.*
  Quelques principes sont d'ores et déjà être retenus à ce stade du projet :

  - *<u>Limitation des pollutions et nuisances causées aux riverains, commerçants et usagers</u>*
    - *Un correspondant unique « Environnement chantier » sera désigné pour l'ensemble du site afin d'organiser la concertation et l'information régulière des riverains. Celui-ci sera également en charge de la coordination des correspondants « Environnement chantier » désignés par chaque entreprise intervenante sur le chantier,*
    - *La réduction des nuisances sera intégrée dans la mise au point des procédés et méthodologies de la construction par les entreprises. Une analyse permettra l'identification et l'estimation des nuisances, ainsi que la définition des mesures d'atténuation et de protection associées,*
    - *Les intervenants des entreprises seront sensibilisés à la réduction des bruits sur le chantier (éteindre les moteurs lors des livraisons, éviter l'utilisation des avertisseurs sonores, limiter les bruits de choc, contrôler régulièrement la conformité des équipements à la réglementation acoustique.*
    - *Des mesures acoustiques continues seront mises en œuvre sur le site et au droits de certains avoisinants (école par exemple) afin de suivre l'évolution et le respect des niveaux sonores définis préalablement,*
    - *Les méthodologies de démolition, de réalisation des travaux et de manutention des matériaux limiteront les sources de poussières, la dispersion de matériaux fins ou pulvérulents ou des odeurs qui viendraient dégrader de manière significative la qualité de l'air environnant,*
    - *Des mesures ponctuelles de la qualité de l'air seront réalisées tout au long du chantier afin de suivre son évolution,*

ACE

- *Les nuisances visuelles seront limitées par une enceinte physique (clôtures, bâches). L'habillage et l'opacité feront l'objet d'un traitement spécifique afin d'améliorer leur insertion dans l'environnement immédiat,*
- *Les éclairages nécessaires à la construction (en hiver par exemple), seront disposés afin de minimiser l'éclairage parasite des habitations ou établissements voisins.*

- *Acheminement et évacuation des matériaux et équipements*
  - *Une organisation unique de planification et de coordination de la logistique du chantier permettra d'assurer une bonne gestion des acheminements et évacuations.*
  - *Les principes de gestions des accès au site prendront en compte les interférences avec les autres chantiers du centre-ville, l'impact sur la circulation automobile au droit du site mais plus largement sur les grands axes de Paris, en particulier pour les convois exceptionnels, l'impact sur les circulations piétonnes, le fonctionnement des équipements publics (bus/métro), les établissements publics (école) et commerciaux, nombreux dans ce quartier touristique, et plus généralement, les nuisances vis-à-vis de tous les avoisinants.*
  - *Les modalités d'accès au site seront définies, en particulier pour la gestion des livraisons.*
  - *Les approvisionnements seront programmés en flux tendu, afin d'éviter le stationnement temporaire de véhicules entravant la circulation aux abords immédiat du chantier. Les capacités de chargement des moyens de transport seront optimisés avec des colisages adaptés les cas échéant.*
  - *Des plannings de livraison seront établis par plage horaire selon un rythme hebdomadaire. Les livraisons importantes et exceptionnelles seront anticipées afin de pouvoir les organiser et minimiser la gêne occasionnée.*
  - *Les opérations de chargement et de déchargement seront réalisées dans l'enceinte du chantier.*
  - *Les modes de transport par voie fluviale seront étudiés de manière approfondie. Une étude d'utilisation des voies navigables est en cours avec la Port Autonome de Paris tant pour les évacuations des déchets que pour les livraisons. L'utilisation de la Seine pourrait être envisagée sans rupture de charge, par la construction d'un important portique au-dessus du Quai du Louvre et des voies sur berges. Compte tenu des dimensions, de la structure de cet éventuel portique et de la durée du chantier, cette construction devra recueillir l'accord de la Mairie de Paris, de la Mairie du 1er arrondissement, de la Préfecture et des entreprises en charge des travaux.*

- *Communication du chantier*
  - *Les riverains seront informés en amont du démarrage du chantier et régulièrement tout au long de son déroulement. Une boîte aux lettres sera à leur disposition pour communiquer avec l'équipe d'encadrement du chantier,*
  - *Lors des interventions les plus contraignantes pour les riverains, les commerçants, les usagers, etc., des réunions d'information très en amont seront organisées. Seront présentés à cette occasion les interventions, les horaires, le planning prévisionnel, les perturbations de trafic, les nuisances attendues et les mesures prévues pour les limiter,*

NCE

- *En permanence, des outils de communication seront employés pour favoriser la diffusion de l'information relative au déroulement du chantier (adresse mail et postale communiquées aux riverains, commerçants, responsables d'établissements impactés par l'opération, accueil téléphonique aux heures d'ouverture du chantier,…),*
- *Un système d'astreinte téléphonique 24h/24 sera mis en place permettant de joindre le correspondant « Environnement chantier » en cas de gestion de crise.*

o *Les émissions de poussières constituent effectivement les sources les plus fréquentes de pollution de l'air sur les chantiers. Il convient donc de traiter avant toute chose le problème à la source.*
Ainsi, des protections sont prévues lors de la préparation de chantier, afin de contenir les poussières à l'intérieur du site. Des échafaudages seront mis en place en périphérie du chantier, sur lesquels seront déployées des bâches de protection. ***Des mesures régulières (COV) et ponctuelles (bio chimie) de la qualité de l'air seront également réalisées tout au long du chantier*** *afin de suivre son évolution, et en particulier auprès de la Crèche de la rue de l'Arbre Sec.*
Les entreprises définiront et feront valider les méthodologies de déconstruction, de manutention des matériaux et de construction les mieux adaptés en veillant à minimiser les sources de poussières et de production de matériaux fins ou pulvérulents.
Dans les phases de déconstruction des bâtiments ou de terrassement des sous-sols, des techniques par humidification devront garantir la non-émission des poussières. Il est également possible d'utiliser des brumisateurs pour fixer au sol les poussières en suspension. Par ailleurs, le nettoyage du chantier sera également effectué et contrôlé de façon régulière.
En ce qui concerne les nuisances sonores, des mesures générales seront prises pour les limiter lors des travaux. ***Au droit de l'école, les emprises de chantier seront limitées****, ce qui aura pour effet de diminuer les bruits générés par les rotations de camions pour effectuer les livraisons et les évacuations. Le complexe acoustique mis en place sur les bâches de protection sera renforcé pour tenir compte de l'école et de la crèche.*

Des choix préventifs – choix des engins et des techniques, plages horaires pour les travaux les plus bruyants… seront également mis en œuvre pour limiter au maximum la gêne occasionnée par le bruit et les vibrations.
Le niveau sonore du chantier sera mesuré et régulièrement suivi sur le terrain par une équipe d'acousticiens *et les périodes de plus fortes nuisances seront indiquées à l'avance aux riverains. Des indicateurs de niveau sonore seront positionnés dans le chantier et dans l'école afin de pouvoir agir auprès des entreprises en cas de dépassement des niveaux sonores règlementaires d'un chantier.*
Par ailleurs, ***le maître d'ouvrage travaille avec le Port Autonome de Paris afin d'étudier les possibilités d'utilisation de la Seine pour l'évacuation des gravats de chantier****. Cette étude complexe nécessite une large concertation de plusieurs mois et fera l'objet d'une concertation avec les élus et autorités administratives compétentes. Toutefois, la configuration des berges de la Seine au droit du site rend particulièrement difficile l'aménagement des zones de remplissage direct des barges d'évacuation. Par ailleurs, l'absence de quai au droit du Pont Neuf et le fort dénivelé entre le quai du Louvre et la Seine et la présence de la voie Georges Pompidou, sont d'autres contraintes fortes encore à l'étude.*

NCE

- ***Le chantier sera placé sous une direction unique.***
  Le démarrage du chantier concernera en premier lieu les installations de chantier et notamment les installations de protection de l'environnement immédiat des nuisances du chantier par la pose d'un clôture et bâche de protection complété par les installations de travail des personnels intervenant sur le chantier et de toute la signalisation nécessaire vis-à-vis des riverains, de l'école et de la crèche, circulations et entrées-sorties du chantier, etc.
  Le chantier sera divisée en 4 zones de travaux Rivoli, Jourdain Plateau, Jourdain Verrière et Sauvage placée chacun sous l'autorité d'un chef de chantier sous les ordres d'une direction commune de chantier.
  Les circulations prévues à l'intérieur même du chantier se feront du Nord vers le Sud, de la rue de Rivoli vers le quai du Louvre.
  Après achèvement des travaux préparatoires, la démolition partielle du bâtiment Rivoli sera engagée en maintenant les ouvrages comme les bâtiments du 17ème siècle qui seront restaurés et les immeubles conservés de la rue Baillet. La démolition à proximité de ces immeubles sera assurée délicatement, en assurant immédiatement la reconstruction des nouvelles structures.
  Il sera également procédé, après les travaux préparatoires, à la démolition du cœur de la partie Jourdain Plateau puis à sa reconstruction.
  Les parties Jourdain Verrière et Sauvage concernent en grande partie des opérations de restauration.
  Le planning détaillé sera mis au point par la Maitrise d'œuvre d'exécution et le Pilote d'opération lors des études détaillées du Projet.

- *Dans le cadre des travaux de curage et de désamiantage réalisés en 2010, la Samaritaine et ses entreprises ont largement informé les riverains (cf. Etat des lieux de la concertation en fin de document)*

  La Samaritaine et ses entreprises adhèreront à la charte de qualité des chantiers du 1er arrondissement qui a pour objectif de limiter les nuisances du chantier. Il s'agit d'un accord tripartite qui engage la Samaritaine auprès de la Mairie du 1er arrondissement, mais aussi les entreprises du chantier.
  Par ailleurs, dans le cadre des objectifs des labels et certifications environnementales HQE®, BREEAM® et LEED®, Patrimoine Habitat et Environnement®, il est à noter que des dispositions de qualité environnementales du chantier sont prévues.

  Par ailleurs, La Samaritaine a d'ores et déjà engagé des démarches auprès des riverains, des associations et de l'école et la crèche de la rue de l'Arbre Sec pour les informer des modalités de réalisation de l'avancement des études menées.

  Actuellement, ces études portent sur les principaux points suivants :
  - *<u>Installations de chantier</u>*
    - *Entrées et sorties du chantier, logistique*
    - *Implantation et limitation des grues*
    - *Utilisation de la Seine pour l'évacuation des déchets*
    - *« Mise en boîte » du chantier*
    - *Consultation des entreprises*

NCE

- *Le projet …*

- *<u>Sécurité :</u>*
  - *Chantier clos*
  - *Circulations de camions à l'intérieur du chantier*
  - *Cheminements éclairés et sécurisés*
  - *Mouvements de grues strictement contrôlés*
  - *Accès, entrées et sorties balisées et sécurisées*

- *<u>Bruit :</u>*
  - *Bâche de protection*
  - *Techniques et engins les moins sonores*
  - *Horaires respectueux des rythmes de vie*
  - *Concentration dans le temps des travaux bruyants*

Ces réunions seront régulières et formalisées pendant les travaux à travers un comité de suivi des travaux dont les représentants restent à définir. D'ores et déjà, à un an de l'ouverture, la Samaritaine a créé une instance de dialogue informel « Le café des voisins » appelé à se pérenniser pendant toute la période des travaux.

- *Les principes de gestions des accès au site prendront en compte les interférences avec les autres chantiers du centre-ville, l'impact sur la circulation automobile au droit du site mais plus largement sur les grands axes de Paris, en particulier pour les convois exceptionnels, l'impact sur les circulations piétonnes, le fonctionnement des équipements publics (bus/métro), les établissements publics (école) et commerciaux, nombreux dans ce quartier touristique, et plus généralement, les nuisances vis-à-vis de tous les avoisinants.*

  ***A ce titre la ville de Paris a retenu un coordonnateur ayant la mission de collecter les plannings des différents chantiers du centre de Paris ainsi que des travaux publics comme ceux de Climespace, CPCU et de la RATP**. La Samaritaine participera à ce travail de coordination dans le but d'intégrer toutes les dispositions des différents chantiers, leur planning et d'en organiser un fonctionnement cohérent au moyen d'arbitrage des priorités de chaque chantier.*

- ***Dans le cadre des études préalables, des sondages ont été réalisés afin de définir précisément les mesures préventives qui garantiront la sécurité de ses occupants et la stabilité des immeubles, et limiter les nuisances pour tous les riverains.***
  Ces sondages ponctuels de reconnaissance de l'état des sols, des fondations et des structures des immeubles des rues de l'Arbre Sec et Baillet ont été réalisés ou sont en cours afin de connaître leur nature et leur consistance.
  *Préalablement au démarrage effectif du chantier, le maître de l'ouvrage sollicitera auprès du Président du tribunal de grande instance, dans le cadre d'une procédure de référé préventif associant toutes les parties concernées (école, crèche, voirie, voisins, maîtrise d'œuvre, entreprises et assureurs respectifs) **la nomination d'un expert judiciaire** chargé de visiter les immeubles avoisinants, de dresser un constat d'état des lieux contradictoire détaillé, de se prononcer sur les mesures préventives, et le cas échéant d'établir les responsabilités encourues et les préjudices subis.*

NCE

Cet expert pourra être saisi à tout moment par toute personne qui jugerait nécessaire la mise en œuvre de mesures préventives ou correctrices destinées à assurer la sécurité des personnes et des biens. Il sera habilité à prescrire toutes mesures conservatoires utiles et à imposer des dispositions complémentaires.
Bien évidemment, le maître d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre et les entreprises souscriront toutes les assurances nécessaires et assureront la réparation des préjudices subis.

Avis du commissaire enquêteur

La période des travaux, dans tout projet d'envergure, peut être la source de nuisances (acoustiques, entre autres, liées notamment à l'activité des engins de travaux, du transport de matériaux, d'émissions de poussières, etc.) et de contraintes sur l'environnement (visuel, limitation des accès, etc.), tant à l'échelle du site et de ses abords que plus largement à l'échelle de tout un quartier.
Le commissaire enquêteur estime que les mesures exposées dans le dossier soumis à enquête pour en limiter les impacts, rappelées et complétées dans la réponse du pétitionnaire et évoquées lors de la réunion publique qui s'est tenue le 16 janvier 2012, apparaissent bien étudiées. Elle feront naturellement l'objet de développements ultérieures au fur et à mesure de l'avancement des études.
La phase de concertation et de communication est essentielle et le commissaire enquêteur se félicite des différents moyens évoqués et encourage leur poursuite.

ACE

Thème 5 : Les procédures mises en œuvre

Ce thème a été évoqué dans 25% des observations déposées par le public.

- Un grand nombre d'entre elles évoquent l'enquête portant sur la révision simplifiée du PLU de Paris de 2010, estimant que La Samaritaine a bénéficié de « passe droits ». Si cette procédure doit être dissociée de l'enquête actuelle portant sur les dépôts de permis de construire du projet de rénovation de la Samaritaine, elle constitue néanmoins un préalable indispensable à la réalisation du projet, permettant, entre autre, la réalisation d'un programme mixte. Il apparaît ainsi pertinent de répondre aux interrogations ou allégations faites.
- D'autres remarques abordent également le respect du PLU
- et les dispositifs de concertation et de communication mis en place, jugés insuffisants.

Les observations émanant des associations SOS Paris, Accomplir et Ensemble rue Baillet abordant de nombreux points, sont présentées « in extenso » sur chacun de ces trois « partie, et il en va de même pour l'observation de Monsieur le maire du 1er arrondissement de Paris.

Réponse des services techniques : *préalablement aux réponses apportées sur chaque question, il convient de rappeler que la procédure de révision simplifiée a fait l'objet de 3 recours déposés par l'Association SOS Paris, Ensemble rue Baillet et Accomplir. Les moyens invoqués portent notamment sur l'intérêt général de la procédure. Le juge administratif examinera donc la pertinence du recours à cette procédure dans le cadre de ce contentieux.*

- ✓ La révision simplifiée :

<u>Résumé des observations recueillies sur ce thème pendant l'enquête</u>

- Association SOS Paris (R1/Obs 27, M Wyers, secrétaire général de l'association, R1/Obs 28, M de Monicault, président, R1/Obs 29, Mme Nédélec, secréraire): Souhaite revenir sur la précédente procédure liée à cette présente enquête, à savoir la révision du PLU de Paris, préalable indispensable au dépôt des permis de construire de la Samaritaine et s'étonne « *du fait que le directeur de la stratégie chez LVMH soit l'adjoint à la culture à la mairie de Paris, adjoint très écouté, ce qui a du simplifier les échanges entre une municipalité de gauche et un grand groupe de luxe* ».
  - *« La révision du PLU a été justifiée par la nécessité de retrouver une surface perdue pour la mise en sécurité des locaux et/ou pour placer des logements sociaux :*
  - *Mais en étudiant le projet, l'ondulation de la façade de l'ilot Rivoli nécessite le retrait d'environ 1 mètre rue de Rivoli et de l'Arbre Sec et de 3,5m sur la rue de la Monnaie. Cette épaisseur « perdue », multipliée par le linéaire de façade et par le nombre de niveaux, on aboutit à plusieurs centaines de mètres carrés tout simplement laissés sur le trottoir. Cette surface correspond approximativement à la SHON des deux derniers niveaux sur la rue de Rivoli*
  - *En gardant l'implantation actuelle, il n'était ainsi absolument pas nécessaire de surélever la façade, de réviser le PLU, de transformer le cône de protection de la visibilité depuis l'Arc de Triomphe afin de trouver la surface nécessaire à la*

ACE

rentabilité de cette opération. Et donc l'explication donnée sur les surfaces n'était en réalité justifiée que par la volonté de surélever la façade. La révision du PLU n'avait donc aucune utilité publique mais seulement la nécessité de satisfaire la volonté de l'architecte ou du maître d'ouvrage. »

- Association « Accomplir » (R2/Obs 2, Mme Bourguinat, secrétaire) :
  - *« Le projet est censé dé densifier le quartier par la création de cours intérieurs. Mais pour être d' »utilité publique », la dé densification devrait concerner des espaces publics. Or les cours concernées seront de statut strictement privé. En contrepartie, l'opération densifie le bâti situé le long des voies publiques rue de Rivoli, rue Baillet et rue de la Monnaie, en augmentant considérablement la hauteur des constructions : on assiste donc à une densification de l'espace public et non à une dé densification. Encore une fois, ceci ne justifie pas une déclaration d'utilité publique*
  - *En conclusion, la prise en compte de l'environnement se fait au bénéfice exclusif de LVMH, avec une « dé densification privée » qui permet, grâce aux puits de lumière créés, de valoriser considérablement les mètres carrés en passant de l'activité marchande à l'activité de bureaux, au détriment des habitants actuels de la rue Baillet qui, non seulement, vont durement souffrir pendant les travaux, mais vont voir leurs conditions de vie habituelles se dégrader de façon irréversible »*

- Déposition de Monsieur le maire du 1er arrondissement (R2/Obs 3, M Legaret):
  - « *la réalisation du programme a nécessité a révision partielle du PLU, approuvée les 5 et 6 juillet 2010. Cette révision, techniquement complexe comme tout document d'urbanisme, consiste essentiellement à uniformiser la ligne des plus grandes hauteurs des bâtiments existants, tout en dé densifiant massivement les deux îlots, puisque le bilan de cette opération aboutira à un total de 69 269 m2 SHON au lieu des 79 200 m2 SHON existants. »*
  - *Considère que « les informations abondamment relayées par la presse faisant croire que la hauteur des bâtiments sera relevée côté rue de Rivoli, sont mensongères. La révision partielle du PLU a eu pour effet de mettre à jour les cotes des hauteurs de filets mentionnées dans ce règlement avec l'existant (cf p 9 à 11 de l'annexe technique de la délibération précitée) »*
  - *« Il a ainsi été demandé à de nombreuses reprises au groupe LVMH de communiquer largement le document graphique qui figure dans le dossier de permis de construire (PC Seine – PC 3-02 coupe longitudinale du terrain et de la construction n°CAA zone E00n° d'ordre 1201), dans un souci de transparence et de bonne information du public, L'examen de ce plan montre que le point culminant des hauteurs reste et restera l'immeuble de Sauvage côté Seine (38m) et que la hauteur du futur bâtiment de la rue de Rivoli ne sera pas surélevé, excepté l'angle de la rue de Rivoli et de celle de l'Arbre Sec (à l'emplacement de l'ancien hôtel Sainte Marie), dont la hauteur existante est plus basse que celle du projet.* »

ACE

Les éléments du dossier (et les éléments d'information à disposition du commissaire enquêteur)

Des informations sur cette procédure sont données dans l'étude d'impact, p217 à 226 et p244 et sur les coupes du PC Rivoli (PC9B-31 Ilot Rivoli Etat futur coupes courette, éch : 1/200e) déjà présentées au niveau du thème 3.

« Il est important de souligner qu'une procédure de révision simplifiée du P.L.U. a été engagée par délibération (DU-2009-162) du Conseil de PARIS réuni en séance les 6, 7 et 8 juillet 2009 pour modifier la réglementation d'urbanisme locale sur le site de la Samaritaine (délimité par les rues de l'Arbre Sec, de Rivoli, de la Monnaie, le quai du Louvre). Outre l'indication des modalités de concertation définies pour cette procédure d'urbanisme, cette délibération mentionnait les objectifs ainsi poursuivis :

- *permettre une revitalisation du site de la Samaritaine compatible avec les enjeux patrimoniaux, grâce à une réduction de l'obligation de reconstitution des surfaces commerciales existantes, tout en maintenant une capacité d'attractivité commerciale et d'animation du site, dans le souci d'une offre commerciale variée et accessible ;*
- *contribuer à la réduction des déficits constatés dans le quartier en créant des logements sociaux, et notamment très sociaux, en proportion significative, de façon à encourager la mixité sociale et un équipement de Petite Enfance sur le site ;*
- *réaliser un projet qui comprendra à la fois la valorisation du patrimoine et la création d'architecture contemporaine.*

En effet, considérant que, par ces objectifs, le projet de la Samaritaine présentait un intérêt général pour Paris, le recours à cette procédure spécifique d'évolution du document d'urbanisme prévue par l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme était pleinement justifié.

Cette procédure s'est traduite par la réalisation d'un dossier spécifique qui a finalement été approuvé par délibération du Conseil de Paris en date des 5 et 6 juillet 2010 après une phase d'enquête publique (laquelle s'est déroulée du 6 janvier 2010 au 10 février 2010).
L'examen du P.L.U. aujourd'hui applicable montre que le site de la Samaritaine, localisé dans la principale zone du document d'urbanisme à savoir la zone Urbaine Générale (UG), est directement concerné par les dispositions suivantes :
Les modifications apportées par la révision simplifié du P.L.U. pour permettre la réalisation du projet de restructuration du site de la Samaritaine, désormais en vigueur, ont porté sur les évolutions des règles suivantes :

- *Dispositif de protection du commerce sur les sites de grands magasins : Tout projet de construction doit comporter une proportion minimale de 36% de SHON destinée au commerce dans la SHON totale. Cette proportion est calculée globalement sur les deux îlots concernés et séparés par la rue Baillet.*

(…)

- *Emplacements réservés en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux inscrits au bénéfice de la Ville de Paris à hauteur de 25 % de la S.H.O.N. hors rez-de-chaussée, sous-sol et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

(…)

ACE

- *La parcelle sur laquelle est implanté le magasin n°2 est signalée comme présentant « un intérêt patrimonial, culturel ou paysager ». Comme le précise le règlement du P.L.U., ce signalement, fourni à titre d'information, n'induit pas de servitudes de nature juridique.*
- *L'ensemble du site fait partie des « secteurs soumis à des dispositions particulières » (non inclus dans une orientation d'aménagement) listés en annexe I du règlement du P.L.U. (Tome 2) : secteur dénommé « La Samaritaine ». Les dispositions particulières à l'origine de ce classement sont définies aux articles UG.10.1 § 5° UG.14.4.2 § 6 (dernier alinéa) du règlement (ces différentes dispositions sont présentées dans ce chapitre).*
- *En application de la disposition prévue à l'alinéa c) de l'article L 123-2 du Code de l'Urbanisme, un périmètre de localisation d'équipement (repéré graphiquement par la mention « P1-1 ») couvre partiellement le site de la Samaritaine objet du présent dossier. Il est destiné à la réalisation d'un équipement de la petite enfance.*
- *Concernant la règle de hauteur des constructions, un filet de couleur bleu marine est inscrit sur le pourtour des deux îlots où est localisé le site de la Samaritaine objet du présent dossier. Ce filet a pour objectif de rendre les règles de hauteur cohérentes avec les caractéristiques du bâti existant, améliorer la volumétrie des bâtiments en les adaptant au projet prévu. Le gabarit-enveloppe ainsi prescrit par le P.L.U. se compose d'une verticale de 25 mètres de hauteur surmontée :*
  - *le long de la rue Baillet (voie de moins de 8 mètres de largeur), d'une oblique de pente 1/1 sur 3 mètres de hauteur ;*
  - *le long des rues de l'Arbre Sec et d'une partie de la rue la Monnaie (voies de 8 à 12 mètres de largeur), d'une oblique de pente 2/1 sur 4,50 mètres de hauteur ;*
  - *pour les autres tronçons des rues de l'Arbre Sec et d'une partie de la rue de la Monnaie (voies de 12 à 20 mètres de largeur), de deux obliques (pentes 2/1 et* 1/1) sur 3 mètres de hauteur ;
  - *le long de la rue de Rivoli et d'une partie de la rue de la Monnaie (voies de plus de 20 mètres de large) d'un quart de cercle de 6 mètres de rayon.*

ACE

Voie	Existant	Hauteur maximale
Quai du Louvre - hauteur de la verticale - couronnement	+ de 38 m max	31 mètres max. - 25 mètres - 6 mètres
Rue de Rivoli - hauteur de la verticale - couronnement	31,50 m max	31 mètres max. - 25 mètres - 6 mètres
Rue de la Monnaie (du n°1 au n°21) - hauteur de la verticale - couronnement	de 23 à 32,50 m	31 mètres max. - 25 mètres - 6 mètres
Rue de la Monnaie (du n°23 au n°25) / **Rue de l'Arbre Sec** (du n°2 au n°22, n°36) - hauteur de la verticale - couronnement	de 23 à 32,50 m	29,50 mètres max. - 25 mètres - 4,50 mètres
Rue de l'Arbre Sec (du n°24 au n°34) - hauteur de la verticale - couronnement	24 m max	29,50 mètres max - 25 mètres - 4,50 mètres
Rue Baillet (du n°1 au n°7) - hauteur de la verticale - couronnement	de 23 à 32,50 m	28 mètres max. - 25 mètres - 3 mètres
Rue Baillet (du n°2 au n°12) - hauteur de la verticale - couronnement	27 m max	28 mètres max. - 25 mètres - 3 mètres

(…)

- *Le site de la Samaritaine est également concerné par le fuseau de protection des vues de l'Arc de Triomphe (fuseau A) lequel a été adapté dans le cadre de la révision simplifiée pour que le projet n'impacte que très légèrement cette vue. Cette adaptation a pris la forme, sur le document graphique (cf. extrait joint ci-après), d'une disposition particulière indiquant que, dans l'emprise cernée par le tireté marron (« secteur de dispositions particulières »), la cote indiquée sur la carte des fuseaux de protection (carte F de l'atlas) est remplacée par la cote 67 mètres (en nivellement orthométrique). Il est toutefois exigé que l'épannelage des constructions ménage des percées visuelles au-dessous de cette dernière cote. »*

Avis et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage

Réponse des Services techniques de la Ville de Paris

- *L'article L. 123-13 du code de l'urbanisme : prévoit que « lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ou lorsque la révision a pour objet la rectification d'une erreur matérielle, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée ».*

  La procédure de révision simplifiée peut donc être appliquée lorsque la révision porte sur la réalisation d'une construction ou d'une opération, dont le caractère peut être public ou privé et qui présente un intérêt général pour la commune. Le Conseil d'Etat a considéré qu'une commune pouvait légalement modifier ou réviser son document d'urbanisme pour permettre l'implantation d'une construction répondant à un but d'intérêt communal de caractère économique et social tel que l'implantation d'un hypermarché (CE, 27 avril 1984, Sté Hypermarché Continent, req. n° 39040) ou l'extension d'un laboratoire pharmaceutique déjà implanté dans la commune (CE 12

ACE

mai 1997, Assoc. pour la sauvegarde du site et de l'environnement du Vigoulet-Auzil, req. n°158.449).

Compte tenu de cette jurisprudence, une opération de caractère privé peut justifier l'application de la procédure de révision simplifiée dès lors qu'elle présente un intérêt général pour la commune.
La pertinence du choix de la procédure a été invoquée dans le cadre des recours précités, la question sera tranchée par le juge administratif.

Enfin, il est impératif de rappeler que le projet de révision simplifiée a été approuvé par le conseil de Paris en 2010. L'objet de la présente enquête n'est pas de revenir sur cette procédure.

- *Il parait impératif de rappeler que la procédure de révision simplifiée n'est pas l'objet de cette enquête publique et qu'il ne s'agit pas d'une procédure de déclaration d'utilité publique régit par d'autres dispositions législatives et règlementaires et notamment le code de l'expropriation.*

- *Il convient de rappeler que la procédure de révision a porté sur les hauteurs mais également sur d'autres dispositions du PLU (logements sociaux, destination, création d'un équipement…). La règle de hauteur ainsi fixée est un maximum que le projet devra respecter.*

Réponse du pétitionnaire :

- *« La révision simplifiée du PLU conduite par la Mairie de Paris est intervenue plus d'une année avant l'élaboration du projet architectural par la Samaritaine et sa maîtrise d'œuvre… »*

- *Toutes les informations demandées figurent dans l'étude d'impact.*
  Pour mémoire le préfet de la région Ile-de-France, en sa qualité d'autorité environnementale, a souligné le traitement exhaustif de l'ensemble des thématiques environnementales et la qualité de l'étude d'impact :

L'étude d'impact présentée aborde bien l'ensemble des thématiques environnementales. Le contenu de l'étude d'impact est proportionné à la dimension du projet. Cette étude est de grande qualité et présente de nombreuses photographies, schémas et plans, en facilitant la lecture.
Pour ce qui concerne la thématique bruit, des estimations de trafics ont été réalisées par un bureau d'études spécialisé, la gêne acoustique supplémentaire née des accroissements attendus des flux aux abords du site aux heures les plus sensibles sur le plan des trafics routiers - principaux vecteurs de bruit dans ce secteur - devrait être particulièrement limitée. Une organisation mutualisée des livraisons des marchandises et d'évacuation des déchets sera propice à une diminution sensible des niveaux de bruits émis par l'activité du site. Le raccordement prévu des bâtiments aux réseaux C.P.C.U. pour l'alimentation en chaud et CLIMESPACE pour l'alimentation en froid permettra de s'affranchir de l'installation en toiture d'équipements techniques très bruyants. Les installations techniques susceptibles de générer les niveaux de bruits les plus conséquents (groupe électrogène de sécurité et motopompe sprinkler) seront installés au 2ème sous-sol du bâtiment Jourdain, limitant ainsi fortement les potentielles nuisances acoustiques.

Source : Extraits de l'avis de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact, 2 décembre 2011

ACE

Avis du commissaire enquêteur

- Comme le rappellent les Services Techniques de la ville de Paris, cette procédure de révision simplifiée n'est pas l'objet de la présente enquête.
  Et la procédure de révision simplifiée peut effectivement être justifiée pour une opération privée dès lors qu'elle présente un motif d'intérêt général. La justification de ce point n'est pas du ressort de cette enquête.
  Cette procédure a été menée conjointement (rapport d'enquête remis en avril 2010) au développement des projets par les 2 équipes concurrentes (SANAA et Herzog et De Meuron), puisqu'elle a permis d'en dessiner le contenu et le cadre règlementaire, puis au choix de l'agence SANAA qui a été finalement retenue par La Samaritaine en mars 2010.
  Il apparaît donc difficile de pouvoir affirmer que la révision simplifiée a été réalisée permettre les « caprices » de ce projet et non satisfaire à des motifs d'intérêt général.

- Une procédure de Déclaration d'Utilité Publique est régie par le code de l'expropriation lorsque des opération nécessitent l'acquisition de foncier n'appartenant pas au pétitionnaire. Dans ce cas, l'intérêt général doit également être motivé. Mais ce cas de figure n'était pas nécessaire pour La Samaritaine, propriétaire des bâtiments sur lesquels portent ces permis de construire, et donc n'était pas l'objet de la procédure de révision simplifiée du PLU de Paris.

- Les dossiers de permis de construire vont être instruits, suite à la remise du présent rapport et leur conformité au PLU de Paris sera examinée à ce moment-là.

ACE

- ✓ Respect du PLU en vigueur:

Résumé des observations recueillies sur ce thème pendant l'enquête

- Association SOS Paris :
  - « Implantation des constructions : ces dernières indiquent des différences entre l'implantation des constructions et la limite de propriété. En de nombreux endroits, l'implantation se fait en retrait. Si l'article UG.6.1 du PLU l'autorise, en revanche une matérialisation de la limite de propriété doit être réalisée. Or ce n'est pas le cas. L'entretien de cette surface privative risque fort d'être assuré par la Ville de Paris
  - Verticales des constructions neuves sur la rue Baillet : selon le même article, l'implantation des façades des constructions neuves doit être réalisé à plus de 3 mètres de l'axe de la rue. Or, l'implantation des nouvelles constructions se fait sur l'implantation actuelle sans respecter ce recul
  - Hauteur à la verticale : la hauteur à la verticale de la façade ondulée est bien de 25m et quelques centimètres au point le plus hait du trottoir. Or le trottoir descend vers la Seine… et donc la verticale approche les 26m à l'angle de la rue de la Monnaie et de la rue Baillet… ce qui va à l'encontre des nouvelles dispositions prises lors de la révision du PLU, précisément pour ce projet…
  - Implantation de l'auvent et extension de la passerelle fermée : selon le PLU, aucune construction en saillie sur la verticale implantée à l'alignement n'est autorisée. Ces emprises sont ainsi interdites. En outre, selon les plans, une passerelle ouverte existe ou non au 1er étage… les plans doivent être concordants
  - Les immeubles de la rue Baillet ne faisant pas partie du projet (8 à 10 rue Baillet), apparaissent bien en zones hachurées sur les plans… mais ne sont en revanche pas matérialisés sur les coupes. Ainsi, en l'absence de ces héberges, la lecture est faussée et on peut croire que la lumière entre dans les cours intérieures alors qu'il n'en est rien. Cette absence rend également impossible toute vérification du respect des distances de vue en intérieur d'ilot (article 7 du PLU)
  - Insertion dans l'environnement : des vues de l'insertion du projet dans son environnement doivent figurées dans les dossiers de permis de construire. Ce projet se situe dans le champ de vision protégé par le PLU sous forme d'un cône de visibilité depuis l'Arc de Triomphe. Or aucune vue n'est présentée montrant le respect de ce cône de protection »

Les éléments du dossier (et les éléments d'information à disposition du commissaire enquêteur)

- La majeure partie des points évoqués concernent l'application des règles du PLU qui doivent, par nature, être respectées lors des études de maîtrise d'œuvre aboutissant au dépôt de permis de construire. Il n'apparaît donc pas anormal que le dossier ne s'y réfère

ACE

pas « ouvertement », mais plutôt implicitement en présentant des plans, coupes, élévations et autres « en règle ».

- Concernant la remarque portant sur la courette de l'îlot Rivoli sur laquelle donne l'immeuble 10 rue Baillet, elle fait référence au contenu du dossier de permis de construire et des coupes sont présentées dans le dossier (PC9B-31 Ilot Rivoli Etat futur coupes courette, éch : 1/200^{e})
- En revanche, la vue évoquée depuis l'Arc de Triomphe est bien présentée p 326 de l'étude d'impact :

  « ***La perception à l'échelle du grand paysage***

  Actuellement, seule la partie haute du bâtiment Sauvage est perceptible depuis la place Charles de Gaulle dans l'axe de l'avenue des Champs Elysées, c'est-à-dire dans la perspective protégée par le fuseau A du P.L.U. de Paris (cf. partie 1).

  Compte tenu des hauteurs des futurs bâtiments Rivoli et Jourdain, l'épannelage des constructions projetées n'émergera pas au-dessus du Louvre entre la toiture du pavillon Turgot et le beffroi de la mairie du 1er arrondissement et ne sera de ce fait pas visible depuis l'Arc de Triomphe. En définitive, la volumétrie des constructions nouvelles projetées n'affecte pas la vue protégée par le fuseau A de protection des vues de l'Arc de Triomphe.

Volumétrie visible depuis la place Charles de Gaulle



Avis et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage

Réponse des Services techniques de la Ville de Paris

L'instruction du permis de construire n'a pas encore débutée. En tout état de cause, le permis respectera les dispositions définies par le document d'urbanisme. S'agissant des observations sur l'entretien des parties privatives, aucun élément factuel ne vient corroborer ces suppositions. Enfin en ce qui concerne la complétude du dossier, aucune disposition législative ne permet de demander un plan non prévu par le code.

ACE

Réponse du pétitionnaire :
Le projet présenté par la Samaritaine respecte en tous points le PLU de Paris.

Dans le cadre de l'instruction des demandes de permis de construire qui débutera dès la remise du rapport d'enquête publique, il appartiendra au service instructeur de vérifier la stricte conformité des dossiers de demandes de permis de construire au PLU de Paris. Le cas échéant, des précisions pourront être apportées par le maître d'ouvrage dans le cadre de l'instruction des demandes de permis de construire à la demande du service instructeur.

Avis du commissaire enquêteur

- Le commissaire enquêteur rejoins les avis des services techniques de la ville de Paris concernant la conformité du projet au règlement du PLU de Paris. Cela relève des compétences du service instructeur et des services mobilisés à l'occasion (patrimoine, pompiers, accessibilité….) et cette instruction n'a pas encore commencée, même si des avis ont été sollicités, comme il est d'usage, avant le dépôt des permis de construire.

- Concernant la courette de l'îlot Rivoli, des coupes sont présentés dans le dossier de permis de construire de l'îlot (PC9B-31 Ilot Rivoli Etat futur coupes courette, éch : 1/200e) pour permettre de bien visualiser la nouvelle configuration de cet espace.

- La passerelle et l'auvent ne font pas partie des permis de construire déposés et constituent des emprises foncières dépendant du domaine public de la ville de Paris devant être concédées au pétitionnaire comme Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) du domaine public. Une demande doit ainsi être déposée.

ACE

✓ Concertation et communication :

Résumé des observations recueillies sur ce thème pendant l'enquête

La concertation (et la communication) auprès du public est ressentie comme insuffisante, voire inexistante par de nombreuses personnes, en particulier les associations et riverains des 8-8bis et 10 rue Baillet :

- Réunions de concertation entre la Samaritaine et les riverains (habitants et commerçants) L'association « ensemble rue Baillet » déplore l'absence de concertation, maintes fois sollicitée, tant auprès de la Samaritaine que de la Ville de Paris, ayant présidé à la préparation du projet et qui aurait certainement pu prévenir les désagréments constatés
- Maquette de la maison de site : selon l'association « ensemble rue Baillet », celle-ci ne correspond pas avec le projet présenté en enquête publique (Passerelle sur 3 et non 4 niveaux, Absence de l'auvent, Absence des surélévations prévues au niveau des logements réhabilités rue de l'Arbre Sec, à l'arrière des immeubles 8 à 10 rue Baillet) Quelles en sont les raisons ?

Les éléments du dossier (et les éléments d'information à disposition du commissaire enquêteur)

L'important dispositif de concertation mis en place depuis la fermeture du site en 2005 est présenté au niveau de l'étude d'impact, p 252 à 254 de l'étude d'impact et largement décrite dans la première partie de ce présent rapport. Il est également rappelé, à ma demande, dans les avis et commentaires techniques ci-dessous, à la fois par la ville de paris et le pétitionnaire et donc n'est pas relisté dans ce paragraphe.

Avis et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage

Réponse des Services techniques de la Ville de Paris

La procédure de révision simplifiée du PLU a été engagée par délibération en date des 6, 7 et 8 juillet 2009. Conformément aux dispositions du code, le Conseil de Paris a fixé des modalités de concertation destinées à informer le public sur l'évolution des règles d'urbanisme.

Une réunion publique de concertation s'est ainsi tenue le 7 décembre 2009. Annoncée par affichage et parution d'un avis dans le Bulletin municipal officiel de la Ville de Paris et les journaux Le Parisien, Libération et La Croix, elle s'est tenue dans la mairie du 1er arrondissement en présence de Madame Cohen-Solal, adjointe au maire de Paris chargée du commerce, de l'artisanat, des professions indépendantes et des métiers d'art, et de Monsieur Legaret, maire du 1er arrondissement.

Cette réunion de concertation a permis, avant l'ouverture de l'enquête publique, d'informer le public, de répondre à ses demandes et de recueillir les premières observations des

ACE

habitants du quartier, et notamment des représentants des associations « Ensemble rue Baillet » et « Accomplir ». Des plaquettes d'informations ont été à cette occasion mises à disposition du public pour expliciter le projet.
A la suite de cette réunion, les éléments du dossier ont été précisés pour répondre aux interrogations des riverains.
Le projet a été soumis à une enquête publique du 6 janvier au 10 février 2010, à l'issue de laquelle le commissaire enquêteur a remis son rapport le 30 avril 2010, émettant une réserve – liée à la nécessité de rectifier des erreurs matérielles dans les pièces écrites et graphiques du dossier– et six recommandations dont une portait sur la poursuite de la concertation.
En réponse à la qualité de la participation du public pendant le déroulement de l'enquête, notamment lors de ses permanences, le commissaire enquêteur a recommandé que la Ville poursuive la concertation, et que la Samaritaine ouvre dès que possible une « Maison de Site » comme elle s'y est engagée peu avant l'ouverture de l'enquête, lors de la réunion de concertation qui s'est tenue le 7 décembre 2009.
Considérant « d'une part que les habitants sont attachés à leurs repères urbains et à l'exercice de la démocratie locale, mais d'autre part que cette mobilisation n'a pas réellement permis au public d'apprécier les potentielles innovations du projet d'urbanisme soumis à l'enquête publique », le commissaire enquêteur a estimé en effet que la création d'un lieu spécifique qui expose les maquettes et les perspectives du projet architectural et où le public pourra s'informer et poser des questions est « certainement plus parlant et plus démonstratif que l'aspect purement réglementaire ».
La Samaritaine a confirmé par courrier du 1er juin 2010 son engagement d'ouvrir un lieu d'exposition du projet architectural remplissant toutes les fonctions souhaitées par le commissaire enquêteur.
Après avoir levé la réserve du commissaire enquêteur et tenu compte de ses recommandations et des observations du public, par une délibération des 5 et 6 juillet 2010, le Conseil de Paris a pris acte du bilan de la concertation préalable portant sur la révision simplifiée du Plan local d'urbanisme sur le site de la Samaritaine (voir pièce jointe) et approuvé la révision simplifiée du PLU sur le site de la Samaritaine.
Préalablement à l'enquête publique portant sur le projet de permis de construire, une maison du site a été ouverte dans le 1er arrondissement le 18 mai 2011. Depuis son ouverture, les études ont continué de sorte que des évolutions, notamment suite aux échanges avec les riverains, ont été apportées au projet initial.
Du 20 décembre 2011 au 25 janvier dernier, une seconde phase de consultation du public a été organisée dans le cadre de l'enquête publique relative au permis de construire. Outre la phase de concertation sur le projet d'urbanisme, c'est donc la seconde fois que le public avait l'occasion de se prononcer sur l'évolution des deux îlots touchés par la restructuration du site.

Réponse du pétitionnaire :

- ***Quels sont les « désagréments constatés » ? Cette remarque mériterait d'être précisée :***
  - *S'agit-il des « désagréments » subis pendant les travaux de curage réalisés en 2010 ? Préalablement au démarrage de ces travaux, une procédure de référé préventif a été engagée à l'initiative de la Samaritaine pour faire constater par un expert judiciaire désigné par le Tribunal de grande instance de Paris l'état des immeubles des 8-8 bis et 10 rue Baillet*

NCE

et le cas échéant prescrire toutes mesures préventives ou curatives nécessaires. Dans son rapport rendu le 26 septembre 2011, l'expert précise qu'« à ce stade des opérations d'expertise, aucun désordre n'a été signalé par les riverains ».

- *S'agit-il de la crainte des certains membres de l'association d'éventuels désagréments futurs ?*

Quoi qu'il en soit, le reproche d'une absence de concertation est infondé.

De très nombreuses instances et réunions se sont tenues depuis la fermeture du magasin au public, ***la Samaritaine allant bien au-delà de ses strictes obligations d'information et de consultation réglementaires.***

Les étapes de cette concertation sont présentées brièvement dans l'étude d'impact (pages 252 à 254) et de façon plus exhaustive dans le chapitre (« Etat des lieux de la concertation ») qui figure ci-après.

S'agissant plus particulièrement des copropriétaires et habitants de la rue Baillet, ils ont bénéficié d'une attention toute particulière, collective et individuelle.

Ils ont eu la possibilité d'exprimer leur point de vue et obtenir des réponses ou explications à nombreuses occasions :

- *à l'occasion des réunions du Comité d'Initiative et de Consultation du 1er arrondissement (CICA) : 9 février 2006, 11 mai 2006, 21 décembre 2006, 30 juin 2011, 7 novembre 2011 (consacré au logement social).*
- *à l'occasion des réunions de copropriétaires (conseils syndicaux et Assemblées générales)*
- *à l'occasion des contacts individuels avec chaque copropriétaire pour les informer de l'intérêt de la Samaritaine pour acheter les appartements à un prix supérieur au prix du marché. A la suite de ces contacts, la Samaritaine a pu acquérir 7 appartements. Les autres ont préféré garder leur logement, dans l'espoir de réaliser une plus-value à terme. Notre proposition est toujours d'actualité pour ceux que cela intéresse.*
- *à l'occasion des réunions avec les copropriétaires (notamment en avril 2009)*
- *à l'occasion de la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme*
  - *Réunion publique du 7 décembre 2009,*
  - *Permanences du commissaire enquêteur,*
  - *Mise à disposition des contributions individuelles et collectives sur les registres d'enquête publique à la Mairie du 1er et à la Mairie du 8ème*
- *à l'occasion des travaux de curage-désamiantage*
  - *Organisation de réunions d'information (novembre 2009)*
  - *Envoi de lettres d'information*
  - *Lancement d'un référé préventif*
- *à l'occasion des rencontres avec le collectif Samaritaine (Associations Accomplir, Ensemble rue Baillet et SOS Paris) les 5 mai 2011 et 19 juillet 2011*
- *à l'occasion de l'ouverture de la Maison du projet / Rencontres individuelles pour visiter de la Maison du projet et expliquer le projet: 16.06 (M. Laval), 22.06 (Mme Fualdès), 25.08 (Mme Pelard)*
- *à l'invitation par lettres de La Samaritaine à répondre à toutes les questions.*

ACE

- *à l'occasion de l'atelier sur la requalification de la rue Baillet : 1er atelier le 12.07.2011, 2ème atelier le 14.10.2011, 3ème atelier le 23.03.2012.*
- *à l'occasion du Café des voisins le 05.11.2011 dédié à l'organisation du chantier.*
- *à l'occasion de l'enquête publique sur les demandes de permis de construire*
  - *Envoi à l'ensemble des copropriétaires d'une lettre individuelle d'information des modalités de l'enquête publique et d'invitation à la réunion publique du 16 janvier 2012,*
  - *Réunion publique du 16 janvier 2012,*
  - *Permanences du commissaire enquêteur,*
- *à l'occasion des conférences-débat (« Les 18-20 » de la Maison du projet) dont la première s'est tenue le 25 janvier 2012 sur le thème « patrimoine et développement durable », la deuxième le 14 mars 2012sur le thème « Hôtellerie et patrimoine ».*

A cela il convient d'ajouter les plates-formes d'expression et la couverture médiatique dont bénéficient les associations du collectif Samaritaine dans les médias locaux et nationaux qui relaient leurs craintes et leurs critiques du projet.

Le caractère soutenu de ces échanges sera maintenu. La Samaritaine renouvelle sa volonté de continuer un dialogue constructif, autant dans la phase aujourd'hui de l'avancement des études de conception qu'à l'occasion des travaux (cf. étude d'impact page 406).

- ***Maquette du site :** A l'ouverture de la Maison du projet le 18 mai 2011, il a été décidé de réaliser 3 maquettes pour faciliter la compréhension du projet par le public :*
  - *Deux petites maquettes, l'une des bâtiments actuels, l'autre des bâtiments futurs permettant de comparer l'évolution des hauteurs avant et après la réalisation du Projet.*
  - *Une grande maquette des bâtiments futurs dans leur environnement immédiat permet d'apprécier les volumes par rapport aux immeubles riverains.*

***Compte tenu du délai de réalisation, ces maquettes ont été élaborées sur la base de plans provisoires datant de février 2011** établis par les architectes au stade de l'Avant-Projet Sommaire (APS).*
Il n'est matériellement pas possible de les modifier. Il est précisé à la Maison du projet que les informations présentées sont actuellement en cours d'études.

*Avec le public autour de la maquette, **les animateurs de la Maison du projet étant attentifs à mettre à jour l'information et à indiquer les évolutions**.*

Le tableau ci-dessous présente un état des lieux complet des démarches de concertation / consultation / information depuis la fermeture de la Samaritaine jusqu'à la présente enquête publique.

ACE

Thèmes	Origine et contenu de la demande	Actions / Résultats	Cadre / Instance de concertation	Dates
Fermeture du site	***Préfecture de police Ville de Paris*** Avis défavorable à la poursuite de l'exploitation	Fermeture de l'exploitation du site le 15 Juin 2005 par principe de précaution Mise à l'étude immédiate des conditions d'une réouverture rapide du Grand magasin conduisant à un premier projet en 2006.	Comité de site, créé à l'initiative de la Ville dès la fermeture, associant direction de la Samaritaine, représentants du personnel, élus du 1er arrondissement, Préfecture de police, services municipaux Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris.	2005-2006
Reclassement du personnel	***Samaritaine*** Mise en place d'un Plan de Sauvegarde de l'Emploi (PSE) avec les organisations syndicales pour rechercher une solution personnalisée à tous les salariés	Négociation du PSE pendant un an A ce jour, des solutions trouvées pour tous les 725 salariés et les 681 cotraitants Maintien de la priorité de réembauche à la réouverture du site pour les anciens salariés le souhaitant	Comité d'entreprise de la Samaritaine Commission Paritaire Mixte composée de deux représentants des anciennes organisations syndicales et de la direction pour suivre le respect du Plan de Sauvegarde de l'Emploi	2005-2006 2011
Programme	***Samaritaine*** Recherche d'un programme socialement équilibré, protecteur du patrimoine et économiquement pérenne	Réalisation de diagnostics techniques et économiques concluant à l'impossibilité de conserver le Grand magasin sur l'intégralité du site sans porter atteinte au patrimoine	Comité de site. + Comité d'entreprise de La Samaritaine Ont suivi les études et l'élaboration du programme, validant les différentes hypothèses étape par étape	2006-2007 2008-2009

NCE

		Elaboration d'un nouveau programme mixte. Avis favorable du Comité d'entreprise de La Samaritaine Approbation du programme par le Conseil de Paris et engagement de la procédure de révision simplifiée du PLU pour autoriser le changement de destination d'activité sur ce site classé en secteur « Grand magasin ».	 <u>Réunion publique</u> Présentation du programme et des grandes orientations du projet de rénovation	 Juin 2009 Juillet 2009 7/12/2009
Nombre de logements sociaux	***Ville de Paris*** Obligation faite de 7000 m2 de logements exclusivement sociaux	***Evolution du projet de 2008*** : Abandon des 2 200 m2 de logements libres pour 7 000 m2 de logements exclusivement sociaux	Comité de site	2009
Volumétrie du projet	***Collectif samaritaine*** Dénonciation erronée d'une surélévation de 7 mètres des bâtiments	Réalisation de deux maquettes (avant/après) pour pédagogie des hauteurs dans la Maison du projet Production de multiples coupes comparatives	Réunion publique à la mairie du 1er Réunions avec le collectif Samaritaine (Associations Accomplir, Ensemble rue Baillet et SOS Paris)	7/12/09 05/05/11 et 19/07/11
Devenir de l'îlot Rivoli (sauf copropriétés rue Baillet, hors projet)	***SOS Paris*** Opposition à la démolition de la façade XIXe rue de Rivoli et son	Etudes conduites par des experts indépendants pour évaluer l'intérêt patrimonial du	Réunions samaritaine/DRAC/ABF Commission du Vieux Paris (visite des lieux et réunions de présentation)	2010 Janvier 2011

MCE

	remplacement par une façade contemporaine	bâtiment actuel. Le principe de la démolition est validée. Avis favorable des ABF et de la DRAC pour la démolition de la façade actuelle mais sous conditions : conservation et réhabilitation des logements XVIIe, composition des cours en cœur d'îlot à une échelle parisienne et préservation de l'intégrité de la façade de l'îlot Seine côté rue Baillet ***Modification du projet Sanaa*** : suppression de la faille centrale, transformation de l'axe nord-sud initial en un passage de cour en cour, conservation et réhabilitation des façades, toitures et une partie des intérieurs des logements XVIIe	Réunions Samaritaine/Ville/Drac/ABF Présentation des évolutions du projet à l'ouverture de la maison du projet	Janvier 2011 19 mai 2010
Accessibilité gratuite du public à la terrasse du 10e	**Ville de Paris** Recommandation **Commissaire enquêteur**	***Obtention par la Samaritaine d'une dérogation exceptionnelle*** de la préfecture de police pour des groupes encadrés	Enquête publique dans le cadre de la révision simplifiée du PLU	Janvier-février 2010

NCE

Localisation des logements sociaux	**Ensemble Rue Baillet** Reproche d'un manque de concertation en amont et d'une découverte de cette localisation seulement dans le dossier de permis de construire	Présentation de la position des logements dans la plaquette et les panneaux d'exposition de l'enquête publique sur la révision du PLU	Enquête révision du PLU *Aucune observation faite sur ce point lors de cette enquête publique*	Janvier/ février 2010
Statut de la crèche	**Mairie du 1er** Demande de 50% de places réservées aux habitants du 1er **Accomplir** Demande d'une optimisation de la capacité d'accueil	Optimisation des surfaces travaillées dans le cadre de la réglementation avec les services de la petite enfance de la Ville de Paris Obtention par la Samaritaine d'un engagement des exploitants potentiels à augmenter de 20% la capacité d'accueil	CICA Enquête publique sur le permis de construire	Dec 2011/ janvier 2012
Confort acoustique des immeubles Rue Baillet à l'ouverture du site	**Mairie du 1er + Ensemble rue Baillet** Demande d'une étude acoustique sur l'impact du projet rue Baillet notamment la présence des logements en vis-à-vis (14/10/2011)	**Evolution du projet** Déplacement d'une porte d'accès au logement, initialement placée rue Baillet sur la rue de l'Arbre Sec	Atelier Baillet	Janvier 2012
Confort de vie des riverains pendant les travaux	**Dominique Pelard** Demande de relogement pendant la durée des travaux	Proposition faite depuis 2000 aux copropriétaires de racheter à un prix supérieur au marché leur appartement à titre de	Rencontre individuelle avec les copropriétaires	Depuis 2009

ACE

	Ecole rue de l'Arbre Sec Surveillance en continu de la qualité de l'air dans l'école Gestion des indicateurs acoustiques du chantier Gestion des horaires et des rotations des entrées et sorties du chantier en phase avec les horaires de l'école et de la crèche N° Vert Confinement du chantier Signature de la Charte de chantier du 1er	compensation Engagement pris par la Samaritaine : Mise à l'étude de solutions techniques réalistes pour répondre aux inquiétudes de la crèche et de l'école Intégration des prescriptions une fois validées au DCE	Réunion avec le Conseil de l'Ecole à la demande de la Mairie du 1er arrondissement	12 février 2012
Préservation des bâtiments pendant les travaux	**Samaritaine**	Lancement de sondages de reconnaissance des sols et fondations du magasin 4 Engagement d'une procédure de référé préventif pour les immeubles rue Baillet, Ecole et crèche rue de l'Arbre Sec	Réunions de copropriétaires Visite de repérage avec expert de la copropriété	Dates 17/10/2011
Information des riverains sur les modalités du chantier	**Samaritaine** Informer et écouter les riverains très en amont	Avant le chantier de curage et désamiantage, deux réunions d'information organisées avec la participation de l'entreprise Un an avant le lancement du	Mairie du 1er arrondissement Conseil des parents d'élèves de l'école de la rue de l'Arbre Sec Café des voisins	novembre 2009 février 2010 *05/11/2011*

NCE

		chantier : Information des riverains impactés par le chantier (rue de Rivoli, Monnaie, Arbre Sec, Place de l'Ecole) sur les études en cours		
Création d'une Maison du Projet	**Samaritaine** Recommandation **Commissaire enquêteur (Catherine Marette)**	Ouverture d'une Maison du projet au 83 rue de Rivoli. Maquettes, film de présentation, panneaux pédagogiques, borne d'information. Ouverte trois après-midi par semaine et un dimanche par mois. Registre des avis à disposition du public. Animateurs formés et bilingues		19 mai 2011
Evolution de la Maison du Projet	**Samaritaine**	Prise en compte des demandes des visiteurs Elargissement des horaires d'ouverture Diffusion d'une version anglaise du film de présentation Diffusion d'une visite filmée de l'intérieur de La Samaritaine		Fin 2011 - Début 2012

ACE

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a écouté attentivement les ressentis exprimés par les riverains et relayés par les associations qui ont déposé.
Il a également lu le rapport du commissaire enquêteur et son avis rendu en avril 2010 sur le projet de révision simplifiée du PLU de Paris, étudié le dossier d'étude d'impact, consultés les registres et différentes démarches réalisées dans le cadre de la Maison du Projet et enfin pris connaissance des réponses circonstanciées apportées par les services de la ville de Paris et le pétitionnaire à sa demande.
A la lumière de l'ensemble de ces éléments, il ne peut que constater l'important effort réalisé par le pétitionnaire pour permettre de présenter, et amender parfois le projet en fonction des remarques faites.
Il tient également à rappeler que seule la procédure d'enquête publique demande, règlementairement, une concertation préalable.
Il a également pris bonne note du respect de l'engagement du pétitionnaire suite à la remarque qui assortissait l'avis rendu par le commissaire enquêteur sur le projet de révision simplifiée du PLU de Paris en avril 2010 , s'engageant à poursuivre cette concertation, notamment avec l'ouverture de la Maison du projet.
Il rappelle également la différence qui existe entre concertation et communication, où la première engage un véritable dialogue constructif avec la population concernée, la seconde présentant les avancées du projet indifféremment des réactions suscitées. La frontière entre ces deux dispositions est ténue, et peut parfois être confondue par certains maîtres d'ouvrage.
En raison de l'importance et de la nature des échanges qui se développent depuis 2005, et plus spécifiquement depuis 2010, il apparaît que le pétitionnaire se soit véritablement engagé dans une concertation importante.

Pour autant, le ressenti des différentes personnes et associations qui s'est exprimé oralement lors des permanences et de la réunion publique, mais également dans les dépositions écrites sur les registres d'enquête, traduisent un malaise qu'il apparaît nécessaire de dissiper.
Le commissaire enquêteur engage ainsi vivement, à la fois le pétitionnaire et les services de la ville de poursuivre ces échanges, les renforçant dans une optique de co construction.

Concernant la maquette du site, il est certain que les contraintes temporelles liées à sa réalisation pour l'ouverture de la maison du projet peuvent expliquer le décalage maintenant constaté avec l'évolution naturelle du dossier. Il apparait toutefois important d'envisager rapidement son actualisation. En effet, bien davantage que des plans, coupes et élévations, peu aisées de lecture pour un public non initié, la maquette constitue un outil de communication primordial qui se doit de présenter le projet le plus à jour possible.

Fait le 26 juin 2012

Mme Marie-Claire Eustache
Commissaire enquêteur

ACE

ANNEXES

ACE

ANNEXE 1 : Décision du 09/08/2011 du Président du Tribunal administratif de Paris portant désignation d'un commissaire enquêteur pour une enquête publique ayant pour objet la délivrance des permis de construire sur le projet de rénovation des immeubles Rivoli et Seine de LA SAMARITAINE

ACE

REPUBLIQUE FRANCAISE

DECISION DU

09/08/2011

N° E11000009 /75

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE PARIS

LE PRESIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision de désignation d'un commissaire enquêteur

Vu la demande, enregistrée le 2 août 2011, par laquelle M. le Maire de Paris demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête ayant pour objet les permis de construire de la SA Grands Magasins de la Samaritaine :
- PC 075 101 11 V 0026. 2 - 6 rue Baillet / 23 - 25 rue de la Monnaie / 26 - 36 rue de l'Arbre Sec / 77 - 83 rue de Rivoli (1er arrondissement)
- PC 075 101 11 V 0027. 1 - 7 rue Baillet / 2 - 4 place de l'École / 2 - 12 quai du Louvre / 1 - 21 rue de la Monnaie / 2 - 22 rue de l'Arbre Sec (1er arrondissement) ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu l'article R.423-57 du code de l'urbanisme ;

Vu la décision en date du 8 mars 2011 par laquelle le président du tribunal administratif de Paris a donné délégation permanente à M. Antoine MENDRAS, magistrat délégué, à l'effet de signer les décisions de désignation de commissaires enquêteurs, ainsi que les décisions relatives à leur indemnisation ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Madame Marie-Claire EUSTACHE, Architecte Urbaniste, demeurant 37, avenue Félix Faure PARIS (75015), est désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Madame Catherine MARETTE, Architecte DPLG, demeurant 15, rue des Ardennes PARIS (75019), est désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à M. le Maire de Paris, à Madame Marie-Claire EUSTACHE et à Madame Catherine MARETTE.

Fait à Paris, le 9 août 2011

Le magistrat délégué,

Antoine MENDRAS

ANNEXE 2 : Arrêté municipal du 14 novembre 2011, prescrivant l'enquête préalable à la délivrance des permis de construire de la SA Grands Magasins de la Samaritaine

ACE

MAIRIE DE PARIS DIRECTION DE L'URBANISME

PRÉFECTURE DE LA RÉGION D'ILE-DE-FRANCE
PRÉFECTURE DE PARIS
16 NOV. 2011
Bureau du contrôle de légalité et du contentieux

Le Maire de Paris,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Environnement, et notamment les articles L.123-1, R.123-1 et suivants ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment l'article R.423-57 ;

Vu le Plan local d'urbanisme de Paris approuvé les 12 et 13 juin 2006, ses modifications, mises en compatibilité, révisions simplifiées et mises à jour intervenues depuis cette date ;

Vu les demandes de permis de construire PC 075 101 11 V 0026. 2 - 6 rue Baillet / 23 - 25 rue de la Monnaie / 26 - 36 rue de l'Arbre Sec /77 - 83 rue de Rivoli (1er arrondissement) et PC 075 101 11 V 0027. 1 - 7 rue Baillet / 2 - 4 place de l'École / 2 - 12 quai du Louvre / 1 - 21 rue de la Monnaie / 2 - 22 rue de l'Arbre Sec (1er arrondissement) déposées le 12 juillet 2011 par la SA Grands Magasins de la Samaritaine auprès des services de la Ville de Paris ;

Vu le dossier d'enquête publique relatif aux demandes d'autorisation de construire susvisées conduisant à la création de plus de 10 000 m² de surfaces hors œuvre nette à usage de commerce ;

Vu la décision du Président du Tribunal Administratif de Paris en date du 9 août 2011 désignant le commissaire enquêteur chargé de procéder à l'enquête publique concernant les permis de construire susvisés, ainsi qu'un commissaire enquêteur suppléant ;

Après consultation du commissaire enquêteur ;

ARRÊTE

ARTICLE Premier : Pendant 37 jours consécutifs, du 20 décembre 2011 au 25 janvier 2012 inclus, il sera procédé à une enquête publique préalable à la délivrance des permis de construire portant sur, d'une part, le bâtiment RIVOLI pour « *la démolition d'un ensemble de bâtiments de 7 étages sur 3 niveaux de sous-sol en vue de la construction d'un bâtiment de 7 étages sur 3 niveaux de sous-sol donnant sur la rue de Rivoli, sur la rue de la Monnaie et sur la rue Baillet et extension des bâtiments conservés sur la rue de l'Arbre Sec, ensemble à usage de commerce (6 893 m²), de bureau (8 648 m²) et d'habitation (41 logements créés). SHON démolie : 17 096 m², SHON créée : 17 038 m², superficie du terrain : 2 866 m² »*, et d'autre part, le bâtiment SEINE pour « *la restructuration d'un ensemble de bâtiments de 7 à 10 étages sur 4 niveaux de sous-sols avec démolition et reconstruction de planchers à tous les niveaux, restauration totale des façades sur rue, aménagement d'une cour intérieure, l'ensemble à usage d'hôtel de tourisme (14 423 m²), de commerce (19 493 m²), de bureau (11 598 m²), de crèche (1 133 m²) et d'habitation (55 logements) Immeuble inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des MH par arrêté du 25/07/1990. SHON démolie : 25 310 m², SHON créée : 14 070 m², superficie : 6 973 m²*, à Paris 1er arrondissement dont le maître d'ouvrage est la SA Grands Magasins de la Samaritaine représentée par Mme Marie-Line Antonios.

ARTICLE 2 : Le dossier d'enquête, incluant notamment une étude d'impact, ainsi que les registres d'enquête resteront déposés à la mairie du 1er arrondissement de Paris durant l'ouverture de l'enquête publique.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur les registres déposés à cet effet :
- du lundi au vendredi de 8 heures 30 à 17 heures (jusqu'à 19 heures 30 le jeudi) (bureaux fermés les samedis, dimanches et jours fériés).

La consultation du dossier d'enquête sera également possible lors de la troisième permanence du commissaire enquêteur le samedi 21 janvier 2012, de 9 h à 12 h ;

Les observations pourront également être adressées par écrit et pendant la durée de l'enquête à Madame Marie-Claire EUSTACHE, Architecte Urbaniste, chargée des fonctions de commissaire enquêteur, Mairie du 1er arrondissement, siège de l'enquête publique, 4, place du Louvre - 75001 Paris, en vue de les annexer aux registres d'enquête.

ARTICLE 3 : Ont été désignées par le Président du Tribunal Administratif, Mme Marie-Claire EUSTACHE, Architecte Urbaniste, en qualité de commissaire enquêteur, et Mme Catherine MARETTE, Architecte DPLG, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

ARTICLE 4 : Afin d'informer et de recevoir les observations du public, le commissaire enquêteur assurera les permanences à la mairie du 1er arrondissement les jours et heures suivants :

- mardi 20 décembre 2011 de 9 h à 12 h,

- jeudi 5 janvier 2012, de 16 h 30 à 19 h 30,

- samedi 21 janvier 2012, de 9h à 12 h,

- mercredi 25 janvier 2012, de 14 h à 17 h.

ARTICLE 5 : A l'expiration du délai fixé à l'article 1er, les registres seront clos et signés par le Maire, puis transmis avec le dossier d'enquête au commissaire enquêteur. Le commissaire enquêteur établira un rapport et rendra des conclusions motivées sur le projet soumis à enquête, dans un délai d'un mois à compter de la fin de l'enquête, à la Mairie de Paris - Direction de l'Urbanisme - Sous-Direction des Etudes et des Règlements d'Urbanisme - 17, boulevard Morland - 75181 PARIS CEDEX 04.

ARTICLE 6 : Copies du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur seront transmises par le Maire de Paris au Tribunal administratif de Paris et au maître d'ouvrage, et seront déposées à la mairie du 1er arrondissement de Paris, à la Préfecture de la Région d'Ile-de-France, Préfecture de Paris - Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement d'Ile-de-France - Unité territoriale de l'équipement et de l'aménagement de Paris - service utilité publique et équilibres territoriaux - 5, rue Leblanc - 75911 Paris Cedex 15 et à la Mairie de Paris - Centre administratif Morland - Direction de l'Urbanisme - Pôle Accueil et Service à l'Usager (P.A.S.U.) - Bureau 1081 (1er étage) - 17, boulevard Morland - 75181 Paris Cedex 04, pour y être tenues à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.
Par ailleurs, toute personne intéressée pourra en obtenir communication en s'adressant par écrit à la Mairie de Paris - Direction de l'Urbanisme - Sous-Direction des Etudes et des Règlements d'Urbanisme - 17, boulevard Morland - 75181 PARIS CEDEX 04.

ARTICLE 7 : L'autorité compétente pour délivrer les permis de construire est le Maire de Paris.

ARTICLE 8 : La personne responsable du projet est la SA Grands Magasins de la Samaritaine.

ARTICLE 9 : Les informations sur le projet soumis à enquête peuvent être demandées auprès de la Mairie de Paris - Direction de l'Urbanisme - Sous-Direction du Permis de Construire et du Paysage de la Rue - 17, boulevard Morland - 75181 PARIS CEDEX 04, M. Jean-Pierre Moulin, chef de la 1ère circonscription tél : 01 42 76 34 51.

ARTICLE 10 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux diffusés dans le département.

ARTICLE 11 : En application des dispositions conjuguées de l'article 15 de la loi du 29 juillet 1881 et de l'article L.123-7 du code de l'environnement, il sera procédé à un affichage sur les lieux et au voisinage de l'opération.

ARTICLE 12 : Le présent arrêté - dont copie sera adressée à M. le Préfet de la Région d'Ile de France, Préfet de Paris, au commissaire enquêteur et au commissaire enquêteur suppléant, sera publié au Bulletin Municipal Officiel de la Ville de Paris.

Fait à Paris, le 14 NOV. 2011
Pour le Maire de Paris et par délégation,
La Directrice de l'Urbanisme

Elisabeth BORNE

ANNEXE 3 : Certificat d'affichage Publilégal

ACE

publilégal
AFFICHAGE ET PUBLICATIONS

MDP - DEMANDES DE PERMIS DE CONSTRUIRE DEPOSÉES PAR SA GRANDS MAGASINS DE LA SAMARITAINE PARIS 1ER

CONTROLE FINAL ET RETRAIT DES AFFICHES le 26/01/2012

Affichage sur site

75001 PARIS 01

N° de Point	Adresse	Emplacement
1	8 RUE MOLIÈRE	PANNEAU DE STATIONNEMENT INTERDIT DEVANT LA POSTE DU PALAIS-ROYAL
2	21 AVENUE DE L'OPÉRA	SIGNALISATION PIETONNE DIRECTIONNELLE DEVANT ROYAL OPÉRA
3	RUE SAINT HONORÉ	SUR FEU PIETON DEVANT LA PARFUMERIE- FACE AU N° 282
4	16 RUE SAINTE ANNE	SIGNALISATION PIETONNE DIRECTIONNELLE INDIQUANT "BUREAU DE POSTE" DEVANT LA BOULANGERIE
5	43 RUE DE RICHELIEU	PANNEAU D'INTERDICTION : PARKING 2 ROUES À CÔTÉ DE L'AGENCE "GROUPE FRANCE MUTUELLE"
6	334 RUE SAINT HONORÉ	PANNEAU DE STATIONNEMENT INTERDIT FACE À LA SOCIÉTÉ GÉNÉRALE
7	ANGLE 20 RUE DU MONT THABOR ET RUE DE CASTIGLIONE	PANNEAU D'INTERDICTION : SENS INTERDIT DEVANT L'OPTICIEN
8	23 PLACE VENDOME	PANNEAU D'OBLIGATION : ZONE 30 EN FACE DE LA BIJOUTERIE CARTIER
9	RUE DE RIVOLI	SIGNALISATION PIETONNE DIRECTIONNELLE INDIQUANT MUSÉE DE JEU DE PAUME, FACE À LA RUE SAINT FLORENTIN, À LA SORTIE DU MÉTRO CONCORDE
10	RUE DE RVOLI	SIGNALISATION PIETONNE DIRECTIONNELLE INDIQUANT MUSÉE D'ARTS DÉCORATIFS, A LA SORTIE DU MÉTRO TUILERIES
11	PLACE COLETTE	SIGNALISATION PIETONNE DIRECTIONNELLE INDIQUANT COMÉDIE FRANÇAISE

publilégal
AFFICHAGE ET PUBLICATIONS

MDP - DEMANDES DE PERMIS DE CONSTRUIRE DEPOSÉES PAR SA GRANDS MAGASINS DE LA SAMARITAINE PARIS 1ER

CONTROLE FINAL ET RETRAIT DES AFFICHES le 26/01/2012

Affichage sur site

75001 PARIS 01

N° de Point	Adresse	Emplacement
12	PLACE DU PALAIS ROYAL	SIGNALISATION PIETONNE DIRECTIONNELLE INDIQUANT THÉATRE DU PALAIS ROYAL
13	2 RUE CROIX DES PETITS CHAMPS	PANNEAU DE STATIONNEMENT INTERDIT DEVANT LE BAR LE THERMIDOR
14	ANGLE PLACE ANDRÉ MALRAUX ET RUE MONTPENSIER	PANNEAU DE STATIONNEMENT INTERDIT PLACE SITUÉE À CÔTÉDE LA COMÉDIR FRANÇAISE
15	RUE DE L'ECHELLE	PANNEAU D'OBLIGATION : VOIE CYCLABLE À CÔTÉ DU MAC DONALD
16	ANGLE RUE DE MARENGO ET RUE RIVOLI	PANNEAU DE STATIONNEMENT INTERDIT EN FACE D'UNE BOUTIQUE DE SOUVENIRS
17	6 RUE DE VALOIS	PANNEAU D'INTERDICTION : SENS INTERDIT DEVANT NOVA LUCE
18	ANGLE RUE DE RIVOLI ET RUE DE L'ARBRE SEC	PANNEAU DE DANGER : PASSAGE PIÉTONS AVEC LIMITATION DE VITESSE À 30KH/H, EN FACE DE LA BOUTIQUE ESPRIT
19	21 RUE DES HALLES	PANNEAU DE STATIONNEMENT INTERDIT DEVANT LE BAR CARPE DIEM
20	55 RUE DE RIVOLI	SIGNALISATION PIETONNE DIRECTIONNELLE INDIQUANT PALAIS DU LOUVRE, DEVANT LA BNP
21	ANGLE RUE DES BOURDONNAIS ET RUE BOUCHER	PANNEAU D'INTERDICTION : SENS INTERDIT DEVANT LE MAGASIN DARTY

publilégal
AFFICHAGE ET PUBLICATIONS

MDP - DEMANDES DE PERMIS DE CONSTRUIRE DEPOSÉES PAR SA GRANDS MAGASINS DE LA SAMARITAINE PARIS 1ER

CONTROLE FINAL ET RETRAIT DES AFFICHES le 26/01/2012

Affichage sur site

75001 PARIS 01

N° de Point	Adresse	Emplacement
22	26 RUE DU BOULOI	SIGNALISATION ROUTIERE DIRECTIONNELLE INDIQUANT PARKING ST EUSTACHE, EN FACE DU BAR L'IMPRIMERIE
23	40 RUE DU LOUVRE	SIGNALISATION PIETONNE DIRECTIONNELLE INDIQUANT FORUM DES HALLES, À CÔTÉ DE LA DIRECTION DE LA VOIE ET DES DÉPLACEMENTS
24	129 RUE SAINT HONORÉ	PANNEAU D'INTERDICTION : SENS INTERDIT AVEC UN PASSAGE PIÉTONS, DEVANT LA BRED
25	RUE DE LA MONNAIE	SIGNALISATION PIETONNE DIRECTIONNELLE INDIQUANT THÉATRE MUSICAL, DEVANT LA SORITE DU MÉTRO PONT NEUF
26	ANGLE 45 RUE CROIX DES PETITS CHAMPS ET PLACE DE VICTOIRE	SIGNALISATION PIETONNE DIRECTIONNELLE INDIQUANT PALAIS DU LOUVRE, À L'ANGLE DE LA BOUTIQUE G.R.
27	41 RUE COQUILLIÈRE	PANNEAU D'OBLIGATION: PASSAGE PIÉTONS DEVANT LE COCCI MARKET
28	50 RUE DU LOUVRE	PANNEAU DE DANGER : ENDROIT FRÉQUENTÉ PAR LES ENFANTS DEVANT LA POSTE DU LOUVRE
29	RUE MONTMARTRE	PANNEAU D'INTERDICTION : SENS INTERDIT EN FACE DU N°26 DE LA RUE ET À CÔTÉ DU MAGASIN "ZADIG ET VOLTAIRE"
30	7 RUE DE TURBIGO	PANNEAU D'INTERDICTION : SENS INTERDIT À DROITE DU LCL

publilégal
AFFICHAGE ET PUBLICATIONS

MDP - DEMANDES DE PERMIS DE CONSTRUIRE DEPOSÉES PAR SA GRANDS MAGASINS DE LA SAMARITAINE PARIS 1ER

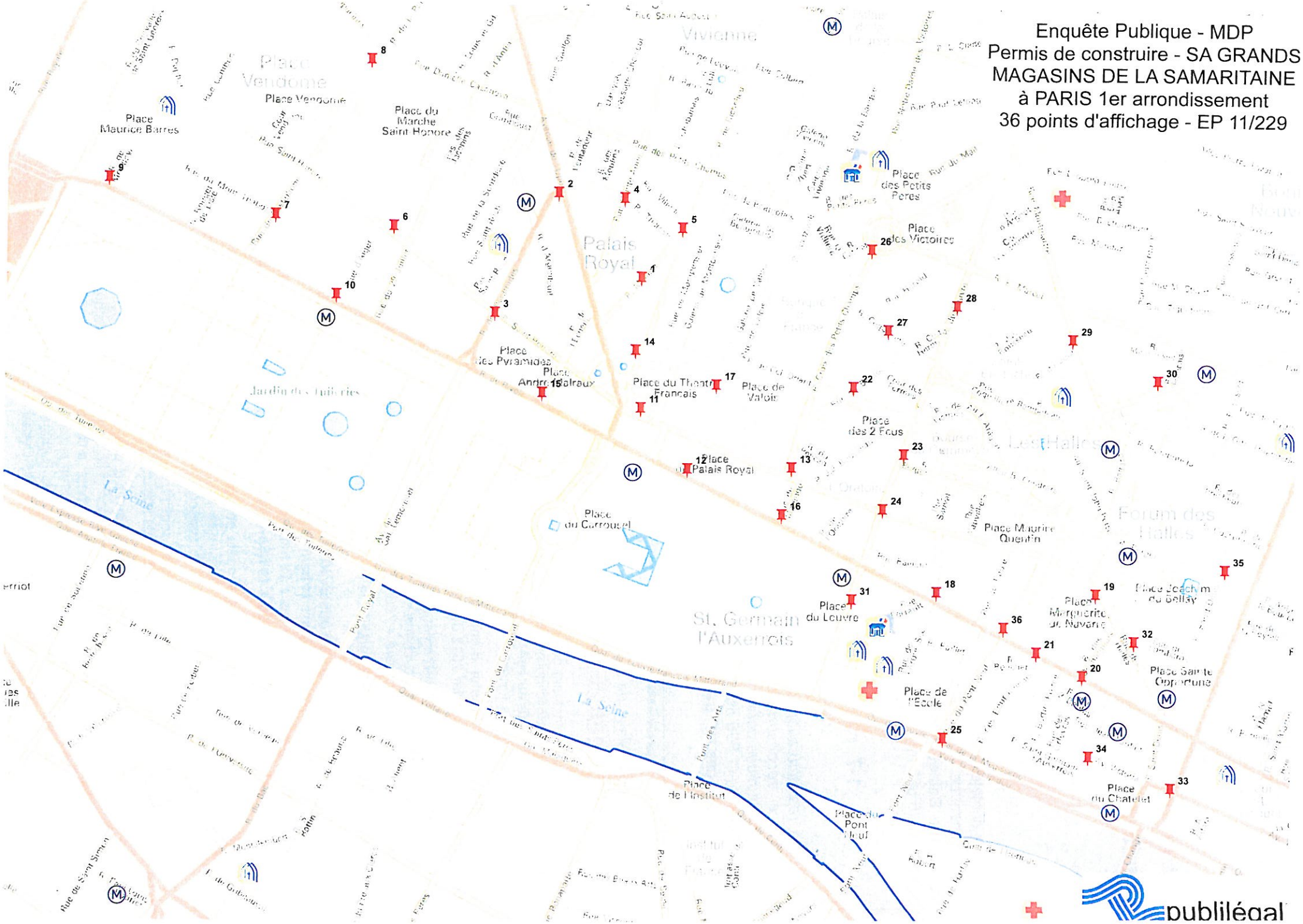
CONTROLE FINAL ET RETRAIT DES AFFICHES le 26/01/2012

Affichage sur site

75001 PARIS 01

N° de Point	Adresse	Emplacement
31	3 PLACE DU LOUVRE	PANNEAU DE STATIONNEMENT INTERDIT DEVANT LE SALON DE THÉ/PATISSERIE COJEAN
32	8 RUE DES HALLES	SIGNALISATION PIETONNE DIRECTIONNELLE INDIQUANT FORUM DES HALLES, EN FACE DU BAR, À CÔTÉ DU KIOSQUE À JOURNAUX
33	AVENUE VICTORIA	PANNEAU D'INDICATION : TAXI PLACE DU CHATELET EN FACE DE LA CHAMBRES DES NOTAIRES
34	25 AVENUE VICTORIA	PANNEAU DE SENS INTERDIT DEVANT LE CAFÉ
35	ANGLE RUE SAINT-DENIS ET RUE BERGER	PANNEAU D'INDICATION : VOIE SANS ISSUE DEVANT LE CHANGE MONÉTAIRE
36	RUE DE LA MONNAIE NGLE RUE DE RIVOLI	A PRÉCISER

Enquête Publique - MDP
Permis de construire - SA GRANDS MAGASINS DE LA SAMARITAINE
à PARIS 1er arrondissement
36 points d'affichage - EP 11/229



publilégal

MAIRIE DE PARIS

DIRECTION DE L'URBANISME
17, boulevard Morland
75181 PARIS CEDEX 04

Cette affiche ne devra être recouverte avant le 26 janvier 2012

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Enquête publique préalable à la délivrance des permis de construire

Demandes de permis de construire PC 075 101 11 V 0026 et PC 075 101 11 V 0027 Déposées par SA Grands Magasins de la Samaritaine

portant sur, d'une part, le bâtiment RIVOLI 2-6, rue Baillet - 23-25, rue de la Monnaie - 26-36, rue de l'Arbre Sec - 77-83, rue de Rivoli

pour « la démolition d'un ensemble de bâtiments de 7 étages sur 3 niveaux de sous-sol en vue de la construction d'un bâtiment de 7 étages sur 3 niveaux de sous-sol donnant sur la **rue de Rivoli, sur la rue de la Monnaie et sur la rue Baillet** et extension des bâtiments conservés sur la **rue de l'Arbre Sec**, ensemble à usage de commerce (6 893 m²), de bureau (8 648 m²) et d'habitation (41 logements créés),

et d'autre part, le bâtiment SEINE 1-7, rue Baillet – 2-4, place de l'Ecole – 2-12, quai du Louvre - 1 -21, rue de la Monnaie – 2-22, rue de l'Arbre Sec

pour *« la restructuration d'un ensemble de bâtiments de 7 à 10 étages sur 4 niveaux de sous-sols avec démolition et reconstruction de planchers à tous les niveaux, restauration totale des façades sur rue, aménagement d'une cour intérieure, l'ensemble à usage d'hôtel de tourisme (14 423 m²), de commerce (19 493 m²), de bureau (11 598 m²), de crèche (1 133 m²) et d'habitation (55 logements)* - Immeuble inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des MH par arrêté du 25/07/1990,

à Paris 1er arrondissement

Par arrêté en date du 14 novembre 2011,
Monsieur le Maire de Paris ouvre une enquête publique à la mairie du 1er arrondissement de Paris

du mardi 20 décembre 2011 au mercredi 25 janvier 2012 inclus.

Le dossier d'enquête, incluant notamment une étude d'impact, sera déposé à la mairie du 1er arrondissement de Paris et mis à la disposition du public qui pourra en prendre connaissance et consigner éventuellement ses observations sur les registres d'enquête **du lundi au vendredi de 8 heures 30 à 17 heures (jusqu'à 19 heures 30 le jeudi)** (bureaux fermés les samedis, dimanches et jours fériés).

La consultation du dossier d'enquête sera également possible lors de la 3ème permanence du commissaire enquêteur le samedi 21 janvier 2012 de 9 heures à 12 heures.

Les observations pourront également être adressées par écrit et pendant la durée de l'enquête à **Madame Marie-Claire EUSTACHE**, Architecte Urbaniste, chargée des fonctions de commissaire enquêteur, Mairie du 1er arrondissement, siège de l'enquête publique, 4, place du Louvre – 75001 Paris, en vue de les annexer aux registres d'enquête.

Madame Catherine MARETTE, architecte DPLG, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Afin d'informer et de recevoir les observations du public, le commissaire enquêteur assurera les permanences à la mairie du 1er arrondissement les jours et heures suivants :

- **mardi 20 décembre 2011 de 9 heures à 12 heures,**
- **jeudi 5 janvier 2012, de 16 heures 30 à 19 heures 30,**
- **samedi 21 janvier 2012, de 9 heures à 12 heures,**
- **mercredi 25 janvier 2012, de 14 heures à 17 heures.**

Les informations sur le projet soumis à enquête peuvent être demandées auprès de la Mairie de Paris - Direction de l'Urbanisme – Sous-Direction du Permis de Construire et du Paysage de la Rue - 17, boulevard Morland - 75181 PARIS CEDEX 04, M. Jean-Pierre Moulin, chef de la 1ère circonscription tél : 01 42 76 34 51.

L'autorité compétente pour délivrer les permis de construire est le Maire de Paris.
La personne responsable du projet est la SA Grands Magasins de la Samaritaine.

Toute personne pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur à la mairie du 1er arrondissement de Paris, à la Préfecture de la Région d'Ile-de-France, Préfecture de Paris - Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement d'Ile-de-France - Unité territoriale de l'équipement et de l'aménagement de Paris – service utilité publique et équilibres territoriaux - 5, rue Leblanc – 75911 Paris Cedex 15 et à la Mairie de Paris - Centre administratif Morland – Direction de l'Urbanisme – Pôle Accueil et Service à l'Usager (P.A.S.U.) - Bureau 1081 (1er étage) - 17, boulevard Morland – 75181 Paris Cedex 04 pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

ANNEXE 4 : Certificats d'affichage des mairies du 1er, 2e, 3e, 4e, 5e, 6e, 7e 8e et 9e arrondissements de Paris

ACE

CERTIFICAT D'AFFICHAGE
A NOUS RETOURNER
A LA FIN DE L'ENQUETE
Daté et signé à l'aide de l'enveloppe jointe
Merci

Objet : ENQUÊTE PUBLIQUE -
« Permis de construire sur le site de la Samaritaine à PARIS 1er »

N/Réf. : 11 / 229

CERTIFICAT FINAL

Je soussigné : .....Jean-François MOREL.....

Directeur Général des Services de la Mairie de 1er arrondissement

Certifie qu'il a été apposé dans les panneaux d'affichage administratifs de la MAIRIE, à la vue du public, en application des dispositions législatives et réglementaires, une affiche informant le public de :

ENQUETE PUBLIQUE
Préalable à la délivrance des Permis de construire
PC 075 101 11 V 0026 et 075 101 11 V 0027
Demandes déposées par SA Grands Magasins de la Samaritaine
Portant sur, d'une part le bâtiment RIVOLI, 2/6 rue Baillet - 23/25, rue de la Monnaie - 26/36, rue de l'Arbre Sec – 77/83, rue de Rivoli - (PARIS 1er Arrondissement)
Pour "la démolition d'un ensemble de bâtiments de 7 étages sur 3 niveaux de sous-sol en vue de la construction d'un bâtiment de 7 étages sur 3 niveaux de sous-sol donnant sur la rue de Rivoli, sur la rue de la Monnaie et sur la rue Baillet et extension des bâtiments conservés sur la rue de l'Arbre Sec, ensemble à usage de commerce (6 893 m²), de bureau (8 648m²) et d'habitation (41 logements crées).

et d'autre part, le bâtiment SEINE, 1/7, rue Baillet - 2/4, place de l'Ecole - 2/12, quai du Louvre - 1/21, rue de la Monnaie - 2/22, rue de l'Arbre Sec - (PARIS 1er Arrondissement)
Pour "la restructuration d'un ensemble de bâtiments de 7 à 10 étages sur 4 niveaux de sous-sols avec démolition et reconstruction de planchers à tous les niveaux, restauration totale des façades sur rue, aménagement d'une cour intérieure, l'ensemble à usage d'hôtel de tourisme (14 423m²), de commerce (19 493m²), de bureau (11 598m²), de crèche (1 133m²) et d'habitation (55 logements) – immeuble inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des MH par arrêté du 25/07/1990.

Cette affiche a été apposée du **02 décembre 2011 au plus tard** au **25 janvier 2012 inclus**

En foi de quoi est délivré le présent certificat, afin de servir et valoir ce que de droit.

Fait à Paris, le : ....27 JAN. 2012.....

CACHET DE LA MAIRIE (obligatoire)

MAIRIE DU 1er Arrondissement
Bureau des Affaires Générales
4, place du Louvre
75042 PARIS CEDEX 01
Tél. 01 44 50 75 01

SIGNATURE

Pour le Maire de Paris
Le Directeur Général des Services
de la Mairie du 1er arrondissement

Jean-François MOREL

CERTIFICAT D'AFFICHAGE
A NOUS RETOURNER
A LA FIN DE L'ENQUETE
Daté et signé à l'aide de l'enveloppe jointe
Merci

Objet : ENQUÊTE PUBLIQUE -
« Permis de construire sur le site de la Samaritaine à PARIS 1er »

N/Réf. : 11 / 229

CERTIFICAT FINAL

Je soussigné : Loïc MORVAN .....

Directeur Général des Services de la Mairie de 2ème arrondissement

Certifie qu'il a été apposé dans les panneaux d'affichage administratifs de la MAIRIE, à la vue du public, en application des dispositions législatives et réglementaires, une affiche informant le public de :

ENQUETE PUBLIQUE
Préalable à la délivrance des Permis de construire
PC 075 101 11 V 0026 et 075 101 11 V 0027
Demandes déposées par SA Grands Magasins de la Samaritaine
Portant sur, d'une part le bâtiment RIVOLI, 2/6 rue Baillet - 23/25, rue de la Monnaie - 26/36, rue de l'Arbre Sec – 77/83, rue de Rivoli - (PARIS 1er Arrondissement)
Pour "la démolition d'un ensemble de bâtiments de 7 étages sur 3 niveaux de sous-sol en vue de la construction d'un bâtiment de 7 étages sur 3 niveaux de sous-sol donnant sur la rue de Rivoli, sur la rue de la Monnaie et sur la rue Baillet et extension des bâtiments conservés sur la rue de l'Arbre Sec, ensemble à usage de commerce (6 893 m²), de bureau (8 648m²) et d'habitation (41 logements crées).

et d'autre part, le bâtiment SEINE, 1/7, rue Baillet - 2/4, place de l'Ecole - 2/12, quai du Louvre - 1/21, rue de la Monnaie - 2/22, rue de l'Arbre Sec - (PARIS 1er Arrondissement)
Pour "la restructuration d'un ensemble de bâtiments de 7 à 10 étages sur 4 niveaux de sous-sols avec démolition et reconstruction de planchers à tous les niveaux, restauration totale des façades sur rue, aménagement d'une cour intérieure, l'ensemble à usage d'hôtel de tourisme (14 423m²), de commerce (19 493m²), de bureau (11 598m²), de crèche (1 133m²) et d'habitation (55 logements) – immeuble inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des MH par arrêté du 25/07/1990.

Cette affiche a été apposée du **02 décembre 2011 au plus tard** au **25 janvier 2012 inclus**

En foi de quoi est délivré le présent certificat, afin de servir et valoir ce que de droit.

Fait à Paris, le : .....

CACHET DE LA MAIRIE
(obligatoire)

Ville de PARIS
Mairie du 2e Arrondissement
8, rue de la Banque
75084 PARIS Cedex 02
Tél. : 01 53 29 75 90

SIGNATURE

Loïc MORVAN

CERTIFICAT D'AFFICHAGE
A NOUS RETOURNER
A LA FIN DE L'ENQUETE
Daté et signé à l'aide de l'enveloppe jointe
Merci

Objet : ENQUÊTE PUBLIQUE -
« Permis de construire sur le site de la Samaritaine à PARIS 1er »

N/Réf. : 11 / 229

CERTIFICAT FINAL

Je soussigné : Eric HARSTRICH

Directeur Général des Services de la Mairie de 3ème arrondissement

Certifie qu'il a été apposé dans les panneaux d'affichage administratifs de la MAIRIE, à la vue du public, en application des dispositions législatives et réglementaires, une affiche informant le public de :

ENQUETE PUBLIQUE
Préalable à la délivrance des Permis de construire
PC 075 101 11 V 0026 et 075 101 11 V 0027
Demandes déposées par SA Grands Magasins de la Samaritaine
Portant sur, d'une part le bâtiment RIVOLI, 2/6 rue Baillet - 23/25, rue de la Monnaie - 26/36, rue de l'Arbre Sec – 77/83, rue de Rivoli - (PARIS 1er Arrondissement)
Pour "la démolition d'un ensemble de bâtiments de 7 étages sur 3 niveaux de sous-sol en vue de la construction d'un bâtiment de 7 étages sur 3 niveaux de sous-sol donnant sur la rue de Rivoli, sur la rue de la Monnaie et sur la rue Baillet et extension des bâtiments conservés sur la rue de l'Arbre Sec, ensemble à usage de commerce (6 893 m²), de bureau (8 648m²) et d'habitation (41 logements crées).

et d'autre part, le bâtiment SEINE, 1/7, rue Baillet - 2/4, place de l'Ecole - 2/12, quai du Louvre - 1/21, rue de la Monnaie - 2/22, rue de l'Arbre Sec - (PARIS 1er Arrondissement)
Pour "la restructuration d'un ensemble de bâtiments de 7 à 10 étages sur 4 niveaux de sous-sols avec démolition et reconstruction de planchers à tous les niveaux, restauration totale des façades sur rue, aménagement d'une cour intérieure, l'ensemble à usage d'hôtel de tourisme (14 423m²), de commerce (19 493m²), de bureau (11 598m²), de crèche (1 133m²) et d'habitation (55 logements) – immeuble inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des MH par arrêté du 25/07/1990.

Cette affiche a été apposée du **02 décembre 2011 au plus tard** au **25 janvier 2012 inclus**

En foi de quoi est délivré le présent certificat, afin de servir et valoir ce que de droit.

Fait à Paris, le : 1er Février 2012

CACHET DE LA MAIRIE (obligatoire)

MAIRIE DU 3e ARRDT.
Service des Affaires générales et des Elections
2, rue Eugène Spuller
75141 PARIS CEDEX 03
Tél. : 01 53 01 75 90
Fax : 01 53 01 75 94

SIGNATURE

Eric HARSTRICH

CERTIFICAT D'AFFICHAGE
A NOUS RETOURNER
A LA FIN DE L'ENQUETE
Daté et signé à l'aide de l'enveloppe jointe
Merci

Objet : ENQUÊTE PUBLIQUE -
« Permis de construire sur le site de la Samaritaine à PARIS 1er »

N/Réf. : 11 / 229

CERTIFICAT FINAL

Je soussigné : Monsieur Richard DELBOURG

Directeur Général Adjoint des Services de la Mairie de 4ème arrondissement

Certifie qu'il a été apposé dans les panneaux d'affichage administratifs de la MAIRIE, à la vue du public, en application des dispositions législatives et réglementaires, une affiche informant le public de :

ENQUETE PUBLIQUE
Préalable à la délivrance des Permis de construire
PC 075 101 11 V 0026 et 075 101 11 V 0027
Demandes déposées par SA Grands Magasins de la Samaritaine
Portant sur, d'une part le bâtiment RIVOLI, 2/6 rue Baillet - 23/25, rue de la Monnaie - 26/36, rue de l'Arbre Sec – 77/83, rue de Rivoli - (PARIS 1er Arrondissement)
Pour "la démolition d'un ensemble de bâtiments de 7 étages sur 3 niveaux de sous-sol en vue de la construction d'un bâtiment de 7 étages sur 3 niveaux de sous-sol donnant sur la rue de Rivoli, sur la rue de la Monnaie et sur la rue Baillet et extension des bâtiments conservés sur la rue de l'Arbre Sec, ensemble à usage de commerce (6 893 m²), de bureau (8 648m²) et d'habitation (41 logements crées).

et d'autre part, le bâtiment SEINE, 1/7, rue Baillet - 2/4, place de l'Ecole - 2/12, quai du Louvre - 1/21, rue de la Monnaie - 2/22, rue de l'Arbre Sec - (PARIS 1er Arrondissement)
Pour "la restructuration d'un ensemble de bâtiments de 7 à 10 étages sur 4 niveaux de sous-sols avec démolition et reconstruction de planchers à tous les niveaux, restauration totale des façades sur rue, aménagement d'une cour intérieure, l'ensemble à usage d'hôtel de tourisme (14 423m²), de commerce (19 493m²), de bureau (11 598m²), de crèche (1 133m²) et d'habitation (55 logements) – immeuble inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des MH par arrêté du 25/07/1990.

Cette affiche a été apposée du **02 décembre 2011 au plus tard** au **25 janvier 2012 inclus**

En foi de quoi est délivré le présent certificat, afin de servir et valoir ce que de droit.

Fait à Paris, le : 13 FEV. 2012

CACHET DE LA MAIRIE
(obligatoire)

SIGNATURE
Pour le Maire de Paris
et par délégation
Le Directeur Général adjoint des Services
de la mairie du 4e arrondissement

Richard DELBOURG

n°68

CERTIFICAT D'AFFICHAGE
A NOUS RETOURNER
A LA FIN DE L'ENQUETE
Daté et signé à l'aide de l'enveloppe jointe
Merci

Objet : ENQUÊTE PUBLIQUE -
« Permis de construire sur le site de la Samaritaine à PARIS 1er »

N/Réf. : 11 / 229

CERTIFICAT FINAL

Je soussigné : Véronique BOURGEIX

Directeur Général des Services de la Mairie de 5ème arrondissement

Certifie qu'il a été apposé dans les panneaux d'affichage administratifs de la MAIRIE, à la vue du public, en application des dispositions législatives et réglementaires, une affiche informant le public de :

ENQUETE PUBLIQUE
Préalable à la délivrance des Permis de construire
PC 075 101 11 V 0026 et 075 101 11 V 0027
Demandes déposées par SA Grands Magasins de la Samaritaine
Portant sur, d'une part le bâtiment RIVOLI, 2/6 rue Baillet - 23/25, rue de la Monnaie - 26/36, rue de l'Arbre Sec – 77/83, rue de Rivoli - (PARIS 1er Arrondissement)
Pour "la démolition d'un ensemble de bâtiments de 7 étages sur 3 niveaux de sous-sol en vue de la construction d'un bâtiment de 7 étages sur 3 niveaux de sous-sol donnant sur la rue de Rivoli, sur la rue de la Monnaie et sur la rue Baillet et extension des bâtiments conservés sur la rue de l'Arbre Sec, ensemble à usage de commerce (6 893 m²), de bureau (8 648m²) et d'habitation (41 logements crées).

et d'autre part, le bâtiment SEINE, 1/7, rue Baillet - 2/4, place de l'Ecole - 2/12, quai du Louvre - 1/21, rue de la Monnaie - 2/22, rue de l'Arbre Sec - (PARIS 1er Arrondissement)
Pour "la restructuration d'un ensemble de bâtiments de 7 à 10 étages sur 4 niveaux de sous-sols avec démolition et reconstruction de planchers à tous les niveaux, restauration totale des façades sur rue, aménagement d'une cour intérieure, l'ensemble à usage d'hôtel de tourisme (14 423m²), de commerce (19 493m²), de bureau (11 598m²), de crèche (1 133m²) et d'habitation (55 logements) – immeuble inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des MH par arrêté du 25/07/1990.

Cette affiche a été apposée du 01 **02 décembre 2011 au plus tard** au **25 janvier 2012 inclus**

En foi de quoi est délivré le présent certificat, afin de servir et valoir ce que de droit.

Fait à Paris, le : 30 JAN. 2012

CACHET DE LA MAIRIE (obligatoire)

SIGNATURE
Pour le Maire de Paris
et par délégation
La Directrice Générale des Services

V. BOURGEIX

CERTIFICAT D'AFFICHAGE
A NOUS RETOURNER
A LA FIN DE L'ENQUETE
Daté et signé à l'aide de l'enveloppe jointe
Merci

Objet : ENQUÊTE PUBLIQUE -
« Permis de construire sur le site de la Samaritaine à PARIS 1er »

N/Réf. : 11 / 229

CERTIFICAT FINAL

Je soussigné : Madame Evelyne ARBOUN

~~Directeur Général~~ Directrice Générale Adjointe des Services de la Mairie de 6ème arrondissement

Certifie qu'il a été apposé dans les panneaux d'affichage administratifs de la MAIRIE, à la vue du public, en application des dispositions législatives et réglementaires, une affiche informant le public de :

ENQUETE PUBLIQUE
Préalable à la délivrance des Permis de construire
PC 075 101 11 V 0026 et 075 101 11 V 0027
Demandes déposées par SA Grands Magasins de la Samaritaine
Portant sur, d'une part le bâtiment RIVOLI, 2/6 rue Baillet - 23/25, rue de la Monnaie - 26/36, rue de l'Arbre Sec – 77/83, rue de Rivoli - (PARIS 1er Arrondissement)
Pour "la démolition d'un ensemble de bâtiments de 7 étages sur 3 niveaux de sous-sol en vue de la construction d'un bâtiment de 7 étages sur 3 niveaux de sous-sol donnant sur la rue de Rivoli, sur la rue de la Monnaie et sur la rue Baillet et extension des bâtiments conservés sur la rue de l'Arbre Sec, ensemble à usage de commerce (6 893 m²), de bureau (8 648m²) et d'habitation (41 logements crées).

et d'autre part, le bâtiment SEINE, 1/7, rue Baillet - 2/4, place de l'Ecole - 2/12, quai du Louvre - 1/21, rue de la Monnaie - 2/22, rue de l'Arbre Sec - (PARIS 1er Arrondissement)
Pour "la restructuration d'un ensemble de bâtiments de 7 à 10 étages sur 4 niveaux de sous-sols avec démolition et reconstruction de planchers à tous les niveaux, restauration totale des façades sur rue, aménagement d'une cour intérieure, l'ensemble à usage d'hôtel de tourisme (14 423m²), de commerce (19 493m²), de bureau (11 598m²), de crèche (1 133m²) et d'habitation (55 logements) – immeuble inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des MH par arrêté du 25/07/1990.

Cette affiche a été apposée du **02 décembre 2011 au plus tard** au **25 janvier 2012 inclus**

En foi de quoi est délivré le présent certificat, afin de servir et valoir ce que de droit.

Fait à Paris, le : 27 JAN. 2012

CACHET DE LA MAIRIE
(obligatoire)

SIGNATURE
Pour le Maire de Paris
Et par délégation
La Directrice Générale Adjointe des Services
De la Mairie du 6ème arrondissement

Evelyne ARBOUN

CERTIFICAT D'AFFICHAGE
A NOUS RETOURNER
A LA FIN DE L'ENQUETE
Daté et signé à l'aide de l'enveloppe jointe
Merci

Objet : ENQUÊTE PUBLIQUE -
« Permis de construire sur le site de la Samaritaine à PARIS 1er »

N/Réf. : 11 / 229

CERTIFICAT FINAL

Je soussigné : Olivier SOLER

Directeur Général des Services de la Mairie de 7ème arrondissement

Certifie qu'il a été apposé dans les panneaux d'affichage administratifs de la MAIRIE, à la vue du public, en application des dispositions législatives et réglementaires, une affiche informant le public de :

ENQUETE PUBLIQUE
Préalable à la délivrance des Permis de construire
PC 075 101 11 V 0026 et 075 101 11 V 0027
Demandes déposées par SA Grands Magasins de la Samaritaine
Portant sur, d'une part le bâtiment RIVOLI, 2/6 rue Baillet - 23/25, rue de la Monnaie - 26/36, rue de l'Arbre Sec – 77/83, rue de Rivoli - (PARIS 1er Arrondissement)
Pour "la démolition d'un ensemble de bâtiments de 7 étages sur 3 niveaux de sous-sol en vue de la construction d'un bâtiment de 7 étages sur 3 niveaux de sous-sol donnant sur la rue de Rivoli, sur la rue de la Monnaie et sur la rue Baillet et extension des bâtiments conservés sur la rue de l'Arbre Sec, ensemble à usage de commerce (6 893 m²), de bureau (8 648m²) et d'habitation (41 logements crées).

et d'autre part, le bâtiment SEINE, 1/7, rue Baillet - 2/4, place de l'Ecole - 2/12, quai du Louvre - 1/21, rue de la Monnaie - 2/22, rue de l'Arbre Sec - (PARIS 1er Arrondissement)
Pour "la restructuration d'un ensemble de bâtiments de 7 à 10 étages sur 4 niveaux de sous-sols avec démolition et reconstruction de planchers à tous les niveaux, restauration totale des façades sur rue, aménagement d'une cour intérieure, l'ensemble à usage d'hôtel de tourisme (14 423m²), de commerce (19 493m²), de bureau (11 598m²), de crèche (1 133m²) et d'habitation (55 logements) – immeuble inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des MH par arrêté du 25/07/1990.

Cette affiche a été apposée du **02 décembre 2011 au plus tard** au **25 janvier 2012 inclus**

En foi de quoi est délivré le présent certificat, afin de servir et valoir ce que de droit.

Fait à Paris, le : 11 AVR. 2012

CACHET DE LA MAIRIE
(obligatoire)

SIGNATURE

Pour le Maire de Paris et par délégation
Le Directeur Général des Services de la
Mairie du 7ème arrondissement

Olivier SOLER

CERTIFICAT D'AFFICHAGE
A NOUS RETOURNER
A LA FIN DE L'ENQUETE
Daté et signé à l'aide de l'enveloppe jointe
Merci

Objet : ENQUÊTE PUBLIQUE -
« Permis de construire sur le site de la Samaritaine à PARIS 1er »

N/Réf. : 11 / 229

CERTIFICAT FINAL

Je soussigné Martine PEYREL

Directeur Général des Services de la Mairie de 8ème arrondissement

Certifie qu'il a été apposé dans les panneaux d'affichage administratifs de la MAIRIE, à la vue du public, en application des dispositions législatives et réglementaires, une affiche informant le public de :

ENQUETE PUBLIQUE
Préalable à la délivrance des Permis de construire
PC 075 101 11 V 0026 et 075 101 11 V 0027
Demandes déposées par SA Grands Magasins de la Samaritaine
Portant sur, d'une part le bâtiment RIVOLI, 2/6 rue Baillet - 23/25, rue de la Monnaie - 26/36, rue de l'Arbre Sec – 77/83, rue de Rivoli - (PARIS 1er Arrondissement)
Pour "la démolition d'un ensemble de bâtiments de 7 étages sur 3 niveaux de sous-sol en vue de la construction d'un bâtiment de 7 étages sur 3 niveaux de sous-sol donnant sur la rue de Rivoli, sur la rue de la Monnaie et sur la rue Baillet et extension des bâtiments conservés sur la rue de l'Arbre Sec, ensemble à usage de commerce (6 893 m²), de bureau (8 648m²) et d'habitation (41 logements crées).

et d'autre part, le bâtiment SEINE, 1/7, rue Baillet - 2/4, place de l'Ecole - 2/12, quai du Louvre - 1/21, rue de la Monnaie - 2/22, rue de l'Arbre Sec - (PARIS 1er Arrondissement)
Pour "la restructuration d'un ensemble de bâtiments de 7 à 10 étages sur 4 niveaux de sous-sols avec démolition et reconstruction de planchers à tous les niveaux, restauration totale des façades sur rue, aménagement d'une cour intérieure, l'ensemble à usage d'hôtel de tourisme (14 423m²), de commerce (19 493m²), de bureau (11 598m²), de crèche (1 133m²) et d'habitation (55 logements) – immeuble inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des MH par arrêté du 25/07/1990.

Cette affiche a été apposée du **02 décembre 2011 au plus tard** au **25 janvier 2012 inclus**

En foi de quoi est délivré le présent certificat, afin de servir et valoir ce que de droit.

Fait à Paris, le : 20 FEV. 2012

CACHET DE LA MAIRIE (obligatoire)

SIGNATURE

La Directrice Générale des Services de la Mairie du 8ème arrondissement
Martine PEYREL

CERTIFICAT D'AFFICHAGE
A NOUS RETOURNER
A LA FIN DE L'ENQUETE
Daté et signé à l'aide de l'enveloppe jointe
Merci

Objet : ENQUÊTE PUBLIQUE -
« Permis de construire sur le site de la Samaritaine à PARIS 1er »

N/Réf. : 11 / 229

CERTIFICAT FINAL

Je soussigné : Michael DUMONT

Directeur Général des Services de la Mairie de 9ème arrondissement

Certifie qu'il a été apposé dans les panneaux d'affichage administratifs de la MAIRIE, à la vue du public, en application des dispositions législatives et réglementaires, une affiche informant le public de :

ENQUETE PUBLIQUE
Préalable à la délivrance des Permis de construire
PC 075 101 11 V 0026 et 075 101 11 V 0027
Demandes déposées par SA Grands Magasins de la Samaritaine
Portant sur, d'une part le bâtiment RIVOLI, 2/6 rue Baillet - 23/25, rue de la Monnaie - 26/36, rue de l'Arbre Sec – 77/83, rue de Rivoli - (PARIS 1er Arrondissement)
Pour "la démolition d'un ensemble de bâtiments de 7 étages sur 3 niveaux de sous-sol en vue de la construction d'un bâtiment de 7 étages sur 3 niveaux de sous-sol donnant sur la rue de Rivoli, sur la rue de la Monnaie et sur la rue Baillet et extension des bâtiments conservés sur la rue de l'Arbre Sec, ensemble à usage de commerce (6 893 m²), de bureau (8 648m²) et d'habitation (41 logements crées).

et d'autre part, le bâtiment SEINE, 1/7, rue Baillet - 2/4, place de l'Ecole - 2/12, quai du Louvre - 1/21, rue de la Monnaie - 2/22, rue de l'Arbre Sec - (PARIS 1er Arrondissement)
Pour "la restructuration d'un ensemble de bâtiments de 7 à 10 étages sur 4 niveaux de sous-sols avec démolition et reconstruction de planchers à tous les niveaux, restauration totale des façades sur rue, aménagement d'une cour intérieure, l'ensemble à usage d'hôtel de tourisme (14 423m²), de commerce (19 493m²), de bureau (11 598m²), de crèche (1 133m²) et d'habitation (55 logements) – immeuble inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des MH par arrêté du 25/07/1990.

Cette affiche a été apposée du **02 décembre 2011 au plus tard** au **25 janvier 2012 inclus**

En foi de quoi est délivré le présent certificat, afin de servir et valoir ce que de droit.

Fait à Paris, le : 31 JAN. 2012

CACHET DE LA MAIRIE (obligatoire)

SIGNATURE

Le Directeur Général des Services de la Mairie du 9ème arrondissement

Michael DUMONT

ANNEXE 5 : Courrier adressé par La Samaritaine en réponse à la demande déposée par l'association « Ensemble rue Baillet » lors de la réunion publique du 16/01/12

ACE

SAMARITAINE

Madame Eustache
Mairie du 1er arrondissement
4, place du Louvre
75001 Paris

Paris, le 25 janvier 2012

Etablissement Principal
Correspondance

60-62, rue Saint André des Arts

75006 Paris

Siège Social

19, rue de la Monnaie

75001 Paris

Grands Magasins de la Samaritaine

Maison Ernest Cognacq

R.C.S. Paris B 775 656 309

au Capital de : 392 654,50 €

Objet : Enquête publique relatives aux demandes de permis de construire
Projet Samaritaine

Nos réf. :

Madame,

Lors de la réunion publique d'information et d'échanges sur le projet de réaménagement de La Samaritaine que nous avons organisée le lundi 16 janvier 2012 à la Mairie du 1er arrondissement, Madame Dominique Pelard est intervenue au nom de l'association "Ensemble rue Baillet" pour « déplorer l'absence de concertation », indiquer qu'aucune « étude détaillée des conséquences du projet en matière d'environnement, notamment, le bruit, mais aussi d'hygiène et de sécurité etc, sur les habitants des logements des 8-8 bis et 10 rue Baillet » n'a été réalisée, et demander la réalisation d'une étude complémentaire spécifique.

Elle vous a officiellement remis en main propres une lettre intitulée « Commentaires et demandes de l'association "Ensemble rue Baillet" concernant le projet Samaritaine en cours d'enquête publique » pour l'annexer à votre rapport, dont une copie nous a également été transmise.

Vous nous avez invités à apporter les compléments d'information demandés permettant l'analyse de l'état initial du site, la description du projet et les évolutions par rapport à la situation actuelle ainsi que les mesures envisagées pour supprimer ou réduire les nuisances, en ce qui concerne le bruit, l'hygiène et la sécurité mais également la circulation dans la rue et les nouveaux accès envisagés (crèche, bureaux...).

Dans la continuité de la démarche d'information et de concertation déjà engagée et des nombreuses initiatives déjà réalisées, nous souhaitons donc répondre le plus précisément possible à toutes ces interrogations.

C'est pourquoi, nous souhaitons, par les présentes, vous apporter quelques éléments de réponse factuels aux critiques de l'association Ensemble rue Baillet.

L'étude d'impact réalisée nous semble au contraire très complète sur tous les sujets soulevés par l'association, ainsi que l'a souligné le Préfet de la région Ile-de-France agissant en qualité d'autorité environnementale de l'Etat dans son avis rendu le 2 décembre 2011 :

> *« L'étude d'impact présentée aborde bien l'ensemble des thématiques environnementales. Le contenu de l'étude d'impact est proportionné à la dimension du projet. Cette étude est de grande qualité et présente de nombreuses photographies, schémas et plans, en facilitant la lecture. ».*

Vous trouverez ci-dessous un tableau permettant d'identifier les pages de l'étude d'impact concernant la situation actuelle, les caractéristiques du projet et les évolutions par rapport à la situation existante ainsi que les mesures prises pour supprimer ou réduire les nuisances, en ce qui concerne les thèmes majeurs notamment le bruit, l'hygiène et la sécurité.

Thématiques	Situation de référence (2005 - 2011)	Caractéristiques du projet et évolution par rapport à la situation de référence	Mesures prises pour supprimer ou réduire les nuisances
Circulation, Mouvements, Transports	190-194, 239,	289, 321, 364-367	376, 408-412
Accès	104, 112 à 115	263, 316-321	
Bruit et vibration	146-150, 228-229	362 à 363, 378-380	376, 378-380, 406, 413
Hygiène		343, 374	376, 414
Sécurité		376, 405	376, 405
Plans, coupes, élévations, perspectives Destination	335 70 à 78	256-261, 335 262-273	-
Façades et toitures	86-91, 95,	274-275, 281, 283-285, 327-333, 384-387	-
Gestion des déchets	107	293, 368-369	413
Climatisation	106	302-305	-
ICPE	110-111	307, 343, 359, 373	-
Livraisons & transport de fonds	116-117	291-292, 294, 322	-
Topographie – Géologie – Hydrologie	133-140		-
Pollution	141, 227		400, 414
Réseaux techniques & fluides	181-183	302-306, 370	-
PLU	217-218	219-223	-
Passerelles - Auvent	45	282, 339	-
Sécurité incendie	108	295-301, 322	-
Assainissement		306	-
Fondations et structures	96-99	308-315, 340, 397-398	340-341
Ensoleillement – luminosité	344-353	344-353	-
Santé	-	372-373	-
Espaces verts	-	401-404	-
Concertation - Gestion du chantier	-	-	406-414

Par ailleurs, vous trouverez en pièce jointe un dossier reprenant les extraits de l'étude d'impact organisés par thème.

Nous nous proposons donc de mettre une copie de la présente lettre ainsi qu'une copie de l'étude d'impact complète accompagnée des extraits thématiques de l'étude d'impact à la disposition des copropriétaires au-delà de la durée de l'enquête publique.

Sur le reproche de l'absence de concertation

En préambule de sa lettre, l'association déplore un manque de concertation et d'attention aux problématiques spécifiques des copropriétaires et habitants de la rue Baillet.

Ce reproche nous semble injustifié au regard des nombreuses instances et réunions qui ont eu lieu notamment depuis la fermeture du magasin au public.

En effet, depuis la fermeture, la Samaritaine s'est toujours efforcée d'organiser une large concertation allant bien au-delà de ses strictes obligations d'information et de consultation réglementaires.

Ce souci s'est traduit par de nombreuses réunions et instances, associant membres du gouvernement, députés et sénateurs, élus de la Région, Mairie, Mairie du 1er arrondissement, Commission du Vieux Paris, Comité d'Entreprise, CHSCT, Commission paritaire mixte, Comité de site, CICA, CCIP, autorités administrative, Architectes des Bâtiments de France, Préfecture de police, police, pompiers, services de l'urbanisme, de la voirie, l'école de la rue de l'Arbre Sec, la crèche…

Ces initiatives sont brièvement rappelées dans l'étude d'impact (pages 252 à 254).

Les copropriétaires et habitants de la rue Baillet ont également bénéficié d'une attention toute particulière, collective et individuelle.

Nous souhaitons donc plus particulièrement rappeler, de manière non exhaustive, les principaux événements et réunions auxquelles les copropriétaires et habitants de la rue Baillet ont été directement associés. Ils ont eu la possibilité d'exprimer leur point de vue et faire part de leurs craintes, leurs souhaits, leurs suggestions et recommandations…

1) à l'occasion des réunions du Comite d'Initiative et de Consultation du 1er arrondissement (CICA)
- CICA 9 février 2006
- CICA 11 mai 2006 : Intervention de Mme Pelard concernant la rue Baillet
- CICA 21 décembre 2006 : Intervention de Mme Pelard concernant la rue Baillet
- CICA 30 juin 2011 : Intervention de Mme Pelard concernant la rue Baillet
- CICA 7 novembre 2011 consacré au logement social : Intervention de Mme Pelard concernant la rue Baillet

2) à l'occasion des réunions de copropriétaires (conseils syndicaux et Assemblées générales)

3) Contacts individuels avec chaque copropriétaire pour les informer de l'intérêt de la Samaritaine pour acheter les appartements.
Nous avons proposé à l'ensemble des copropriétaires d'acquérir leur appartement à un prix supérieur au prix du marché.
A la suite de ces contacts, la Samaritaine a pu acquérir 7 appartements. Les autres ont préféré garder leur logement, dans l'espoir de réaliser une plus-value à terme.
Notre proposition est toujours d'actualité pour ceux que cela intéresse.

4) à l'occasion des réunions avec les copropriétaires (notamment en avril 2009)

5) à l'occasion de la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme
- Réunion publique du 7 décembre 2009,
- Permanences du commissaire enquêteur,
- Contribution écrite de l'association datée du 3 février 2010,
- Contributions individuelles écrites de 10 copropriétaires sur les registres d'enquête publique à la Mairie du 1er et à la Mairie du 8ème
- Vœux du Conseil du 1er arrondissement et Conseil de Paris concernant la rue Baillet
- Recours gracieux du 23.09.2010
- Recours contentieux

6) à l'occasion des travaux de curage-désamiantage
- Organisation de réunions d'information (novembre 2009)
- Envoi de lettres d'information
- Lancement d'un référé préventif

7) à l'occasion de rencontres avec le collectif Samaritaine (Associations Accomplir, Ensemble rue Baillet et SOS Paris)

- 5 mai 2011 (Compte-rendu du 20.05.2011)
- 19 juillet 2011

8) Invitation de l'ensemble des copropriétaires à l'occasion de l'inauguration de la Maison du projet le 18 mai 2011 à 19 heures

9) Lettres individuelles envoyées à l'ensemble des copropriétaires pour les informer de la disponibilité de la Samaritaine pour répondre à toutes les questions.
Ni réponse ni question.

10) Rencontres individuelles à l'occasion de visite de la Maison du projet les 16.06 (M. Laval), 22.06 (Mme Fualdès), 25.08 (Mme Pelard + mail du 06.10.2011)…

11) Organisation d'un atelier de requalification de la rue Baillet

- 1er atelier le 12.07.2011 (présence de Madame Pelard)
- 2ème atelier le 14.10.2011 (présence de Madame Pelard)

12) A l'occasion des demandes de permis de construire
Les dossiers de demande de permis de construire sont librement consultables à la Direction de l'Urbanisme dès leur dépôt par le pétitionnaire.
Mme Pelard est allée les consulter.

13) A l'occasion de la réalisation de sondages de reconnaissance des sols et fondations du magasin 4
Envoi à l'ensemble des copropriétaires d'une lettre individuelle d'information.
Visite de repérage avec M. Delagneau, copropriétaire du 8 rue Baillet et vice-président de l'association) et M. Michotey (expert de la copropriété du 8 rue Baillet).
Pose de capteurs de bruits et de vibrations par l'APAVE.
Le rapport sera diffusé à l'ensemble des copropriétaires.

14) Organisation d'un Café des voisins le 05.11.2011 sur l'organisation du chantier.
Le diaporama présenté a été transmis à Mme Pelard en vue d'une diffusion aux membres de l'association.

15) à l'occasion de l'enquête publique sur les demandes de permis de construire

- Envoi à l'ensemble des copropriétaires d'une lettre individuelle d'information des modalités de l'enquête publique et d'invitation à la réunion publique du 16 janvier 2012,
- Réunion publique du 16 janvier 2012
- Permanences du commissaire enquêteur,
- Contribution écrite de l'association datée du 16 janvier 2012,

Il faut ajouter que les associations Accomplir, Ensemble rue Baillet et SOS Paris ont :

- créé un site internet http://www.collectif-samaritaine.fr/,
- bénéficié d'une couverture médiatique importante (presse écrite, radios, télévisée)…,

grâce auxquels ils ont pu faire largement connaître leurs craintes et critiques du projet.

A l'avenir, nous avons l'intention de poursuivre ces échanges, et de maintenir un dialogue constructif permanent avec tous les acteurs et intérêts autour du projet, notamment en fonction de l'avancement des études de conception du projet et à l'occasion des travaux (cf. étude d'impact page 406).

La Samaritaine a donc parfaitement connaissance des points de vue collectif de l'association et individuels de chacun de ses membres.

Nous en avons bien évidemment tenu compte pour l'élaboration du projet et avons été amenés à apporter quelques aménagements architecturaux et à faire réaliser des études, plans, coupes et perspectives spécifiques pour tenir compte des remarques et critiques.

A titre d'exemple, nous pouvons citer l'attique du bâtiment Jourdain Plateaux.

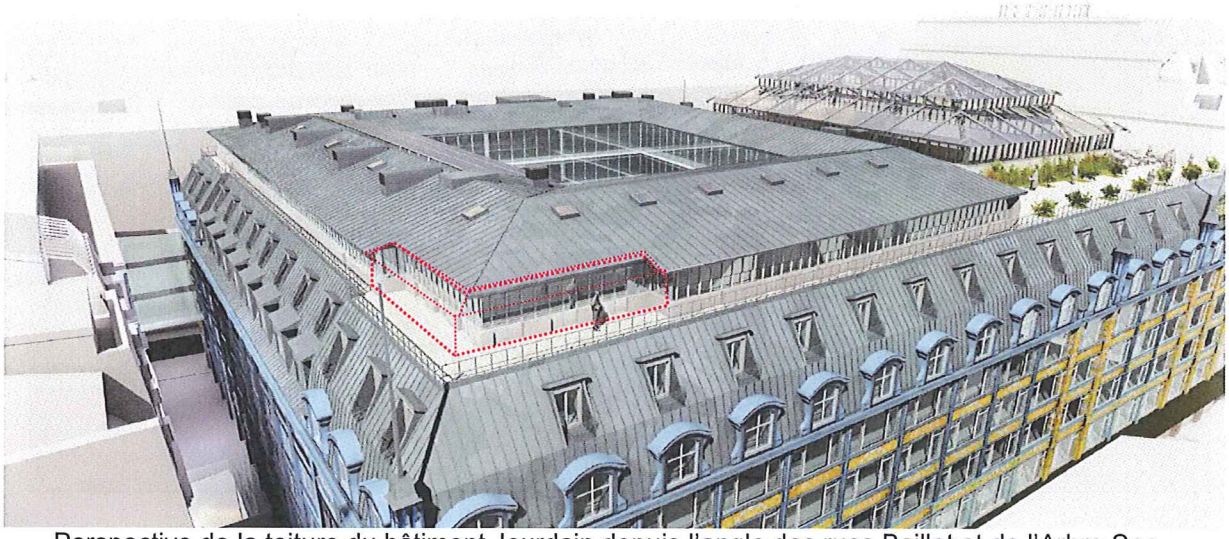
Avant concertation, les architectes avaient imaginé un couronnement uniforme cohérent, présentant un alignement homogène du futur étage.

Après concertation, nous avons demandé à nos architectes de prévoir un retrait de la toiture pour respecter l'implantation actuelle en recul des constructions d'angle, conserver la vue depuis les appartements en face et préserver l'ensoleillement des immeubles du 8-8 bis et 10 rue Baillet.

Ceci a conduit les architectes à créer une rupture dans l'alignement de l'étage-attique représentant une perte de surface utile d'environ 30 m^2 (l'équivalent d'un logement de type T1) et à concevoir une terrasse très large à l'angle de l'immeuble à la place d'un étroit balcon.

Le futur étage attique présente donc un retrait en vis-à-vis des immeubles du 8-8 bis et du 10 rue Baillet destiné à respecter l'implantation actuelle en recul des constructions d'angle et à préserver la vue depuis les appartements et l'ensoleillement des immeubles du 8-8 bis et 10 rue Baillet

La perspective ci-dessous illustre cet aménagement architectural, où le pointillé rouge marque le volume initial projeté par les architectes.



Perspective de la toiture du bâtiment Jourdain depuis l'angle des rues Baillet et de l'Arbre Sec
(source : PC4-02 Notice descriptive du projet Seine, page 76)

Sur le reproche d'accentuation de l'effet canyon

L'association indique que « le projet va entraîner de façon évidente 1°) un effet canyon accentué de la petite rue Baillet » par :

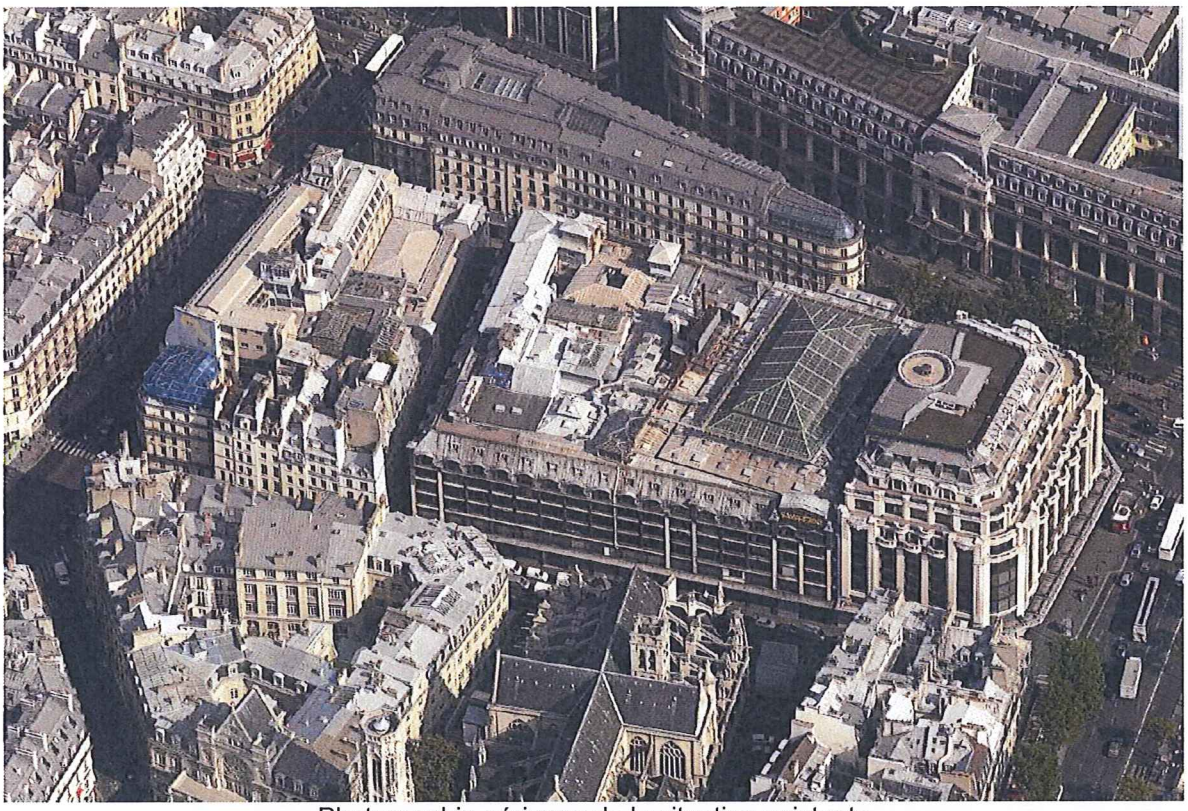
a) la surélévation généralisée des héberges à 28 mètres (voire plus), de chaque côté de la rue, y compris dans le tronçon qui culmine à 18 m actuellement…,

b) l'élévation de 4 niveaux (2ème au 5ème étages) de la passerelle au lieu de 3 (1er au 3ème étage) existant actuellement entre l'îlot Rivoli et l'îlot Seine,

c) et la « création d'un immense auvent/toiture de verre de plus de 50 m^2 couvrant pour partie la rue Baillet ».

Nous souhaitons reprendre point par point ces affirmations.

Avant tout, il convient de rappeler que l'étroitesse de la rue et sa physionomie actuelle sont un héritage de l'histoire de Paris.

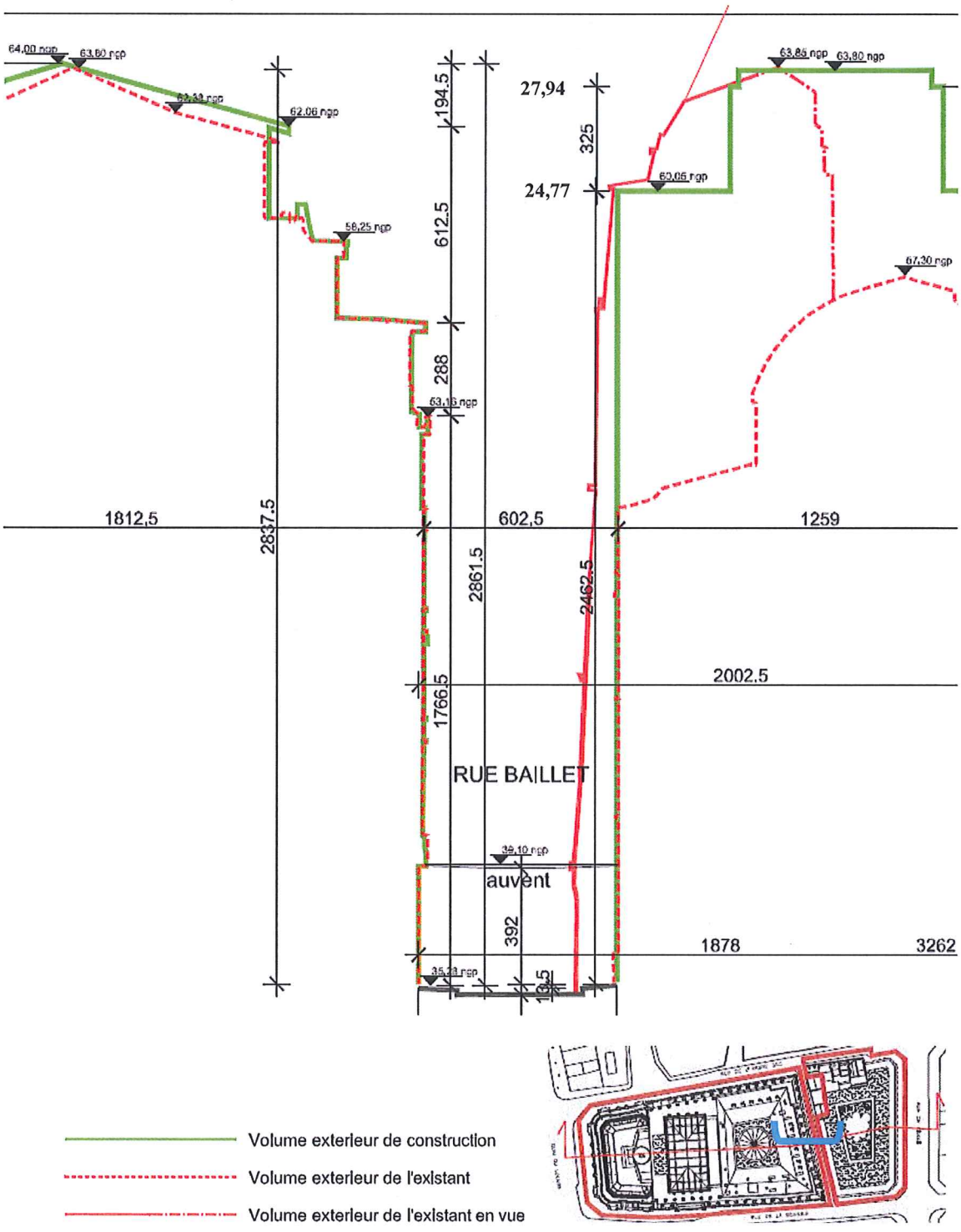


Photographie aérienne de la situation existante

a) concernant « la surélévation généralisée des héberges à 28 mètres voire plus de chaque côté de la rue »

L'utilisation des termes de « surélévation généralisée des héberges » est absolument infondée.

La coupe transversale suivante des bâtiments bordant la rue Baillet permet de visualiser et de comparer les hauteurs des immeubles existants (en rouge) et celles des futurs immeubles (en vert).



Il en ressort que :

1. la hauteur des héberges de l'îlot Seine, c'est-à-dire du bâtiment situé en vis-à-vis des immeubles des 8-8 bis et 10 rue Baillet restera quasi-inchangée.
2. la seule surélévation, très localisée concerne l'îlot Rivoli, où la nouvelle façade viendra s'adosser sur l'héberge de l'immeuble du 8 rue Baillet.

Toutefois, compte tenu de la faible largeur de la rue, les héberges ne seront pas visibles par les passants puisqu'elles sont en net retrait par rapport à la verticale des façades.

Par ailleurs, il faut noter que la Samaritaine n'a pas profité du gabarit maximum imposé par le PLU révisé.

La différence de l'étage-attique au niveau des immeubles des 8-8 bis et 10 rue Baillet sera la disparition des locaux et édicules techniques particulièrement inesthétiques (voir photos page suivante) et leur remplacement par des locaux à usage de logements sociaux et la création d'une toiture homogène en zinc sur toute la longueur de la rue.



Photographie de la toiture existante du bâtiment Seine rue Baillet



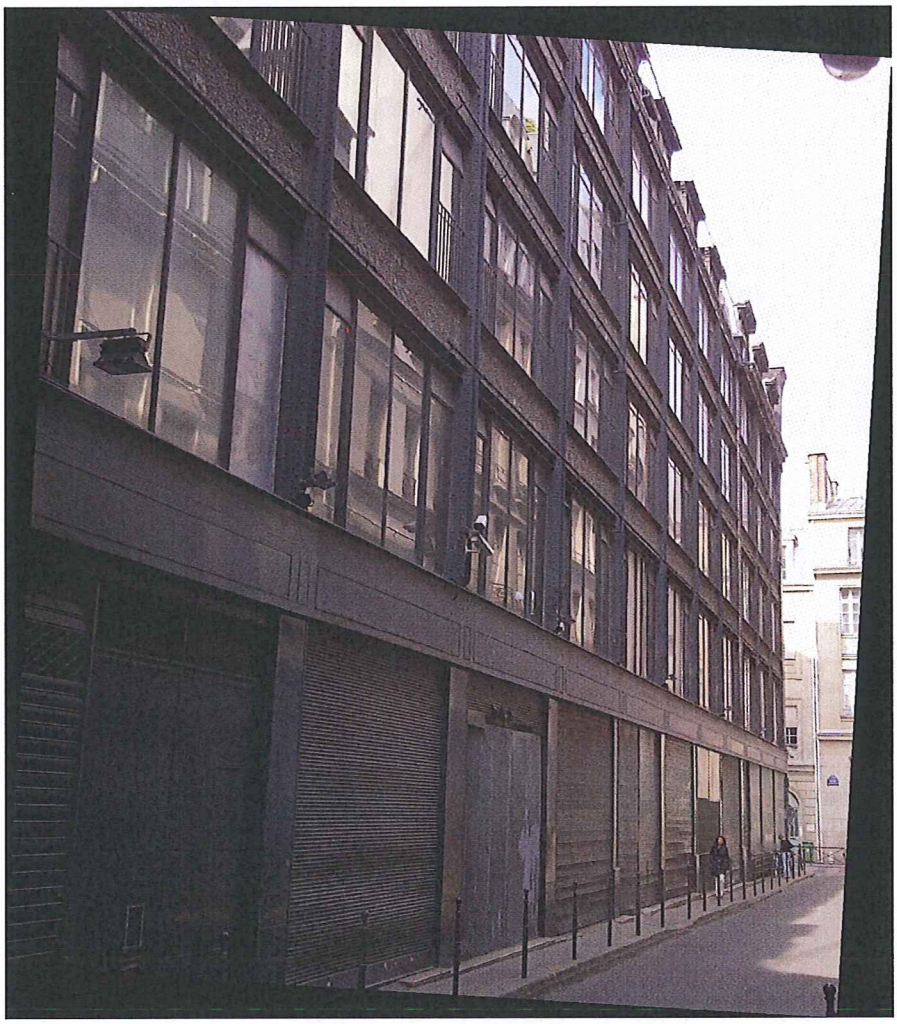
Perspective de la toiture projetée du futur bâtiment Seine rue Baillet

Documents présentées au Collectif Samaritaine le 5 mai 2011

La seule surélévation concerne donc l'îlot Rivoli où les immeubles hétéroclites qui constituent l'ancien magasin 4 (voir photos page suivante) seront démolis et remplacés par un immeuble neuf fonctionnel aux façades contemporaines.

Toutefois seule la verticale de la façade, à 24,79 m au dessus du trottoir, sera visible par les passants dans la rue, c'est-à-dire moins haut que les immeubles des 8-8bis et 10, l'étage attique étant en retrait par rapport à cette verticale ne sera visible que par les occupants du bâtiment en vis-à-vis, c'est-à-dire les utilisateurs des bureaux.

Par ailleurs il faut soulever que la création de vitrines et de portes vitrées, transparentes au niveau des commerces (à savoir au rez-de-chaussée et 1er étage) viendront remplacer les baies opaques actuelles, obstruées pour la plupart et peintes.



Photographies des façades existantes

Ces nouvelles façades permettront de profiter des profondes perspectives sur l'intérieur des bâtiments jusqu'au cœur des patios intérieurs. En effet, du côté impair de la rue Baillet, les passants pourront découvrir le jardin créé au cœur de l'îlot Rivoli et son éclairage naturel ; du côté pair, ils pourront voir les deux cours successives au centre des Bâtiments Jourdain Plateaux et Jourdain Verrière, également éclairés par la lumière naturelle.

De la même façon, la nouvelle façade de verre et le nettoyage de la façade inscrite engendreront pour tous les niveaux et tous les appartements une amélioration de l'accès à la lumière naturelle.

b) Concernant la création de nouvelles passerelles

L'association critique « l'élévation de 4 niveaux (2ème au 5ème étage) de la passerelle au lieu de 3 (1er au 3ème étage) existant actuellement entre l'îlot Rivoli et l'îlot Seine ».

Actuellement, les deux magasins sont effectivement reliés par trois passerelles, construites successivement en 1957 (2ème étage), 1966 (3ème étage) et 2000 (1er étage).

Ces passerelles d'une largeur de 4,76 mètres, à la structure massive, constituent un obstacle à la visibilité d'une extrémité à l'autre de la rue.





Photographies des passerelles existantes

Par ailleurs, l'espace sous la passerelle inférieure crée une zone sombre peu sécurisante malgré l'éclairage artificiel.



Il est donc projeté de les démolir.

Trois (et non 4) nouvelles passerelles en structure de verre, de faible largeur (1,65 mètres) et entièrement transparentes, seront construites.

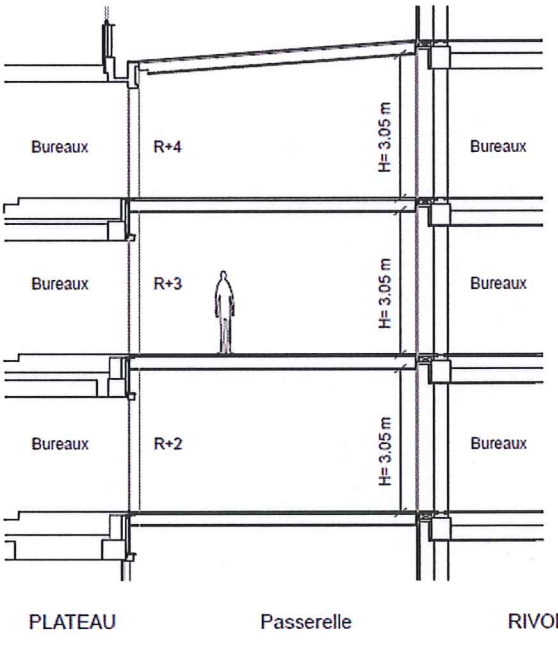
Elles permettront de relier les 2ème, 3ème et 4ème étages des bureaux entre eux tout en préservant au mieux la perspective de la rue, et son éclairement.

Elles serviront exclusivement de liaison entre les deux îlots pour les futurs utilisateurs de bureaux et ne comporteront ni aménagement ni mobilier pour préserver sa totale transparence.

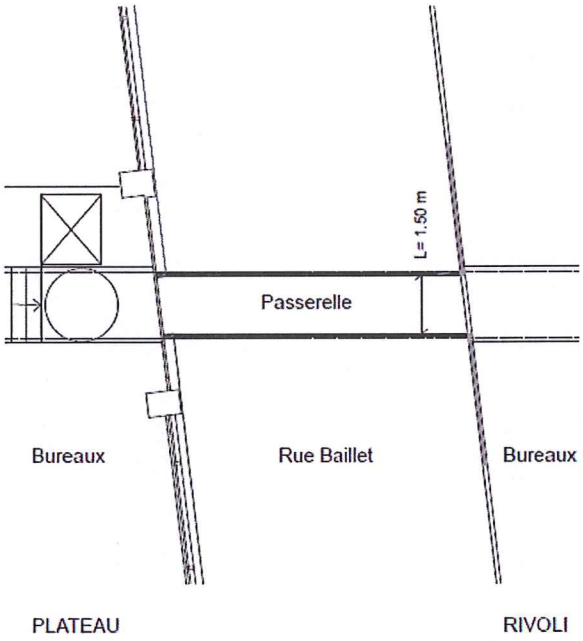
La suppression de la passerelle du 1er étage et l'ajout d'une passerelle au 4ème étage sera également de nature à dégager un passage plus volumineux, dégagé et mieux éclairé naturellement.

Ces informations, une coupe, une vue en plan figurent dans la notice descriptive (pièce PC 4 Rivoli - page 79) et l'étude d'impact (pages 331 et 339).

Coupe des nouvelles passerelles



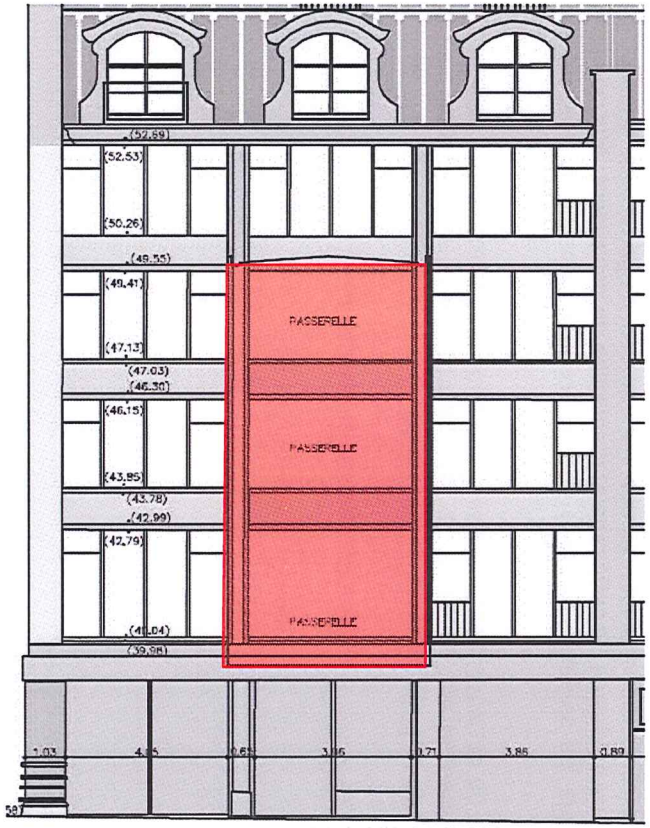
Vue en plan des nouvelles passerelles



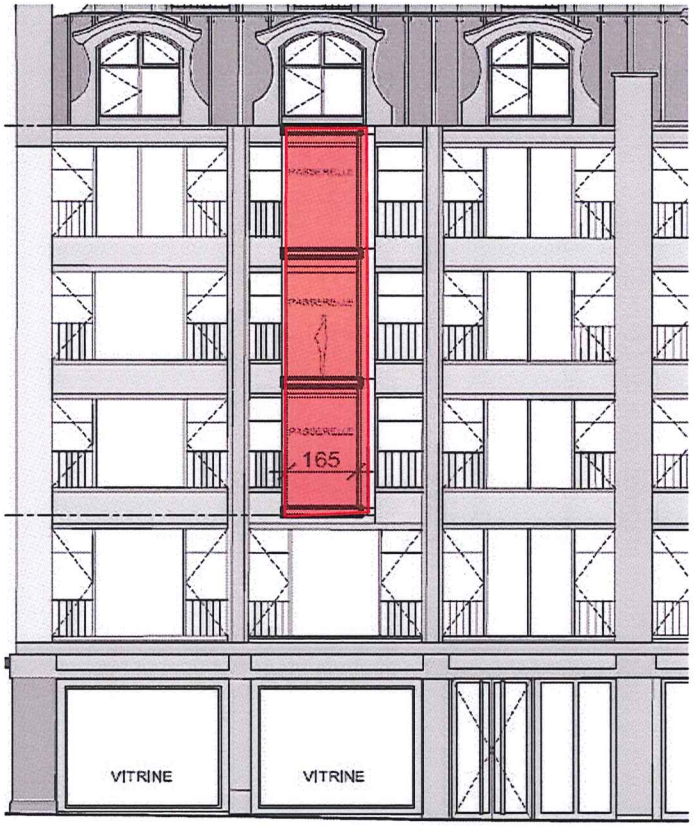
(source : Notices descriptives PC4-02 Projets Seine et Rivoli)

DETAIL DES ELEVATION ACTUELLES ET FUTURES DE LA FACADE AU DROIT DES PASSERELLES

Détail des passerelles actuelles



Détail des passerelles projetées



Dimensions des passerelles actuelles
Largeur : 4,76 m
Longueur : 6 m
Superficie totale : 28,56 m^2

Dimensions des passerelles projetées
Largeur : 1,65 m
Longueur : 6 m
Superficie totale : 9,90 m^2
soit 35 % de la surface des passerelles actuelles

c) Concernant la création d'un auvent

L'association critique la « création d'un immense auvent/toiture de verre de plus de 50 m^2 couvrant pour partie la rue Baillet ».

Le concept architectural développé par SANAA repose sur l'idée d'une allée-promenade conduisant le public de cour en cour, depuis la rue de Rivoli jusqu'au quai du Louvre.

A cet effet, l'agence prévoit une continuité du passage public et de la galerie commerciale entre les deux immeubles.

Cette liaison se traduit au niveau de la rue Baillet par la réalisation d'une traversée couverte, protégeant les futurs passants et clients des intempéries.

D'un point de vue commercial, elle est indispensable pour attirer et conduire nos futurs clients depuis la rue de Rivoli jusqu'au cœur du grand magasin dans l'îlot Seine. En ce sens, la rue Baillet marque une rupture nette et constitue un réel obstacle physique, qu'il est impératif de pouvoir alléger. Un aménagement de la voirie adapté aux personnes handicapées ou à mobilité réduite (de type dos d'âne) sera également demandé à la ville pour favoriser cette traversée.

Les objectifs architecturaux fixés par SANAA sont :

- Légèreté et pureté,
- Finesse de forme et d'épaisseur,
- Transparence ultime.

Cet auvent en verre tendu de 48,60 m^2 (largeur : 6 m de large, longueur : 8,10 m, dans une rue d'environ 80 mètres de long), très léger, sera placé à une hauteur de 4 mètres environ au-dessus du niveau trottoir de façon à laisser le passage aux véhicules tels que camionnettes de livraison, camions d'enlèvement des ordures, camions des pompiers, ambulances...

Ces informations figurent dans la notice descriptive (pièce PC 4 Rivoli - page 79) et l'étude d'impact (pages 331 et 339), illustrées d'une coupe de principe et d'une perspective, reproduites à la page suivante.

La poursuite des études de conception du projet permettront d'établir de manière détaillée les caractéristiques de cet ouvrage spécial, en particulier en ce qui concerne sa structure, ses fixations et contraintes d'exploitation (résistance aux intempéries, au vent, à la neige...). Une attention particulière sera également portée aux modalités de nettoyage et d'entretien de cet auvent. Afin que l'eau de pluie et de nettoyage ainsi que les saletés s'écoulent et ne s'accumule pas au centre, cet auvent sera légèrement incliné.

Une maquette-prototype de cet auvent sera réalisée, que nous présenterons aux élus de la Mairie de Paris, du 1er arrondissement et aux riverains. Ce sujet pourra être plus particulièrement approfondi dans le cadre de l'atelier de requalification de la rue Baillet.



Photographie de la rue Baillet avec ses passerelles existantes



Perspective projetée de la rue Baillet avec son auvent et ses futures passerelles

CONCLUSION :

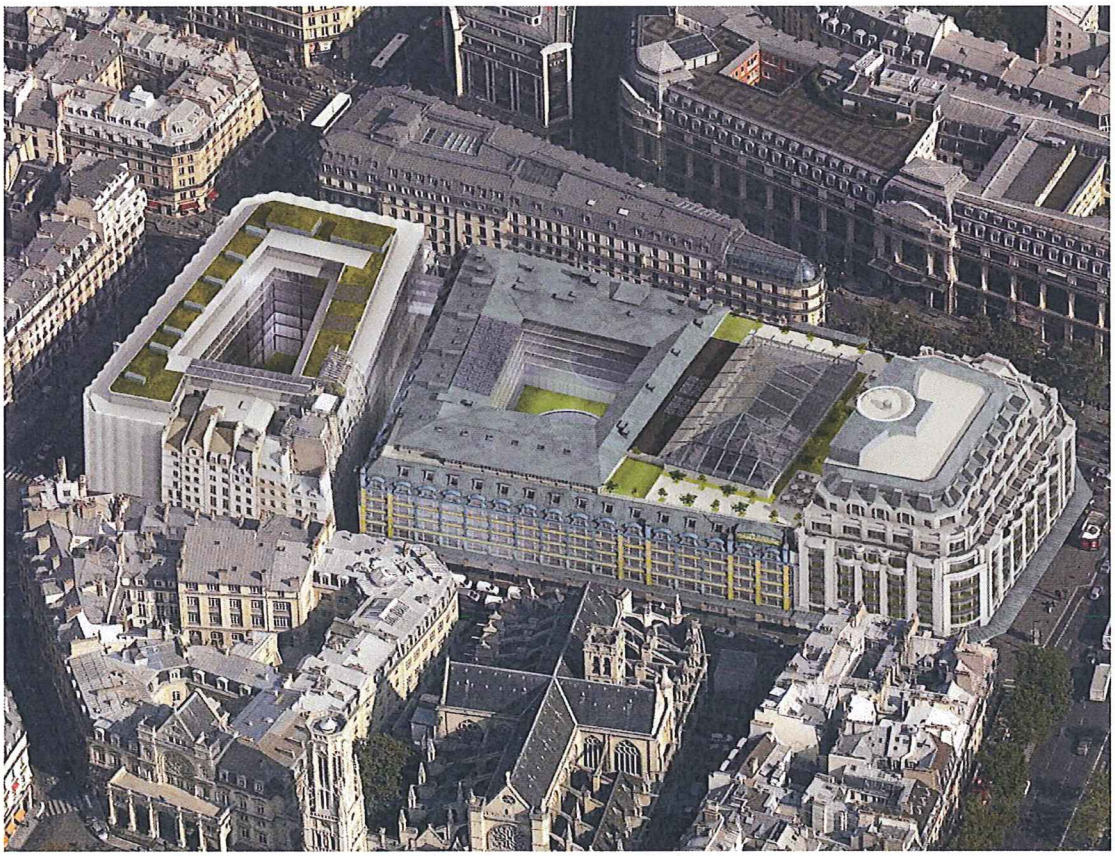
Si on peut reprocher à la rue Baillet un aspect de canyon étroit et sombre, la physionomie actuelle de la rue est la résultante d'un tracé historique médiéval, que les bâtiments riverains des 17ème, 18ème, 19ème et 20ème siècles ont accentué.

Déjà la façade du magasin 2 conçue par Frantz Jourdain au début du 20ème siècle, très audacieuse pour son époque, avait repris les contours historiques de cette rue pour l'habiller d'une architecture moderne au décor floral marquant ainsi le renouvellement du patrimoine architectural de la rue en plein cœur de la capitale.

Bientôt la nouvelle façade innovante répondra à cette architecture Art Nouveau pour s'inscrire dans la continuité d'un passé millénaire…

L'effet canyon, que peut actuellement présenter la rue Baillet, sera largement atténué sous l'effet cumulé :

- du traitement transparent de tous les niveaux, en particulier des commerces,
- de la nouvelle clarté redonnée aux façades,
- de la remise au couleur d'origine,
- des nouvelles perspectives ouvertes, grâce aux vitrines et au nouveau passage créé,
- de l'apport de lumière naturelle au cœur de l'ensemble immobilier…



*** ** ***

Sur le reproche de l'accroissement des sources de nuisances sonores diverses rue Baillet

L'association indique également que « le projet va entraîner de façon évidente 2°) un accroissement considérable des sources de nuisances sonores diverses rue Baillet », résultant « d'une amplification de l'effet caisse de résonance structurelle » et de la « multiplication des sources de nuisances sonores dans la rue Baillet ».

Tout d'abord, l'association écrit que « tout est mis en œuvre pour parvenir de facto à une multiplication des sources de nuisances sonores », comme si la Samaritaine était animée d'une intention maléfique de multiplier les nuisances pour les propriétaires et habitants de la rue. Il s'agit probablement plus d'une formulation maladroite que d'un réel procès d'intention qui nous est adressé.

Toutefois, il ne peut raisonnablement nous être reproché d'aggraver les nuisances par rapport à la situation d'un grand magasin en exploitation. Au contraire le projet aura pour effet de réduire les nombreuses nuisances sonores liées à l'exploitation du site en 2005.

Le préfet de la région Ile-de-France, en sa qualité d'autorité environnementale, a d'ailleurs, relevé dans son avis sur l'étude d'impact, en ce qui concerne la thématique bruit :

« Impact temporaires :

L'autorité environnementale note la qualité du traitement de la phase travaux (pages 406 à 414) avec la gestion du chantier et notamment l'adoption d'une « Chartre Chantier à Faibles Nuisances » qui sera signée entre le Maître d'ouvrage, la Maîtrise d'œuvre et les entreprises retenues, l'organisation prévisionnelle du chantier, la nécessité de ne pas perturber le fonctionnement du secteur et la continuité des circulations aux abords du site, l'optimisation de la gestion des déchets, la limitation des nuisances acoustiques, la limitation des consommations en eau et en énergie. »

« Pour ce qui concerne la thématique bruit, des estimations de trafics ont été réalisées par un bureau d'études spécialisé, la gêne acoustique supplémentaire née des accroissements attendus des flux aux abords du site aux heures les plus sensibles sur le plan des trafics routiers – principaux vecteurs de bruit dans ce secteur – devrait être particulièrement limitée. Une organisation mutualisée des livraisons des marchandises et d'évacuation des déchets sera propice à une diminution sensible des niveaux de bruits émis par l'activité du site. Le raccordement prévu des bâtiments aux réseaux C.P.C.U. pour l'alimentation en chaud et CLIMESPACE pour l'alimentation en froid permettra de s'affranchir de l'installation en toiture d'équipements techniques très bruyants. Les installations techniques susceptibles de générer les niveaux de bruits les plus conséquents (groupe électrogène de sécurité et motopompe sprinkler) seront installés au 2ème sous-sol du bâtiment Jourdain, limitant ainsi fortement les potentielles nuisances acoustiques. »

Source : Extraits de l'avis de l'autorité environnemental sur l'étude d'impact, 2 décembre 2011

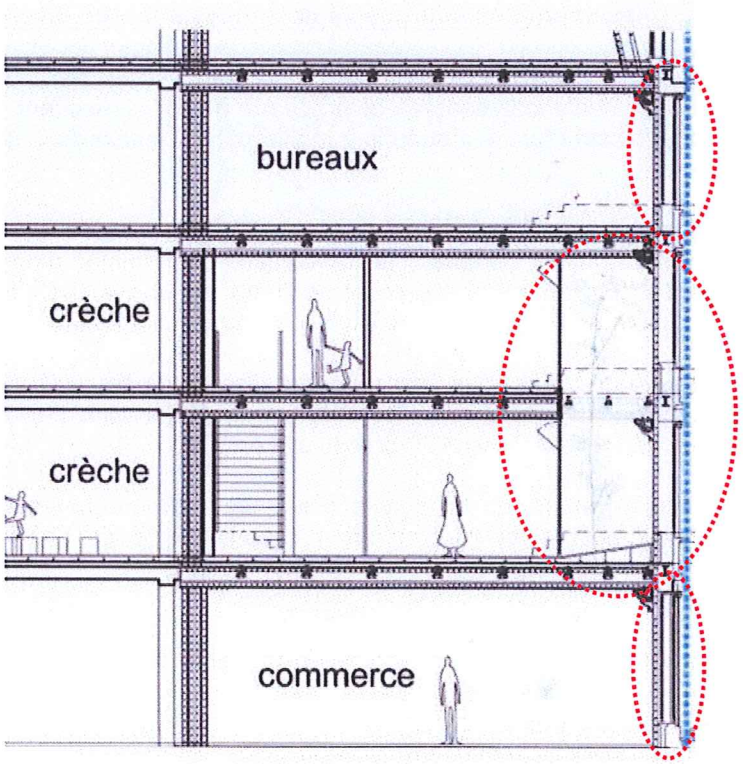
Quoi qu'il en soit, l'association a exprimé cette préoccupation très en amont, dès l'enquête publique sur la révision simplifiée du PLU. Ce sujet a été étudié de manière approfondie.

a) Concernant « l'effet caisse de résonnance structurelle »

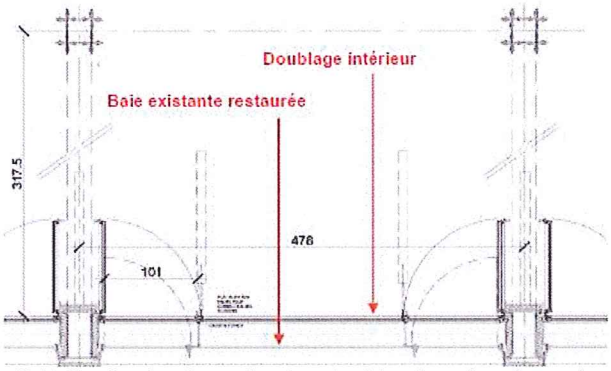
Certes, la structure de métal et de verre de la façade du magasin 2 va être conservée puisqu'elle est inscrite à l'Inventaire supplémentaire des monuments historiques. Et ces matériaux sont de nature à réfléchir les sons.

Cependant la création d'une seconde façade intérieure, dans les commerces, les bureaux, les logements et la crèche, permettra au contraire d'assurer l'isolation acoustique et thermique entre les bâtiments.

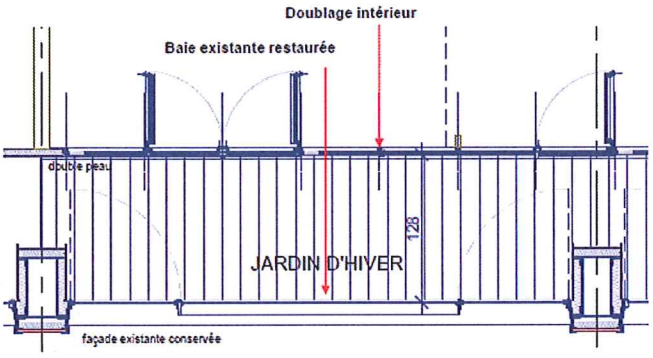
Le principe structurel de la double peau des façades est exposé en pages 274 et 275 de l'étude d'impact.



Coupe de principe des façades sur la rue Baillet
illustrant le principe de doublement des baies vitrées des façades



Détail d'exécution de la double façade dans les bureaux et commerces
source : PC 27 –A2-A5–A6–A7 Notice patrimoniale, page 83



Détail d'exécution des jardins d'hiver dans la crèche et les logements
source : PC 27 – A2-A5–A6–A7 Notice patrimoniale, page 85

De même, les futures passerelles ne vont pas accentuer le phénomène de réverbération du bruit par rapport aux actuelles.

L'auvent, quant à lui, a une vocation de protection des clients du grand magasin contre les intempéries, mais il permet aussi de confiner la propagation des sons émis par ces derniers.

Par ailleurs, la non-conformité actuelle de la rue Baillet en termes d'accessibilité du futur projet de réhabilitation de la Samaritaine (accessibilité à la crèche, notamment), nécessite de revoir les revêtements de cette rue. On pourrait imaginer y mettre en œuvre des matériaux présentant de bonnes propriétés d'absorption acoustique.

Aussi, des matériaux absorbant pourraient être mis en façade afin de réduire les réflexions du bruit. Ce point reste à étudier plus en détail compte-tenu des caractéristiques historiques des façades.

Néanmoins, des pistes techniques existent en imaginant que les parties métalliques soient partiellement perforées et comportent en face arrière un matériau absorbant. De telles dispositions nécessiteront toutefois l'autorisation de la DRAC et du SDAP. Aussi, en sous face d'une avancée (balcon, corbeau ou consoles...) des matériaux absorbants (de type fibreux par exemple) pourraient également être mis en place.

Notons par ailleurs que la façade de la Samaritaine comporte une double peau. Les bruits en provenance des locaux prévus seront ainsi très réduits. Un isolement de l'intérieur d'un bâtiment vers l'extérieur étant toujours beaucoup plus élevé que de l'extérieur vers l'intérieur.

Enfin, la limitation de la circulation de véhicules rue Baillet diminuera de manière mécanique le bruit résiduel dans cette zone.

b) Concernant la « multiplication des sources de nuisances sonores dans la rue Baillet »

Les accès et mouvements de personnes sont bien répertoriés dans l'étude d'impact (cf. pages 114 et suivantes).

L'association a identifié trois principales sources de nuisances sonores dans la rue Baillet :

1° La « création de logements en place d'espaces de bureaux à environ 5 m des façades des immeubles des 8-8bis et 10 rue Baillet »

- La distance entre façade

  La distance calculée entre la façade du bâtiment Seine et celle du 10 rue Baillet a fait l'objet d'un mesurage à l'aide d'un disto laser Stanley Laser TLM 100 i. Celle-ci est en réalité de plus de 5,80 mètres au rez-de-chaussée, de 5,90 au 5ème étage et s'élargit à chaque étage pour atteindre 7,20 mètres au 6ème étage.

- La localisation des logements

  Ensuite, la création de logements en vis-à-vis des façades des immeubles des 8-8bis et 10 rue Baillet ne sera pas une source « d'incessants troubles de voisinage ».

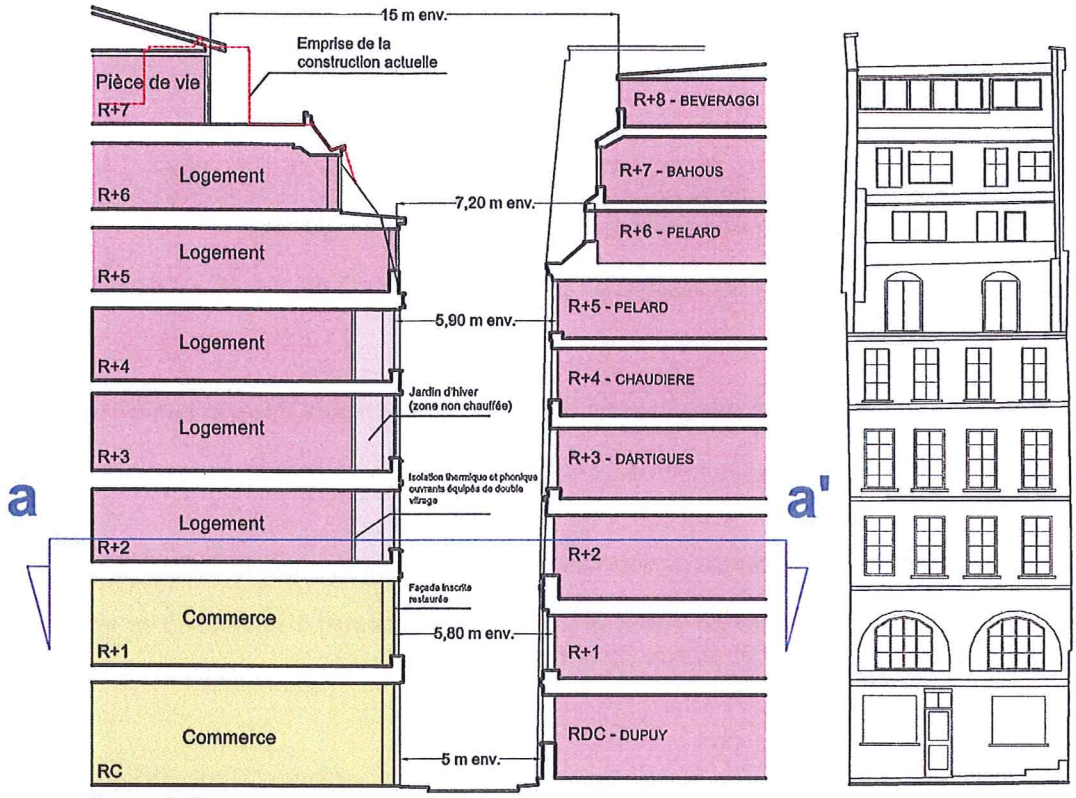
  En effet, le projet prévoit un changement d'affectation des locaux situés en vis-à-vis des immeubles des 8-8 bis et 10 rue Baillet. Ceux-ci étaient effectivement dédiés aux bureaux, services et réserves du grand magasin.

  Le projet prévoit la création de logements et de la crèche puisque le PLU révisé impose de réaliser 7.000 m^2 de logements sociaux et un équipement de petite enfance.

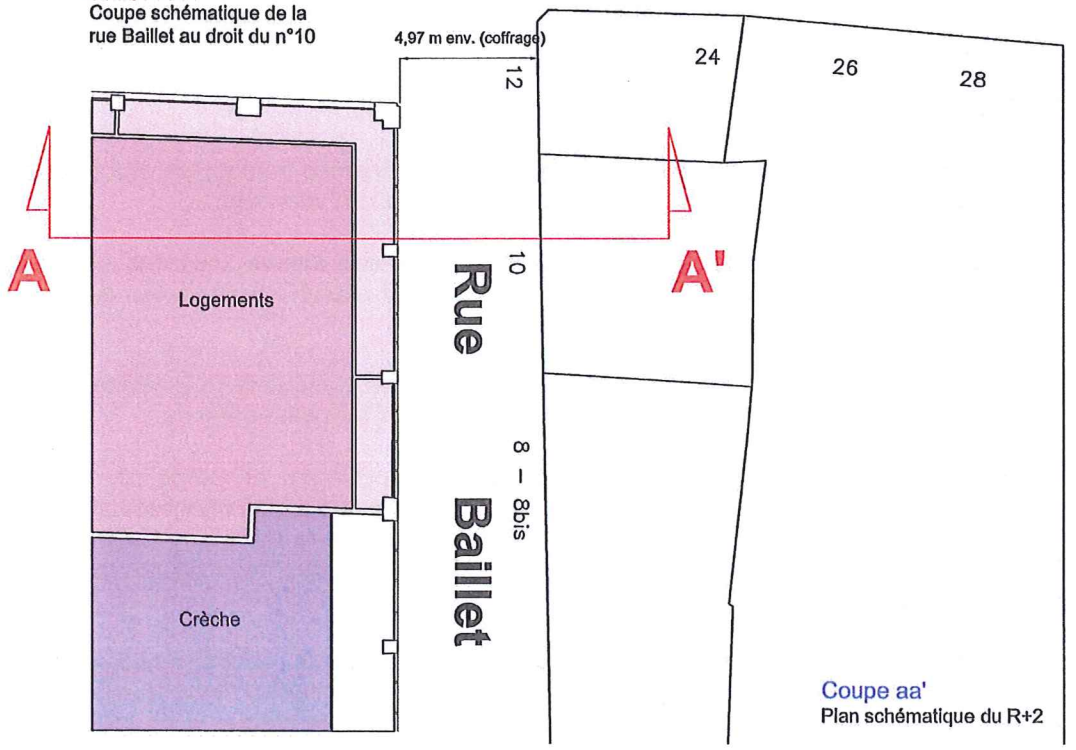
  La localisation des logements n'a pas été décidée au hasard ni même par défaut ; au contraire, elle a été longuement réfléchie et s'est imposée très logiquement et naturellement. Ils ne pouvaient pas être situés dans l'immeuble Sauvage ni dans Jourdain Verrière en raison de la configuration et de la méthode constructive de ces deux bâtiments. Restaient les bâtiments Rivoli et Jourdain Plateau.

  Dans l'ilot Rivoli, des logements sociaux représentant 2.852 m^2, vont être réalisés dans les immeubles du 17ème siècle non sans difficultés la réglementation ayant beaucoup évolué depuis le 17ème siècle, notamment les normes de confort, les règles d'accessibilité et les performances thermiques et énergétiques. Pour des questions évidentes de confort d'usage (bruit et aération), nous n'avons pas voulu les faire donner sur la rue de Rivoli.

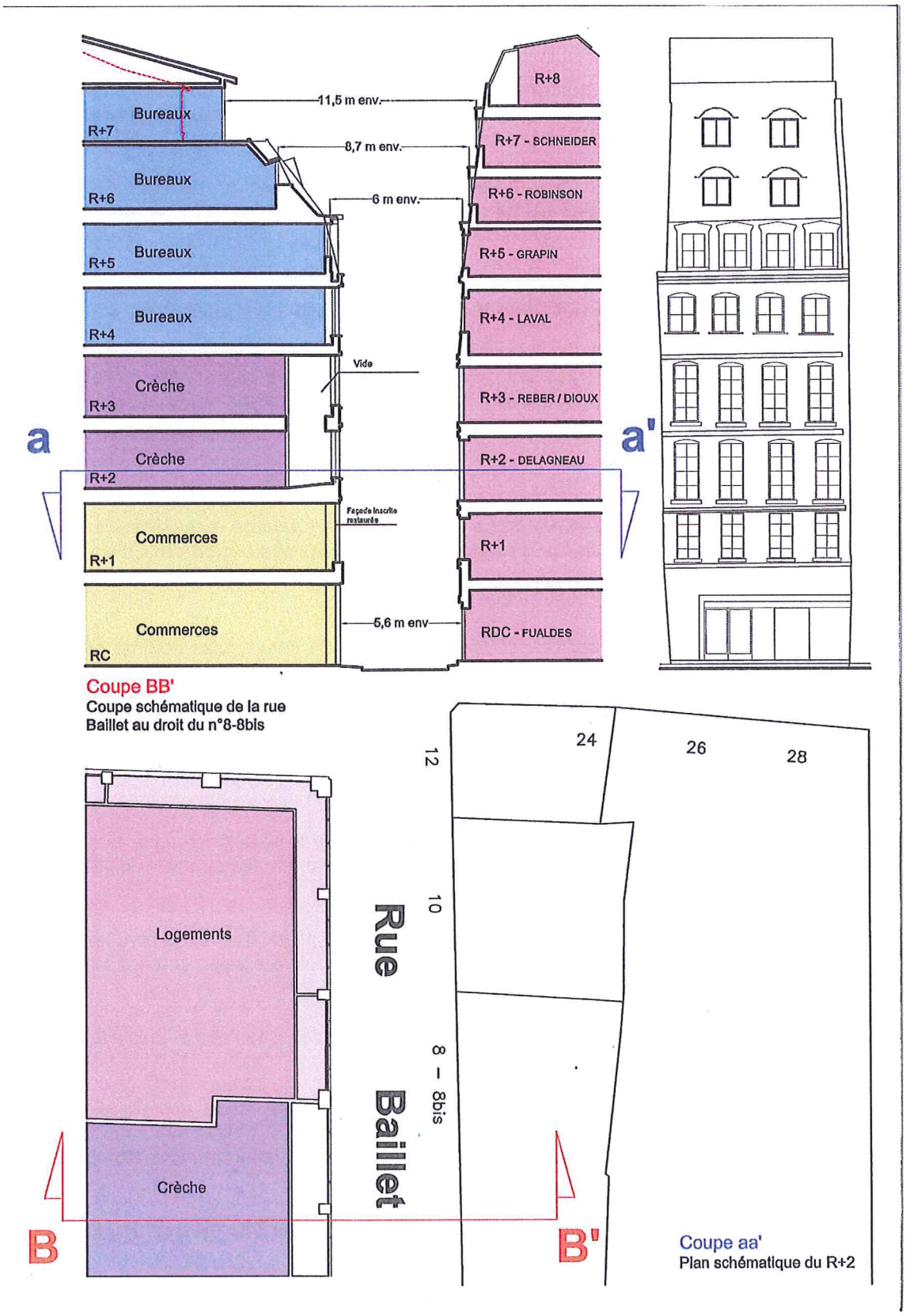
  Dans l'îlot Seine, 4.229 m^2 de logements sociaux sont positionnés dans le bâtiment Jourdain Plateau, rue de l'Arbre Sec, la rue la plus calme de l'ilot en face de l'école, de la crèche et du chevet de l'église Saint-Germain-l'Auxerrois. Cette localisation permet également une gestion de l'ensemble plus aisée.



Coupe AA'
Coupe schématique de la rue Baillet au droit du n°10



Coupe aa'
Plan schématique du R+2


Bureaux
R+7
Bureaux
R+6
Bureaux
R+5
Bureaux
R+4
Crèche
R+3
Crèche
R+2
Commerces
R+1
Commerces
RC
11,5 m env.
8,7 m env.
6 m env.
Vide
Façade inscrite restaurée
5,6 m env
R+8
R+7 - SCHNEIDER
R+6 - ROBINSON
R+5 - GRAPIN
R+4 - LAVAL
R+3 - REBER / DIOUX
R+2 - DELAGNEAU
R+1
RDC - FUALDES
a
a'
Coupe BB'
Coupe schématique de la rue Baillet au droit du n°8-8bis
12
24
26
28
Logements
Crèche
Rue Baillet
10
8 – 8bis
B
B'
Coupe aa'
Plan schématique du R+2

- Des règles d'usage

  La création de jardins d'hiver non chauffés dans ces logements avec une seconde façade intérieure (cf. illustration ci-avant) permet de répondre à la fois aux exigences de la préservation de la façade extérieure inscrite et de la règlementation thermique (RT 2005).

  Leur utilisation devra se faire conformément au règlement intérieur qui sera établi par Paris Habitat OPH tant pour les règles de vie au sein de l'immeuble que vis-à-vis du voisinage immédiat.

  Paris Habitat OPH édicte des règles d'usage et de savoir-vivre dans les logements lui appartenant. La présence d'un gardien présent sur le site permettra de régler à l'amiable d'éventuels différends.

  S'agissant des relations de voisinage, cela relève d'abord et avant tout de règles de politesse et de savoir-vivre en collectivité. S'il s'agit de troubles anormaux de voisinage, il faut solliciter les services de la police et en cas de difficultés persistantes des juridictions judiciaires.

2° « L'aménagement de la rue Baillet destiné à y permettre un passage massif de la clientèle (auvent couvrant une partie de la rue, création de façades vitrées largement ouvrables) »

- Le maintien de locaux à usage commercial

  Le PLU de Paris impose le maintien de locaux à usage de commerces comme principale destination du futur ensemble immobilier.

  Il faut rappeler que lorsque la majorité des copropriétaires a acquis un appartement dans cette rue, la Samaritaine s'étendait alors sur les quatre grands magasins, avec leurs lots de nuisances liées, parfois très matinales ou nocturnes : personnel, clientèle, livraisons, prestataires, ordures, bruit…

  Certes, depuis la fermeture, la rue n'est plus fréquentée par le personnel ni par la clientèle, ni par les véhicules de livraison ; les nuisances se sont automatiquement réduites. Mais cette situation ne pouvait être que provisoire.

  S'agissant d'un ensemble immobilier à vocation commercial préexistant dans un quartier très commerçant, la réouverture de la Samaritaine aura pour but et conséquence d'attirer une clientèle importante.

  Le projet élaboré tient également compte des sources de nuisances liées à l'exploitation des commerces, des bureaux et de l'hôtel.

  Une étude approfondie va être conduite. Les résultats de cette étude approfondie seront présentés aux élus de la Mairie de Paris, du 1er arrondissement et aux riverains. Ce sujet pourra être plus particulièrement approfondi dans le cadre de l'atelier de requalification de la rue Baillet.

  A la suite de ce travail, un règlement intérieur sera élaboré pour être annexé aux baux des locaux commerciaux, des bureaux...

- Le retour d'une forte fréquentation commerciale

  Une clientèle importante sera donc amenée à fréquenter le site aux heures d'ouverture au public des futurs magasins, c'est-à-dire approximativement de 10 heures le matin à 20 heures le soir.

Dans les commerces, comme dans les bureaux, une double façade, aura à la fois un effet d'isolation thermique et acoustique.

Toutefois, il faut également préciser que les deux bâtiments seront toujours reliés par une galerie souterraine sous la rue Baillet déjà existante qui permettra d'accéder directement aux espaces alimentaire et les rayons parfumerie, beauté, santé-soins du grand magasin, sans traverser la rue Baillet. Ce passage souterrain devrait être le principal point de passage de la majorité de la clientèle.

Le passage entre les magasins 2 et 4 existait bien depuis 1932. Inutilisé depuis la fermeture des magasins en 2005, ce passage sera réutilisé.

L'auvent souhaité pour relier les deux îlots aura une double vocation, à la fois de protection des clients contre les intempéries, mais aussi de confinement des bruits.

- Des aménagements spécifiques pour les livraisons permettant de réduire les nuisances

En premier lieu, il convient de noter qu'il n'y aura aucune installation technique en toiture susceptible de générer du bruit.

Par ailleurs, le projet devrait également entraîner une diminution considérable des nuisances sonores liées aux livraisons puisque celles-ci s'effectuaient dans la rue, y compris dans la rue Baillet (ancien magasin Monoprix).

Rappel historique

En phase d'exploitation, la Samaritaine recevait 10 semi remorques et 80 livraisons directs en moyenne par semaine en période normal et 16 semi remorques et 108 livraisons directs en moyenne par semaine en période de forte activité, le tout dans la rue de l'Arbre Sec.

Nombre de véhicules de livraison par typologie

	Hors périodes promotionnelles		Périodes post et pré promotionnelles (4S et soldes)	
	semaine	samedi	semaine	samedi
Semi-remorques Véhicules 24m² plancher	7	3	11	5
Utilitaires + 20 m3	17	5	26	7
Utilitaires + 10 m3	24	9	28	12
Petits utilitaires	18	7	25	10
Nb total de véhicules	66	24	90	34

Ces livraisons étaient assurées de 6 h 30 mn à 12 h pour les grosses livraisons et certaines pouvaient être assurées en après midi. Elles étaient assurées sur le trottoir de la rue de l'Arbre sec et entrainaient un engorgement constant de la rue de l'Arbre Sec par la présence de la multitude de prestataires et de fournisseurs venant livrer. Ceux-ci étaient régulièrement obligés de bloquer pendant leur déchargement la circulation de la rue. ce qui entrainaient des répercutions sur les rues voisines comme la rue Baillet. Les photos ci-dessous sont très explicites de ces fortes activités sur rues.

Le pic d'activité de livraison, autour de 40% des volumes, se concentrait sur quelques heures dans la matinée. Associé à une capacité réduite des moyens de distribution utilisés pour le dispatching des marchandises, ce pic a régulièrement eu pour conséquence des rétentions de marchandises sur le trottoir bloquant parfois son passage et se répercutant sur

les livraisons suivantes générant beaucoup de bruit lors de chacune des manœuvres de manutention et de transport.

De plus, au-delà du trafic et du bruit généré, la cohabitation entre l'activité de la rue et celle de la Samaritaine, en face d'une école et d'une crèche, était chaque jour très problématique.



Camion de livraison en attente de déchargement garée le long de la rue de l'Arbre Sec à l'angle de la rue Baillet face à l'entrée de l'école élémentaire du 1er arrondissement



Petite camionnette de livraison en attente de déchargement garée le long de la rue de l'Arbre Sec à l'angle de la rue Baillet



Rechargement des rolls dans un camion stationné devant le quai de départ angle de la rue de l'Arbre Sec et de la rue des prêtres St Germain l'Auxerrois

Manutention des roulants (rolls) à l'angle des rues de Rivoli et de l'Arbre Sec au petit jour sur la rue pavée



Engorgement des camions bennes et des navettes rue des prêtres St Germain de l'Auxerrois.



<u>La nouvelle organisation des livraisons dans le cadre du projet</u>

La Samaritaine recevra deux types de livraisons :

- Des livraisons maîtrisées par le passage dans un entrepôt en amont qui permettra de regrouper les livraisons par enseigne commerciale ou autres points de distribution et d'utiliser du matériel de manutention et des véhicules spécifiques pour réduire au minimum les émissions de CO^2 et les nuisances sonores. Ces livraisons seront effectuées de nuit.
- Des livraisons directes de produits frais pour la partie Hôtel. Ces livraisons seront effectuées en tout début de matinée.

Dans les deux cas, les livraisons seront effectuées dans un espace interne fermée du bâtiment constituant la Zone de Livraison unique de l'ensemble immobilier mixte.

Des aménagements spécifiques communs sont prévus pour assurer la desserte et le stationnement des véhicules de livraison et d'enlèvement des déchets. Un travail sur les modalités pratiques d'exploitation a déjà fait l'objet d'une étude sommaire.

D'ores et déjà, il est prévu de créer une aire de livraison et d'enlèvement des déchets à l'intérieur du bâtiment Seine, à l'aide de véhicules hybrides, discrets sur le plan sonore.

Les camions de livraison de petits gabarits (30 m^3 et 7 tonnes de charge utile) à motorisation hybride (leur permettant de circuler dans le périmètre de La Samaritaine en mode électrique) entreront dans l'aire de livraison en marche avant et stationneront sur une plateforme de retournement pour être orienté face aux quais de déchargement et aux monte charges.

Après que les marchandises auront été manutentionnées, ils repartiront toujours en marche avant (évitant ainsi les avertisseurs sonores de recul).

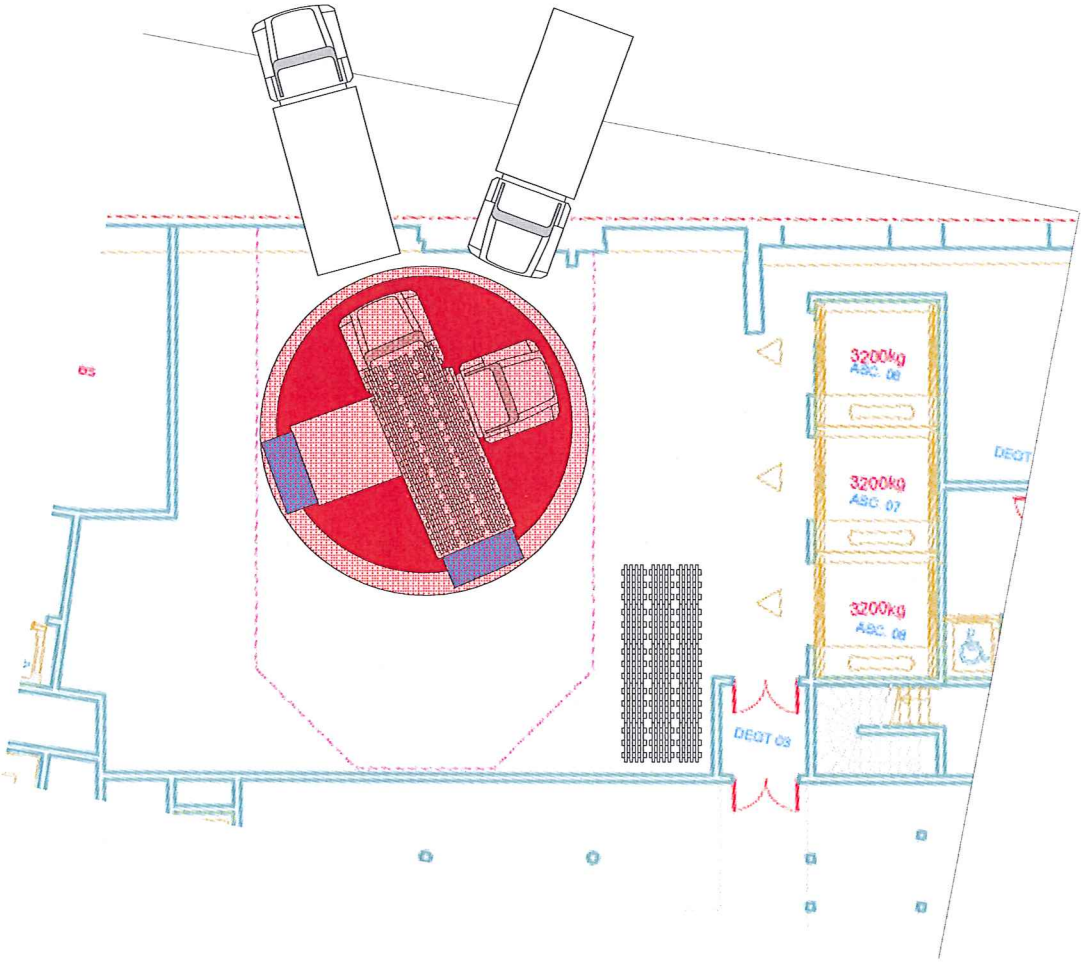
Les opérations de manutention se feront rideaux de quai baissé minimisant au maximum les nuisances sonores de ce type d'opérations. Ces dispositions et contraintes de livraison seront un élément du cahier des charges de fonctionnement des espaces de commerces et de bureaux et tout manquement à cette charte d'utilisation entrainera des pénalités.

L'impact du mode de fonctionnement des livraisons du projet par rapport aux modalités d'exploitation de la période d'activité antérieure apportera une amélioration qualitative très sensible au quartier en ce qui concerne le bruit.

L'organisation LIVRAISON de la SAMARTITAINE est dimensionnée pour recevoir de façon permanente le volume moyen ci-dessus, y compris la crête hebdommadaire, soit entre 14 et 28 véhicules par jour.

Si auparavant les 90 véhicules semaine (dont 10 semi remorques) étaient traités le long de la rue de l'Arbre Sec et sur le trottoir engendrant beaucoup de nuisances de circulation et aussi de bruit (dus aux moteurs des camions de livraison, aux moyens de manutention (rolls et transpalettes sur trottoir), aux conversations des livreurs et manutentionnaires), l'organisation projetéee par petits véhicules hybrides manutentionnés dans un espace clos et fermé disposé à l'intérieur du bâtiment entrainera de facto une réduction très sensible des nuisances.

L'utilisation d'un véhicule hybride permet de baisser la consommation de 35%, et l'approche en mode électrique du site de réception permet un fonctionnement pratiquement exempt de nuisance sonore.



3° ***« La création d'une crèche associative dont l'entrée sera rue Baillet, qui va tout naturellement engendrer des allées et venues, et des attroupements, forcément sonores ».***

Tous les locaux de sommeil, de jeux, d'éveil et le préau de récréation de la crèche donnent sur le patio intérieur de manière à bénéficier d'une orientation plein sud et d'un ensoleillement optimum.

La crèche n'aura aucune ouverture sur la rue Baillet puisque la façade intérieure sera séparée de la façade inscrite à l'Inventaire des Monuments historiques par un jardin d'hiver double hauteur inaccessible, de plus de 2 mètres de large (cf. illustration page 275 de l'étude d'impact (figure de droite).

Le principal bruit généré sera celui des allées et venues du personnel, des 60 enfants et de leurs parents (et non « des attroupements forcément sonores ») et des roues des poussettes : des bruits normaux de la vie normale, surtout à Paris, en plein centre-ville ! Les heures des allées et venues seront concentrées le matin entre 8 heures et 9h30 et en fin d'après-midi entre 16h30 et 19 heures.

La même association, qui nous reproche une crèche trop spacieuse au regard du nombre d'enfants accueillis, demande d'augmenter la capacité d'accueil, donc du nombre de personnel, d'enfants et de parents devant fréquenter la rue.

CONCLUSION :

Il est donc parfaitement inexact d'avancer que du fait de notre projet la rue Baillet « deviendra un espace très confiné et résonnant très bien » !

Au contraire, tout est étudié et sera fait pour que les sources de bruit inhérentes à l'occupation des locaux soient réduites au maximum pour limiter leur propagation et leur perception par l'environnement immédiat.

Les sources potentielles de nuisances liées au projet sont connues. Pour la plupart, elles sont extérieures au projet.

Aussi, nous avons proposé aux copropriétaires un atelier de requalification de la rue Baillet pour établir un diagnostic commun détaillé, étudier les axes d'amélioration possibles et proposer aux élus locaux les aménagements et dispositions souhaitables, comme par exemple le choix de matériaux de revêtement de la chaussée moins bruyants, la réalisation d'aménagements permettant de limiter la circulation routière comme la création déjà envisagée d'une zone 30 où la vitesse des véhicules sera limitée, de chicanes, de dos d'ânes...

*** ** ***

Concernant l'hygiène et la salubrité

Ainsi que cela est mentionné dans les tableaux figurant en pages 2 et 3 des présentes, l'étude d'impact comporte de nombreux chapitres sur les dispositions relatives à l'hygiène, la salubrité et la préservation de l'environnement tant pendant le chantier qu'en phase d'exploitation, en particulier, sur l'eau, la qualité et le traitement de l'air, les installations classées, le traitement des déchets, l'assainissement, le chauffage, la climatisation, les nuisances sonores et visuelles, la création d'espaces verts, le suivi des travaux...

- Des démarches environnementales exigeantes

  Le projet Samaritaine s'inscrit dans le cadre d'une démarche environnementale très exigeante, visant notamment à l'obtention de labels et certifications environnementales contraignantes.

  Cela a été mis en avant dans l'avis rendu par l'autorité environnementale de l'Etat sur l'étude d'impact.

  La démarche environnementale est présente de manière succincte dans l'étude d'impact (pages 287 et 288) mais nous pouvons vous fournir une volumineuse documentation sur ce thème.

- L'ensoleillement et la luminosité

  Dans un premier temps, les copropriétaires de la rue Baillet se sont inquiétés des pertes d'ensoleillement à la suite des rumeurs sur la possibilité de surélévation des immeubles offerte par la révision simplifiée du PLU.

  Nous avons fait des études d'ensoleillement et de luminosité détaillées, immeuble par immeuble, étage par étage, et conçu le projet de façon à ce qu'il permette aux habitants de conserver les vues et l'ensoleillement existants. L'accès à la lumière reste donc inchangé, et il sera même amélioré pour certains. La méthode d'analyse et le résultat de ces études figurent dans l'étude d'impact (pages 344 à 353).

  Ces études ont été présentées individuellement à chacun des copropriétaires de la rue Baillet.

- Le traitement des « recoins »

  L'association s'inquiète également de la multiplication des recoins créés au niveau des accès et issues dans la rue Baillet et des dispositions envisagées pour éviter le dépôt de débarras et d'encombrants et de « pissotières ».

  Il y aura inévitablement quelques recoins dans la mesure où la réglementation relative à la sécurité incendie impose que les ouvrants des portes et issues de secours s'ouvrent vers la rue soient équipés d'un dispositif mécanique, que ces portes s'ouvrent vers la rue, tout en restant à l'intérieur des limites de propriété, sans toutefois déborder sur le domaine public.

  La même règlementation relative à la sécurité impose que les accès et issues de secours des établissements recevant du public (ERP) restent, en permanence, dégagés de tout obstacle pour permettre l'évacuation rapide du public en cas d'incendie. Tout manquement à cette obligation relève de la responsabilité d'un responsable unique de sécurité, susceptible d'être sanctionnée pénalement. Une équipe de sécurité présente 24h/24 veillera également au respect du dégagement de ces issues

  Il faut également rappeler l'existence d'un dispositif de sécurité, avec notamment un réseau de vidéosurveillance relié au PC de sécurité.

  Concernant le projet Samaritaine, cette règlementation s'appliquera aux commerces, aux bureaux, à la crèche et à l'hôtel.

Par ailleurs, le standing des commerces et des bureaux imposera de veiller au dégagement et à la propreté ces recoins.

De son côté, la mairie du 1er arrondissement a demandé aux riverains de signaler systématiquement les désordres constatés. Elle s'est également engagée à renforcer le passage du service de propreté dès la réouverture de la Samaritaine pour traiter au plus vite les désordres.

- Le traitement des déchets et ordures

Les déchets des bureaux, des commerces et de l'hôtel seront regroupés et triés dans un local dédié à cet effet, situé au deuxième sous-sol du bâtiment Jourdain et équipés de compacteurs. Les déchets seront ensuite amenés dans l'aire de livraison pour être chargés dans des véhicules qui les emmèneront vers les décharges appropriées.

Les logements disposeront de plusieurs locaux poubelles, un pour chaque cage d'escalier, situés au rez-de-chaussée et ouvrant sur la rue de l'Arbre Sec pour faciliter la sortie des conteneurs. C'est le gardien qui sera chargé de sortir les bennes et aux heures de passage des camions d'enlèvement des ordures ménagères.

La crèche disposera également de son propre local poubelle. Elle seule sera amenée à sortir ses ordures rue Baillet.

- L'organisation d'un atelier de requalification de la rue Baillet

Le projet est l'opportunité de requalifier le cadre de vie de la rue Baillet. A l'initiative de La Samaritaine, un atelier a été initié pour réfléchir à la requalification de la rue Baillet à l'occasion de la réalisation du projet.

Il réunit l'ensemble des copropriétaires des immeubles de la rue Baillet et des représentants de la Mairie du 1er (le maire en personne, Jean-François Legaret, et l'adjoint directement concerné par le thème) pour réfléchir ensemble sur le devenir de leur rue : tranquillisation, sécurité, accessibilité personnes à mobilité réduite, circulations, aménagement paysager, ambiance, éclairage, traitement des sols...

Les deux premières séances se sont tenues les 19 juillet et 14 octobre 2011.

*** ** ***

Concernant la sécurité

Cette thématique regroupe plusieurs sujets, notamment la prévention et la lutte contre les risques d'incendie mais également les dispositions concernant la sécurité et la sûreté publique.

a) En ce qui concerne la prévention et la lutte contre les risques d'incendie, il faut rappeler que la fermeture des magasins a été décidée en juin 2005 après l'avis défavorable de la Préfecture de police à la poursuite de l'exploitation des deux magasins 2 et 4 pour des raisons de sécurité-incendie. Les expertises techniques réalisées en 2005 ont conclu à la dangerosité structurelle du bâtiment (obsolescence et manque de stabilité au feu des structures métalliques et planchers de verre notamment) et à l'importance des travaux à réaliser.

   Bien évidemment ce sujet a fait l'objet d'une étroite concertation avec les services de la Préfecture. Les dossiers de demande de permis de construire comportent des plans et notices spécifiques en matière de sécurité incendie et d'accessibilité pour chaque catégorie d'Etablissement Recevant du Public (ERP). Ces dispositions sont bien évidemment présentées dans le cadre de l'étude d'impact (pages 295 à 301 et 322).

b) En ce qui concerne la protection des personnes et des biens contre les menaces et les agressions éventuelles, une étude de sécurité et sûreté publiques a été élaborée et soumise aux services de la police.

   Cette étude ne peut être mise à la disposition du public ni présentée dans l'étude d'impact pour des raisons évidentes de confidentialité.

   Toutefois, on peut rappeler, comme cela est indiqué dans l'étude d'impact (en pages 376 et 405) que ces mesures proposées concernent pour l'essentiel :

   - des éléments d'ordre architectural, comme la fréquentation des espaces, la fluidité des circulations, la résidentialisation des logements, etc,
   - des moyens techniques tels que la protection des accès, l'installation d'équipements de vidéoprotection, la qualité de l'éclairage, etc,
   - un schéma organisationnel avec la mise en place d'une équipe chargée de la sécurisation du site présente 24 h/ 24, 7 jours sur 7, en lien étroit avec les services de police.

*** ** ***

Concernant la circulation dans la rue et des nouveaux accès envisagés

Egalement sur ce thème, les dossiers de demande de permis de construire et notamment l'étude d'impact jointe comportent tous les éléments de réponse.

Concernant la fréquentation, sont clairement identifiés pour chaque composante du programme les flux de personnes (personnel des commerces, des bureaux, de l'hôtel et de la crèche et de leurs clients) et de véhicules (cf ; pages 321 et 364 à 367 de l'étude d'impact).

Quant aux accès, ils sont détaillés pour chaque îlot dans les plans et notices figurant dans les dossiers de demande de permis de construire.

Des explications détaillées avec des plans très explicites figurent dans l'étude d'impact (cf. pages 316 à 322).

Il faut en particulier noter la diminution des nuisances sonores liées aux livraisons puisque celles-ci s'effectuaient dans la rue, y compris dans la rue Baillet (ancien magasin Monoprix). Ces livraisons s'effectueront désormais dans une aire de livraison et d'enlèvement des déchets aménagée à l'intérieur du bâtiment Seine, accessibles par la rue de l'Arbre Sec à l'aide de véhicules hybrides, très discrets sur le plan sonore.

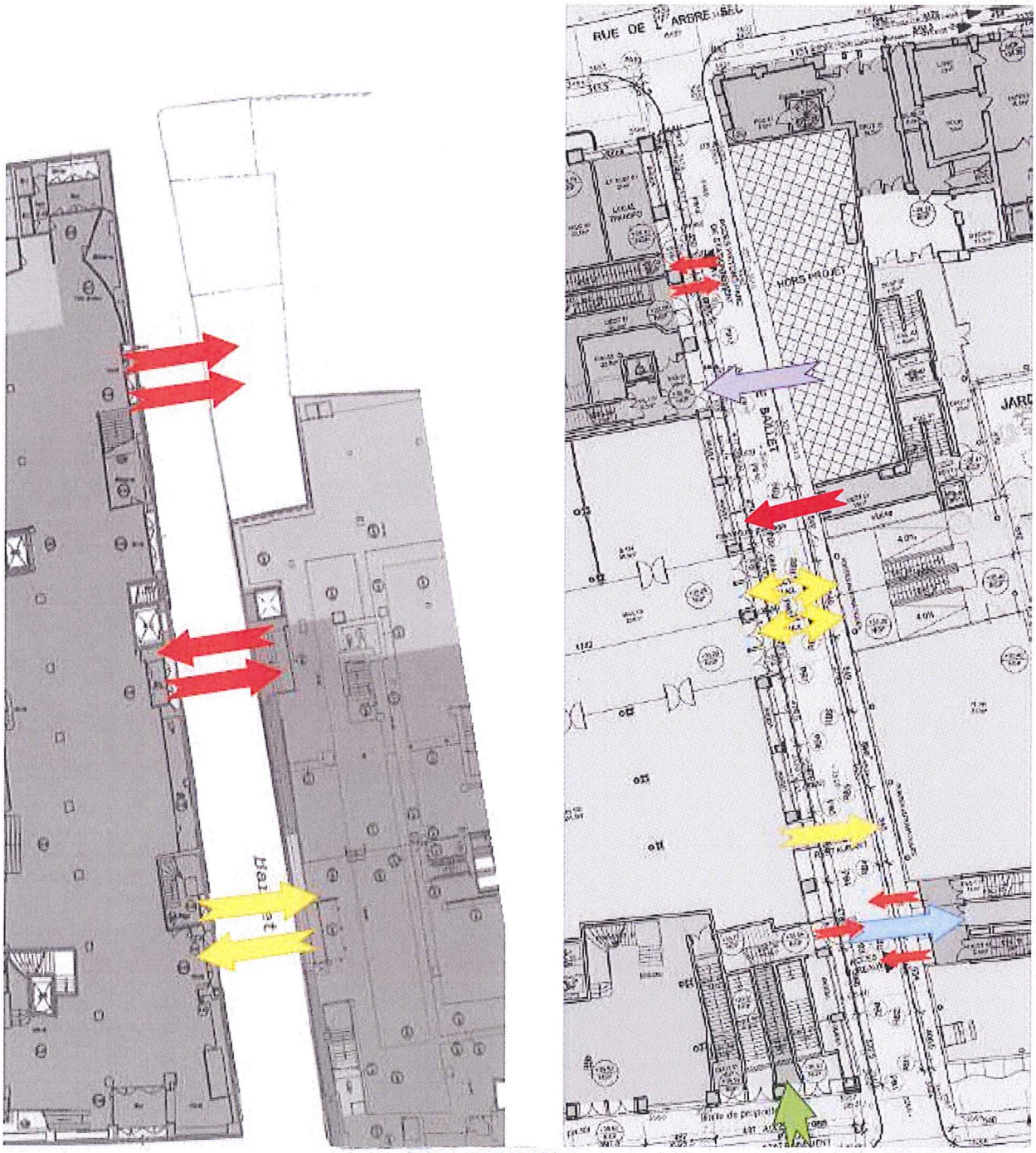
Vous trouverez dans les pages qui suivent des extraits des plans et élévations des façades figurant dans les dossiers de demande de permis de construire soumis à enquête publique.

Outre ces documents mis à la disposition du public, il faut également mentionner le deuxième atelier de la rue Baillet dont l'objet portait précisément sur les usages de la rue, actuels et futurs, auquel des représentants de l'association ont participé.

Sur la base des plans et élévations de façade, nous y avons exposé mètre par mètre la destination de chacune de nos façades, en précisant l'emplacement des vitrines, des accès à des locaux techniques (local transformateur électrique), accès principal de la crèche, issue de secours secondaire du parking, les accès du grand magasin avec la couverture par un auvent, les issues de secours des commerces et des bureaux, le hall d'accès secondaire des bureaux, l'entrée du restaurant, l'implantation du PC de sécurité à l'angle des rues Baillet et de l'Arbre Sec.

*** ** ***

Accès et circulati



Etat en 2005 Etat futur

Issues de Secours

Accès piétons parc de stationnement

Accès Bureaux

Accès clients

Accès Crèche

CONCLUSION GENERALE

Le futur ensemble immobilier de la Samaritaine a l'ambition de retrouver sa vocation initiale pour redevenir un lieu de rencontre, d'échange, de services, de commerce, de culture…

Par son dynamisme, sa diversité et la mixité de ses fonctions, la future Samaritaine sera fidèle aux ambitions novatrices de ses fondateurs, dans le souci de l'intérêt général et le respect de son environnement.

Ce projet d'intérêt général veut marquer la renaissance d'une institution au service des Parisiens, des franciliens et des touristes.

Plus largement, ce projet veut être le symbole du renouveau du quartier Louvre-Rivoli.

Enfin, ce projet veut être l'ambassadeur du dynamisme, de l'innovation architecturale et du rayonnement universel de Paris et de son patrimoine.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

Marie-Line Antonios

ANNEXE 6 : Relevé de la réunion publique

ACE

LA SAMARITAINE

Réunion ouverte au public

Sur le projet de réaménagement de la Samaritaine

Salle des mariages de la Mairie du 1er arrondissement

Le 16/01/2012 à partir de 19h00

Ci-après le document Ubiqus transcription de la réunion du 16/01/2012.

Dans le cadre de l'enquête publique préalable à la délivrance de deux permis de construire dont le maître d'ouvrage est la SA Grands Magasins de la Samaritaine
20 décembre 2011 – 25 janvier 2012

Enjeux et genèse de l'opération

Jean-Jacques GUIONY
Président de La Samaritaine

A titre liminaire, je voudrais limiter mon propos à deux séries de remarques. La première concerne le temps de ce projet. C'est un projet long. Vous le savez tous, nous avons dû fermer La Samaritaine pour des raisons de sécurité en 2005. C'était il y a assez longtemps aujourd'hui. Ce que je voulais vous dire, c'est que nous avons passé ces années non pas dans l'inactivité comme on peut le croire vu de l'extérieur, mais elles ont été très importantes pour le devenir du projet et sa définition. Nous avons d'abord dû traiter la question sociale. Il y a eu un plan social que nous considérons comme exemplaire qui a été mis en œuvre pour traiter la question des salariés qui se retrouvaient sans emploi suite à la fermeture de La Samaritaine. En second lieu, nous avons dû travailler avec un Comité de site sur lequel nous reviendrons peut-être tout à l'heure sur la définition du projet et du devenir de La Samaritaine notamment sur la question de savoir si nous pouvions rouvrir La Samaritaine dans le même format ou si nous devions changer le format et évoluer vers un format mixte. Je crois que les travaux qui ont été longs et complexes ont été extrêmement importants pour le devenir de La Samaritaine et ont conclu sur la nécessité de faire évoluer ce projet vers un projet mixte. Ce qui a abouti à une modification du PLU qui a été voté en Conseil de Paris en juillet 2010. Depuis, nous avons travaillé d'arrache-pied à l'élaboration du dossier de permis de construire qui a été déposé en mairie au mois de juillet 2011. Voilà à peu près les grandes étapes de ce projet. C'est long, c'est vrai, c'est un temps à la fois de réflexion, de concertation et un temps administratif. Tout ça se cumule et fait que ce projet a mis du temps et mettra du temps encore à sortir de terre. C'est une première série de commentaires que je voulais faire.

La deuxième série de commentaires que je voulais faire porte sur les nuisances du projet et en particulier à destination des riverains de La Samaritaine. Je ferai juste une parenthèse à ce titre. Je voulais m'excuser du fait que certains d'entre vous ont reçu des lettres leur annonçant cette réunion avec un horaire légèrement erroné de 18 heures 30. Je suis désolé pour ceux à qui c'est arrivé et qui se sont trouvés ici un peu en avance. Je reviens à la question des nuisances. Effectivement, ce serait hypocrite de notre part de dire qu'un tel projet qui va durer deux ans à deux ans et demi ne va pas entraîner des nuisances pour les riverains. Pour autant, je crois qu'il est important de préciser que nous allons essayer de limiter ces nuisances. Elles sont limitées d'abord par la loi que nous respecterons scrupuleusement, par les règlements qui s'attachent à ces lois, par aussi des pratiques liées au chantier. D'abord des méthodes de chantier car il existe des méthodes qui permettent de limiter les nuisances sonores en particulier ou l'émission de poussières, mais aussi des technologies notamment dans les bâches qui permettent d'éviter la dispersion des bruits et nous nous attacherons à mettre en œuvre les procédés les plus novateurs en la matière. Je crois que c'est important de le préciser. Nous n'annulerons pas les nuisances. C'est un peu le prix à payer pour la rénovation de cet ensemble. Néanmoins, nous essaierons de les limiter. Je souhaitais que mon propos introductif soit bref. Je le limite à ces deux éléments et je donne la parole à Monsieur Lagneau sur les aspects historiques de ce bâtiment.

Dans le cadre de l'enquête publique préalable à la délivrance de deux permis de construire dont le maître d'ouvrage est la SA Grands Magasins de la Samaritaine
20 décembre 2011 – 25 janvier 2012

Le site, l'histoire de la construction des deux îlots, l'état des lieux

Jean-François LAGNEAU
Architecte du patrimoine

Je vais essayer de faire très bref parce qu'on pourrait y rester de nombreuses heures. On ne peut pas vraiment parler de notre opération de La Samaritaine sans évoquer quand même l'épopée de son fondateur, c'est-à-dire Ernest Cognacq qui, il faut s'en souvenir, du simple camelot au marchand à la sauvette de ses débuts, après son mariage avec Louise Jay qui était première au Bon Marché est devenu selon l'expression de l'époque le Napoléon du déballage. Au moment où commencent les travaux qui nous intéressent, il venait de terminer l'acquisition de la totalité du magasin 1 — vous le voyez bien repéré — après y avoir été en 1869 un simple sous-locataire d'un café installé sous l'enseigne de La Samaritaine. Les débuts du XX^{ème} siècle verront la constitution progressive du premier magasin 2 par l'architecte Frantz Jourdain.

Ensuite, il sera agrandi en 1928 avec la construction de l'immeuble situé sur le quai du Louvre avec l'aide de l'architecte Henri Sauvage pour former l'îlot que l'on appelle l'îlot Seine. Après la mort de Cognacq, son neveu réalisa le magasin 3 qui est actuellement occupé par l'enseigne Etam, puis il aménagea le magasin 4 après avoir racheté en 1932 les immeubles occupés par le fourreur Révillon. Grâce à l'étude des archives, nous savons comment s'est constitué le magasin Jourdain. Il est la conséquence d'une succession d'adjonctions et d'adaptations réalisées au fur et à mesure des opportunités d'acquisition foncière. Il commençait par investir les cours arrières des immeubles en les recouvrant par des verrières puis une fois installées, il reconstruisait leur façade. Vous allez voir très rapidement le déroulé exact de cette opération du premier magasin 2 sachant que l'objectif était bien de privilégier la continuité de la vente.

La clientèle investissant immédiatement chaque nouvelle portion de magasin qui pouvait lui être livré. C'est ce qui explique les nombreuses irrégularités de ces aménagements en particulier dans la partie nord et les divers niveaux de planchers, vestiges des anciens immeubles. Par la suite, avec l'arrivé de l'électricité, les verrières et halls secondaires furent bouchés pour créer de nouveaux planchers et il est maintenant difficile, vous le verrez tout à l'heure, d'y retrouver les dispositions originelles bouleversées par de perpétuels changements. Seule la partie sous verrière construite à la place d'une école communale entre 1906 et 1907 bénéficiera d'une conception homogène et a pu conserver quelque peu de sa magnificence d'origine. Le magasin Sauvage lui est parfaitement homogène et a été construit entre 1926 et 1928. Vous allez revoir très rapidement en volume ce à quoi correspond l'évolution des parcelles pour que vous compreniez mieux un peu ce qui peut sembler curieux quand on connaît cette Samaritaine.

Vous voyez La Samaritaine telle qu'elle se présentait juste avant la guerre de 14, c'est-à-dire avec une façade dont il ne subsiste plus que des photographies avant que le bâtiment de Sauvage construit entre 1927 et 1928 n'apparaisse. Ce magasin Sauvage est donc parfaitement homogène. Il a supprimé quelque chose qui semblerait impensable maintenant. Il a supprimé une rue de Paris, la rue des Prêtres-Saint-Germain-l'Auxerrois ainsi que tous les immeubles situés sur le quai du Louvre pour se brancher sur le premier magasin après avoir détruit la façade que vous avez vue. Il

faut bien savoir que ce projet rencontra de grandes difficultés de la part de la ville et des associations en raison de la proximité du Louvre et de la Monnaie et par crainte de l'exubérance du style Art Nouveau du premier magasin et de son aspect de fresque publicitaire. De fait, sitôt ce bâtiment terminé, c'est-à-dire le bâtiment Sauvage, les façades de Jourdain furent purifiées de toute l'ornementation florale qui choquait alors tant la sensibilité du public, soit en les supprimant, soit en recouvrant leur polychromie par une peinture ton pierre.

Pour l'îlot Rivoli, c'est un autre mode de constitution. C'est un îlot qui a été très modifié par la prolongation de la rue de Rivoli à la fin du XIX^{ème} siècle que vous voyez là. Vous voyez que tous les immeubles que l'on peut appeler de la période classique et certainement médiévale ont été supprimés. L'ensemble a été complètement restructuré. Heureusement, tous les alignements qui avaient été prévus à l'époque n'ont pas été réalisés, ce qui fait qu'ils subsistent. Vous voyez tous les immeubles qui ont été démolis par le percement de la rue de Rivoli et aussi l'acquisition successive à la fois par le fourreur Révillon à partir de la fin du XIX^{ème} siècle puis par La Samaritaine proprement dite. Vous voyez les immeubles qui ont été construits à l'alignement de la rue de Rivoli. On a quatre immeubles qui ont été construits en niant complètement le parcellaire ancien et la situation actuelle. Et puis ensuite ce que je vous disais, les acquisitions progressives des autres immeubles par Révillon puis par La Samaritaine pour arriver à la situation actuelle. Ça, c'est la situation telle qu'elle est aujourd'hui en sachant, vous le savez, que subsistent simplement quelques parcelles sur la rue Baillet qui n'ont pas pu être acquises par La Samaritaine.

Ce qu'il faut bien savoir, c'est que seuls les immeubles dits haussmanniens ont été occupés par La Samaritaine. Les autres immeubles principalement sur la rue de l'Arbre Sec étant simplement achetés en réserve dans le but de faire un grand projet. C'est le grand projet qu'avait rêvé Cognacq. Cognacq était mort en 1928. Par contre, il avait déjà envisagé de réaliser ce grand projet. Ce qui peut expliquer d'ailleurs que lorsqu'on regarde attentivement le bâtiment Sauvage sur la Seine, il semble absolument inachevé parce que tout simplement, il était prévu de le poursuivre jusqu'à la rue de Rivoli d'un seul tenant. Ça, c'est un projet de 1950. Sauvage en avait fait également dans les années 1930 tout de suite après la partie Sauvage. Il n'a pas pu le faire comme vous le savez bien. En fait, qu'est-ce qui caractérise ce magasin 2 ? En fait, ce sont ses décors et son mode de construction. Mode de construction vraiment très représentatif de son temps marqué à la fois par la cohabitation de l'Art Nouveau pour la partie Jourdain et de l'Art Déco pour la partie Sauvage et également par les débuts de l'industrialisation métallique.

Il faut bien savoir que Cognacq demandait à ses architectes une construction très rapide pour des raisons évidentes que l'on connaît, pour pouvoir ouvrir le plus rapidement possible à la vente les surfaces de plancher. Alors, on note en particulier les planchers de verre qui étaient vraiment remarquables puisque ce bâtiment qui faisait plus de 6 étages permettait à la lumière naturelle en fait d'éclairer jusqu'aux sous-sols par toute cette succession de planchers de verre. Egalement, ce qui est remarquable, mais qui se voit moins sur cette photo, ce sont tous les décors qui avaient été mis en place pour agrémenter les structures métalliques qui n'étaient pas vraiment bien admises par les contemporains d'il y a presque un siècle maintenant. Alors, cet ensemble de magasin 2 a vraiment très souffert de la traversée du temps parce qu'en fait, l'évolution des modes, la non prise en compte de son intérêt patrimonial et les incessants changements d'aménagements puisque le commerce en fait demande une adaptation perpétuelle au goût du client et à la production des marchandises ont quelque peu nuit à la présentation de l'ensemble ainsi évidemment que le respect des normes. La première des normes étant la norme incendie qui était absolument incompatible

avec la préservation des planchers de verre. Ce qui fait qu'ils ont été très rapidement bouchés dans les dernières décennies pour essayer de pallier les risques qu'ils présentaient.

Quant au magasin 4, je dirais l'îlot Rivoli, on a quelques difficultés à retrouver les caractéristiques des immeubles haussmanniens qui le composent. D'une part, avec l'envahissement par les vitrines à rez-de-chaussée et ensuite par les nombreuses surélévations qui ont pu être faites. Les distributions intérieures ayant été complètement démolies. C'est-à-dire qu'il ne reste plus aucun refend intérieur réalisant presque une opération de façadisme largement avant l'heure puisque c'est une expression qu'on utilise plutôt à partir des années 70-80. Les immeubles de l'Arbre Sec ont souffert également des nombreuses transformations et du manque d'entretien au fil du temps, mais ils sont bien représentatifs du bâti ancien et en particulier de son parcellaire. Il faut bien être conscient également que le charme qui peut s'en dégager quelquefois fait partie du charme nostalgique vu de l'extérieur, mais lorsqu'on commence à pénétrer à l'intérieur de ces logements, on se rend compte que les conditions d'habitabilité sont absolument incompatibles avec le confort exigé actuellement de nos jours. Vous distinguez des courettes. Il y a des différences de niveaux partout, des escaliers très étroits. On n'a pas de lumière naturelle qui pénètre et autres. Les pièces sont vraiment toutes petites. En fait, il s'agit de fait de véritables logements insalubres.

Alors, pour résumer rapidement cette description de tous les bâtiments, vous voyez le bâtiment Jourdain. C'est la partie nord de l'îlot Rivoli qui se termine vers la Seine par cette grande verrière qui est absolument exceptionnelle. Ensuite, le bâtiment Sauvage qui est tout à fait représentatif de la période Art Décoratif. Et puis, le bâtiment 4 (l'îlot Rivoli) où vous distinguez à la fois les parties que l'on appelle haussmanniennes par simplification de langage, des parties classiques qui sont situées sur la rue de l'Arbre Sec et également sur la rue Baillet. Mais ces parties ne sont pas concernées par notre opération.

Lionel BLAISSE, journaliste et animateur de la soirée

Merci et bravo surtout pour la rapidité avec laquelle vous avez résumé les problématiques. Je passe donc la parole à Marie-Line Antonios, directrice générale de La Samaritaine.

Le programme, l'organisation des lieux

Marie-Line ANTONIOS
Directrice générale de La Samaritaine

Bonsoir. Deux mots pour vous expliquer un petit peu les grandes lignes du programme qui a été établi en fait en concertation avec la ville dans différents Comités de sites. Certaines exigences principales étaient la conservation du commerce. On a 36 % des surfaces qui sont dédiées au commerce. Il y a 26 000 m^2 de commerces. Il y a un hôtel en bout de ligne, en fait dans l'immeuble Sauvage qui est en bleu et qui fait 14 000 m^2. Il y a des bureaux pour 20 000 m^2 et des logements pour 7 000 m^2. Le tout est complété par une crèche de 1 000 m^2, un parking de 47 places qui est en fait une obligation liée à la réglementation de l'urbanisme. Juste un petit coup d'œil sur la volumétrie pour se rendre compte un petit peu de l'échelle du projet. Sur la rue de Rivoli, c'est essentiellement un immeuble de bureaux et de commerces à l'exception des logements qui sont sur la rue de l'Arbre Sec. Sur la partie centrale avec la verrière dans le bâtiment Jourdain, ce sont en partie des bureaux, des logements et une crèche. La partie en bout de chaîne de l'immeuble Sauvage est réservée à l'hôtel avec une partie commerciale au rez-de-chaussée et une terrasse accessible au public au 10ème étage.

Lionel BLAISSE

Merci. Nous allons avoir maintenant la présentation faite par les architectes qui ont gagné la consultation, à savoir l'agence Sanaa. C'est une agence japonaise qui œuvre depuis une dizaine d'années en Europe avec des projets prestigieux que ce soit le pavillon Rolex à Lausanne, que ce soit à Essen et surtout pour nous Français le Louvre à Lens qui est éminemment attendu.

Le projet architectural (Ilot Rivoli)

Tanase YOSHITAKA
Architecte Associé Agence Sanaa

Bonsoir, je m'appelle Tanase Yoshitaka. L'Agence Sanaa a été créée à Tokyo en 1993. Elle a été créée par deux architectes, Madame Kazuyo Sejima et Monsieur Ryue Nishizawa. Comme on vous l'a dit, nous avons des activités non seulement au Japon, mais dans le monde entier. Je vais vous présenter quelques-uns des bâtiments les plus récents et les plus représentatifs de notre façon de travailler. Le bâtiment que vous voyez là sur l'écran, c'est le bâtiment de Christian Dior. Nous l'avons construit en 2004. C'est le bâtiment le plus représentatif de la marque Christian Dior au Japon. Le deuxième bâtiment que j'ai voulu vous montrer, c'est le bâtiment de la galerie Serpentine qui est construit à Londres et qui est dans le Hyde Park à Londres. Nous l'avons construit en 2009.

Ces deux bâtiments sont assez représentatifs de la marque de fabrique de notre Agence. On dit que les bâtiments que nous faisons sont très sensibles, très doux et très transparents. Une autre caractéristique de notre travail est de respecter beaucoup le contexte environnemental dans lequel nous construisons nos bâtiments. Nous essayons de faire le meilleur lien possible avec cet environnement et nous essayons d'apporter un élément nouveau qui s'intègre le mieux possible dans cet environnement. Nous sommes aussi engagés dans la construction du fameux Louvre et je peux vous dire qu'il va être terminé en décembre 2012. Allez le voir, je vous en prie, ça vaut la peine. Comme je vous l'ai dit et comme on l'a dit, nous avons réalisé des bâtiments dans le monde entier dans de nombreuses villes. Mais construire à Paris, je dois le reconnaître, c'est une première pour nous. Nous en sommes très fiers et très heureux.

Je vais maintenant vous présenter le projet. Comme on vous l'a dit tout à l'heure, La Samaritaine a été fermée en 2005 et maintenant elle est restée comme vous la voyez maintenant. Pour nous, le défi à relever, c'était de construire une nouvelle identité à La Samaritaine en respectant les œuvres des grands architectes qu'étaient Sauvage et Jourdain. On nous a confié la rénovation des 2 îlots (l'îlot Seine et l'îlot Rivoli). Ce que vous vous voyez maintenant sur l'écran, c'est le fameux bâtiment Sauvage qui est face à la Seine. Le bâtiment qui se profile derrière est le fameux bâtiment fait par Jourdain qui est une magnifique représentation de l'Art Déco avec ses éléments en fer et ses grandes façades. Pour nous, le plus important est de préserver la beauté de ces bâtiments anciens, mais de pouvoir les décliner dans une mode moderne pour le présent et pour le futur. Dans cette perspective et dans ce contexte qui était plus difficile pour nous à résoudre, c'était le problème du lot du bâtiment Rivoli. Vous voyez des photos des façades de la rue de Rivoli.

Pour nous, c'était très important d'étudier la succession des façades sur cette rue de Rivoli. Ce qui est très célèbre dans la rue Rivoli, ce sont les fameuses arcades qui sont devant le Louvre et à part cela en particulier aux alentours de ces façades de La Samaritaine, on s'aperçoit qu'il y a une énorme discontinuité et une énorme diversité dans les façades. C'est un petit peu incohérent. Là, vous voyez une vue de la façade Rivoli telle qu'elle est actuellement. Malheureusement, on ne peut pas dire qu'il y ait une vraie identité avec la grande vision que Jourdain et puis ensuite Sauvage avaient eue quand ils pensaient à leur grand projet de Samaritaine. Là, on en est très loin. Au début, on a essayé de garder ces bâtiments, ces façades et on a essayé de voir comment en gardant les façades on pouvait essayer de reconstituer une certaine unité avec les bâtiments Sauvage et

Jourdain. Et puis on s'est aperçu en travaillant dessus qu'en fait, la condition de conservation des bâtiments était assez désastreuse et qu'en plus comme c'était un assemblement de tas de lots différents, les niveaux des étages étaient complètement différents et ça demandait un travail de nivellement assez considérable et pratiquement infaisable.

C'est comme ça qu'on a décidé de détruire ce bâtiment, mais nous avons beaucoup travaillé sur la façade qui pouvait redonner une unité à la nouvelle unité de La Samaritaine et on a beaucoup travaillé sur la façade et essayé de réfléchir à la continuité que l'on pouvait avoir avec les autres bâtiments antérieurs que l'on voulait préserver. C'est comme ça qu'on s'est considéré comme les héritiers de la volonté qu'avaient Sauvage et Jourdain quand ils ont conçu leur grand projet de Samaritaine. Nous essayons de travailler dans le même esprit et de continuer comme eux et d'essayer de continuer avec une idée d'unicité du projet avec le bâtiment moderne. Voilà la présentation de cette façade Rivoli que nous avons imaginée. C'est une façade en verre ondulé et transparent ou translucide. En fait, les ondulations de la façade en verre tentent de reproduire le rythme donné par les fenêtres des bâtiments antérieurs.

A la droite de ce que vous voyez là, vous voyez les ondulations de ce verre qui donnent une impression d'ondulation dans la montagne. C'était notre solution à ce problème pratiquement insoluble, c'est-à-dire participer de l'identité des bâtiments antérieurs tout en ne détruisant pas ou plutôt en redonnant un nouvel aspect à ce rythme des successions de façades de la rue de Rivoli. Et cette ondulation de façades en verre continuait de manière juste ces façades de la rue de Rivoli. Ça, c'est un gros plan de ces façades. Comme vous le voyez, grâce à ces façades ondulées, le ciel peut se refléter très doucement, avec douceur dans ces courbes et de même que les bâtiments de l'autre côté de la rue et les gens qui passent se reflètent en douceur. Ces façades de verre seront traitées en sérigraphie. Il y aura un voile de soie qui, au rez-de-chaussée et au premier étage, sera pratiquement translucide parce que ce sont des étages de boutiques et puis dans les étages supérieurs, cette sérigraphie tout en étant translucide sera plus opaque et cachera ce qui se passe à l'intérieur. Ce ne sera pas de la transparence, ce ne sera pas de la translucidité, ce sera un jeu de transparence.

Ceci, c'est l'entrée du grand magasin sur la rue de Rivoli. C'est une grande entrée très ouverte et très accueillante. Ce sera une entrée très transparente cette fois-ci vraiment de façon de donner l'envie aux gens d'entrer dans ces nouveaux espaces. Ça, c'est la façade du côté de la rue de l'Arbre Sec. C'est la meilleure démonstration de ce que j'ai voulu dire tout à l'heure en disant qu'on essayait de recréer une unité dans la conception qu'avaient Sauvage et Jourdain. Il semble que la façade en verre ondulé se mêle bien ou s'articule bien avec la façade du XVII^{ème} siècle qui enchaîne elle-même sur la façade de verre de Jourdain et qui se termine par la façade de Sauvage. Il y a une nouvelle unité recréée. Pour préserver la beauté des bâtiments anciens, il faut créer quelque chose de nouveau qui soit très simple. Il ne s'agit pas de mettre de nouvelles décorations qui seraient modernes, il s'agit au contraire que ces nouveaux bâtiments fassent écho aux bâtiments anciens et qu'ils s'imbriquent mieux les uns dans les autres et ne pas créer une nouvelle décoration qui serait superflue.

Une des questions qui nous est le plus fréquemment posée est de nous demander pourquoi nous avons voulu une façade en verre. En fait, en étudiant ce bâtiment et en étudiant les architectes précédents (Jourdain en particulier), on s'est aperçu qu'ils brûlaient de faire un bâtiment qui à l'époque était à la pointe du progrès, très révolutionnaire, très innovant. C'est pour ça qu'ils avaient créé de grandes fenêtres. Ses sols en verre étaient reliés avec des poutres en fer les plus fines

possibles. Il était vraiment à la recherche de l'innovation la plus pointue de son époque. Et c'est héritiers de cet esprit que nous voulons utiliser le verre à la pointe de l'innovation. Ceci, c'est la perspective vue de la rue de la Monnaie avec l'ouverture sur la Seine et c'est une illustration qui est assez pertinente pour dire ce que nous essayons toujours de faire. C'est que nous faisons quelque chose d'à la fois très moderne, mais quelque chose qui s'inscrit en écho de ce qui existe d'un côté et de l'autre de cette architecture que nous créons.

Nous essayons de nous inscrire dans le rythme de la ville, de la rue où nous travaillons, dans le paysage dans lequel nous créons et je crois que ceci illustre très bien notre désir d'innover, mais dans la fusion avec ce qui existe. Je vais juste vous faire un tout petit descriptif du plan interne de ces bâtiments. En fait, nous voulons donner à ceux qui entreront dans ce bâtiment de La nouvelle Samaritaine la possibilité d'expérimenter et d'aller jusqu'au fond du bâtiment par le truchement de passages qui sont reliés par des cours intérieures, des patios ou des halles. C'était le plus simple que je puisse faire pour vous présenter ce projet complexe. Pour résumer notre démarche dans ce projet, c'est de créer une nouvelle unité qui remette en valeur les bâtiments historiques et avec le bâtiment de La Samaritaine qui s'inscrit dans cette démarche afin de pouvoir faire un bâtiment qui soit utile au présent et surtout au futur.

Lionel BLAISSE

Merci. Après cette présentation un petit peu longue, mais indispensable pour votre compréhension, Jean-François Lagneau va nous expliquer un petit peu tout ce qui touche au patrimoine.

Le bâtiment Seine, le protocole de rénovation

Jean-François LAGNEAU
Architecte du patrimoine

Je suis chargé de la restauration des éléments patrimoniaux de ce magasin 2. Il est difficile de parler de restauration lorsque nous avons affaire à un bâtiment, vous l'avez compris, qui a passé son temps à être modifié. Je dirais que nous devrions plutôt parler d'une mise en valeur des éléments conservés et non pas d'une restitution d'éléments disparus. A l'intérieur, il s'agit essentiellement de redonner toute sa superbe à cette grande halle, ce véritable jardin d'hiver qui a été dégradé par les escaliers mécaniques, par des réfections malheureuses de la verrière et par la suppression des planchers. Je vous en parlais tout à l'heure. Vous avez vu tout à l'heure les toitures. Elles sont vraiment actuellement encombrées par diverses excroissances techniques qui sont intervenues là encore au fil du temps et qui sont venues parasiter la silhouette du magasin. En fait, ce que nous souhaitons, c'est simplement les calmer un petit peu et trouver du zinc qui permette à nouveau de mieux s'intégrer dans l'ambiance des toits parisiens.

Les façades, en fait, représentent le grand morceau. Les façades vont pouvoir retrouver leur traitement ancien avec leurs stores et leurs marquises. Vous les avez aperçues tout à l'heure. Si nous ne pouvons plus revenir sur ce que j'appelle des purifications drastiques des décors sur la rue de la Monnaie qui ont été réalisés après la construction du bâtiment Sauvage, ces décors subsistent encore sur la rue de l'Arbre Sec. C'est une rue qui est secondaire et à l'époque, ils n'ont pas dépensé de l'argent pour dissimuler ces décors, ils se sont simplement contentés de passer des badigeons épais sur les diverses polychromies et ainsi que sur tous les décors qui existaient encore. Je pense qu'ainsi, on pourrait retrouver cette véritable féerie décorative avec toutes ces laves émaillées ocre jaune, avec leurs lettrages élégants. On savait exactement ce qui se passait derrière les vitrines en fonction du lettrage. Ça permettait de se retrouver.

On avait les céramiques et leurs dorures. Je passe un petit peu vite. Regardez la façade de gauche. C'est vraiment l'ancienne façade de La Samaritaine qui a été démolie lorsque Sauvage a réalisé son bâtiment. Ce que vous voyez aussi surtout, c'est toute cette ambiance. Vous ne voyez pas les couleurs puisqu'on n'avait pas de photographie couleur à ce moment-là. Par contre, vous voyez toute l'ambiance qui était obtenue grâce à tous les stores qui venaient décorer et animer la façade avec les polychromies que l'on retrouve en partie sur la rue de la Monnaie, mais qui sont encore bien présentes sur la rue de l'Arbre Sec. Simplement, regardez les décors que vous ne voyez pas parce quand on ne le sait pas, on ne pense pas à les regarder. On est sur la rue de l'Arbre Sec. Vous voyez toutes ces mosaïques qui sont dorées. Vous voyez tous ces cuivres repoussés qui sont recouverts maintenant d'une peinture uniforme verdâtre.

Vous devinez sous les badigeons blancs les anciennes polychromies. C'est tout ceci que nous proposons de remettre en valeur. Quant au bâtiment Sauvage, on l'a aperçu tout à l'heure. Le bâtiment Sauvage est vraiment le bâtiment le mieux conservé. Il a simplement été dégradé par deux choses, c'est par ses menuiseries. En fait, c'est paradoxal. L'orateur qui me succède en parlera. Par souci de respecter les normes d'isolation thermique ou autres, les menuiseries ont été vraiment très dégradées par le remplacement de vitrages épais et de menuiseries beaucoup plus épaisses pour

apporter toute l'isolation souhaitée par certains alors qu'en fait, on a perdu toute la finesse de ces menuiseries métalliques. On a perdu les vitrages sains. En fait, c'est tout ceci que nous allons chercher à retrouver. Nous vous expliquerons comment nous pouvons malgré tout répondre aux besoins d'économie d'énergie que nous vivons actuellement. Voilà l'intervention sur le bâtiment existant.

Lionel BLAISSE

Maintenant, comme l'a annoncé Monsieur Lagneau, Michel Le Sommer va nous parler de la partie environnementale.

La démarche environnementale, le chantier vert

Michel Le SOMMER
Consultant en environnement

Bonsoir à tous. Un petit instant pour vous parler de la démarche environnementale sur cette opération. Pour cette opération, la démarche environnementale, c'est de mettre au cœur de la conception, du chantier et de l'exploitation, des enjeux environnementaux. Je vais vous parler des principaux enjeux environnementaux. C'est-à-dire le confort des usagers ; améliorer la lumière à l'intérieur des espaces ; le confort en termes de ventilation ; le confort des habitants du quartier pour limiter les nuisances du fonctionnement des habitants aussi bien pendant la conception, pendant la phase chantier avec la mise en place d'une charte contre certaines nuisances. Avec la mise en place des meilleures pratiques qui existent en France et dans le monde entier puisque cette opération sera certifiée dans le cadre d'une démarche environnementale française, anglaise et américaine. Ce seront les meilleures pratiques mondiales qui seront mises en œuvre pendant la phase chantier et également au niveau de la conception et de l'exploitation.

Les autres points importants, c'est l'économie de ressources et les limitations de pollution. Elles concerneront la gestion de l'énergie avec la mise en place d'énergies renouvelables, l'optimisation des performances de l'enveloppe du bâtiment pour limiter les besoins et les consommations du bâtiment, que ce soit les commerces, les logements, la crèche, les bureaux et bien sûr l'hôtel. La mise en place de systèmes économes de récupération d'eau pour limiter les consommations de ressources et la limitation des polluants en choisissant les équipements les plus performants pour limiter les émissions, pour lutter contre le gaz à effet de serre et les pollutions locales. L'objectif étant d'optimiser la pérennité de l'ensemble de ce bâtiment tout en conservant au maximum les matériaux, les façades et les structures du bâtiment.

Deux exemples de façades : d'une part, la partie Sauvage où dans la conception du bâtiment, l'architecte a conçu des doubles façades avec des jardins pour pouvoir optimiser les consommations d'énergie, pour faire un espace tampon pour stocker de la chaleur en hiver et faire un espace tampon en été. Là, c'est tout l'équilibre entre la conservation du patrimoine, l'épaisseur des menuiseries et la performance liée à l'innovation des façades. Comme nous parlait l'architecte, la façade Rivoli et les façades Jourdain sont aussi une optimisation thermique de la façade vitrée. La façade nord est une façade extrêmement optimisée pour permettre aussi de récupérer de la chaleur en hiver et de se protéger de la chaleur en été. Aujourd'hui, autre élément que l'on peut voir sur le troisième schéma, on synthétise ce qu'on appelle un plan d'installation de chantier. Vous voyez en jaune les parties bâtiment qui seront rénovées, en vert les parties neuves et en marron l'empreinte de l'emprise du chantier qui est en phase d'élaboration et qui sera négociée avec les entreprises du chantier et avec les riverains dans le cadre d'une concertation que La Samaritaine va mettre en place. Egalement, des pratiques mises en œuvre sur des bâches pour limiter la poussière, des bâches acoustiques sans doute du côté de l'école, du côté de l'Arbre Sec. Aussi les meilleures pratiques environnementales de limitation de bruit, de poussière et de trafic pendant cette phase de chantier.

Lionel BLAISSE

Merci à tout le monde pour la concision. Nous allons avoir 70 minutes de débat avec vous. Petite précision et règle du jeu : comme vous avez pu vous en apercevoir depuis tout à l'heure, nous avons quelqu'un qui traduit en langage des signes pour les malentendants. S'il y a des personnes qui en ont besoin, qu'elles nous le fassent savoir pour que la personne continue. Sinon, nous lui demanderons d'arrêter. Deuxième chose très importante, chaque fois que vous prendrez la parole, nous vous demanderons de préciser votre nom et en quelle qualité vous parlez puisque l'ensemble des débats est enregistré et qu'en même temps ça figurera dans le rapport de l'enquête publique. Troisième chose, nous avons trois premiers thèmes qui vont durer chacun environ 20 minutes à savoir : le projet de la Samaritaine. On va dire plutôt des questions globales, générales. Ensuite, une deuxième petite partie consacrée à la spécificité du projet avec la prise en compte du patrimoine, du développement durable et de la rue Baillet. Et puis, la troisième phase sur le chantier. Nous aurons ensuite 15 minutes à la fin pour les questions diverses. Je vais juste demander à la Commissaire enquêtrice si elle a quelque chose à vous préciser. Je vous rappelle que vous avez des fiches qui vous ont été distribuées également pour poser des questions par écrit si vous n'osiez pas prendre la parole.

La Commissaire enquêtrice

Comme je vous l'exposais tout à l'heure, vous avez effectivement une fiche navette qui a découpé un petit peu l'organisation du débat pour cette soirée. Nous vous serions reconnaissants de respecter les thématiques dans le cadre des questions que vous allez poser. Il ne s'agit pas d'établir une priorité d'importance, mais de pouvoir simplement essayer d'être le plus exhaustif possible dans le cadre de cette soirée. Si vous préférez écrire vos questions pour que je puisse me faire votre porte-parole, vous avez des fiches et des personnes qui viendront les relever et nous les apporter tout au long de la soirée. Enfin, je vous rappelle que cette réunion est vraiment un dispositif qui s'inscrit dans le cadre plus général de l'enquête publique qui vise à vous informer et à vous permettre de déposer des observations. C'est un moment important qu'il faut saisir. Le projet n'est pas bouclé, achevé. Il est encore en phase de projet. Il peut y avoir des éléments qui peuvent évoluer, qui peuvent être amendés. Je veillerai à ceci dans le cadre de cette procédure et dans le cadre de mon rapport. Si jamais, comme je vous l'ai expliqué tout à l'heure, on n'a pas le temps de tout prendre en compte, les questions seront reprises et synthétisées dans mon rapport avec des réponses apportées. Merci.

Questions/réponses avec la salle

Lionel BLAISSE

Quelle est la personne qui va ouvrir les questions ? Je vois déjà au deuxième rang une main qui se lève. Il y a deux micros baladeurs dans la salle.

Elisabeth BOURGUINAT, Association Accomplir

Je crois qu'on peut poser des questions, mais on peut aussi faire des observations. Je commencerai par des observations et je poserai deux petites questions. Ce que je voudrais dire, c'est que ce projet, quelle que soit sa qualité, est pour moi entaché d'un défaut. C'est qu'il a bénéficié d'une dérogation qui s'apparente à un passe-droit et qu'on ne comprend pas très bien. Une dérogation qui est la modification du PLU qui se traduit sur deux aspects. Le premier, c'est le changement de destination puisqu'il s'agissait d'un grand magasin et qu'il y aura maintenant essentiellement des bureaux, un hôtel, quelques logements. Le deuxième, c'est une dérogation sur les hauteurs puisqu'on a relevé la hauteur du PLU. On nous a dit qu'on allait fermer La Samaritaine pour des raisons de sécurité. On nous a dit aussi que, de toute façon, les grands magasins étaient condamnés. Ça fait six ans que La Samaritaine est fermée.

On ne voit pas qu'il y ait eu une hécatombe de grands magasins derrière tels que les Galeries Lafayette, etc. Les grands magasins survivent. Je pense sincèrement que c'est une erreur stratégique. On voit au contraire que le commerce revient dans les centres-villes après être parti très loin. Mais avec le déclin de la voiture, je pense que le commerce reviendra et qu'il aurait peut-être été intéressant de réfléchir un petit peu plus que simplement de créer des bureaux qui seront probablement plus rentables au mètre carré certainement. Sur le changement des hauteurs, on est très préoccupé parce que si vous voulez, c'est un précédent. Le fait d'avoir modifié le PLU et d'avoir permis de monter plus haut que la hauteur normale des immeubles à Paris en bordure d'une voie, la rue de Rivoli qui est une des voies les plus prestigieuses à Paris, on peut bien imaginer qu'il y a d'autres promoteurs ailleurs dans Paris qui vont demander la même chose, qui vont demander plus et on va perdre ce qui faisait l'harmonie du paysage parisien. C'est vraiment regrettable.

Avec quel motif LVMH a obtenu finalement cette dérogation par rapport au PLU ? J'ai compris qu'il y avait trois motifs. Le premier, c'étaient des motifs d'intérêt général puisque ce n'est que de cette façon-là qu'on peut justifier une modification du PLU. Le premier, c'était la revitalisation du secteur. Je suis désolée, mais c'est quand même LVMH qui a tué le secteur. La moindre des choses, c'est effectivement de le revitaliser. J'aurais mieux compris s'il y avait eu une entreprise qui allait fermer et que ce soit une autre qui vienne et qui ouvre. Mais là, c'est la même qui ferme et qui ouvre. Si vous voulez, c'est un peu facile de présenter cela comme un plus pendant toutes ces années et ce n'est pas encore fini. Le quartier a beaucoup souffert. Il y a des magasins qui ont fermé. Pour les gens qui habitaient autour, ça n'était pas très agréable. Compter ça comme un plus pour ce projet, je trouve ça un peu bizarre.

La deuxième chose, c'était la création de logements. C'est vrai que c'est un aspect positif sauf qu'il faut beaucoup le modérer dans le sens où on nous parle de la création de 7 000 m^2 de logements,

sauf qu'il y en a 1 800 m^2 qui sont condamnés depuis des années – je les ai toujours vus condamnés — qui étaient rue de l'Arbre Sec. Pourquoi pendant toutes ces années, ces 1 800 m^2 ont-ils été bloqués simplement pour faire une opération immobilière ensuite ? Il faut donc retirer ça. D'autre part, puisque la ville accordait des dérogations sur la destination de ses immeubles et sur les hauteurs, je pense qu'elle aurait sincèrement pu négocier beaucoup plus que ces 7 000 m^2 de logements. Il y a très peu d'opportunités dans le 1er arrondissement. Il y a très peu de logements sociaux et il y a même assez peu de logements en général. C'était l'occasion d'obtenir de LVMH un petit peu plus et on n'a pas été assez loin à mon avis dans la négociation.

On nous parle aussi d'une crèche. S'il y a parmi vous des parents qui ont des enfants, ne comptez pas mettre vos enfants dans cette crèche parce que ça sera une crèche qui sera réservée aux parents de La Samaritaine. La plus-value pour le quartier n'est pas si intéressante que ça en termes de crèche. Enfin, on nous a parlé de dédensification. C'est-à-dire que ce projet allait dédensifier. Je ne sais pas comment il faut expliquer ça. Mais, la dédensification, ce n'est pas du tout ce qui va se faire là. La dédensification, c'est dans un quartier très dense comme à Montmartre ou ailleurs où vous avez deux immeubles qui menacent ruines, la ville les préempte. On fait un petit square à la place et ça bénéficie à tout le monde. Là, ce n'est pas du tout ça qui se passe. Personnellement, je trouve que ce projet sur les façades Rivoli, sur l'avenue Baillet, sur la rue de la Monnaie, sur la rue de l'Arbre Sec, c'est au contraire une densification. C'est quelque chose d'assez écrasant.

On avait des hauteurs d'immeubles qui étaient variables et tout d'un coup, tout va être nivelé à la même hauteur dans le haut et assez haut finalement. J'espère que cette façade sera très belle, mais en termes de densification, je pense qu'elle est plutôt écrasante. Par contre, ce qui se passe, c'est qu'on fait des puits de lumière à l'intérieur. On ouvre des cours. C'est ça la dédensification, mais elle bénéficie exclusivement aux locataires des futurs bureaux et aux gens qui passeront dans le magasin. Ça ne bénéficie pas au quartier. Ça ne sera pas ouvert le week-end. Ça ne sera pas ouvert le soir. Ce n'est pas un endroit où on pourra aller se promener à toute heure et dont on bénéficiera tout le temps. Ça sera aux heures d'ouverture du magasin. Si vous voulez, c'est pour compenser cette dédensification qui résulte du choix de LVMH d'avoir renoncé à l'activité de grands magasins pour lesquels il n'y avait pas besoin d'éclairage naturel parce que quand vous allez dans un grand magasin, toutes les ouvertures sont occultées et on fait de l'éclairage électrique.

Par contre, quand on veut faire des bureaux et encore une fois le mètre carré de bureaux se loue beaucoup plus cher qu'on ne peut rentabiliser un mètre carré de surface commerciale, il faut de la lumière naturelle. C'est pour que LVMH puisse créer ce puits de lumière naturelle sans perdre de mètre carré qu'on a autorisé une dérogation par rapport au PLU à monter en hauteur. Je voudrais quand même un petit peu démystifier la générosité et l'utilité publique prétendue de ce projet. Je termine – j'ai été très longue – avec deux petites questions. Il est question d'un auvent de 50 m^2 qui couvrirait une partie de la rue Baillet entre les deux magasins. Je me demande si cet auvent est légal tout simplement parce que c'est une voie publique et je ne vois pas de quelle façon on pourrait couvrir une voie publique. Ce qui revient à la privatiser. A mon avis, pour couvrir une voie publique et la privatiser, il faut d'abord la déclasser et pour ça, il faut la désaffecter. Je ne crois pas que c'est ce qui s'annonce. Je voudrais savoir si cet auvent est légal. La deuxième chose, je m'étonne de la taille de la crèche (60 berceaux, 1 133 m^2) si je me souviens bien. Je trouve que c'est une crèche de luxe. C'est peut-être pour l'adapter au niveau de luxe de l'hôtel. Je voudrais simplement une explication en toute bonne foi sur la taille de cette crèche pour 60 berceaux. Merci.

Jean-Jacques GUIONY

Merci pour votre question. Ma seule inquiétude est d'être capable de répondre à l'ensemble des contre-vérités qui viennent d'être exprimées. C'est un peu problématique. Je vais essayer de revenir sur vos observations. Vous n'avez pas posé beaucoup de questions, vous avez surtout fait des observations ou des déclarations péremptoires sur un certain nombre de choses en commençant par le passe-droit, le cadeau. Vous avez une idée du cadeau qui n'est pas exactement la mienne. C'est un cadeau qui en ce qui concerne le Groupe LVMH La Samaritaine va commencer par me coûter 450 millions d'euros d'investissement. C'est le plus gros projet jamais fait par le Groupe LVMH. C'est en termes de projet privé à Paris un des plus gros si ce n'est le plus gros. En outre, je reviendrai sur la dédensification sur laquelle vous vous êtes exprimée longuement tout à l'heure. Nous allons perdre 10 000 m^2 entre le projet auparavant dans sa version précédente et dans la version que nous projetons. Au prix du mètre carré à Paris, je vous laisse faire le calcul.

En dernier lieu, nous allons attribuer 7 000 m^2 à des logements sociaux que nous allons vendre à nettement moins de la moitié de leur prix de revient à Paris Habita. C'est une idée du cadeau assez particulière et du passe-droit. Je reviens sur certains des points que vous avez mentionnés. Le passe-droit en matière de destination pour commencer. Je pensais bien que la question viendrait et il est important de rappeler et je l'avais un petit peu fait dans mon propos liminaire le travail qui a été fait avant la modification du PLU et avant le dépôt du permis de construire. Il y a un travail de plusieurs années qui a été fait au Comité de site. Comité de site qui regroupait les organisations syndicales, la mairie de Paris, la CCIP, La Samaritaine, un grand nombre d'acteurs et de parties prenantes à ce projet afin d'en déterminer la destination. Il est apparu pas si rapidement que ça parce que ça a été assez compliqué avec des études assez lourdes qui ont été faites qu'il était complètement impossible de rouvrir La Samaritaine telle que vous l'aviez connue et telle que nous l'avions connue.

Soit, nous décidions de respecter le patrimoine et nous ne pouvions pas respecter les règles de sécurité d'un magasin moderne accueillant du public. Soit, nous respections les règles de sécurité et nous ne pouvions pas respecter le patrimoine historique extraordinaire de ce bâtiment. On a été assez vite bloqué là-dedans et il a fallu envisager un projet mixte. Ce projet mixte a été discuté avec les parties prenantes dont la mairie de Paris et nous avons abouti à un programme qui vous a été décrit tout à l'heure. Il y a eu effectivement une modification de la destination, mais cette modification trouve son origine dans une impossibilité radicale de rouvrir le bâtiment dans son usage précédent. Quant à la hauteur, ça va être un tout petit peu technique. Il y a effectivement une hauteur qui n'est pas tout à fait celle du PLU général à Paris. Il n'en reste pas moins qu'un PLU peut être révisé pour des motifs d'intérêt général. Ça a été le cas.

Nous avons un bâtiment qui fait 25 mètres au droit de la rue + 3 mètres. On le voit très bien sur la façade Rivoli. 25 mètres + 3 mètres en retrait alors que le PLU révisait nous autorisait à en faire 25 + 6. Nous n'avons pas l'impression qu'il y ait de passe-droit particulier sur ce sujet. Sur les motifs que vous avez évoqués, vous reprenez à votre compte les motifs qui ont donné lieu à ces événements. Sur la revitalisation du secteur, je crois qu'il y a quelques commerçants du quartier dans la salle, je n'en dirai pas davantage. Il n'est pas très agréable d'avoir La Samaritaine fermée et les raisons pour lesquelles La Samaritaine a été fermée sont bien connues. Sur les logements, nous allons créer 7 000 m^2 de logements (des logements sociaux). Je ne crois pas que Paris soit en excédent de logements sociaux aujourd'hui. Ça fait à peu près une centaine de logements.

250 personnes seront logées à La Samaritaine. La crèche LVMH, ça relève du fantasme total. Je ne sais pas où vous avez trouvé ça ni qui vous a raconté ça. Ça relève du fantasme. Ça m'étonnerait beaucoup, mais ça ne sera pas une crèche privée à La Samaritaine.

Jean-François LEGARET, Maire du 1er arrondissement de Paris

En tout cas, dans les discussions aujourd'hui, je crois qu'on peut le dire puisque nous en avons déjà parlé, rien ne s'oppose à ce que cette crèche ne soit évidemment pas exclusivement réservée aux emplois qui seront localisés à La Samaritaine. Nous ferons en sorte que cette crèche soit ouverte. J'imagine qu'il y aura un quota de places qui seront réservées à des employés de La Samaritaine, mais je pense qu'on peut considérer sous votre contrôle que sur les 60 berceaux, il y en aura une part majoritaire qui sera ouverte aux habitants du 1er arrondissement.

Jean-Jacques GUIONY

Enfin, l'idée de réserver des places aux employés de La Samaritaine n'a jamais été évoquée. Elle peut l'être, mais ça n'a jamais été évoqué. Je reviens donc sur mon point, elle relève du fantasme et cette crèche sera ouverte à tous. Je n'ai rien d'autre à dire là-dessus. Je rajouterai seulement un point, c'est que l'on essaiera de mettre davantage de berceaux et ça ne sera pas une crèche de luxe, ça sera une belle crèche, moderne, répondant aux normes en la matière. Quant à l'auvent, c'est le dernier point sur lequel je voudrais m'exprimer sur vos différentes remarques, nous ne le ferons pas s'il est illégal. Il est projeté. Nous avons déposé un permis et une demande. Nous ne le ferons pas s'il est illégal. Je ne crois pas que ce soit le cas, mais nous ne le ferons pas dans ces conditions.

Florence BERTHOUT, Première adjointe au Maire du 1er arrondissement de Paris

Je voudrais rebondir sur l'affaire des crèches. Pardonnez-moi, je n'avais pas l'intention forcément d'en parler, mais comme on en parle, je voudrais peut-être dire deux ou trois choses là-dessus. D'abord, qu'il me semble, mais on a déjà eu l'occasion d'échanger, que le nombre de mètres carrés par berceaux pourrait être optimisé, Madame Bourguinat. Je crois que vous avez bien voulu entendre cette remarque et je vous en remercie. Je m'étais permis de dire que ce serait bon que dans l'appel à candidatures pour les gestionnaires de la future crèche quels qu'ils soient, on leur demande de faire des propositions en ce sens. Evidemment, en respectant les règles d'agrément CCAS qui d'ailleurs sont imposées à tous. Pour que ça fonctionne, il faut respecter un certain nombre de choses. Mais en regardant par le menu ce qui se passait dans d'autres crèches, celle des halles, celle de l'Arbre Sec, celle de Saint-Roch, il me semble que l'on peut optimiser. Je ne veux pas trop m'avancer sur ce terrain, mais je pense que si on passe de 60 à 75, voire 80 berceaux, on est encore dans les clous. C'est la première chose.

La deuxième chose, si vous permettez, j'ai entendu qu'il n'y aurait pas de places si j'ai bien compris réservées aux collaborateurs de La Samaritaine. J'ai cru comprendre ça. Je voudrais redire de manière très officielle que nous souhaitons et je le dis plus tourné évidemment vers la ville et vers l'hôtel de ville qu'une partie majoritaire puisse être réservée aux enfants des habitants du 1er arrondissement. Mais pour une raison très simple, c'est qu'il va y avoir afflux de population en plus. Vu la caractéristique des logements, on peut penser que ce vont être aussi des familles avec

des mômes. J'ajouterai une autre chose, c'est qu'aujourd'hui nous avons le taux de remplissage dans le 1er arrondissement le plus important de la capitale. Ça veut dire que nos berceaux sont tous occupés, voire très très occupés puisque même quand il y a des cas très très difficiles, parfois on prend un petit peu en surnombre pour jouer sur les enfants malades, un certain nombre de choses comme ça. J'ai entendu dire que nous serions bien lotis. On n'est jamais d'ailleurs assez bien loti pour répondre à ce genre de demande-là. Merci.

Seybah DAGOMA, Adjointe au Maire de Paris, élue du 1er arrondissement

Sur les questions des berceaux et sur le fait que les 8 m^2 pourraient être optimisés, je vais poser la question et j'en ai d'ailleurs parlé au Maire Jean-François Legaret lors du précédent Conseil de Paris et ce qui m'a été répondu, c'est que tout en respectant les normes de sécurité et les normes techniques, on pourrait passer de 60 berceaux à 66 berceaux.

Lionel BLAISSE

Je vous propose que nous passions à d'autres questions en essayant d'avoir des questions assez synthétiques pour qu'on puisse balayer un maximum de problèmes et d'être assez synthétiques également dans les réponses pour qu'on ne passe pas trop de temps sur une toute petite partie du programme.

Dominique PELARD, Association de riverains de la rue Baillet, Ensemble rue Baillet

Je vous remettrai un document que nous avons rédigé et notamment à Madame la Commissaire enquêtrice. Je vais simplement donner la conclusion. Nous souhaitons que soit faite une étude d'impact complète sur le projet de La Samaritaine sur nos immeubles 8 bis et 10 rue Baillet. Effectivement, ils vont être excessivement impactés par ce projet. La rue va devenir un canyon extrêmement étroit et très surélevé. Par conséquent, il y a lieu de voir avec précision les conséquences sur l'hygiène, la sécurité et l'environnement. Je pense en particulier au bruit. Cette rue Baillet est une rue extrêmement étroite qui, structurellement, est en métal et en verre. L'accroissement du commerce va être effectivement une source de bruit au passage. En revanche, il y a peut-être une source de bruit qu'on aurait peut-être pu penser éviter, c'est la création de logements sociaux directement à 4,50 mètres des façades de nos immeubles.

C'est-à-dire que les cours intérieures spacieuses des bureaux et les cours vont être beaucoup plus confortables et dédensifiées que finalement les habitants existants et les nouveaux habitants de ces logements sociaux. Les logements sociaux étant cependant plus gâtés que nous puisqu'ils auront ce qu'on appelle des jardins d'hiver qui pourront être utilisés naturellement comme des pièces à vivre à 4,50 mètres de nos façades quand ils le souhaitent et dont nous ne pourrons pas nous protéger. Même en faisant du bruit d'une manière tout à fait normale, ils nous gêneront. On se gênera mutuellement dans une rue telle qu'elle est. En revanche, nous ne pourrons jamais nous isoler du bruit qu'ils seraient susceptibles de faire et même du bruit de leur vie courante qu'on ne pourra plus ignorer. Imaginez ce que c'est que 4,50 mètres. Vous avez des baies vitrées avec des appartements à 4,50 mètres de vos fenêtres. On aurait peut-être plus gardé des bureaux le long de nos immeubles.

Au moins, les bureaux ferment le soir et il n'y a pas de nuisance. C'est ce qui existait jusqu'ici et on aurait pu soit faire les cours intérieures de La Samaritaine un tout petit poil moins larges et faire davantage de logements sociaux qui donnent dessus puisqu'il y a des logements sociaux qui donnent dans ces cours intérieures. Deuxièmement, il y avait une autre possibilité. C'est de nous éviter des logements sociaux directement à 4,50 mètres de nos fenêtres en les mettant par exemple dans le beau petit hôtel Sainte-Marie qui est un petit immeuble haussmannien que l'on ne voit plus du tout puisqu'il est sous les bâches de la maison du site. Mais qui à mon avis aurait amplement pu remplir les logements qu'on aurait pu éviter de faire devant chez nous. Nous souhaitons une étude d'impact environnementale complète sur l'impact sur la rue et les habitants de la rue et notamment nos trois immeubles. Si c'est nécessaire, une légère augmentation de la durée de l'enquête environnementale pour avoir le temps d'obtenir cette enquête. Merci.

Jean-Jacques GUIONY

Je ne suis pas sûr qu'il y ait beaucoup de questions dans ce que vous avez posé. Je prends acte de votre demande d'étude d'impact. Il y a en fait un certain nombre d'études d'impact qui ont été faites, qui sont faites et qui vont être faites. Il y a un certain nombre de choses. J'en prends acte. Pour ce qui est de la localisation des logements sociaux, nous les avons mis à l'endroit qui était effectivement le plus calme du site. Les logements sociaux à l'hôtel Sainte-Marie sur la rue de Rivoli, c'était une idée. C'est quand même un endroit raisonnablement bruyant et on considère qu'ils seront plus au calme puisqu'on parle de logements, je le précise, sur la rue de l'Arbre Sec.

Dominique PELARD

L'Arbre Sec, oui, mais pas de la rue Baillet.

Jean-Jacques GUIONY

Rue Baillet et l'Arbre Sec sont deux endroits calmes. Quant au fait de retrouver des vis-à-vis après une longue période d'inactivité, c'est quelque chose qui peut effectivement arriver à Paris dans un environnement urbain. Avoir un vis-à-vis n'est pas quelque chose de totalement inédit.

Dominique PELARD

4,50 mètres. Nous avions des bureaux en face de chez nous et là, nous allons avoir des logements. Ce n'est pas du tout le même genre de bruit.

Jean-Jacques GUIONY

C'est davantage que 4,50 mètres.

Dominique PELARD

5 mètres. Devant chez nous.

Marie-Line ANTONIOS

Une petite précision. En fait, les logements sociaux vont bénéficier d'une double peau thermique. La première peau qui est monument historique n'est pas touchée. Il y a un petit balcon qu'on appelle un jardin d'hiver qui ne sera pas chauffé. En fait, les gens ne pourront pas s'installer et vivre sur ces balcons d'hiver. Il y a une deuxième peau qui va être une peau isolée thermiquement. On n'entendra aucun bruit qui traversera deux couches de vitrage du jardin d'hiver. A moins que les gens ne hurlent, mais je pense que Paris Habitat qui est dans la salle pourra en fait établir des règles d'habitabilité, de respect du voisinage. Il y a des règles très strictes. On ne peut pas s'amuser à faire n'importe quoi sous prétexte que c'est du logement social. Je ne vois pas le fait d'avoir du logement avec deux doubles vitrages et un jardin d'hiver au milieu pose un problème. La rue fait effectivement 5 mètres, mais c'est le cas de tas de rues dans Paris où il y a 5 mètres de large et des gens qui y habitent.

Monsieur DELAGNEAU, propriétaire au 8 rue Baillet

Vous ne répondez qu'effectivement sur des détails. Ce que je retiens sur l'équipe de concepteurs, c'est que tous les plans que j'ai été voir à l'enquête Bouchardeau font apparaître les 8 et 10 rue Baillet en filigrane. On se demande s'ils n'ont même pas disparu dans votre projet. Ce qui veut dire que vous n'en avez pas tenu compte. On a essayé d'avoir des concertations au départ et vous n'avez pas tenu compte de nos suggestions ou des orientations du projet. On a attiré justement votre attention sur ce problème. Effectivement, cette rue Baillet est une ancienne venelle des XII^{ème} et XIII^{ème} siècles. Nos sous-sols datent de cette époque. Il serait bon quand même que vous fassiez apparaître des coupes transversales nord-sud, voire les décroches par rapport au projet futur et voir quelles sont les incidences. Actuellement, on n'y comprend rien. Vous nous expliquez des hauteurs de niveau, de décrochés et ainsi de suite, rien. Pour une enquête Bouchardeau, chapeau !

Marie-Line ANTONIOS

On a déposé un dossier complet de permis de construire avec toutes les coupes, toutes les façades, toutes les élévations utiles et nécessaires. Si la Commissaire enquêtrice juge que le document est incomplet, elle en avisera dans son rapport. Mais pour nous, c'est un document complet qui a été reçu par la ville et qui vient bien la compléter.

Lionel BLAISSE

D'autres questions dans la salle ? Je vous signale que nous avons légèrement glissé sur la deuxième partie du débat qui concernait des questions plus spécifiques au dossier.

Dominique D'HENRY, ancienne salariée de La Samaritaine

J'interviens toujours sur le personnel concerné parce que c'était dans la première partie. LVMH annonce 2 400 créations d'emploi. On voit ça dans la presse. Quelles sont les catégories de personnel qui seront recherchées compte tenu que la grande masse du projet est quand même grand hôtel, les bureaux, les boutiques et les magasins. Comment cela s'articule-t-il avec éventuellement la priorité de réembauchage qui existe dans les accords qu'il y a eu à La Samaritaine ?

Jean-Jacques GUIONY

Nous n'annonçons pas 2 400 créations d'emploi, nous annonçons 2 400 emplois sur le site dans la mesure où les bureaux qui vont comprendre à peu près 1 000 personnes, on ne peut pas vous garantir que ce sont des créations d'emploi, que ce ne sont pas des emplois qui existent déjà qui seront déplacés à La Samaritaine. Il n'en reste pas moins que le reste des emplois sera de vraies créations avec à peu près 300 personnes pour ce qui est de l'hôtel et le reste dans la partie commerciale. Les vraies créations d'emploi, si je puis dire, concernent l'hôtel et la partie commerciale avec des profils que vous pouvez imaginer pour ce type d'activité dont les recrutements se feront à la fin de 2014, c'est-à-dire préalablement à l'ouverture du site. Bien évidemment, la priorité de réembauche qui a été discutée et accordée en 2005 s'appliquera à ce moment-là dans une forme que je ne connais pas. Il y aura un Forum Emploi pour les recrutements. On est un peu loin de cette phase. Nous n'y avons pas encore travaillé, mais il y aura un Forum Emploi à ce moment-là. C'est dans ce cadre-là que cette priorité pourra s'exprimer.

Jean-François LEGARET

Je voudrais quand même préciser que LVMH a accepté le principe que l'on fasse un Forum de l'Emploi ici même à la mairie du 1er arrondissement pour favoriser les demandes d'emploi des habitants, originaires pas seulement du 1er arrondissement, mais du centre de Paris. C'est ce que nous avons déjà fait pour les emplois d'un hôtel « Le Mandarin » qui s'est ouvert cette année rue Saint-Honoré. Je voudrais vous préciser que sur les 400 emplois qui ont été créés à l'ouverture de cet hôtel, les 4/5ème des CDI ont été signés ici même à la mairie du 1er arrondissement grâce à ce Forum pour l'Emploi. Je crois que ces modalités sont maintenant rodées, qu'elles ont pleinement donné satisfaction. Je me suis donc tourné vers LVMH en leur demandant de proposer les mêmes modalités. Nous ferons en tout cas tout ce qu'il faut pour accueillir un Forum pour l'Emploi qui se déroulera, je l'espère, dans les mêmes conditions et je l'espère aussi, avec le même succès.

Seybah DAGOMA

Je voudrais en fait avoir plus de précisions parce que j'avais souhaité en fait qu'il y ait des emplois d'insertion dans le cadre du chantier et je voudrais savoir si c'est toujours d'actualité et si oui, est-ce que vous comptez travailler avec les arrondissements de l'arrondissement et du centre de Paris qui travaillent pour l'insertion des publics les plus éloignés de l'emploi ?

Marie-Line ANTONIOS

Oui. Tout à fait. On a fait ça à votre demande effectivement pour la phase démolition curage qui s'est faite durant une année. Il y a eu effectivement 25 emplois d'insertion créés dans le cadre des travaux de curage du bâtiment. Je pense que pour les phases de construction, on va établir le même contrat avec des entreprises et les inciter fortement dans le cadre du cahier des charges à prendre une quote-part de salariés en réinsertion.

La Commissaire enquêtrice

Je voulais un petit peu prendre la parole pour exposer les questions qui me sont venues sur les fiches. En ce qui concerne les hauteurs, des inquiétudes sur les hauteurs nouvelles pour des riverains de la rue Rivoli et également concernant la vue depuis le bâtiment Sauvage sur la Seine, à savoir s'il sera possible de continuer à jouir de cette vue avec des activités spécifiques ?

Marie-Line ANTONIOS

En fait, le bâtiment construit est celui qui est en vert. On voit que le bâtiment neuf vient dans le gabarit du bâtiment existant à l'exception de l'hôtel Sainte-Marie qui est au bout et qui est effectivement surélevé de deux niveaux. Mais globalement, le projet s'inscrit dans la volumétrie des bâtiments existants. Il n'y a pas de surélévation du bâtiment existant par rapport à ce qu'il y a aujourd'hui à l'exception de l'angle hôtel Sainte-Marie.

Jean-Jacques GUIONY

Sur le bâtiment Sauvage qui va être transformé en hôtel, il y a des espaces publics dans tous les hôtels. Ce sera notamment le cas du 7ème étage dans lequel nous aurons les espaces de restauration. Cet espace sera accessible. Il sera accessible. Il y aura un espace intérieur avec vue sur la Seine, un peu comme le Tout Paris que certains connaissaient peut-être auparavant, mais qui est au 5ème étage. On sera là deux étages au-dessus. Autour de la verrière historique du bâtiment Jourdain que nous allons aménager, vous l'avez vu brièvement dans la présentation de Tanase tout à l'heure, nous allons aménager une promenade et un jardin qui ne sont pas accessibles aujourd'hui puisqu'aujourd'hui, on est sur les toits. Ceci sera accessible dans le cadre de l'hôtel. Ce ne sera pas uniquement réservé à la clientèle des gens qui dorment à l'hôtel, mais aux gens qui viennent à l'hôtel. En dernier lieu, la terrasse du 10ème étage qui était autrefois largement accessible au public le restera, mais de manière plus contrôlée. On a des impératifs de sécurité qui, très honnêtement, n'étaient pas du tout respectés par le passé, qui devront être respectés et l'accès à la terrasse se fera de façon plus contrôlée, c'est-à-dire sur réservation et accompagné de professionnels de la sécurité, des pompiers pour être clair, lors des visites. La terrasse restera accessible, mais perdra tout caractère commercial alors qu'il y avait avant une buvette sur la terrasse. Nous n'aurons aucune activité commerciale sur la terrasse.

La Commissaire enquêtrice

Egalement une autre question d'un Monsieur qui s'interroge sur la composition des 26 000 m^2 commerciaux. Comment seront-ils organisés en commerces, grands magasins et autres ?

Jean-Jacques GUIONY

L'essentiel pour ne pas dire la totalité des 26 000 m^2 sera organisé en grands magasins. Nous avons l'intention de faire un grand magasin. Projet sur lequel je ne peux pas être extraordinairement explicite ce soir parce que c'est un énorme travail et ça conditionne surtout la réussite de l'ensemble du projet. Nous y travaillons beaucoup et nous ferons les annonces quand nous serons vraiment prêts et vraiment bien convaincus du bien-fondé de nos options. Mais en gros, les 26 000 m^2 seront un grand magasin à l'ensemble Samaritaine qui occuperont comme Madame Antonios vous l'a montré tout à l'heure le niveau -1, le niveau 0 (rez-de-chaussée), et le niveau +1 essentiellement, peut-être un peu le niveau 2 autour de la cour Sauvage du bâtiment.

Marie-Jeanne DELAGNEAU, copropriétaire de la rue Baillet au 8 bis

Je crois que La Samaritaine LVMH a voulu dans le fond par ce projet se substituer au bâtiment, aux architectes du début du XX^{ème} siècle (Sauvage et Jourdain) par effectivement la continuité jusqu'à la rue Rivoli de l'ensemble des bâtiments en supprimant la rue Baillet. N'ayant pu le faire, il y a une petite formalité. L'auvent de 11 mètres de large qui va de porte à porte de Samaritaine LVMH à Samaritaine LVMH et puis la passerelle qui part maintenant du deuxième étage et qui a été rehaussée d'un étage. Dans le fond, c'est en quelque sorte une fermeture visuelle de la rue Baillet côté rue de la Monnaie. Ceci, c'est un commentaire. Une question beaucoup plus technique qui s'adresse ma foi aux architectes ou à Madame Antonios. Ce sont les problèmes de nuisance sur les fondations et quand je dis nuisance, c'est stabilité des fondations de nos immeubles 8, 8 bis et 10 rue Baillet dans la mesure où on sait très bien que ce sont des bâtiments qui sont construits sur les stables de la Seine et qu'en cas de modification du niveau de la Seine, il peut y avoir des contraintes très importantes sur nos fondations qui sont profondes de deux niveaux (une dizaine de mètres).

Marie-Line ANTONIOS

Je vais passer la parole à Monsieur Texier, ingénieur structure qui travaille pour La Samaritaine. Il va pouvoir répondre à cette question technique à laquelle je suis incapable de répondre.

Monsieur TEXIER, Société RFR

Effectivement, l'étude du bâtiment tiers rue Baillet fait partie des soucis que l'on a repérés et sur lesquels on a travaillé depuis le début de la phase dans laquelle on est aujourd'hui. On a aujourd'hui établi un mode de calcul de stabilité de ce bâtiment. On procède également à des reconnaissances complémentaires qui sont en cours en matière, d'une part, de reconnaissance géotechnique, c'est-à-dire les caractéristiques des sols et d'autre part, des reconnaissances structurelles qui vont nous

permettre de bien connaître dans le détail la constitution de ces bâtiments. D'ores et déjà, on a fait une étude qui permet de vérifier que le bâtiment, aujourd'hui, tel qu'il est implanté et dessiné, on va dire, est stable sous les actions des charges pesantes (poids du bâtiment et des planchers) et également sous l'action des forces de vents qui vont résulter lors des phases de construction de la suppression d'une partie des bâtiments qui sont adjacents à ce bâtiment et pendant la phase également future. Il est bien clair aussi que l'on va procéder à des études très poussées de la stabilisation des fondations, en particulier lors de l'excavation ou de l'agrandissement à l'arrière du bâtiment tiers. Il faut que les riverains soient rassurés. De ce point de vue-là, il est clair que l'on va procéder de façon tout à fait sérieuse. De toute façon, nous sommes contrôlés par un bureau de contrôle auquel on a déjà présenté notre étude et qui a donné une validation provisoire. Mais il est clair que dans l'avenir, on va regarder dans le détail et on va s'assurer de la stabilisation bien entendu de ce bâtiment. Il est hors de question pour un tas de raisons évidentes que l'on n'y parvienne pas. On en est là aujourd'hui.

Marie-Jeanne DELAGNEAU

Je suis ingénieur structure. Il va y avoir des excavations supplémentaires du côté du bâtiment Sauvage Jourdain qui touche à des caves qui sont en débord de la chaussée. Lorsque l'on touche à des nappes qui s'approchent de la Seine, il va y avoir des modifications de comportement. Que pensez-vous faire et envisagez-vous par exemple des techniques type palplanches, etc., etc. ?

Monsieur TEXIER

Excusez-moi, je ne suis pas sûr d'avoir bien saisi. Est-ce que ça concerne les structures qui sont sur la rue Baillet ?

Marie-Jeanne DELAGNEAU

Oui.

Monsieur DELAGNEAU

Ce que je reproche, c'est que vous n'ayez pas fait de relevé de ces bâtiments. Vous auriez dû faire un relevé, bien l'analyser. On parle maintenant après coup. Il faudra mettre aussi en place des systèmes laser pour voir la stabilité, si ça bouge ou si ça ne bouge pas au moment des travaux avant que nos immeubles ne s'écroulent. Aucune étude sérieuse n'est faite ni dans la conception architecturale ni dans l'enquête Bouchardeau. On n'y comprend rien par rapport au niveau des filets, des hauteurs et ainsi de suite. On ne sait pas ce qui va venir au-dessus de nos têtes. On a des jardins d'hiver. On nous dit : *« Ne vous inquiétez pas, c'est une zone tampon »*. On ne sait pas si c'est fermé. On ne sait pas l'épaisseur des verres. Il y a une étude vraiment sérieuse à faire et il faut qu'on se mette en colère pour que vous réagissiez. Considérez-nous depuis le départ. Ça fait 5 ans qu'on travaille avec vous, on n'a rien obtenu et on est très inquiet.

Jean-Jacques GUIONY

Je veux juste vous rappeler qu'il n'y a pas un coup de pioche qui a été donné sur ce projet. Vous nous permettrez de prendre le temps de faire les études avant de le démarrer.

Monsieur DELAGNEAU

Oui, mais c'est maintenant qu'il faut qu'on ait les éléments. L'étude Bouchardeau ne les fait pas apparaître.

Jean-Jacques GUIONY

Vous nous demandez les résultats. Comme ça vient de vous être dit, un certain nombre de travaux sont extrêmement complexes et très importants. Je ne crois pas que vous puissiez considérer que nous n'accordions pas d'importance à ce sujet. Des études extrêmement importantes et complexes sont en train d'être menées. Laissez-nous le temps de les mener. Nous ne donnerons pas un coup de pioche demain matin. Laissez-nous le temps de les mener.

Monsieur DELAGNEAU

Il y a des études qui doivent être menées en amont. L'étude Bouchardeau n'est pas complète à ce niveau. Je me répète.

Monsieur TEXIER

Je conçois que vous soyez interrogatif, voire inquiet.

Monsieur DELAGNEAU

Nous ne sommes pas inquiets, nous vous demandons simplement de prendre les mesures nécessaires. On n'a encore rien vu en détail et on ne sait pas comment ça se passe.

Monsieur TEXIER

Je vais aller jusqu'au bout de mon propos si vous voulez bien. Aujourd'hui, l'équipe de maîtrise d'œuvre est au travail sur la partie structure et sur les autres parties sur lesquelles je ne m'y connais pas. Sur la partie structure, on est à pied d'œuvre. On est au milieu de la phase APD et on est en train de mener les études que vous demandez. C'est-à-dire que les reconnaissances géotechniques sont en cours. Il existe plusieurs étapes dans les missions de reconnaissance de sols. Il y en a une première qui a été faite lors de l'avant-projet sommaire. Aujourd'hui, on est en avant-projet détaillé. On est en train de faire les études complémentaires. On a procédé à des reconnaissances, à des sondages, à des études. On est en train de penser également à des études hydrologiques pour

savoir aujourd'hui quel sera le niveau de l'eau. Toutes les demandes que vous formulez sont en train de se faire. C'est la démarche normale du déroulement d'un projet.

Aujourd'hui, ce que vous demandez, c'est parfaitement normal. Pour répondre maintenant à l'observation de Madame s'agissant de savoir si aujourd'hui on va faire des parois moulées, ce ne sera certainement pas le cas. Ce ne sera vraisemblablement pas le cas. Des parois de type parois berlinoise, parisienne ou blindée, bien entendu qu'on aura ce genre d'ouvrage à réaliser. C'est une évidence. S'agissant du bâtiment tiers aujourd'hui rue Baillet (8 et 10), on ne sait pas aujourd'hui vraiment en termes de niveau si on pourra procéder à ce qu'on appelle des voiles masques, des tranchées blindées ou le cas échéant, mais ce serait tout à fait hypothétique, de reprise en sous-œuvre éventuelle. Ce sont ces études que nous sommes en train de mener. On a déjà procédé à une étude d'équilibre. Aujourd'hui, on va regarder dans le détail quelles seront les phases d'exécution et on va mener cette étude particulière en parallèle avec le géotechnicien qui a une mission d'assistance à la conception.

Sur les nuisances dans le détail, je pourrais peut-être laisser la parole à certains de mes collègues, mais je dirais que sur la structure, comme l'a dit Madame Antonios, on va procéder à des spécifications très précises. Les niveaux de bruit sont parfaitement réglementés. Les outils de démolition et de terrassement peuvent être également spécifiés.

Jean-François LEGARET

Je voulais juste dire un mot parce que de toute façon, quand on est un immeuble riverain, il y a des référés préventifs. Il y a des précautions à prendre. Il y a effectivement trois immeubles qui sont rue Baillet, qui n'appartiennent pas à LVMH. Ces trois immeubles ont la malchance d'être au milieu de l'opération. Vous allez subir des nuisances, ça va de soi. Mais, je voudrais quand même qu'il soit bien entendu, ce soir, qu'il n'y a pas que ces trois immeubles qui vont connaître des problèmes. C'est un chantier très lourd. Vous avez une école communale rue de l'Arbre Sec. Vous avez une crèche municipale. Vous avez beaucoup d'habitants dans ce secteur et il va y avoir ce chantier qui va coïncider avec 80 000 m^2 de chantier aux Halles. On parlait, ce matin, de 35 000 m^2 en chantier à la Poste. Il va falloir que toutes les entreprises qui travaillent sur ces très gros chantiers prennent des précautions très particulières. On nous a parlé d'une charte de qualité des chantiers.

Je voudrais dire aussi que nous avons mis en place une charte de qualité des chantiers dans le 1er arrondissement. Nous avons fait ce travail expérimental. Je peux vous dire, Monsieur, qu'il y aura des règles du jeu très exigeantes et que nous y veillerons et sur les horaires et sur les jours de chantier. On en reparlera et je souhaite que l'on puisse communiquer très publiquement et très ouvertement sur ces questions parce que oui, on connaît bien le problème de vos trois immeubles. Vous êtes aux premières loges, nul n'en conteste, mais je crois qu'il y a beaucoup d'autres situations dans le quartier qui devront également être prises en compte et sur lesquelles il faudra qu'il y ait des réponses. Il faudra faire en sorte que ces nuisances qui seront malheureusement inévitables, qui sont liées à des phases difficiles des chantiers, je pense notamment à la phase de démolition, ne dépassent pas les limites du supportable. Il faudra que l'on soit tous là-dessus très vigilant et qu'on puisse travailler sur une règle du jeu bien négociée à l'avance et qui soit bien respectée.

Lionel BLAISSE

Il y a une question derrière vous, Madame.

De la salle

Je voudrais poser une autre question technique qui est ancienne. Ça concerne les fluides, l'air froid, l'air chaud. Si mes souvenirs sont bons, La Samaritaine n'avait pas de système de réfrigération adapté à la taille du bâtiment. Est-ce que dans le futur bâtiment, vous avez trouvé une solution de façon à ce que l'on puisse avoir une réfrigération climatisation ? Est-ce que c'est via CPCU ? Est-ce que c'est via un système qui puisse toucher à la Seine, par exemple ? En ce qui concerne le chaud, même question. Et en ce qui concerne l'électricité de sécurité, quand on voit les groupes électrogènes qui gèrent ou qui pourraient gérer les halles puisqu'on est sur des tailles à peu près identiques, avez-vous prévu des systèmes en ce qui concerne cette sécurité, le froid, le chaud et la sécurité électrique ? Ça me paraît important. Si je pose la question, c'est qu'il avait été imaginé à une époque d'avoir des structures en hauteur en ce qui concerne l'air conditionné. On avait dit à l'époque : *« Ce n'est pas possible »*. Qu'est-ce qui est prévu depuis pour gérer ce problème ?

Michel Le SOMMER

Pour l'instant, on a prévu plutôt des installations en sous-sol. Pour la partie bureaux, logements, crèches et commerces, on va avoir des pieux géothermiques. On va réhabiliter les puits qui existaient pour pouvoir d'une part chauffer et surtout refroidir les commerces et les bureaux. On va avoir recours au réseau de chaleur CPCU et INERTAM aussi bien pour l'hôtel, les bureaux en complément. On aura plutôt des installations largement en sous-sol. La géothermie, c'est une pompe à chaleur sans nuisance acoustique pour les riverains et pour le quartier.

Lionel BLAISSE

Il nous reste 10 minutes de question. Affinez le temps et posez des questions précises et courtes.

Loïg RAOUL, conseiller du 1er arrondissement

J'ai une question un petit peu en réponse à ce que le Maire du 1er nous a pointé du doigt. Effectivement, il va y avoir beaucoup de chantiers sur le 1er arrondissement. C'est une vraie question de béotien. Mais ne peut-on pas imaginer une instance qui puisse peut-être allier un peu tous les acteurs pendant la durée commune des chantiers ? Il y a la responsabilité des élus locaux, ceux de la ville de Paris, mais je ferai la proposition si ça n'est pas prévu, que l'on puisse avoir entre le chantier des halles, le chantier de La Samaritaine et à venir dans un futur proche, celui du Louvre, une instance où on puisse quand même mettre en adéquation des besoins, des attentes et synchroniser. Je pense au flux des véhicules de chantier. Il y a des choses à prévoir. Comment se parlent tous les acteurs ? C'est court, mais la question est complexe, je le reconnais volontiers.

Marie-Line ANTONIOS

C'est une bonne question. En fait, la voirie de Paris a initié ce type de rencontre. Je pense qu'elle va organiser régulièrement des réunions avec tous les maîtres d'ouvrage concernés par les travaux sur le périmètre. C'est effectivement prévu dans le cadre de la coordination avec les chantiers des halles. On a même un chantier en face avec lequel on est déjà en relation pour se coordonner. Effectivement, la coordination des travaux est prévue à l'échelle du 1er arrondissement.

Lionel BLAISSE

D'autres questions ? Ecoutez, je propose dans ce cas-là de donner la parole à Monsieur Guiony pour une conclusion.

Jean-Jacques GUIONY

Ça sera une conclusion très brève pour vous remercier d'être venus aussi nombreux et pour vous remercier pour vos questions, ce soir et pour vous donner rendez-vous régulièrement à la Maison du projet qui vit, dans laquelle nous ajoutons de nouveaux éléments, notamment un film qui vient d'être tourné sur l'intérieur de La Samaritaine tel que La Samaritaine existe aujourd'hui. C'est-à-dire curée, sans le moindre agencement. C'est extrêmement intéressant. Ce film sera diffusé et nous allons régulièrement faire des conférences le lundi, une fois par mois, sur certains aspects du projet avec des spécialistes à la Maison du projet. Je vous y donne rendez-vous et encore une fois merci d'être venus ce soir.

Lionel BLAISSE

Un instant, car nous allons donner la parole à la Commissaire enquêtrice.

La Commissaire enquêtrice

Juste un dernier mot avant de vous libérer et vous remercier d'être venus si nombreux ce soir. La procédure d'enquête publique n'est pas encore terminée, elle s'achève le 25 janvier. D'ici là, le projet depuis l'ouverture de cette enquête est disponible en Mairie pour être consulté tous les jours de manière libre et j'assure également encore deux permanences : le samedi 21 au matin et lors de la clôture de l'enquête : mardi 25 après-midi de 14 heures à 17 heures. Merci encore à tous.

Lionel BLAISSE

Une dernière petite précision également pour vous dire que la première réunion 18-20 de La Samaritaine qui aura lieu le mercredi 25 à la Maison du projet aura pour thème « Patrimoine et développement durable ». Il en sera ainsi tous les mois sur différentes thématiques liées à cette opération de renaissance. Merci et bonne soirée !

Index

Nous n'avons pas pu vérifier l'orthographe des noms suivants :

Dominique PELARD 16, 17

Marie-Jeanne DELAGNEAU 21, 22

Monsieur DELAGNEAU..... 18, 22, 23

ANNEXE 7 : Dépouillement des observations du public par registre d'enquête

ACE

PARIS 1er arrondissement

Thèmes	1	2	3	4	5	Résumé observation/courrier
Observations et/ou courriers	Le programme du projet Samaritaine	Les caractéristiques du projet Samaritaine	La rue Baillet	Le chantier et ses impacts	Les procédures mises en oeuvre	
R1/ Obs n°1	**x**	**x**				**M. Guyon, commerçant, responsable de la cave Nicolas, 192 rue de Rivoli, Paris 1er et président de l'association Louvre-Rivoli :** • Très favorable au projet, à la fois en son nom et en celui de l'association qu'il préside • Grande attente des commerçants du quartier qui ont été fortement impactés par la fermeture de la Samaritaine, tant au niveau de l'affluence touristique qu'elle générait, que par la disparition de plus d'un millier de personnes y travaillant • Favorable à l'architecture contemporaine qui permet de renouveler le cœur de Paris
R1/ Obs n°2	**x**	**x**				**Mme Doudet, commerçante, gérante de « Lissac Rivoli », 114 rue de Rivoli, Paris 1er :** • Très favorable au projet, qui va enfin redynamiser un quartier qui subit un fort préjudice économique depuis la fermeture du grand magasin • Favorable à la mixité du programme, prévoyant hôtel, commerces, bureaux, logements… • Intéressée par le parti architectural qui permet, à la fois de restaurer et mettre en valeur un patrimoine historique, et également susciter une nouvelle attractivité par le modernisme de la façade rue de Rivoli
R1/Obs n°3	**x**					**M Picciotto, rue Marcadet, Paris 18e** • S'oppose à la réalisation du parc souterrain de stationnement de 47 places : sans utilité car seuls les transports publics (bus mais surtout tramway) devraient être utilisés. Demande d'un accroissement du service des bus aux abords de la Samaritaine • Constate que les impacts sur le stationnement mentionnés n'évoquent pas ceux liés au trafic supplémentaire généré par le nouveau programme de la Samaritaine, ni celui de l'accès à ce parking rue de la Monnaie (circulation de véhicules privés autorisés dans cette rue et gène probable des autobus (arrêts à proximité)

Thèmes	1	2	3	4	5	Résumé observation/courrier
Observations et/ou courriers	Le programme du projet Samaritaine	Les caractéristiques du projet Samaritaine	La rue Baillet	Le chantier et ses impacts	Les procédures mises en oeuvre	
R1/Obs n°4	**x**	**x**	**x**			**M Bahous, propriétaire (?) 8 rue Baillet, Paris 1er** • Favorable au projet et attend sa concrétisation avec impatience, afin de permettre la revitalisation de la rue Baillet • Espère que toutes les mesures de sécurité seront prises pour éviter les problèmes et répercussion sur les immeubles existants lors de la démolition/reconstruction de l'îlot Rivoli
R1/Obs n°5	**x**	**x**				**M Vernhes, commerçant, responsable de « La Coopérative », 85 rue de Rivoli, Paris 1er** • Favorable au projet qui est attendu avec impatience pour revitaliser le quartier et le centre de Paris et créer beaucoup d'emplois • Enthousiaste par rapport au projet en général et en particulier à l'architecture contemporaine de la rue de Rivoli et l'ensemble financé par des fonds privés
R1/Obs n°6	**x**					**M Moukah, restaurateur, responsable de « Luncha», 116 quai du Louvre, Paris 1er** • Favorable au projet qui est attendu avec impatience pour revitaliser le quai et ce quartier historique
R1/Obs n°7	**x**	**x**				**Anonyme** Favorable au projet, tant au niveau de la mixité de son programme que de la rénovation engagée du patrimoine historique
R1/Obs n°8	**x**	**x**	**x**			**M & Mme Delagneau, propriétaires bailleurs des 8 et 8 bis rue Baillet** • Opposés au projet qui va détériorer leur cadre de vie : • Surélévation de 3 ou 4 niveaux des héberges des 2 côtés de la rue Baillet • Surélévation de la passerelle sur 4 niveaux (du 2e au 5e étage et non, comme actuellement du 1er au 3e étage), ajout d'un auvent de 11m de large, créant un effet cul de sac au niveau de cette petite rue • Nombreuses servitudes : d'accès/sorties sur la rue : 13 en tout • Servitude de bruit, en raison de l'entrée de la crèche, du passage des piétons • Servitude visuelle générée par les appartements sociaux créés en vis-à-vis des logements existants sur la rue, et avec un principe de bow window risquant de créer des encombrements d'objets et du bruit

Thèmes	1	2	3	4	5	Résumé observation/courrier
Observations et/ou courriers	Le programme du projet Samaritaine	Les caractéristiques du projet Samaritaine	La rue Baillet	Le chantier et ses impacts	Les procédures mises en oeuvre	
						• Servitude de luminosité et d'ensoleillement en raison de la surélévation des héberges, hormis ponctuellement au niveau du 10 rue Baillet • Proposition de déplacer les logements rue de l'Arbre Sec pour limiter les nuisances • Demande de faire clairement apparaître les bâtiments 8/8bis et 10 rue Baillet sur les plans et coupes et d'ajouter une coupe transversale du projet Nord-Sud à leur niveau. • Demande de réaliser une étude acoustique sur la rue pour étudier les impacts du projet sur les habitations existantes
R1/Obs n°9	**x**	**x**				**M Malochet, rue Madame, Paris 6e** • Projet de qualité eu égard aux très nombreuses contraintes • Regrette que le passage traversant Nord-Sud ait été abandonné car il aurait profité au plus grand nombre, débouchant sur le quai, au milieu de l'immeuble Sauvage. L'hôtel aurait, lui, pu voir son entrée reportée latéralement
R1/Obs n°10		**x**	**x**			**M Schneider, 8 rue Baillet, Paris 1er** • Dossier ni assez clair ni précis • Hauteur du bâtiment en vis à vis peu aisée à lire • Impact de la passerelle sur l'environnement de la rue : hauteur de la passerelle ? • Impact de la surélévation du bâtiment Rivoli au niveau des cours intérieures des habitations existantes de la rue Baillet • Déplore que dans ce dossier les habitants ne soient pas respectés
R1/Obs n°11	**x**	**x**	**x**		**x**	**Association « Ensemble rue Baillet », 10 rue Baillet, Paris 1er** • Maquette de la Maison du Site non conforme aux plans présentés dans les dossiers de permis de construire : • Passerelle sur 3 et non 4 niveaux • Absence de l'auvent • Absence des surélévations prévues au niveau des logements réhabilités rue de l'Arbre Sec, à

Thèmes	1	2	3	4	5	Résumé observation/courrier
Observations et/ou courriers	Le programme du projet Samaritaine	Les caractéristiques du projet Samaritaine	La rue Baillet	Le chantier et ses impacts	Les procédures mises en oeuvre	
						l'arrière des immeubles 8 à 10 rue Baillet • Etonnement par rapport au résultat de l'étude d'ensoleillement réalisée au niveau des immeubles 8 à 10 rue Baillet qui ne seraient pas impactés par la surélévation de l'immeuble Jourdain en vis à vis (le logement de la présidente de l'association bénéficiant au contraire d'une luminosité accrue….pense que ces conclusions sont le fait de côtes avant travaux. • Absence d'une étude d'impact « bruit » sur la rue Baillet et demande d'en réaliser une • Surélévation de ¾ niveaux des héberges généralisée des deux côtés de la rue Baillet, créant un effet « canyon » • Nombre important d'accès aux immeubles donnant sur la rue Baillet : crèche, sortie piétons au parc de stationnement, sorties de secours, porte transfo… • Nuisances visuelles et sonores générées par les logements sociaux en vis à vis • Le projet, qui a bénéficié d'une révision simplifiée du PLU dérogatoire par rapport au PLU de 2006, affichait une dé densification du site : en réalité celle-ci a été obtenue grâce à la réalisation de deux vastes cours intérieures… et donc, cette dé densification se fait au bénéfice des commerces et des bureaux, mais au détriment des riverains mitoyens, tout particulièrement les habitants de la rue Baillet et des logements sociaux qui vont leur faire face. Ce n'est donc pas pour réaliser des logements sociaux que les hauteurs sont augmentées, mais pour réaliser ces vastes espaces intérieurs • Regrette que la Ville de Paris fasse passer le commerce de luxe devant la qualité de vie des riverains de la Samaritaine • Tous ces éléments n'ont pas été présentés lors de la révision simplifiée du PLU et donc cette dernière n'était qu'un « chèque en blanc » accordé à la Samaritaine : attribution d'un gabarit dérogatoire , y compris pour l'élaboration d'un projet différent de celui présenté à l'époque
R1/Obs n°12	**x**	**x**				**Dr Dupont, 91 830 Le Coudray Montreaux** • Satisfait de ce projet qui permet de faire revivre ce patrimoine parisien • Critique la façade de verre de la rue de Rivoli qui ne s'intègre pas dans la rue (avec les anciens magasins 1 et 3 et les immeubles haussmanniens. Sans avoir la laideur de Beaubourg, il en déplore l'aspect

Thèmes	1	2	3	4	5	Résumé observation/courrier
Observations et/ou courriers	Le programme du projet Samaritaine	Les caractéristiques du projet Samaritaine	La rue Baillet	Le chantier et ses impacts	Les procédures mises en oeuvre	
						• S'interroge sur l'ouverture de la terrasse aux Parisiens ou sera t-elle réservée aux seuls clients de l'hôtel • Les Parisiens pourront-ils toujours profiter de la vue sur la Seine et les monuments à chaque étage, ou cela deviendra t-il le privilège des clients du nouvel hôtel de luxe ?
R1/Obs n°13		**x**				**Mme Penouilh, 78140 Vélisy** • Magasin faisant partie du patrimoine sensible des Parisiens et leur ayant permis de découvrir des vues splendides de la capitale. • Demande que la terrasse du bâtiment Sauvage reste accessible à l'ensemble de la population et non simplement à quelques clients privilégiés
R1/Obs n°14	**x**	**x**				**Mme Rozo, Paris** Etonnée, en tant qu'architecte, de la légèreté de la présentation, de la faible proportion de logements et du qualificatif « intégrable » de la façade rue de Rivoli : si elle ne la trouve pas forcément choquante, en revanche, elle n'a rien d'intégrable, mais au contraire, tranche avec son voisinage. Rupture pouvant être qualifiée de salutaire, tout comme l'architecture de Sauvage à l'époque
R1/Obs n°15	**x**	**x**				**Anonyme** • Pour la rénovation de la Samaritaine qui va redonner vie au quartier • mais résolument contre la façade rue de Rivoli qui détruit l'homogénéité de la Capitale. Déplore que l'option de conserver les façades sur la rue de Rivoli n'ait pas été retenue, même avec une rénovation générale par ailleurs et que la nouvelle architecture retenue avec son « rideau de verre » également prévu pour la Banque Postale rue de Sèvres, appauvrissant la qualité architecturale générale de Paris
R1/Obs n°16		**x**	**x**	**x**		**M Laval, Bd Malesherbes, Paris 8e, bailleur au 8-8 bis rue Baillet** • Considère que ce projet de réhabilitation va engendrer de nombreuses nuisances pour les habitants de la rue Baillet en particulier, et du quartier en général • Nuisances sonores générées : fréquentation accrue de la rue en raison du passage couvert entre les deux ilots, les bruits des conversations, de la musique, de l'appel aux chalands… ces bruits, tolérables à la limite en période diurne, sont inadmissibles la nuit, entre 22h et 7h et le dimanche : aussi est-il instamment demandé d'interdire l'utilisation du passage la nuit, sauf en cas de secours.

Thèmes	1	2	3	4	5	Résumé observation/courrier
Observations et/ou courriers	Le programme du projet Samaritaine	Les caractéristiques du projet Samaritaine	La rue Baillet	Le chantier et ses impacts	Les procédures mises en oeuvre	
						Ceci doit être valable, autant pour la clientèle que pour les livraisons • L'hygiène : les services municipaux doivent redoubler de vigilance au niveau de la propreté de la rue • Opposition au passage couvert envisagé : ce dernier va fortement diminuer la luminosité naturelle déjà faible de la rue Baillet. L'éclairage artificiel aura des répercussions négatives sur le confort visuel. Par ailleurs, l'éclairage des vitrines et des enseignes, en intensité et en couleurs, devrait être en harmonie : un cahier des charges spécifique pour l'éclairage diurne et nocturne devrait être réalisé. La couverture de ce passage devra être parfaitement nettoyée et l'eau de pluie devra être canalisée pour éviter qu'elle ne stagne, ne se pollue et ne retombe ensuite sur les passants. Enfin, ce passage risque de générer des flux d'air ou de neige en cas d'intempéries • Les logements : leur positionnement rue de l'Arbre Sec, à proximité immédiate de l'aire de livraison, apparaît peu judicieuse, à moins d'interdire le fonctionnement de cette dernière entre 22h et 7h du matin. Pour ceux prévus rue Bailet, cette implantation au niveau d'une rue si étroite, en vis à vis direct avec les logements existants, apparaît source de nuisances évidentes. Pendant le chantier, les nuisances importantes vont peut être amener les locataires actuels à rompre leur bail. Quelles indemnisations sont envisagées ? Idem pour la pose de fenêtres à double ou triple vitrage ? • Demande une amélioration significative de ce projet si séduisant « à distance » mais qui « oublie » en réalité les riverains directement impactés
R1/Obs n°17	**x**	**x**	**x**			**Mme Dupuy, 10 rue Baillet, Paris 1er** • Déplore la localisation des logements sociaux rue Baillet en direct vis à vis des logements existants des 8 à 10 rue Baillet • Estime qu'un élargissement de la rue aurait pu être réalisé, pour le confort de tous, passants et habitants • La qualité du cadre de vie des habitants semble avoir laissé pour compte, alors même que les prises en considération environnementales sont revendiquées
R1/Obs n°18		**x**				**M Welsch, Paris** • Relève la remarque de l'Autorité environnementale au sujet de la nouvelle façade rue de Rivoli qui « ne présente pas de modénature horizontale …aujourd'hui typique de cet axe historique »

Thèmes	1	2	3	4	5	Résumé observation/courrier
Observations et/ou courriers	Le programme du projet Samaritaine	Les caractéristiques du projet Samaritaine	La rue Baillet	Le chantier et ses impacts	Les procédures mises en oeuvre	
						• Regrette que cette nouvelle façade, à l'instar des réalisations de la Banque Postale ou l'hôpital Necker, ne détruise une certaine harmonie architecturale au cœur de la capitale
R1/Obs n°19		**x**	**x**			**Mme Grapin, résidente de la rue Baillet, Paris 1er** • Constate que les propositions actuelles présentées au niveau des demandes de permis de construire ne prennent pas en considérations les impacts négatifs pour les habitants de la rue Baillet. • Les vis à vis de logements vont engendrer nécessairement des nuisances sonores et visuelles • Perte de luminosité corrélative à la surélévation des immeubles de l'ilot Seine • Demande à ce que des alternatives soient étudiées : déplacer les logements afin de limiter les nuisances • Reprendre le projet pour éviter les surélévations à cet endroit
R1/Obs n°20	**x**	**x**	**x**			**Association « Ensemble rue Baillet », 10 rue Baillet, Paris 1er** Complément ajouté à la première déposition sur le registre • Tient à préciser que l'association est favorable au projet de rénovation de la Samaritaine dont la fermeture il y a 7 ans a sinistré économiquement le quartier : tant les commerçants que les riverains ont eu à subir des préjudices, la rue Baillet étant devenue sale et dangereuse • Egalement favorable au programme de logements sociaux et de la crèche qui pourrait réellement profiter aux résidents du 1er arrondissement • Mais refuse que ce projet aille à l'encontre de la qualité de leur cadre de vie • Elle déplore l'absence de concertation, maintes fois sollicitée tant auprès de la Samaritaine que de la Ville de Paris, ayant présidé à la préparation du projet qui aurait certainement pu prévenir les désagréments constatés • Constate l'absence d'une étude d'impact des conséquences environnementales sur les immeubles 8 à 10 de la rue Baillet : bruit, hygiène et sécurité • Demande donc la réalisation de cette étude et la prolongation de l'enquête publique pour en permettre sa production et son examen par le public • Rappelle les impacts importants au niveau de la rue :

Thèmes	1	2	3	4	5	Résumé observation/courrier
Observations et/ou courriers	Le programme du projet Samaritaine	Les caractéristiques du projet Samaritaine	La rue Baillet	Le chantier et ses impacts	Les procédures mises en oeuvre	
						• Effet « canyon renforcé en raison de la surélévation généralisée des héberges à 28m de chaque côté de la rue, y compris au niveau du tronçon qui culmine actuellement à18m, réalisation d'une passerelle sur 4 et non plus 3 niveaux, création d'un vaste auvent de 50 m2 • Accroissement considérable des sources de nuisances sonores diverses dans la rue : par la création de logements en remplacement des bureaux en face des bâtis existants des 8 à 10 rue Baillet, générateurs de bruits, tout particulièrement en période estivale ; par l'aménagement d'un passage massif de la clientèle au niveau du auvent ; par la réalisation d'une crèche dont l'entrée est prévue rue Baillet et qui va engendrer des allées et venues et des attroupements
R1/Obs n°21	**x**	**x**				**M Farvacque, rue J Jacques Rousseau, Paris 1er** • Réhabilitation nécessaire et projet globalement intéressant, mais certains points semblent inacceptables • La façade de verre qui défigure la rue va créer un précédent pour de futures réalisations • Les logements sociaux : quelle composition (intermédiaires…) ? leur nombre apparaît faible au regard des surfaces totales développées • Augmenter le nombre de bureaux dans le quartier engorgera les moyens et voies existants en matière de circulation et de fréquentation des transports publics • Constate que l'un des responsables du groupe LVMH est également à la direction générale de la Ville de Paris… il semblerait normal que cette personne démissionne de l'un de ses postes
R1/Obs n°22		**x**				**M Bon, Association « SOS Paris»** Partage l'avis ci-dessus de M Farvacque sur le danger de défigurer Paris et diminuer ainsi l'attrait touristique de la capitale, qui, à l'instar de Rome ou de Venise est visitée pour une certaine homogénéité
R1/Obs n°23		**x**				**Architecte anonyme** S'insurge contre la médiocrité de la pensée et la rareté des compétences architecturales que lfont apparaître le travail présenté. Le verre n'a absolument rien d'invisible ou d'immatériel. Au contraire, il réfléchit et transmet la lumière, sans compter les problèmes liés son entretien… et donc à la saleté et aux tâches. S'il peut avoir son utilité et sa place, il ne doit, en revanche, pas constituer une solution réductrice et fallacieuse à la notion d'insertion dans le contexte, car en réalité, il se contente de le refléter.

Thèmes	1	2	3	4	5	Résumé observation/courrier
Observations et/ou courriers	Le programme du projet Samaritaine	Les caractéristiques du projet Samaritaine	La rue Baillet	Le chantier et ses impacts	Les procédures mises en oeuvre	
R1/Obs n°24	**x**	**x**	**x**	**x**		**M Dartigues, 10 rue Baillet, Paris 1er** • Estime que les différentes réunions de concertation avec LVMH ont permis de trouver des réponses satisfaisantes aux craintes soulevées par les riverains sur le projet de rénovation de la Samaritaine : • Toutes les mesures seront prises pour s'assurer de la stabilité des structures (non seulement référés préventifs, mais également études précises et mises en œuvre idoines). Le pétitionnaire est d'ailleurs lui-même copropriétaire de nombreux lots • Des discussions sont en cours avec l'ensemble des intervenants (dont la mairie du 1er arrondissement) pour réfléchir à un planning de travaux acceptable et pour envisager par la suite la requalification de la rue. • Ce corridor traversant à usage principalement piétonnier recouvrera sa vocation première, à savoir le dégagement des grands axes. Mais sa configuration doit faire prendre conscience de l'accroissement des bruits • La crainte de certains riverains concernant les nuisances visuelles occasionnées par la réalisation de logements sociaux en vis à vis, notamment avec des jardins d'hiver en façade, pourrait être dissipée si un mur végétal était réalisé. Les logements de part et d'autre de la rue pourraient ainsi profiter de ce jardin vertical, s'inscrivant dans les nouvelles mesures environnementales d'économie d'énergie • Concernant les augmentations de hauteurs des façades de part et d'autre des habitations existantes, le groupe LVMH a indiqué qu'elles n'en diminueraient pas l'ensoleillement. Cette résolution a été actée par l'ensemble des intervenants • Fait confiance : • au groupe LVMH pour conduire ce magnifique projet de réhabilitation dans les principes du droit et suivant un cahier des charges bien défini ; • au talent des architectes de l'agence SANAA pour ressusciter une Samaritaine magnifique et parfaitement intégrée aux immeubles du quartier ; ` • et aux touristes pour réinvestir ce lieu et redynamiser ainsi le tissu social du quartier

Thèmes	1	2	3	4	5	Résumé observation/courrier
Observations et/ou courriers	Le programme du projet Samaritaine	Les caractéristiques du projet Samaritaine	La rue Baillet	Le chantier et ses impacts	Les procédures mises en oeuvre	
R1/Obs n°25	**x**	**x**	**x**			**<u>Mme X, Association Porte d'Auteuil Environnement, association adhérente à SOS Paris</u>** La première partie de l'observation reprend textuellement l'observation n°8 déposée par M et Mme Delagneau le 09/01/12. En voici les propos : • « Opposés au projet qui va détériorer leur cadre de vie : • Surélévation de 3 ou 4 niveaux des héberges des 2 côtés de la rue Baillet • Surélévation de la passerelle sur 4 niveaux (du 2e au 5e étage et non, comme actuellement du 1er au 3e étage), ajout d'un auvent de 11m de large, créant un effet cul de sac au niveau de cette petite rue • Nombreuses servitudes : d'accès/sorties sur la rue : 13 en tout • Servitude de bruit, en raison de l'entrée de la crèche, du passage des piétons • Servitude visuelle générée par les appartements sociaux créés en vis-à-vis des logements existants sur la rue, et avec un principe de bow window risquant de créer des encombrements d'objets et du bruit • Servitude de luminosité et d'ensoleillement en raison de la surélévation des héberges, hormis ponctuellement au niveau du 10 rue Baillet • Proposition de déplacer les logements rue de l'Arbre Sec pour limiter les nuisances • Demande de faire clairement apparaître les bâtiments 8/8bis et 10 rue Baillet sur les plans et coupes et d'ajouter une coupe transversale du projet Nord-Sud à leur niveau. • Demande de réaliser une étude acoustique sur la rue pour étudier les impacts du projet sur les habitations existantes » La seconde partie de l'observation présente les éléments suivants : • N'a pas vu clairement dans le dossier la hauteur totale du bâtiment quai du Louvre. Pourquoi dépasser ? L'élévation générale sur le quai va la perspective et le site vers le pont neuf, le plus ancien pont de Paris après le pont Marie • Des deux projets présentés, LVMH a choisi le plus rigide, probablement parce qu'il offrait davantage de profit financier

Thèmes	1	2	3	4	5	Résumé observation/courrier
Observations et/ou courriers	Le programme du projet Samaritaine	Les caractéristiques du projet Samaritaine	La rue Baillet	Le chantier et ses impacts	Les procédures mises en oeuvre	
						• Déplore que la DRAC ait donné son aval, alors que les travaux de la pyramide du Louvre ont révélés des richesses médiévales • Estime que les parisiens sont attachés à leur passé, et notamment à la richesse patrimoniale des toits de Paris qui doit être maintenue • En détruisant systématiquement toute trace du passé, comme à Beaugrenelle ou avec la tour Montparnasse qui n'ont entrainés, ni l'adhésion des riverains, ni celle des touristes
R1/Obs n°26	**x**	**x**			**x**	**M Picciotto, rue Marcadet, Paris 18e** • Faudrait-il prolonger l'enquête publique ou en refaire une dans l'année ? • S'étonne, à la veille de la clôture de l'enquête publique, de l'absence du compte-rendu de la réunion publique à laquelle il n'a pu participer • Souhaite l'implantation d'une grande surface alimentaire abordable, non comme la Grande 2picerie du Bon Marché • Considère le projet de permis de construire de médiocre qualité, sans renouveau architectural et urbain, malgré le bouleversement subrepticement introduit : lors de la révision du PLU, la démolition de l'ilot Rivoli n'était pas claire. Regrette ici l'absence de « geste fort » de la collectivité qui aurait pu décider de déclasser la rue Bailet afin de constituer un seul grand ilot et permettre la création de nouvelles surfaces immobilières et commerciales • En compensation, le promoteur aurait pu s'engager dans l'amélioration des transports en commun, en particulier pour les touristes et clients du futur hôtel. L'avis de l'autorité environnementale est jugé superficiel car il ne prend pas en considération le caractère « intrusif » du nouveau parc de stationnement réalisé dans l'opération. Sont ici décrits des exemples de lignes de bus à développer, renforcer, déjà présentés dans une première observation en début d'enquête • Qui prendra en charge les traitements anti vibrations de la ligne 7 du métro ? LVMH, la ville de Paris • Demande de prendre en compte la crue milléniale et non la crue centennale • Considère que le plan fourni présentant les lignes d'autobus dans l'arrondissement n'est pas suffisamment clair et précis qui donne la fausse impression d'une desserte optimale du site

Thèmes	1	2	3	4	5	Résumé observation/courrier
Observations et/ou courriers	Le programme du projet Samaritaine	Les caractéristiques du projet Samaritaine	La rue Baillet	Le chantier et ses impacts	Les procédures mises en oeuvre	
R1/Obs n°27	**x**	**x**	**x**		**x**	**<u>M Wyers, secrétaire général de l'association SOS Paris, rue de Vaugirard, Paris 6e</u>** Souhaite revenir sur la précédente procédure liée à cette présente enquête, à savoir la révision du PLU de Paris, préalable indispensable au dépôt des permis de construire de la Samaritaine : et du fait que le directeur de la stratégie chez LVMH soit l'adjoint à la culture à la mairie de Paris, adjoint très écouté, ce qui a du simplifier les échanges entre une municipalité de gauche et un grand groupe de luxe • La révision du PLU a été justifiée par la nécessité de retrouver une surface perdue pour la mise en sécurité des locaux et/ou pour placer des logements sociaux : • Mais en étudiant le projet, l'ondulation de la façade de l'ilot Rivoli nécessite le retrait d'environ 1 mètre rue de Rivoli et de l'Arbre Sec et de 3,5m sur la rue de la Monnaie. Cette épaisseur « perdue », multipliée par le linéaire de façade et par le nombre de niveaux, on aboutit à plusieurs centaines de mètres carrés tout simplement laissés sur le trottoir. Cette surface correspond approximativement à la SHON des deux derniers niveaux sur la rue de Rivoli • En gardant l'implantation actuelle, il n'était ainsi absolument pas nécessaire de surélever la façade, de réviser le PLU, de transformer le cône de protection de la visibilité depuis l'Arc de Triomphe afin de trouver la surface nécessaire à la rentabilité de cette opération. Et donc l'explication donnée sur les surfaces n'était en réalité justifiée que par la volonté de surélever la façade. La révision du PLU n'avait donc aucune utilité publique mais seulement la nécessité de satisfaire la volonté de l'architecte ou du maître d'ouvrage. Observations sur les demandes de permis de construire : • Implantation des constructions : ces dernières indiquent des différences entre l'implantation des constructions et la limite de propriété. En de nombreux endroits, l'implantation se fait en retrait. Si l'article UG.6.1 du PLU l'autorise, en revanche une matérialisation de la limite de propriété doit être réalisée. Or ce n'est pas le cas. L'entretien de cette surface privative risque fort d'être assuré par la Ville de Paris • Verticales des constructions neuves sur la rue Baillet : selon le même article, l'implantation des façades des constructions neuves doit être réalisé à plus de 3 mètres de l'axe de la rue. Or, l'implantation des nouvelles constructions se fait sur l'implantation actuelle sans respecter ce recul • Hauteur à la verticale : la hauteur à la verticale de la façade ondulée est bien de 25m et quelques

Thèmes	1	2	3	4	5	Résumé observation/courrier
Observations et/ou courriers	Le programme du projet Samaritaine	Les caractéristiques du projet Samaritaine	La rue Baillet	Le chantier et ses impacts	Les procédures mises en oeuvre	
						centimètres au point le plus hait du trottoir. Or le trottoir descend vers la Seine… et donc la verticale approche les 26m à l'angle de la rue de la Monnaie et de la rue Baillet… ce qui va à l'encontre des nouvelles dispositions prises lors de la révision du PLU, précisément pour ce projet… • Implantation de l'auvent et extension de la passerelle fermée : selon le PLU, aucune construction en saillie sur la verticale implantée à l'alignement n'est autorisée. Ces emprises sont ainsi interdites. En outre, selon les plans, une passerelle ouverte existe ou non au 1er étage… les plans doivent être concordants • Les immeubles de la rue Baillet ne faisant pas partie du projet (8 à 10 rue Baillet), apparaissent bien en zones hachurées sur les plans… mais ne sont en revanche pas matérialisés sur les coupes. Ainsi, en l'absence de ces héberges, la lecture est faussée et on peut croire que la lumière entre dans les cours intérieures alors qu'il n'en est rien. Cette absence rend également impossible toute vérification du respect des distances de vue en intérieur d'ilot (article 7 du PLU) • Etude d'impact : elle détaille bien la protection des batraciens ou l'influence de la tôle ondulée sur les risques d'enneigement dans la capitale, mais ne dit rien de ces nouvelles occupations sur le quartier. Sont bien précisés les implantations des climatiseurs sur des blocs souples, mais rien de l'impact des livraisons, ramassage des ordures… or l'impact sonore sur des rues étroites comme celles de l'Arbre Sec ou encore la rue Baillet seront manifestes • Insertion dans l'environnement : des vues de l'insertion du projet dans son environnement doivent figurées dans les dossiers de permis de construire. Ce projet se situe dans le champ de vision protégé par le PLU sous forme d'un cône de visibilité depuis l'Arc de Triomphe. Or aucune vue n'est présentée montrant le respect de ce cône de protection • Cohérence des plans : selon les plans, coupes ou axonométrie présentant la répartition des fonctions, les logements sociaux sont implantés entre le 1er et le 3e étage. Qui faut-il croire ? • Commerces : un plateau de commerce est isolé dans un étage supérieur. Or il n'est desservi que par trois ascenseurs et donc inaccessible au public. Les plans de sécurité n'indiquent d'ailleurs pas cet espace comme un ERP… s'agit-il d'une nouvelle forme de commerce sans client ? ou la surface est-elle destinée à devenir des bureau ?
R1/Obs n°28					**x**	**M de Monicault, président de l'association SOS Paris** S'insurge au nom de l'association contre les révisions de PLU qui servent des intérêts privés, alors même que

Thèmes	1	2	3	4	5	Résumé observation/courrier
Observations et/ou courriers	Le programme du projet Samaritaine	Les caractéristiques du projet Samaritaine	La rue Baillet	Le chantier et ses impacts	Les procédures mises en oeuvre	
						des solutions architecturales auraient pu les éviter
R1/Obs n°29		**x**	**x**		**x**	**Mme Nédélec, secrétaire de l'association SOS Paris** • Les surélévations étaient-elles d'intérêt général ? Un aménagement architectural aurait pu les éviter • Des nuisances évidentes en matière d'ensoleillement, de bruit, d'accessibilité, d'encombrement pour la rue Baillet • L'harmonie de la rue de Rivoli menacée par ce projet de construction contemporaine, ne tenant compte, ni du gabarit des bâtiments actuels, ni des matériaux
R1/Obs n°30		**x**				**M B. , Paris 2e** S'insurge contre la démolition des façades Louis Philippe rue de Rivoli, l'une des principales artères historiques de Paris, considérant que cette « rénovation » est une honte
R1/Obs n°31	**x**	**x**				**Association des commerçants Louvre Rivoli** Association créée il y a un an, regroupant 70 adhérents, représentant les activités, commerces et associations du quartier (rues Rivoli, Saint-Honoré, Arbre Sec, Roule, Prouvaire, Pont-Neuf, Berger, Bertin Poirée, Jean Lantier, quais du Louvre et de la Mégisserie) • Rappelle que depuis 7 ans que la Samaritaine a fermé, les commerçants subissent les effets de la perte brutale et prolongée des 20 000 visiteurs par jour du grand magasin et des 1 500 salariés qui fréquentaient le quartier. Les pertes économiques sont lourdes et nombreux sont les commerces qui ont du fermer • Malgré les 30 mois annoncés de chantier, ils attendent avec impatience la réouverture du lieu, vital pour eux et pour la vie du quartier qui subit les dégradations du cadre de vie de ces vastes bâtis à l'abandon • Ils sont choqués des propos écrits et entendus par des personnes qu'ils jugent irresponsables de vouloir bloquer les procédures et retarder le projet pour des motifs idéologiques ou personnels, au mépris de l'intérêt général du quartier • Se disent d'autant plus scandalisés, qu'ayant suivi les évolutions du projet ces derniers mois par le biais des différentes réunions organisées par la Samaritaine, ils ont pu mesurer les efforts constants d'écoute, d'amélioration et de prise en compte du confort des riverains • L'ensemble des 70 adhérents de l'association soutiennent unanimement le projet de rénovation de a

Thèmes	1	2	3	4	5	Résumé observation/courrier
Observations et/ou courriers	Le programme du projet Samaritaine	Les caractéristiques du projet Samaritaine	La rue Baillet	Le chantier et ses impacts	Les procédures mises en oeuvre	
						Samaritaine, en disant : • Oui à des commerces qui vont tirer vers le haut la rue de Rivoli et redonner au quartier qu'elle irrigue l'attractivité et l'image qu'il mérite • Oui à la création de bureaux qui vont revitaliser la vie économique du quartier • Oui à la création de logements qui vont ramener une vie de quartier à toutes heures du jour et de la semaine • Oui enfin à un projet ambitieux, résolument contemporain et soucieux du patrimoine, qui redonne sa fierté à la Samaritaine, aux utilisateurs des alentours, riverains et commerçants, et qui contribue à faire de ce lieu la destination rayonnante si impatiemment attendue par les parisiens et les touristes
R1/Obs n°32	**x**	**x**	**x**			**Mme Piel, propriétaire au 8 rue Baillet, Paris 1er** • Approuve la réhabilitation de la Samaritaine mais estime que la façade rue de Rivoli est une monstruosité qui rompt l'harmonie architecturale existante de la rue de Rivoli. Son apparence, à quelques pas du Louvre, est aussi laide que celle de la future Canopée du Forum des Halles et trouverait davantage sa place dans un ensemble moderne • Attend également que les bâtiments puissent enfin revivre mais s'insurge contre le fait que l'enquête publique puisse s'adresser à des personnes au-delà des riverains et ainsi fausser le sentiment général de ces dernier sur le projet : en effet, les parisiens habitant plus loin ne voient que l'intérêt de la réouverture du grand magasin et non les nuisances que vont subir les actuels résidents de la rue Baillet • Et pourtant les nuisances que subiront ces derniers seront bien réelles, devant désormais subir des vis à vis qui plongeront dans leurs appartements • La nouvelle hauteur du bâtiment privera d'ensoleillement les appartements des derniers niveaux. Leurs propriétaires sont des personnes à revenus modestes ayant acquis leur bien par leur seul travail et qui vont le voir se dévaloriser par cette surélévation • C'est faire montre de mépris pour les petits face à un grand groupe de luxe. Pourquoi ne pas avoir choisi de surélever au niveau de rues plus larges, telle celle de l'Arbre Sec, ou encore celle de Rivoli
R1/Obs n°33	**x**	**x**				**M Lahaye, commerçant, Redelco Paris 1er** • Concernant le plan de rez-de-chaussée de l'îlot Rivoli, regrette le choix de ne pas avoir positionné

Thèmes	1	2	3	4	5	Résumé observation/courrier
Observations et/ou courriers	Le programme du projet Samaritaine	Les caractéristiques du projet Samaritaine	La rue Baillet	Le chantier et ses impacts	Les procédures mises en oeuvre	
						des portes en angles (Rues de Rivoli/Monnaie et Rivoli/Arbre Sec ce qui aurait mieux canalisé les flux des piétons vers le magasin • Concernant l'implantation des livraisons rue de l'Arbre Sec, estime que cet emplacement peut être source de nuisances pour les logements et le trafic rue de Rivoli, même si ces dernières auront lieu entre 21h et 7h du matin
R1/Obs n°34	**x**	**x**	**x**		**x**	**M Delagneau, vice président de l'association Ensemble rue Baillet, membre des associations SOS Paris et Accomplir et propriétaire au 8/8bis rue Baillet, Paris 1er** A déjà consulté et déposé sur le registre, mais souhaite ajouter des compléments d'observations suite à la tenue de la réunion d'échanges et d'information du 16/01/2012 • Des compléments d'études doivent être réalisés au niveau des bâtis existants de la rue Baillet : étude d'impact acoustique et de circulation pour les différents flux : piétons, sécurité incendie, livraisons, accès zones de commerces, habitations, bureaux, parking, coulée verte, parking, crèche, restaurants, ordures ménagères avec zones de dépôt et de ramassage…`une étude de luminosité doit également être réalisée pour améliorer la clarté de la rue • Coupes transversales, élévations et plans au niveau des bâtiments existants des 8 à 10 rue Baillet et du projet, tant au niveau de l'îlot Rivoli que de l'îlot Seine • Demande un accroissement du nombre de logements au niveau du programme du projet, en réduisant les surfaces envisagées pour les bureaux qui apparaissent moins pertinentes au niveau de l'arrondissement • Demande le changement d'affectation des espaces en vis à vis des immeubles existants 8 à 10 rue Baillet, déplaçant les logements sociaux au profit de zones de bureaux générant moins de nuisances visuelles et sonores pour les riverains ; et regrouper ainsi les logements au niveau de la rue de l'Arbre Sec ou sur la rue Baillet mais dans la partie nouvelle de la rue • Créer une façade réfléchissante ou des glaces fond de teint au droit des coursives terrasses des logements sociaux pour réduire les nuisances visuelles • Supprimer l'auvent et la passerelle rue Bailet • Elargir la rue Baillet dans la partie neuve de l'ilot Rivoli pour se conformer au règlement du PLU • En rappel, les hauteurs nouvelles rue Baillet accentuent l'effet canyon de la rue en accentuant les

Thèmes	1	2	3	4	5	Résumé observation/courrier
Observations et/ou courriers	Le programme du projet Samaritaine	Les caractéristiques du projet Samaritaine	La rue Baillet	Le chantier et ses impacts	Les procédures mises en oeuvre	
						nuisances sonores
R1/Obs n°35		**x**	**x**		**x**	**M Chaudière, copropriétaire au 10 rue Baillet, Paris 1er** • Considère que le projet donne l'impression que la rue Baillet ait été disqualifiée, ségréguée et abandonnée au profit d'espaces intérieurs privés créés à l'intérieur du magasin 2 • La rue Baillet reste un vestige du vieux Paris et l'on ne peut faire table rase du passé. L'arrondissement voit bien des pyramide ou colonnes tronquées au cœur de monuments historiques. La rénovation de la Samaritaine doit ainsi être l'occasion d'exploiter la rue qualitativement. A ce propos, LVMH a bien invité les riverains et la mairie de Paris à promouvoir la requalification de cet espace public • Déplore ainsi la relégation de la rue en « fond de précipice », en dégagement de services (sorties de secours, de transformateur ...) et en ruelle quasi interne avec l'auvent et la passerelle. • S'interroge, au regard du droit administratif, sur la possibilité pour un particulier de créer une sorte de division en volume en surplomb d'un espace public. N'y aurait-il pas de la sorte aliénation de domaine public en dehors des procédures prévues à cet effet ?
R1/Obs n°36	**x**			**x**		**M Maret, Groupe Darty, rue des Bourdonnais, Paris 1er** • Projet très cohérent et dynamique pour la vie commerçante du quartier malgré le risque de nuisances inhérent pendant les travaux • Attention toutefois à la gestion des parkings et au maintien de l'activité commerçante à la vie des voisins pendant le chantier
R2/Obs n°1		**x**				**M Ferssier (?)** • Les façades haussmanniennes de la rue de Rivoli forment un ensemble dont la Samaritaine fait partie et remplacer les bâtiments actuels par l'architecture contemporaine prévue serait une verrue en plein visage • Il existe de nombreux bâtiments contemporains mieux situés pour se livrer à ce type d'expérience • On a déjà laissé liquider sans motif sérieux la Samaritaine et tuer par la même occasion la vie du quartier… il serait dommage de la laisser en plus le défigurer
R2/Obs	**x**		**x**	**x**	**x**	**Mme Bourguinat, secrétaire de l'association Accomplir** La Déclaration d'Utilité Publique de la Samaritaine s'est fondée sur trois grandes considération : elle est

Thèmes	1	2	3	4	5	Résumé observation/courrier
Observations et/ou courriers	Le programme du projet Samaritaine	Les caractéristiques du projet Samaritaine	La rue Baillet	Le chantier et ses impacts	Les procédures mises en oeuvre	
n°2						sensée revitaliser le quartier, créer des logements sociaux et une crèche, dé densifier le quartier • Ces motifs apparaissent discutables : si le quartier a besoin d'être revitalisé, c'est précisément par ce que la Samaritaine a fermé il y a déjà 6 ans, du jour au lendemain, sans avoir le moindre projet pour la suite et en privant d'emploi des centaines de personnes. Pourquoi faudrait-il récompenser LVMH d'avoir aussi lourdement pénalisé le quartier, sous prétexte que huit ans plus tard il va le revitaliser ? Ceci pourrait être compréhensible si le naufrageur n'était pas le sauveur. Et quel mérite y a t-il à une entreprise prestigieuse située au Pont-Neuf en plain cœur de Paris ? Ceci se comprendrait pour des locaux situés dans une ville sinistrée de banlieue. Et il aurait paru plus intéressant de créer massivement des logements plutôt que des bureaux, car ce qui menace le quartier, ce n'est pas la disparition des activités économiques, tant s'en faut, mais la muséification du cœur de Paris par la disparition de ses habitants • Le projet Samaritaine est censé créer des logements sociaux, mais c'est une obligation pour une opération de ce type, et non un mérite qui justifierait une dérogation au PLU ? Quant à la crèche, aucune garantie n'a été donnée, dans quelque document que ce soit, qu'il s'agira d'une crèche ouverte aux parisiens. Etant située dans des locaux qui appartiennent à l'entreprise, et en l'absence de quelque convention que ce soit, entre la Ville et LVMH pour garantir qu'au moins une partie des places seront réservées à la municipalité, il est clair qu'il s'agira d'une crèche d'entreprise. En quoi cet équipement privé devrait-il donner droit à une déclaration d'utilité publique ? On peut au passage s'étonner du nombre de m2 très élevé prévu par enfant dans le projet : 60 berceaux sur 1 131 m2. A titre de comparaison, la crèche Rambuteau couvre 1 177 m2 pour 66 berceaux et deux logements de fonction et la crèche elle-même utilise 948 m2. Il serait souhaitable de vérifier quelle est la distribution des locaux de cette future crèche et de voir quelle optimisation il serait possible d'envisager • Le projet est censé dé densifier le quartier par la création de cours intérieurs. Mais pour être d' »utilité publique », la dé densification devrait concerner des espaces publics. Or les cours concernées seront de statut strictement privé. En contrepartie, l'opération densifie le bâti situé le long des voies publiques rue de Rivoli, rue Baillet et rue de la Monnaie, en augmentant considérablement la hauteur des constructions : on assiste donc à une densification de l'espace public et non à une dé densification. Encore une fois, ceci ne justifie pas une déclaration d'utilité publique • Les répercussions au niveau de la rue Baillet vont être particulièrement catastrophiques pour les

Thèmes	1	2	3	4	5	Résumé observation/courrier
Observations et/ou courriers	Le programme du projet Samaritaine	Les caractéristiques du projet Samaritaine	La rue Baillet	Le chantier et ses impacts	Les procédures mises en oeuvre	
						habitants qui seront soumis à de nombreuses nuisances, notamment par le choix de placer de nouveaux logements en vis-à-vis, générant ainsi des gênes réciproques.. Lors de la réunion publique, le directeur de la Samaritaine a expliqué qu'il n'était pas souhaitable de localiser des logements rue de Rivoli. Mais pourquoi ne pas les envisager à l'autre bout de la rue Baillet, vers la rue de la Monnaie ? Ainsi, les habitants actuels retrouveraient des commerces et bureaux, assurant une tranquillité en soirée et le w-end • En résumé, il en ressort que dans cette opération LVMH a externalisé les nuisances en les faisant porter lourdement sur les habitants actuels de la rue Baillet, que ce soit à travers le relèvement des hauteurs et la densification de la rue, la perte d'une partie de l'ensoleillement ou les nuisances sonores provoquées par l'implantation en vis-à-vis des nouveaux logements. Un promoteur immobilier voudrait-il décourager ces habitants et les incitera quitter leurs immeubles pour privatiser la rue qu'il ne s'y serait sans doute pas pris autrement • En conclusion, la prise en compte de l'environnement se fait au bénéfice exclusif de LVMH, avec une « dé densification privée » qui permet, grâce aux puits de lumière créés, de valoriser considérablement les mètres carrés en passant de l'activité marchande à l'activité de bureaux, au détriment des habitants actuels de la rue Baillet qui, non seulement, vont durement souffrir pendant les travaux, mais vont voir leurs conditions de vie habituelles se dégrader de façon irréversible
R2/Obs n°3	**x**	**x**		**x**	**x**	**M Legaret, maire du 1er arrondissement de Paris** Outre cette déposition, le dossier remis par Monsieur le maire comprenait également un extrait de l'atlas du PLU (avant et après révision), le tableau comparatif des hauteurs sur rues (avant/après) et le projet de délibération 2010 DU 101 concernant la révision simplifiée du PLU de Paris sur le site de la Samaritaine dans le 1er arrondissement. Ce projet de rénovation/restructuration de l'îlot des magasins 2 et 4 de la Samaritaine va engendrer un chantier d'un impact important pour le 1er arrondissement. Après des années de silence et d'inaction, le groupe LVMH, propriétaire de cet ensemble immobilier qui apparaît de nature à répondre positivement à de nombreuses attentes. • Le programme paraît équilibré et Monsieur le maire y est globalement favorable : • Rénovation de 26 400 m2 de surfaces commerciales dont la surface globale projetée n'est pas éloignée des 30 000 m2 de commerces existants à la fermeture du grand magasin en 2005

Thèmes	1	2	3	4	5	Résumé observation/courrier
Observations et/ou courriers	Le programme du projet Samaritaine	Les caractéristiques du projet Samaritaine	La rue Baillet	Le chantier et ses impacts	Les procédures mises en oeuvre	
						• Les 96 logements sociaux réalisés constituent un volume important à l'échelle des 600 logements sociaux existants dans le 1er arrondissement • Plus de 20 000 m2 de bureaux génèreront emplois et regain d'activités dans le secteur • Une crèche de 60 berceaux apparaît nécessaire, ne serait ce qu'en accompagnement des logements sociaux réalisés • Un hôtel de 76 chambres constitue une offre intéressante dans un arrondissement très fréquenté par les touristes et est en outre générateur d'emplois et d'activité économique • Le projet architectural apparaît intéressant, à la fois par la restauration historique des bâtiments des architectes Sauvage et Jourdain et par la reconstruction du magasin 4 sur la rue de Rivoli, remplacé par une architecture contemporaine : cette dernière, dans une portion de rue déjà fortement marquée par les transformations faites à l'initiative des grands magasins (Belle Jardinière, Pygmalion…) apparaît intéressante, même si des esquisses plus précises de la configuration future sont attendues • Le règlement d'urbanisme : • la réalisation du programme a nécessité a révision partielle du PLU, approuvée les 5 et 6 juillet 2010. Cette révision, techniquement complexe comme tout document d'urbanisme, consiste essentiellement à uniformiser la ligne des plus grandes hauteurs des bâtiments existants, tout en dé densifiant massivement les deux îlots, puisque le bilan de cette opération aboutira à un total de 69 269 m2 SHON au lieu des 79 200 m2 SHON existants. • Considère que les informations abondamment relayées par la presse faisant croire que la hauteur des bâtiments sera relevée côté rue de Rivoli, sont mensongères. La révision partielle du PLU a eu pour effet de mettre à jour les cotes des hauteurs de filets mentionnées dans ce règlement avec l'existant (cf p 9 à 11 de l'annexe technique de la délibération précitée) • Il a ainsi été demandé à de nombreuses reprises au groupe LVMH de communiquer largement le document graphique qui figure dans le dossier de permis de construire (PC Seine – PC 3-02 coupe longitudinale du terrain et de la construction n°CAA zone E00n° d'ordre 1201), dans un souci de transparence et de bonne information du public, L'examen de ce plan montre que le point culminant des hauteurs reste et restera l'immeuble de Sauvage côté Seine (38m) et que la hauteur du futur bâtiment de la rue de Rivoli ne sera pas surélevé, excepté l'angle de la rue de Rivoli et de celle de l'Arbre Sec (à l'emplacement de l'ancien hôtel Sainte Marie), dont la hauteur existante est plus basse

Thèmes	1	2	3	4	5	Résumé observation/courrier
Observations et/ou courriers	Le programme du projet Samaritaine	Les caractéristiques du projet Samaritaine	La rue Baillet	Le chantier et ses impacts	Les procédures mises en oeuvre	
						que celle du projet. • Observations du maire du 1er arrondissement sur le projet : • Concernant le suivi de chantier : les travaux devraient démarrer au second semestre 2012 et s'achever fin 2014. Ce chantier mobilisera un millier d'ouvriers dans sa phase la plus active et engendrera des contraintes et nuisances lourdes pour les riverains. Il est ainsi demandé que les équipements de la rue de l'Arbre Sec, à savoir la crèche et l'école élémentaire soient intégrées dans la procédure de référé préventif prévu par la maîtrise d'ouvrage. Des précautions particulières devront être prises pour éviter les nuisances sonores, la propagation intempestive de poussière et la gêne liée à une circulation de nombreux engins encombrants et dangereux. Il est également demander d'envisager toutes les solutions de nature à minorer les difficultés de transport des matériaux ; Monsieur le maire à pris l'initiative d'organiser une concertation entre les promoteurs du projet et les services du Port Autonome de Paris afin d'étudier la possibilité d'utiliser la Seine pour l'acheminement des matériaux et l'enlèvement des déblais. Par ailleurs, il est souhaité de signer la charte de qualité pour les chantiers élaborée par la mairie. Une coordination entre les différents chantiers du secteur est également demandée : ceux des Halles, du 144 rue de Rivoli, l'éventuel chantier de la Poste du Louvre, la réhabilitation du 6, rue Perrault…la coordination de ces chantiers est essentielle pour intervenir sur le trafic automobile sur l'ensemble du secteur, tout particulièrement si le projet de réduction de la circulation sur la voie expresse rue droite est menée à son terme • Le parti architectural amène toutefois à des réserves quant à l'implantation de jardins d'hiver sur l'immeuble Jourdain Plateau : ces derniers, s'ils sont mal gérés et se transforment en débarras, risquent fort de porter atteinte à l'esthétique du bâtiment historique • Défavorable à la mise en place de l'auvent vitré rue Baillet, permettant de communiquer entre les magasins 2 et 4 et transformant l'esthétique de la rue • S'interroge également sur la localisation de l'aire de livraisons rue de l'Arbre Sec au niveau des futurs logements sociaux : redoute que le bruit généré par les livraisons matinales bruyantes ne perturbent les habitants
R2/Obs n°4	**x**					**<u>Mme Berthout, premier adjoint au maire du 1er arrondissement de Paris</u>** Souhaite s'exprimer sur le projet de crèche prévu aux 2e et 3e étages du bâtiment Jourdain plateau, rue Baillet et s'appuie, pour ce faire, à la fois sur les plans du permis de construire et sur le cahier des charges de l'appel d'offres pour déléguer la gestion de cet équipement à une association de professionnels de la petite

Thèmes	1	2	3	4	5	Résumé observation/courrier
Observations et/ou courriers	Le programme du projet Samaritaine	Les caractéristiques du projet Samaritaine	La rue Baillet	Le chantier et ses impacts	Les procédures mises en oeuvre	
						enfance • L'analyse des plans fournis au niveau du permis de construire permet d'envisager une meilleure répartition des différents espaces prévus et d'optimiser ainsi le nombre total de berceaux envisagés, passant de 60 à environ 75. Ceci s'appuie sur la connaissance d'équipements équivalents dans lesquels une meilleure organisation a permis d'augmenter le nombre total de berceaux accueillis. Un comité technique composés d'experts et de spécialistes, d'élus et de directrices d'équipements de la petite enfance aurait permis de réaliser ce travail. Plusieurs éléments seraient à revoir : le morcellement des salles d'éveil et de repos, les surfaces dévolues aux activités annexes (bureaux, réserves, cuisine…) trop importantes par rapport à celles destinées aux enfants… • Modalités de gestion de l'équipement : cette question n'étant pas directement liée au dépôt de permis de construire, aucun élément ne figure dans les différents pièces soumis à enquête publique. Toutefois, la mairie est informée de l'appel d'offres lancé par la Samaritaine afin de déléguer la gestion de la future crèche. 5 structures ont déjà été pré sélectionnées et doivent prendre attache avec la mairie du 1er pour évaluer les besoin sur l'arrondissement et apporter des solutions à l'optimisation de l'espace de la future crèche, maintes fois demandée par les services. Dans cet appel d'offres, la mairie regrette que le futur délégataire ne soit pas également associé à la phase « permis de construire » eu égard à l'interaction évidente pour ce type d'équipement, entre fonctionnement et aménagement (choix des matériaux, éclairage, traitement acoustique des espaces dévolus aux enfants…). Au-delà des textes qui s'imposent, l'expertise de professionnels de la petite enfance permettrait d'éviter vraisemblablement des erreurs de conception. • La future crèche et les besoins de l'arrondissement : la capacité d'accueil limitée à 60 berceaux interroge au regard des 96 nouveaux logements créés, dont certains, de grande taille, susceptibles d'accueillir des familles avec jeunes enfants. Par ailleurs, la mairie du 1er gère déjà plusieurs équipements de ce genre et se pose donc en partenaire naturel de la maîtrise d'ouvrage, tant pour son expertise en phase de conception que pour la gestion, même partielle, des places dans leurs modalités d'attribution. Sachant par ailleurs a mairie doit gérer environ 260 dossiers de famille en attente de place, et qu'elle devra faire face à des demandes croissantes en raison des nombreuses opérations prévues et des statistiques de l'INSEE sur l'accroissement de la population de l'arrondissement, elle réitère son souhait de pouvoir disposer de 50% des berceaux qui devront être attribués aux habitants du 1er arrondissement

Récapitulatif général des registres dépouillés par thème

Thèmes	1	2	3	4	5
Total registre 1	25	33	16	3	8
Total registre 2	3	2	1	2	2
Total général	**28**	**35**	**17**	**5**	**10**

ANNEXE 8 : Classement des observations du public par thèmes

NCE

1	**Le programme du projet de la Samaritaine**	**R1/ Obs n°1 : M. Guyon, commerçant, responsable de la cave Nicolas, 192 rue de Rivoli, Paris 1er et président de l'association Louvre-Rivoli :** • Très favorable au projet, à la fois en son nom et en celui de l'association qu'il préside • Grande attente des commerçants du quartier qui ont été fortement impactés par la fermeture de la Samaritaine, tant au niveau de l'affluence touristique qu'elle générait, que par la disparition de plus d'un millier de personnes y travaillant **R1/ Obs n°2 : Mme Doudet, commerçante, gérante de « Lissac Rivoli », 114 rue de Rivoli, Paris 1er :** • Très favorable au projet, qui va enfin redynamiser un quartier qui subit un fort préjudice économique depuis la fermeture du grand magasin • Favorable à la mixité du programme, prévoyant hôtel, commerces, bureaux, logements… **R1/ Obs n°3 : M Picciotto, rue Marcadet, Paris 18e** • S'oppose à la réalisation du parc souterrain de stationnement de 47 places : sans utilité car seuls les transports publics (bus mais surtout tramway) devraient être utilisés. Demande d'un accroissement du service des bus aux abords de la Samaritaine • Constate que les impacts sur le stationnement mentionnés n'évoquent pas ceux liés au trafic supplémentaire généré par le nouveau programme de la Samaritaine, ni celui de l'accès à ce parking rue de la Monnaie (circulation de véhicules privés autorisés dans cette rue et gène probable des autobus (arrêts à proximité) **R1/ Obs n°4 : M Bahous, propriétaire (?) 8 rue Baillet, Paris 1er** Favorable au projet et attend sa concrétisation avec impatience, afin de permettre la revitalisation de la rue Baillet **R1/ Obs n°5 : M Vernhes, commerçant, responsable de « La Coopérative », 85 rue de Rivoli, Paris 1er** Favorable au projet qui est attendu avec impatience pour revitaliser le quartier et le centre de Paris et créer beaucoup d'emplois **R1/ Obs n°6 : M Moukah, restaurateur, responsable de « Luncha», 116 quai du Louvre, Paris 1er** Favorable au projet qui est attendu avec impatience pour revitaliser le quai et ce quartier historique **R1/ Obs n°7 : Anonyme** Favorable au projet, tant au niveau de la mixité de son programme que de la rénovation engagée du patrimoine historique **R1/ Obs n°8 : M & Mme Delagneau, propriétaires bailleurs des 8 et 8 bis rue Baillet** Proposition de déplacer les logements rue de l'Arbre Sec pour limiter les nuisances **R1/ Obs n°9 : M Malochet, rue Madame, Paris 6e** Projet de qualité eu égard aux très nombreuses contraintes **R1/ Obs n°11 : Association « Ensemble rue Baillet », 10 rue Baillet, Paris 1er** • Le projet, qui a bénéficié d'une révision simplifiée du PLU dérogatoire par rapport au PLU de 2006, affichait une dé densification du site : en réalité celle-ci a été obtenue grâce à la réalisation de deux vastes cours intérieures… et donc, cette dé densification se fait au bénéfice des commerces et des bureaux, mais au détriment des riverains mitoyens, tout particulièrement les habitants de la rue Baillet et des logements sociaux qui vont leur faire face. Ce n'est donc pas pour réaliser des logements sociaux que les hauteurs sont augmentées, mais pour réaliser ces vastes espaces intérieurs • Regrette que la Ville de Paris fasse passer le commerce de luxe devant la qualité de vie des riverains de la Samaritaine **R1/ Obs n°12 : Dr Dupont, 91 830 Le Coudray Montreaux** • Satisfait de ce projet qui permet de faire revivre ce patrimoine parisien

- S'interroge sur l'ouverture de la terrasse aux Parisiens ou sera t-elle réservée aux seuls clients de l'hôtel
- Les Parisiens pourront-ils toujours profiter de la vue sur la Seine et les monuments à chaque étage, ou cela deviendra t-il le privilège des clients du nouvel hôtel de luxe ?

R1/ Obs n°13 : Mme Penouilh, 78140 Vélisy

- Magasin faisant partie du patrimoine sensible des Parisiens et leur ayant permis de découvrir des vues splendides de la capitale.
- Demande que la terrasse du bâtiment Sauvage reste accessible à l'ensemble de la population et non simplement à quelques clients privilégiés

R1/ Obs n°15 : Anonyme

- Pour la rénovation de la Samaritaine qui va redonner vie au quartier

R1/ Obs n°17 : Mme Dupuy, 10 rue Baillet, Paris 1er

- Déplore la localisation des logements sociaux rue Baillet en direct vis à vis des logements existants des 8 à 10 rue Baillet

R1/ Obs n°20 : Association « Ensemble rue Baillet », 10 rue Baillet, Paris 1er

Complément ajouté à la première déposition sur le registre

- Tient à préciser que l'association est favorable au projet de rénovation de la Samaritaine dont la fermeture il y a 7 ans a sinistré économiquement le quartier : tant les commerçants que les riverains ont eu à subir des préjudices, la rue Baillet étant devenue sale et dangereuse
- Egalement favorable au programme de logements sociaux et de la crèche qui pourrait réellement profiter aux résidents du 1er arrondissement
- Mais refuse que ce projet aille à l'encontre de la qualité de leur cadre de vie
- Elle déplore l'absence de concertation, maintes fois sollicitée tant auprès de la Samaritaine que de la Ville de Paris, ayant présidé à la préparation du projet qui aurait certainement pu prévenir les désagréments constatés

R1/ Obs n°21 : M Farvacque, rue J Jacques Rousseau, Paris 1er

- Réhabilitation nécessaire et projet globalement intéressant, mais certains points semblent inacceptables
  - Les logements sociaux : quelle composition (intermédiaires…) ? leur nombre apparaît faible au regard des surfaces totales développées
  - Augmenter le nombre de bureaux dans le quartier engorgera les moyens et voies existants en matière de circulation et de fréquentation des transports publics

R1/ Obs n°24 : M Dartigues, 10 rue Baillet, Paris 1er

- Estime que les différentes réunions de concertation avec LVMH ont permis de trouver des réponses satisfaisantes aux craintes soulevées par les riverains sur le projet de rénovation de la Samaritaine :
  - La crainte de certains riverains concernant les nuisances visuelles occasionnées par la réalisation de logements sociaux en vis à vis, notamment avec des jardins d'hiver en façade, pourrait être dissipée si un mur végétal était réalisé. Les logements de part et d'autre de la rue pourraient ainsi profiter de ce jardin vertical, s'inscrivant dans les nouvelles mesures environnementales d'économie d'énergie
- Fait confiance :
  - au groupe LVMH pour conduire ce magnifique projet de réhabilitation dans les principes du droit et suivant un cahier des charges bien défini ;
  - et aux touristes pour réinvestir ce lieu et redynamiser ainsi le tissu social du quartier

R1/ Obs n°25 : Mme X, Association Porte d'Auteuil Environnement, association adhérente à SOS Paris

La première partie de l'observation reprend textuellement l'observation n°8 déposée par M et Mme Delagneau le 09/01/12. En voici les propos :

- Proposition de déplacer les logements rue de l'Arbre Sec pour limiter les nuisances

R1/ Obs n°26 : M Picciotto, rue Marcadet, Paris 18e

Souhaite l'implantation d'une grande surface alimentaire abordable, non comme la Grande 2picerie du Bon Marché

R1/ Obs n°31 : Association des commerçants Louvre Rivoli

Association créée il y a un an, regroupant 70 adhérents, représentant les activités, commerces et associations du quartier (rues Rivoli, Saint-Honoré, Arbre Sec, Roule, Prouvaire, Pont-Neuf, Berger, Bertin Poirée, Jean Lantier, quais du Louvre et de la Mégisserie)

- Rappelle que depuis 7 ans que la Samaritaine a fermé, les commerçants subissent les effets de la perte brutale et prolongée des 20 000 visiteurs par jour du grand magasin et des 1 500 salariés qui fréquentaient le quartier. Les pertes économiques sont lourdes et nombreux sont les commerces qui ont du fermer
- Malgré les 30 mois annoncés de chantier, ils attendent avec impatience la réouverture du lieu, vital pour eux et pour la vie du quartier qui subit les dégradations du cadre de vie de ces vastes bâtis à l'abandon
- Ils sont choqués des propos écrits et entendus par des personnes qu'ils jugent irresponsables de vouloir bloquer les procédures et retarder le projet pour des motifs idéologiques ou personnels, au mépris de l'intérêt général du quartier
- Se disent d'autant plus scandalisés, qu'ayant suivi les évolutions du projet ces derniers mois par le biais des différentes réunions organisées par la Samaritaine, ils ont pu mesurer les efforts constants d'écoute, d'amélioration et de prise en compte du confort des riverains
- L'ensemble des 70 adhérents de l'association soutiennent unanimement le projet de rénovation de a Samaritaine, en disant :
  - Oui à des commerces qui vont tirer vers le haut la rue de Rivoli et redonner au quartier qu'elle irrigue l'attractivité et l'image qu'il mérite
  - Oui à la création de bureaux qui vont revitaliser la vie économique du quartier
  - Oui à la création de logements qui vont ramener une vie de quartier à toutes heures du jour et de la semaine

R1/ Obs n°33 : M Lahaye, commerçant, Redelco Paris 1er

Concernant l'implantation des livraisons rue de l'Arbre Sec, estime que cet emplacement peut être source de nuisances pour les logements et le trafic rue de Rivoli, même si ces dernières auront lieu entre 21h et 7h du matin

R1/ Obs n°34 : M Delagneau, vice président de l'association Ensemble rue Baillet, membre des associations SOS Paris et Accomplir et propriétaire au 8/8bis rue Baillet, Paris 1er

A déjà consulté et déposé sur le registre, mais souhaite ajouter des compléments d'observations suite à la tenue de la réunion d'échanges et d'information du 16/01/2012

- Demande un accroissement du nombre de logements au niveau du programme du projet, en réduisant les surfaces envisagées pour les bureaux qui apparaissent moins pertinentes au niveau de l'arrondissement
- Demande le changement d'affectation des espaces en vis à vis des immeubles existants 8 à 10 rue Baillet, déplaçant les logements sociaux au profit de zones de bureaux générant moins de nuisances visuelles et sonores pour les riverains ; et regrouper ainsi les logements au niveau de la rue de l'Arbre Sec ou sur la rue Baillet mais dans la partie nouvelle de la rue

R1/ Obs n°36 : M Maret, Groupe Darty, rue des Bourdonnais, Paris 1er

- Projet très cohérent et dynamique pour la vie commerçante du quartier malgré le risque de nuisances inhérent pendant les travaux
- Attention toutefois à la gestion des parkings et au maintien de l'activité commerçante à la vie des voisins pendant le chantier

R2/ Obs n°2 : Mme Bourguinat, secrétaire de l'association Accomplir

La Déclaration d'Utilité Publique de la Samaritaine s'est fondée sur trois grandes considération : elle est sensée revitaliser le quartier, créer des logements sociaux et une crèche, dé densifier le quartier

- Ces motifs apparaissent discutables : si le quartier a besoin d'être revitalisé, c'est précisément par ce que la Samaritaine a fermé il y a déjà 6 ans, du jour au lendemain, sans avoir le moindre projet pour la suite et en privant d'emploi des centaines de

personnes. Pourquoi faudrait-il récompenser LVMH d'avoir aussi lourdement pénalisé le quartier, sous prétexte que huit ans plus tard il va le revitaliser ? Ceci pourrait être compréhensible si le naufrageur n'était pas le sauveur. Et quel mérite y a t-il à une entreprise prestigieuse située au Pont-Neuf en plain cœur de Paris ? Ceci se comprendrait pour des locaux situés dans une ville sinistrée de banlieue. Et il aurait paru plus intéressant de créer massivement des logements plutôt que des bureaux, car ce qui menace le quartier, ce n'est pas la disparition des activités économiques, tant s'en faut, mais la muséification du cœur de Paris par la disparition de ses habitants

- Le projet Samaritaine est censé créer des logements sociaux, mais c'est une obligation pour une opération de ce type, et non un mérite qui justifierait une dérogation au PLU ? Quant à la crèche, aucune garantie n'a été donnée, dans quelque document que ce soit, qu'il s'agira d'une crèche ouverte aux parisiens. Etant située dans des locaux qui appartiennent à l'entreprise, et en l'absence de quelque convention que ce soit, entre la Ville et LVMH pour garantir qu'au moins une partie des places seront réservées à la municipalité, il est clair qu'il s'agira d'une crèche d'entreprise. En quoi cet équipement privé devrait-il donner droit à une déclaration d'utilité publique ? On peut au passage s'étonner du nombre de m2 très élevé prévu par enfant dans le projet : 60 berceaux sur 1 131 m2. A titre de comparaison, la crèche Rambuteau couvre 1 177 m2 pour 66 berceaux et deux logements de fonction et la crèche elle-même utilise 948 m2. Il serait souhaitable de vérifier quelle est la distribution des locaux de cette future crèche et de voir quelle optimisation il serait possible d'envisager

R2/ Obs n°3 : M Legaret, maire du 1er arrondissement de Paris

Après des années de silence et d'inaction, le groupe LVMH, propriétaire de cet ensemble immobilier qui apparaît de nature à répondre positivement à de nombreuses attentes.

- Le programme paraît équilibré et Monsieur le maire y est globalement favorable :
  - Rénovation de 26 400 m2 de surfaces commerciales dont la surface globale projetée n'est pas éloignée des 30 000 m2 de commerces existants à la fermeture du grand magasin en 2005
  - Les 96 logements sociaux réalisés constituent un volume important à l'échelle des 600 logements sociaux existants dans le 1er arrondissement
  - Plus de 20 000 m2 de bureaux génèreront emplois et regain d'activités dans le secteur
  - Une crèche de 60 berceaux apparaît nécessaire, ne serait ce qu'en accompagnement des logements sociaux réalisés
  - Un hôtel de 76 chambres constitue une offre intéressante dans un arrondissement très fréquenté par les touristes et est en outre générateur d'emplois et d'activité économique
- S'interroge également sur la localisation de l'aire de livraisons rue de l'Arbre Sec au niveau des futurs logements sociaux : redoute que le bruit généré par les livraisons matinales bruyantes ne perturbent les habitants

R2/ Obs n°4 : Mme Berthout, premier adjoint au maire du 1er arrondissement de Paris

Souhaite s'exprimer sur le projet de crèche prévu aux 2e et 3e étages du bâtiment Jourdain plateau, rue Baillet et s'appuie, pour ce faire, à la fois sur les plans du permis de construire et sur le cahier des charges de l'appel d'offres pour déléguer la gestion de cet équipement à une association de professionnels de la petite enfance

- L'analyse des plans fournis au niveau du permis de construire permet d'envisager une meilleure répartition des différents espaces prévus et d'optimiser ainsi le nombre total de berceaux envisagés, passant de 60 à environ 75. Ceci s'appuie sur la connaissance d'équipements équivalents dans lesquels une meilleure organisation a permis d'augmenter le nombre total de berceaux accueillis. Un comité technique composés d'experts et de spécialistes, d'élus et de directrices d'équipements de la petite enfance aurait permis de réaliser ce travail. Plusieurs éléments seraient à revoir : le morcellement des salles d'éveil et de repos, les surfaces dévolues aux activités annexes (bureaux, réserves, cuisine…) trop importantes par rapport à celles destinées aux enfants…
- Modalités de gestion de l'équipement : cette question n'étant pas directement liée au dépôt de permis de construire, aucun élément ne figure dans les différents pièces soumis à enquête publique. Toutefois, la mairie est informée de l'appel d'offres lancé par la Samaritaine afin de déléguer la gestion de la future crèche. 5 structures ont déjà été pré sélectionnées et doivent prendre attache avec la mairie du 1er pour évaluer les besoin sur l'arrondissement et apporter des solutions à l'optimisation de l'espace de la future crèche, maintes fois demandée par les services. Dans cet appel d'offres, la mairie regrette que le futur délégataire ne soit pas également associé à la phase

		« permis de construire » eu égard à l'interaction évidente pour ce type d'équipement, entre fonctionnement et aménagement (choix des matériaux, éclairage, traitement acoustique des espaces dévolus aux enfants…). Au-delà des textes qui s'imposent, l'expertise de professionnels de la petite enfance permettrait d'éviter vraisemblablement des erreurs de conception. • La future crèche et les besoins de l'arrondissement : la capacité d'accueil limitée à 60 berceaux interroge au regard des 96 nouveaux logements créés, dont certains, de grande taille, susceptibles d'accueillir des familles avec jeunes enfants. Par ailleurs, la mairie du 1er gère déjà plusieurs équipements de ce genre et se pose donc en partenaire naturel de la maîtrise d'ouvrage, tant pour son expertise en phase de conception que pour la gestion, même partielle, des places dans leurs modalités d'attribution. Sachant par ailleurs a mairie doit gérer environ 260 dossiers de famille en attente de place, et qu'elle devra faire face à des demandes croissantes en raison des nombreuses opérations prévues et des statistiques de l'INSEE sur l'accroissement de la population de l'arrondissement, elle réitère son souhait de pouvoir disposer de 50% des berceaux qui devront être attribués aux habitants du 1er arrondissement
2	**Les caractéristiques du projet**	**R1/ Obs n°1 : M. Guyon, commerçant, responsable de la cave Nicolas, 192 rue de Rivoli, Paris 1er et président de l'association Louvre-Rivoli** Favorable à l'architecture contemporaine qui permet de renouveler le cœur de Paris **R1/ Obs n°2 : Mme Doudet, commerçante, gérante de « Lissac Rivoli », 114 rue de Rivoli, Paris 1er :** Intéressée par le parti architectural qui permet, à la fois de restaurer et mettre en valeur un patrimoine historique, et également susciter une nouvelle attractivité par le modernisme de la façade rue de Rivoli **R1/ Obs n°4 : M Bahous, propriétaire (?) 8 rue Baillet, Paris 1er** Espère que toutes les mesures de sécurité seront prises pour éviter les problèmes et répercussion sur les immeubles existants lors de la démolition/reconstruction de l'îlot Rivoli **R1/ Obs n°5 : M Vernhes, commerçant, responsable de « La Coopérative », 85 rue de Rivoli, Paris 1er** Enthousiaste par rapport au projet en général et en particulier à l'architecture contemporaine de la rue de Rivoli et l'ensemble financé par des fonds privés **R1/ Obs n°7 : Anonyme** Favorable au projet, tant au niveau de la mixité de son programme que de la rénovation engagée du patrimoine historique **R1/ Obs n°9 : M Malochet, rue Madame, Paris 6e** Regrette que le passage traversant Nord-Sud ait été abandonné car il aurait profité au plus grand nombre, débouchant sur le quai, au milieu de l'immeuble Sauvage. L'hôtel aurait, lui, pu voir son entrée reportée latéralement **R1/ Obs n°12 : Dr Dupont, 91 830 Le Coudray Montreaux** Critique la façade de verre de la rue de Rivoli qui ne s'intègre pas dans la rue (avec les anciens magasins 1 et 3 et les immeubles haussmanniens. Sans avoir la laideur de Beaubourg, il en déplore l'aspect **R1/ Obs n°14 : Mme Rozo, Paris** Etonnée, en tant qu'architecte, de la légèreté de la présentation, de la faible proportion de logements et du qualificatif « intégrable » de la façade rue de Rivoli : si elle ne la trouve pas forcément choquante, en revanche, elle n'a rien d'intégrable, mais au contraire, tranche avec son voisinage. Rupture pouvant être qualifiée de salutaire, tout comme l'architecture de Sauvage à l'époque **R1/ Obs n°15 : Anonyme** Résolument contre la façade rue de Rivoli qui détruit l'homogénéité de la Capitale. Déplore que l'option de conserver les façades sur la rue de Rivoli n'ait pas été retenue, même avec une rénovation générale par ailleurs et que la nouvelle architecture retenue avec son « rideau de verre » également prévu pour la Banque Postale rue de Sèvres, appauvrissant la qualité

architecturale générale de Paris

R1/ Obs n°18 :M Welsch, Paris

- Relève la remarque de l'Autorité environnementale au sujet de la nouvelle façade rue de Rivoli qui « ne présente pas de modénature horizontale …aujourd'hui typique de cet axe historique »
- Regrette que cette nouvelle façade, à l'instar des réalisations de la Banque Postale ou l'hôpital Necker, ne détruise une certaine harmonie architecturale au cœur de la capitale

R1/ Obs n°21 : M Farvacque, rue J Jacques Rousseau, Paris 1er

La façade de verre qui défigure la rue va créer un précédent pour de futures réalisations

R1/ Obs n°22 : M Bon, Association « SOS Paris»

Partage l'avis ci-dessus de M Farvacque sur le danger de défigurer Paris et diminuer ainsi l'attrait touristique de la capitale, qui, à l'instar de Rome ou de Venise est visitée pour une certaine homogénéité

R1/ Obs n°23 : Architecte anonyme

S'insurge contre la médiocrité de la pensée et la rareté des compétences architecturales que font apparaître le travail présenté. Le verre n'a absolument rien d'invisible ou d'immatériel. Au contraire, il réfléchit et transmet la lumière, sans compter les problèmes liés son entretien… et donc à la saleté et aux tâches. S'il peut avoir son utilité et sa place, il ne doit, en revanche, pas constituer une solution réductrice et fallacieuse à la notion d'insertion dans le contexte, car en réalité, il se contente de le refléter.

R1/ Obs n°24 : M Dartigues, 10 rue Baillet, Paris 1er

- Fait confiance :
  - au groupe LVMH pour conduire ce magnifique projet de réhabilitation dans les principes du droit et suivant un cahier des charges bien défini ;
  - au talent des architectes de l'agence SANAA pour ressusciter une Samaritaine magnifique et parfaitement intégrée aux immeubles du quartier ; `

R1/ Obs n°25 : Mme X, Association Porte d'Auteuil Environnement, association adhérente à SOS Paris

- N'a pas vu clairement dans le dossier la hauteur totale du bâtiment quai du Louvre. Pourquoi dépasser ? L'élévation générale sur le quai va la perspective et le site vers le pont neuf, le plus ancien pont de Paris après le pont Marie
- Des deux projets présentés, LVMH a choisi le plus rigide, probablement parce qu'il offrait davantage de profit financier
- Déplore que la DRAC ait donné son aval, alors que les travaux de la pyramide du Louvre ont révélés des richesses médiévales
- Estime que les parisiens sont attachés à leur passé, et notamment à la richesse patrimoniale des toits de Paris qui doit être maintenue
- En détruisant systématiquement toute trace du passé, comme à Beaugrenelle ou avec la tour Montparnasse qui n'ont entrainés, ni l'adhésion des riverains, ni celle des touristes

R1/ Obs n°26 : M Picciotto, rue Marcadet, Paris 18e

- Considère le projet de permis de construire de médiocre qualité, sans renouveau architectural et urbain, malgré le bouleversement subrepticement introduit : lors de la révision du PLU, la démolition de l'ilot Rivoli n'était pas claire. Regrette ici l'absence de « geste fort » de la collectivité qui aurait pu décider de déclasser la rue Bailet afin de constituer un seul grand ilot et permettre la création de nouvelles surfaces immobilières et commerciales
- En compensation, le promoteur aurait pu s'engager dans l'amélioration des transports en commun, en particulier pour les touristes et clients du futur hôtel. L'avis de l'autorité environnementale est jugé superficiel car il ne prend pas en considération le caractère « intrusif » du nouveau parc de stationnement réalisé dans l'opération. Sont ici décrits des exemples de lignes de bus à développer, renforcer, déjà présentés dans une première observation en début d'enquête
- Qui prendra en charge les traitements anti vibrations de la ligne 7 du métro ? LVMH, la ville de Paris

		• Demande de prendre en compte la crue millénniale et non la crue centennale • Considère que le plan fourni présentant les lignes d'autobus dans l'arrondissement n'est pas suffisamment clair et précis qui donne la fausse impression d'une desserte optimale du site **R1/ Obs n°27 : M Wyers, secrétaire général de l'association SOS Paris, rue de Vaugirard, Paris 6e** • Cohérence des plans : selon les plans, coupes ou axonométrie présentant la répartition des fonctions, les logements sociaux sont implantés entre le 1er et le 3e étage. Qui faut-il croire ? • Commerces : un plateau de commerce est isolé dans un étage supérieur. Or il n'est desservi que par trois ascenseurs et donc inaccessible au public. Les plans de sécurité n'indiquent d'ailleurs pas cet espace comme un ERP… s'agit-il d'une nouvelle forme de commerce sans client ? ou la surface est-elle destinée à devenir des bureau ? **R1/ Obs n°29 : Mme Nédélec, secrétaire de l'association SOS Paris** L'harmonie de la rue de Rivoli menacée par ce projet de construction contemporaine, ne tenant compte, ni du gabarit des bâtiments actuels, ni des matériaux **R1/ Obs n°30 : M B. , Paris 2e** S'insurge contre la démolition des façades Louis Philippe rue de Rivoli, l'une des principales artères historiques de Paris, considérant que cette « rénovation » est une honte **R1/ Obs n°31 : Association des commerçants Louvre Rivoli** Oui à un projet ambitieux, résolument contemporain et soucieux du patrimoine, qui redonne sa fierté à la Samaritaine, aux utilisateurs des alentours, riverains et commerçants, et qui contribue à faire de ce lieu la destination rayonnante si impatiemment attendue par les parisiens et les touristes **R1/ Obs n°33 : M Lahaye, commerçant, Redelco Paris 1er** Concernant le plan de rez-de-chaussée de l'îlot Rivoli, regrette le choix de ne pas avoir positionné des portes en angles (Rues de Rivoli/Monnaie et Rivoli/Arbre Sec ce qui aurait mieux canalisé les flux des piétons vers le magasin **R2/ Obs n°1 : M Ferssier (?)** • Les façades haussmanniennes de la rue de Rivoli forment un ensemble dont la Samaritaine fait partie et remplacer les bâtiments actuels par l'architecture contemporaine prévue serait une verrue en plein visage • Il existe de nombreux bâtiments contemporains mieux situés pour se livrer à ce type d'expérience On a déjà laissé liquider sans motif sérieux la Samaritaine et tuer par la même occasion la vie du quartier… il serait dommage de la laisser en plus le défigurer **R2/ Obs n°3 : M Legaret, maire du 1er arrondissement de Paris** • Le projet architectural apparaît intéressant, à la fois par la restauration historique des bâtiments des architectes Sauvage et Jourdain et par la reconstruction du magasin 4 sur la rue de Rivoli, remplacé par une architecture contemporaine : cette dernière, dans une portion de rue déjà fortement marquée par les transformations faites à l'initiative des grands magasins (Belle Jardinière, Pygmalion…) apparaît intéressante, même si des esquisses plus précises de la configuration future sont attendues • Le parti architectural amène toutefois à des réserves quant à l'implantation de jardins d'hiver sur l'immeuble Jourdain Plateau : ces derniers, s'ils sont mal gérés et se transforment en débarras, risquent fort de porter atteinte à l'esthétique du bâtiment historique • S'interroge également sur la localisation de l'aire de livraisons rue de l'Arbre Sec au niveau des futurs logements sociaux : redoute que le bruit généré par les livraisons matinales bruyantes ne perturbent les habitants
3	**La rue Baillet**	**R1/ Obs n°8 : M & Mme Delagneau, propriétaires bailleurs des 8 et 8 bis rue Baillet** • Opposés au projet qui va détériorer leur cadre de vie :

- Surélévation de 3 ou 4 niveaux des héberges des 2 côtés de la rue Baillet
- Surélévation de la passerelle sur 4 niveaux (du 2e au 5e étage et non, comme actuellement du 1er au 3e étage), ajout d'un auvent de 11m de large, créant un effet cul de sac au niveau de cette petite rue
- Nombreuses servitudes : d'accès/sorties sur la rue : 13 en tout
- Servitude de bruit, en raison de l'entrée de la crèche, du passage des piétons
- Servitude visuelle générée par les appartements sociaux créés en vis-à-vis des logements existants sur la rue, et avec un principe de bow window risquant de créer des encombrements d'objets et du bruit
- Servitude de luminosité et d'ensoleillement en raison de la surélévation des héberges, hormis ponctuellement au niveau du 10 rue Baillet
- Demande de faire clairement apparaître les bâtiments 8/8bis et 10 rue Baillet sur les plans et coupes et d'ajouter une coupe transversale du projet Nord-Sud à leur niveau.
- Demande de réaliser une étude acoustique sur la rue pour étudier les impacts du projet sur les habitations existantes

R1/ Obs n°10 : M Schneider, 8 rue Baillet, Paris 1er

- Dossier ni assez clair ni précis
- Hauteur du bâtiment en vis à vis peu aisée à lire
- Impact de la passerelle sur l'environnement de la rue : hauteur de la passerelle ?
- Impact de la surélévation du bâtiment Rivoli au niveau des cours intérieures des habitations existantes de la rue Baillet
- Déplore que dans ce dossier les habitants ne soient pas respectés

R1/ Obs n°11 : Association « Ensemble rue Baillet », 10 rue Baillet, Paris 1er

- Maquette de la Maison du Site non conforme aux plans présentés dans les dossiers de permis de construire :
- Passerelle sur 3 et non 4 niveaux
- Absence de l'auvent
- Absence des surélévations prévues au niveau des logements réhabilités rue de l'Arbre Sec, à l'arrière des immeubles 8 à 10 rue Baillet
- Etonnement par rapport au résultat de l'étude d'ensoleillement réalisée au niveau des immeubles 8 à 10 rue Baillet qui ne seraient pas impactés par la surélévation de l'immeuble Jourdain en vis à vis (le logement de la présidente de l'association bénéficiant au contraire d'une luminosité accrue….pense que ces conclusions sont le fait de côtes avant travaux.
- Absence d'une étude d'impact « bruit » sur la rue Baillet et demande d'en réaliser une
- Surélévation de ¾ niveaux des héberges généralisée des deux côtés de la rue Baillet, créant un effet « canyon »
- Nombre important d'accès aux immeubles donnant sur la rue Baillet : crèche, sortie piétons au parc de stationnement, sorties de secours, porte transfo…
- Nuisances visuelles et sonores générées par les logements sociaux en vis à vis

R1/ Obs n°16 : M Laval, Bd Malesherbes, Paris 8e, bailleur au 8-8 bis rue Baillet

- Considère que ce projet de réhabilitation va engendrer de nombreuses nuisances pour les habitants de la rue Baillet en particulier, et du quartier en général
- Nuisances sonores générées : fréquentation accrue de la rue en raison du passage couvert entre les deux ilots, les bruits des conversations, de la musique, de l'appel aux chalands… ces bruits, tolérables à la limite en période diurne, sont inadmissibles la nuit, entre 22h et 7h et le dimanche : aussi est-il instamment demandé d'interdire l'utilisation du passage la nuit, sauf en cas de secours. Ceci doit être valable, autant pour la clientèle que pour les livraisons
- L'hygiène : les services municipaux doivent redoubler de vigilance au niveau de la propreté de la rue
- Opposition au passage couvert envisagé : ce dernier va fortement diminuer la luminosité naturelle déjà faible de la rue Baillet. L'éclairage artificiel aura des répercussions négatives sur le confort visuel. Par ailleurs, l'éclairage des vitrines et des enseignes, en intensité et en couleurs, devrait être en harmonie : un cahier des charges spécifique pour l'éclairage diurne et nocturne devrait être réalisé. La couverture de ce passage devra être parfaitement nettoyée et l'eau de pluie devra être canalisée pour éviter qu'elle ne stagne, ne se pollue et ne retombe ensuite sur les passants. Enfin, ce

		passage risque de générer des flux d'air ou de neige en cas d'intempéries • Les logements : leur positionnement rue de l'Arbre Sec, à proximité immédiate de l'aire de livraison, apparaît peu judicieuse, à moins d'interdire le fonctionnement de cette dernière entre 22h et 7h du matin. Pour ceux prévus rue Bailet, cette implantation au niveau d'une rue si étroite, en vis à vis direct avec les logements existants, apparaît source de nuisances évidentes. Pendant le chantier, les nuisances importantes vont peut être amener les locataires actuels à rompre leur bail. Quelles indemnisations sont envisagées ? Idem pour la pose de fenêtres à double ou triple vitrage ? • Demande une amélioration significative de ce projet si séduisant « à distance » mais qui « oublie » en réalité les riverains directement impactés **R1/ Obs n°17 : Mme Dupuy, 10 rue Baillet, Paris 1er** • Déplore la localisation des logements sociaux rue Baillet en direct vis à vis des logements existants des 8 à 10 rue Baillet • Estime qu'un élargissement de la rue aurait pu être réalisé, pour le confort de tous, passants et habitants • La qualité du cadre de vie des habitants semble avoir laissé pour compte, alors même que les prises en considération environnementales sont revendiquées **R1/ Obs n°19 : Mme Grapin, résidente de la rue Baillet, Paris 1er** • Constate que les propositions actuelles présentées au niveau des demandes de permis de construire ne prennent pas en considérations les impacts négatifs pour les habitants de la rue Baillet. • Les vis à vis de logements vont engendrer nécessairement des nuisances sonores et visuelles • Perte de luminosité corrélative à la surélévation des immeubles de l'ilot Seine • Demande à ce que des alternatives soient étudiées : déplacer les logements afin de limiter les nuisances • Reprendre le projet pour éviter les surélévations à cet endroit **R1/ Obs n°20 : Association « Ensemble rue Baillet », 10 rue Baillet, Paris 1er** • Refuse que ce projet aille à l'encontre de la qualité de leur cadre de vie • Elle déplore l'absence de concertation, maintes fois sollicitée tant auprès de la Samaritaine que de la Ville de Paris, ayant présidé à la préparation du projet qui aurait certainement pu prévenir les désagréments constatés • Constate l'absence d'une étude d'impact des conséquences environnementales sur les immeubles 8 à 10 de la rue Baillet : bruit, hygiène et sécurité • Demande donc la réalisation de cette étude et la prolongation de l'enquête publique pour en permettre sa production et son examen par le public • Rappelle les impacts importants au niveau de la rue : • Effet « canyon renforcé en raison de la surélévation généralisée des héberges à 28m de chaque côté de la rue, y compris au niveau du tronçon qui culmine actuellement à18m, réalisation d'une passerelle sur 4 et non plus 3 niveaux, création d'un vaste auvent de 50 m2 • Accroissement considérable des sources de nuisances sonores diverses dans la rue : par la création de logements en remplacement des bureaux en face des bâtis existants des 8 à 10 rue Baillet, générateurs de bruits, tout particulièrement en période estivale ; par l'aménagement d'un passage massif de la clientèle au niveau du auvent ; par la réalisation d'une crèche dont l'entrée est prévue rue Baillet et qui va engendrer des allées et venues et des attroupements **R1/ Obs n°24 : M Dartigues, 10 rue Baillet, Paris 1er** • Estime que les différentes réunions de concertation avec LVMH ont permis de trouver des réponses satisfaisantes aux craintes soulevées par les riverains sur le projet de rénovation de la Samaritaine : • Ce corridor traversant à usage principalement piétonnier recouvrera sa vocation première, à savoir le dégagement des grands axes. Mais sa configuration doit faire prendre conscience de l'accroissement des bruits • La crainte de certains riverains concernant les nuisances visuelles occasionnées

par la réalisation de logements sociaux en vis à vis, notamment avec des jardins d'hiver en façade, pourrait être dissipée si un mur végétal était réalisé. Les logements de part et d'autre de la rue pourraient ainsi profiter de ce jardin vertical, s'inscrivant dans les nouvelles mesures environnementales d'économie d'énergie

- Concernant les augmentations de hauteurs des façades de part et d'autre des habitations existantes, le groupe LVMH a indiqué qu'elles n'en diminueraient pas l'ensoleillement. Cette résolution a été actée par l'ensemble des intervenants

R1/ Obs n°25 : Mme X, Association Porte d'Auteuil Environnement, association adhérente à SOS Paris

La première partie de l'observation reprend textuellement l'observation n°8 déposée par M et Mme Delagneau le 09/01/12. En voici les propos :

- « Opposés au projet qui va détériorer leur cadre de vie :
  - Surélévation de 3 ou 4 niveaux des héberges des 2 côtés de la rue Baillet
  - Surélévation de la passerelle sur 4 niveaux (du 2e au 5e étage et non, comme actuellement du 1er au 3e étage), ajout d'un auvent de 11m de large, créant un effet cul de sac au niveau de cette petite rue
  - Nombreuses servitudes : d'accès/sorties sur la rue : 13 en tout
  - Servitude de bruit, en raison de l'entrée de la crèche, du passage des piétons
  - Servitude visuelle générée par les appartements sociaux créés en vis-à-vis des logements existants sur la rue, et avec un principe de bow window risquant de créer des encombrements d'objets et du bruit
  - Servitude de luminosité et d'ensoleillement en raison de la surélévation des héberges, hormis ponctuellement au niveau du 10 rue Baillet
- Proposition de déplacer les logements rue de l'Arbre Sec pour limiter les nuisances
- Demande de faire clairement apparaître les bâtiments 8/8bis et 10 rue Baillet sur les plans et coupes et d'ajouter une coupe transversale du projet Nord-Sud à leur niveau.
- Demande de réaliser une étude acoustique sur la rue pour étudier les impacts du projet sur les habitations existantes »

R1/ Obs n°27 : M Wyers, secrétaire général de l'association SOS Paris, rue de Vaugirard, Paris 6e

- Les immeubles de la rue Baillet ne faisant pas partie du projet (8 à 10 rue Baillet), apparaissent bien en zones hachurées sur les plans… mais ne sont en revanche pas matérialisés sur les coupes. Ainsi, en l'absence de ces héberges, la lecture est faussée et on peut croire que la lumière entre dans les cours intérieures alors qu'il n'en est rien. Cette absence rend également impossible toute vérification du respect des distances de vue en intérieur d'ilot (article 7 du PLU)
- Etude d'impact : elle détaille bien la protection des batraciens ou l'influence de la tôle ondulée sur les risques d'enneigement dans la capitale, mais ne dit rien de ces nouvelles occupations sur le quartier. Sont bien précisés les implantations des climatiseurs sur des blocs souples, mais rien de l'impact des livraisons, ramassage des ordures… or l'impact sonore sur des rues étroites comme celles de l'Arbre Sec ou encore la rue Baillet seront manifestes

R1/ Obs n°29 : Mme Nédélec, secrétaire de l'association SOS Paris

Des nuisances évidentes en matière d'ensoleillement, de bruit, d'accessibilité, d'encombrement pour la rue Baillet

R1/ Obs n°32 : Mme Piel, propriétaire au 8 rue Baillet, Paris 1er

- Approuve la réhabilitation de la Samaritaine mais estime que la façade rue de Rivoli est une monstruosité qui rompt l'harmonie architecturale existante de la rue de Rivoli. Son apparence, à quelques pas du Louvre, est aussi laide que celle de la future Canopée du Forum des Halles et trouverait davantage sa place dans un ensemble moderne
- Attend également que les bâtiments puissent enfin revivre mais s'insurge contre le fait que l'enquête publique puisse s'adresser à des personnes au-delà des riverains et ainsi fausser le sentiment général de ces dernier sur le projet : en effet, les parisiens habitant plus loin ne voient que l'intérêt de la réouverture du grand magasin et non les nuisances que vont subir les actuels résidents de la rue Baillet
- Et pourtant les nuisances que subiront ces derniers seront bien réelles, devant désormais subir des vis à vis qui plongeront dans leurs appartements
- La nouvelle hauteur du bâtiment privera d'ensoleillement les appartements des derniers

niveaux. Leurs propriétaires sont des personnes à revenus modestes ayant acquis leur bien par leur seul travail et qui vont le voir se dévaloriser par cette surélévation

- C'est faire montre de mépris pour les petits face à un grand groupe de luxe. Pourquoi ne pas avoir choisi de surélever au niveau de rues plus larges, telle celle de l'Arbre Sec, ou encore celle de Rivoli

R1/ Obs n°34 : M Delagneau, vice président de l'association Ensemble rue Baillet, membre des associations SOS Paris et Accomplir et propriétaire au 8/8bis rue Baillet, Paris 1er

- Des compléments d'études doivent être réalisés au niveau des bâtis existants de la rue Baillet : étude d'impact acoustique et de circulation pour les différents flux : piétons, sécurité incendie, livraisons, accès zones de commerces, habitations, bureaux, parking, coulée verte, parking, crèche, restaurants, ordures ménagères avec zones de dépôt et de ramassage…`une étude de luminosité doit également être réalisée pour améliorer la clarté de la rue
- Coupes transversales, élévations et plans au niveau des bâtiments existants des 8 à 10 rue Baillet et du projet, tant au niveau de l'îlot Rivoli que de l'îlot Seine
- Créer une façade réfléchissante ou des glaces fond de teint au droit des coursives terrasses des logements sociaux pour réduire les nuisances visuelles
- Supprimer l'auvent et la passerelle rue Bailet
- Elargir la rue Baillet dans la partie neuve de l'ilot Rivoli pour se conformer au règlement du PLU
- En rappel, les hauteurs nouvelles rue Baillet accentuent l'effet canyon de la rue en accentuant les nuisances sonores

R1/ Obs n°35 : M Chaudière, copropriétaire au 10 rue Baillet, Paris 1er

- Considère que le projet donne l'impression que la rue Baillet ait été disqualifiée, ségréguée et abandonnée au profit d'espaces intérieurs privés créés à l'intérieur du magasin 2
- La rue Baillet reste un vestige du vieux Paris et l'on ne peut faire table rase du passé. L'arrondissement voit bien des pyramide ou colonnes tronquées au cœur de monuments historiques. La rénovation de la Samaritaine doit ainsi être l'occasion d'exploiter la rue qualitativement. A ce propos, LVMH a bien invité les riverains et la mairie de Paris à promouvoir la requalification de cet espace public
- Déplore ainsi la relégation de la rue en « fond de précipice », en dégagement de services (sorties de secours, de transformateur ...) et en ruelle quasi interne avec l'auvent et la passerelle.

R2/ Obs n°2 : Mme Bourguinat, secrétaire de l'association Accomplir

- Les répercussions au niveau de la rue Baillet vont être particulièrement catastrophiques pour les habitants qui seront soumis à de nombreuses nuisances, notamment par le choix de placer de nouveaux logements en vis-à-vis, générant ainsi des gênes réciproques.. Lors de la réunion publique, le directeur de la Samaritaine a expliqué qu'il n'était pas souhaitable de localiser des logements rue de Rivoli. Mais pourquoi ne pas les envisager à l'autre bout de la rue Baillet, vers la rue de la Monnaie ? Ainsi, les habitants actuels retrouveraient des commerces et bureaux, assurant une tranquillité en soirée et le w-end
- En résumé, il en ressort que dans cette opération LVMH a externalisé les nuisances en les faisant porter lourdement sur les habitants actuels de la rue Baillet, que ce soit à travers le relèvement des hauteurs et la densification de la rue, la perte d'une partie de l'ensoleillement ou les nuisances sonores provoquées par l'implantation en vis-à-vis des nouveaux logements. Un promoteur immobilier voudrait-il décourager ces habitants et les incitera quitter leurs immeubles pour privatiser la rue qu'il ne s'y serait sans doute pas pris autrement
- En conclusion, la prise en compte de l'environnement se fait au bénéfice exclusif de LVMH, avec une « dé densification privée » qui permet, grâce aux puits de lumière créés, de valoriser considérablement les mètres carrés en passant de l'activité marchande à l'activité de bureaux, au détriment des habitants actuels de la rue Baillet qui, non seulement, vont durement souffrir pendant les travaux, mais vont voir leurs conditions de vie habituelles se dégrader de façon irréversible

R2/ Obs n°3 : M Legaret, maire du 1er arrondissement de Paris

Défavorable à la mise en place de l'auvent vitré rue Baillet, permettant de communiquer entre les

		magasins 2 et 4 et transformant l'esthétique de la rue
4	**Le chantier et ses impacts**	**R1/ Obs n°16 : M Laval, Bd Malesherbes, Paris 8e, bailleur au 8-8 bis rue Baillet** Pendant le chantier, les nuisances importantes vont peut être amener les locataires actuels à rompre leur bail. Quelles indemnisations sont envisagées ? Idem pour la pose de fenêtres à double ou triple vitrage ? **R1/ Obs n°24 : M Dartigues, 10 rue Baillet, Paris 1er** • Estime que les différentes réunions de concertation avec LVMH ont permis de trouver des réponses satisfaisantes aux craintes soulevées par les riverains sur le projet de rénovation de la Samaritaine : • … • Des discussions sont en cours avec l'ensemble des intervenants (dont la mairie du 1er arrondissement) pour réfléchir à un planning de travaux acceptable et pour envisager par la suite la requalification de la rue. … **R1/ Obs n°36 : M Maret, Groupe Darty, rue des Bourdonnais, Paris 1er** Attention à la gestion des parkings et au maintien de l'activité commerçante à la vie des voisins pendant le chantier **R2/ Obs n°3 : M Legaret, maire du 1er arrondissement de Paris** Ce projet de rénovation/restructuration de l'îlot des magasins 2 et 4 de la Samaritaine va engendrer un chantier d'un impact important pour le 1er arrondissement Concernant le suivi de chantier : les travaux devraient démarrer au second semestre 2012 et s'achever fin 2014. Ce chantier mobilisera un millier d'ouvriers dans sa phase la plus active et engendrera des contraintes et nuisances lourdes pour les riverains. Il est ainsi demandé que les équipements de la rue de l'Arbre Sec, à savoir la crèche et l'école élémentaire soient intégrées dans la procédure de référé préventif prévu par la maîtrise d'ouvrage. Des précautions particulières devront être prises pour éviter les nuisances sonores, la propagation intempestive de poussière et la gêne liée à une circulation de nombreux engins encombrants et dangereux. Il est également demander d'envisager toutes les solutions de nature à minorer les difficultés de transport des matériaux ; Monsieur le maire à pris l'initiative d'organiser une concertation entre les promoteurs du projet et les services du Port Autonome de Paris afin d'étudier la possibilité d'utiliser la Seine pour l'acheminement des matériaux et l'enlèvement des déblais. Par ailleurs, il est souhaité de signer la charte de qualité pour les chantiers élaborée par la mairie. Une coordination entre les différents chantiers du secteur est également demandée : ceux des Halles, du 144 rue de Rivoli, l'éventuel chantier de la Poste du Louvre, la réhabilitation du 6, rue Perrault…la coordination de ces chantiers est essentielle pour intervenir sur le trafic automobile sur l'ensemble du secteur, tout particulièrement si le projet de réduction de la circulation sur la voie expresse rue droite est menée à son terme
5	**Les procédures**	**R1/ Obs n°11 : Association « Ensemble rue Baillet », 10 rue Baillet, Paris 1er** • Le projet, qui a bénéficié d'une révision simplifiée du PLU dérogatoire par rapport au PLU de 2006, affichait une dé densification du site : en réalité celle-ci a été obtenue grâce à la réalisation de deux vastes cours intérieures… et donc, cette dé densification se fait au bénéfice des commerces et des bureaux, mais au détriment des riverains mitoyens, tout particulièrement les habitants de la rue Baillet et des logements sociaux qui vont leur faire face. Ce n'est donc pas pour réaliser des logements sociaux que les hauteurs sont augmentées, mais pour réaliser ces vastes espaces intérieurs • Regrette que la Ville de Paris fasse passer le commerce de luxe devant la qualité de vie des riverains de la Samaritaine Tous ces éléments n'ont pas été présentés lors de la révision simplifiée du PLU et donc cette dernière n'était qu'un « chèque en blanc » accordé à la Samaritaine : attribution d'un gabarit dérogatoire , y compris pour l'élaboration d'un projet différent de celui présenté à l'époque **R1/ Obs n°26 : M Picciotto, rue Marcadet, Paris 18e** • Faudrait-il prolonger l'enquête publique ou en refaire une dans l'année ? • S'étonne, à la veille de la clôture de l'enquête publique, de l'absence du compte-rendu de la réunion publique à laquelle il n'a pu participer **R1/ Obs n°27 : M Wyers, secrétaire général de l'association SOS Paris, rue de Vaugirard, Paris 6e**

Souhaite revenir sur la précédente procédure liée à cette présente enquête, à savoir la révision du PLU de Paris, préalable indispensable au dépôt des permis de construire de la Samaritaine : et du fait que le directeur de la stratégie chez LVMH soit l'adjoint à la culture à la mairie de Paris, adjoint très écouté, ce qui a du simplifier les échanges entre une municipalité de gauche et un grand groupe de luxe

- La révision du PLU a été justifiée par la nécessité de retrouver une surface perdue pour la mise en sécurité des locaux et/ou pour placer des logements sociaux :
  - Mais en étudiant le projet, l'ondulation de la façade de l'ilot Rivoli nécessite le retrait d'environ 1 mètre rue de Rivoli et de l'Arbre Sec et de 3,5m sur la rue de la Monnaie. Cette épaisseur « perdue », multipliée par le linéaire de façade et par le nombre de niveaux, on aboutit à plusieurs centaines de mètres carrés tout simplement laissés sur le trottoir. Cette surface correspond approximativement à la SHON des deux derniers niveaux sur la rue de Rivoli
  - En gardant l'implantation actuelle, il n'était ainsi absolument pas nécessaire de surélever la façade, de réviser le PLU, de transformer le cône de protection de la visibilité depuis l'Arc de Triomphe afin de trouver la surface nécessaire à la rentabilité de cette opération. Et donc l'explication donnée sur les surfaces n'était en réalité justifiée que par la volonté de surélever la façade. La révision du PLU n'avait donc aucune utilité publique mais seulement la nécessité de satisfaire la volonté de l'architecte ou du maître d'ouvrage.

Observations sur les demandes de permis de construire :

- Implantation des constructions : ces dernières indiquent des différences entre l'implantation des constructions et la limite de propriété. En de nombreux endroits, l'implantation se fait en retrait. Si l'article UG.6.1 du PLU l'autorise, en revanche une matérialisation de la limite de propriété doit être réalisée. Or ce n'est pas le cas. L'entretien de cette surface privative risque fort d'être assuré par la Ville de Paris
- Verticales des constructions neuves sur la rue Baillet : selon le même article, l'implantation des façades des constructions neuves doit être réalisé à plus de 3 mètres de l'axe de la rue. Or, l'implantation des nouvelles constructions se fait sur l'implantation actuelle sans respecter ce recul
- Hauteur à la verticale : la hauteur à la verticale de la façade ondulée est bien de 25m et quelques centimètres au point le plus hait du trottoir. Or le trottoir descend vers la Seine… et donc la verticale approche les 26m à l'angle de la rue de la Monnaie et de la rue Baillet… ce qui va à l'encontre des nouvelles dispositions prises lors de la révision du PLU, précisément pour ce projet…
- Implantation de l'auvent et extension de la passerelle fermée : selon le PLU, aucune construction en saillie sur la verticale implantée à l'alignement n'est autorisée. Ces emprises sont ainsi interdites. En outre, selon les plans, une passerelle ouverte existe ou non au 1er étage… les plans doivent être concordants
- Les immeubles de la rue Baillet ne faisant pas partie du projet (8 à 10 rue Baillet), apparaissent bien en zones hachurées sur les plans… mais ne sont en revanche pas matérialisés sur les coupes. Ainsi, en l'absence de ces héberges, la lecture est faussée et on peut croire que la lumière entre dans les cours intérieures alors qu'il n'en est rien. Cette absence rend également impossible toute vérification du respect des distances de vue en intérieur d'ilot (article 7 du PLU)
- Insertion dans l'environnement : des vues de l'insertion du projet dans son environnement doivent figurées dans les dossiers de permis de construire. Ce projet se situe dans le champ de vision protégé par le PLU sous forme d'un cône de visibilité depuis l'Arc de Triomphe. Or aucune vue n'est présentée montrant le respect de ce cône de protection

R1/ Obs n°28 : M de Monicault, président de l'association SOS Paris

S'insurge au nom de l'association contre les révisions de PLU qui servent des intérêts privés, alors même que des solutions architecturales auraient pu les éviter

R1/ Obs n°29 : Mme Nédélec, secrétaire de l'association SOS Paris

Les surélévations étaient-elles d'intérêt général ? Un aménagement architectural aurait pu les éviter

R1/ Obs n°34 : M Delagneau, vice président de l'association Ensemble rue Baillet, membre des associations SOS Paris et Accomplir et propriétaire au 8/8bis rue Baillet, Paris 1er

Elargir la rue Baillet dans la partie neuve de l'ilot Rivoli pour se conformer au règlement du PLU

R1/ Obs n°35 : M Chaudière, copropriétaire au 10 rue Baillet, Paris 1er

S'interroge, au regard du droit administratif, sur la possibilité pour un particulier de créer une sorte de division en volume en surplomb d'un espace public. N'y aurait-il pas de la sorte aliénation de domaine public en dehors des procédures prévues à cet effet ?

R2/ Obs n°2 : Mme Bourguinat, secrétaire de l'association Accomplir

La Déclaration d'Utilité Publique de la Samaritaine s'est fondée sur trois grandes considération : elle est sensée revitaliser le quartier, créer des logements sociaux et une crèche, dé densifier le quartier

- Le projet est censé dé densifier le quartier par la création de cours intérieurs. Mais pour être d' »utilité publique », la dé densification devrait concerner des espaces publics. Or les cours concernées seront de statut strictement privé. En contrepartie, l'opération densifie le bâti situé le long des voies publiques rue de Rivoli, rue Baillet et rue de la Monnaie, en augmentant considérablement la hauteur des constructions : on assiste donc à une densification de l'espace public et non à une dé densification. Encore une fois, ceci ne justifie pas une déclaration d'utilité publique
- En conclusion, la prise en compte de l'environnement se fait au bénéfice exclusif de LVMH, avec une « dé densification privée » qui permet, grâce aux puits de lumière créés, de valoriser considérablement les mètres carrés en passant de l'activité marchande à l'activité de bureaux, au détriment des habitants actuels de la rue Baillet qui, non seulement, vont durement souffrir pendant les travaux, mais vont voir leurs conditions de vie habituelles se dégrader de façon irréversible

R2/ Obs n°3 : M Legaret, maire du 1er arrondissement de Paris

- Le règlement d'urbanisme :
  - la réalisation du programme a nécessité a révision partielle du PLU, approuvée les 5 et 6 juillet 2010. Cette révision, techniquement complexe comme tout document d'urbanisme, consiste essentiellement à uniformiser la ligne des plus grandes hauteurs des bâtiments existants, tout en dé densifiant massivement les deux îlots, puisque le bilan de cette opération aboutira à un total de 69 269 m2 SHON au lieu des 79 200 m2 SHON existants.
  - Considère que les informations abondamment relayées par la presse faisant croire que la hauteur des bâtiments sera relevée côté rue de Rivoli, sont mensongères. La révision partielle du PLU a eu pour effet de mettre à jour les cotes des hauteurs de filets mentionnées dans ce règlement avec l'existant (cf p 9 à 11 de l'annexe technique de la délibération précitée)
  - Il a ainsi été demandé à de nombreuses reprises au groupe LVMH de communiquer largement le document graphique qui figure dans le dossier de permis de construire (PC Seine – PC 3-02 coupe longitudinale du terrain et de la construction n°CAA zone E00n° d'ordre 1201), dans un souci de transparence et de bonne information du public, L'examen de ce plan montre que le point culminant des hauteurs reste et restera l'immeuble de Sauvage côté Seine (38m) et que la hauteur du futur bâtiment de la rue de Rivoli ne sera pas surélevé, excepté l'angle de la rue de Rivoli et de celle de l'Arbre Sec (à l'emplacement de l'ancien hôtel Sainte Marie), dont la hauteur existante est plus basse que celle du projet.

ANNEXE 9 : Réponse du pétitionnaire à l'avis de l'Autorité Environnementale

ACE

SANAA

Cabinet LAGNEAU

ÉDOUARD FRANÇOIS

LA SAMARITAINE

LVMH
HOTEL MANAGEMENT

PC 11 - Etude d'impact
Eléments de réponse à l'avis de l'autorité environnementale

15 décembre 2011

BÂTIMENTS Verrière / Plateau / Rivoli

Maître de l'ouvrage
Grands Magasins de la Samaritaine Maison Ernest Cognacq S.A.

Architecte Mandataire Conception
SANAA

Architecte du Patrimoine
Cabinet LAGNEAU

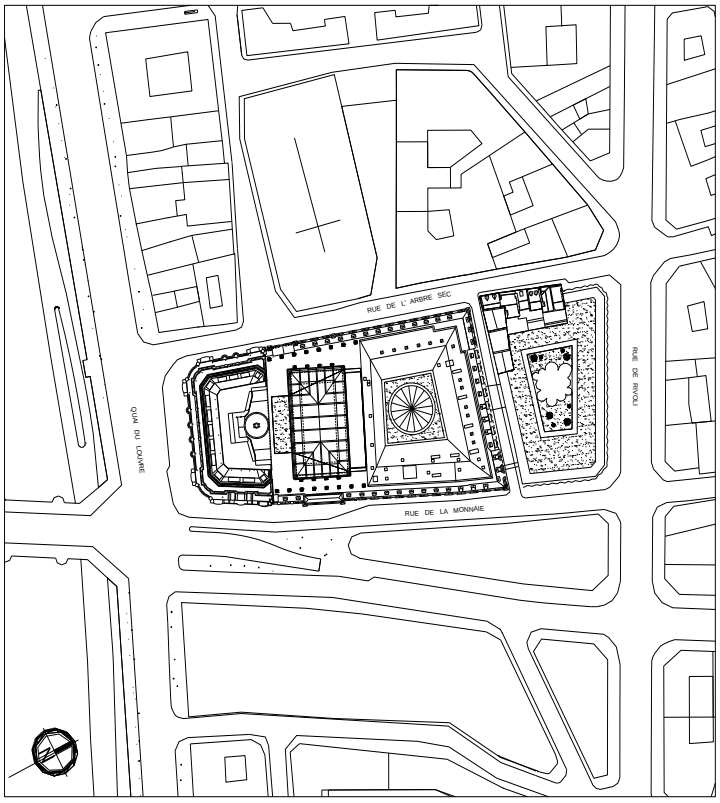
BÂTIMENT Sauvage

Maître de l'ouvrage
Grands Magasins de la Samaritaine Maison Ernest Cognacq S.A.

Maître d'ouvrage délégué de la partie hôtelière
LVMH Hotel Management

Architecte Conception
OAL Edouard FRANCOIS

Architecte du Patrimoine
Cabinet LAGNEAU



Projet	Nature doc.	Emetteur	Phase	Spécialité/lot	Type	Zone	N° ordre	Indice
SAMA	E	URB	PDC	AMO	NTE	TZN	1101	A1

La présente note a pour objet d'apporter des éléments de réponse à l'avis émis, le 2 décembre 2011, par le Préfet de la Région d'Ile-de-France en sa qualité d'autorité environnementale sur l'étude d'impact réalisée par la société Grands Magasins de la Samaritaine Maison Ernest Cognacq S.A. accompagnant ses demandes de permis de construire n° PC 075 101 11 V 0026 et PC 075 101 11 V 0027 pour la restructuration, réhabilitation et rénovation des anciens grands magasins 2 et 4 de la Samaritaine pour répondre aux observations émises.

Description de l'état du site en 2005 avant la fermeture des bâtiments (pages 101 à 117)

Pourquoi décrire l'état du site en 2005 avant la fermeture des bâtiments, et non l'état actuel ?

En effet, le site n'est plus en exploitation depuis le 15 juin 2005, date de sa fermeture au public. Depuis cette date, seuls des travaux de curage et de désamiantage, décrits en détail dans l'étude d'impact, ont été réalisés en 2010.

Ainsi, le maître d'ouvrage et le rédacteur de l'étude d'impact ont considéré qu'il était plus pertinent de ne pas se limiter à décrire la situation actuelle, mais de décrire la situation telle qu'elle existait avant la fermeture. L'objectif étant de pouvoir comparer la situation du bâtiment en phase d'exploitation, avec d'un côté les anciens grands magasins et de l'autre le futur ensemble immobilier après la réalisation du projet.

Réalisation de sondages complémentaires au droit des sources potentielles de pollution telles que les cuves à mazout et anciens transformateurs utilisant des huiles contenant des polychlorobiphényles (pages 141 et 400)

Toutes les zones où se trouvaient d'anciennes sources potentielles de pollution en contact avec le plancher le plus bas ont été répertoriées afin de déterminer un programme de sondages destiné à déceler d'éventuelles traces de polluants.

La réalisation de ces sondages sera systématique dans les zones où l'étanchéité du plancher bas n'est pas garantie. A l'inverse, il ne sera pas nécessaire d'effectuer des sondages dans les locaux dont le plancher bas est constitué d'un cuvelage complètement étanche (R-3 du bâtiment Sauvage et R-3 du bâtiment Rivoli).

Ce programme d'investigation ne pourra être complètement réalisé que dans le cadre des démolitions, dans la mesure où les difficultés d'accès aux lieux et les faibles hauteurs sous plafonds dans les niveaux d'infrastructures ne permettent pas la mise en œuvre des matériels de sondage requis.

Prise en compte de la vétusté du système des eaux usées en sous-sol et de la corrosion du réseau d'eau froide lors des travaux prévus (page 182)

Le projet prévoit la réfection complète de tous les réseaux intérieurs depuis les points de raccordements situés en limite de propriété.

Toutes les eaux usées s'évacueront de façon gravitaire, à l'exception de celles issues de locaux situés sous le niveau des collecteurs, qui seront relevées au moyen de pompes adaptées et munies des systèmes de sécurité nécessaires.

Afin que les réseaux de distribution intérieurs puissent être visitables sur toute leur longueur jusqu'en limite de propriété, les points de raccordement au réseau d'eau de la Ville seront systématiquement associés aux points de branchement à l'égout. Tous les programmes du projet disposeront de locaux de comptage dédiés depuis lesquels la nouvelle distribution sera effectuée.

Cartes de bruit (pages 228 et 229)

Contexte réglementaire

La directive européenne 2002/49/CE du 25 juin 2002, relative à l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement a été transposée en droit français par l'ordonnance n° 2004-1199 du 12 novembre 2004 qui a notamment ajouté les articles L. 572-1 à L. 572-11 au code de l'environnement. Ces dispositions imposent l'élaboration d'une carte de bruit pour les infrastructures de transport les plus importantes et les unités urbaines de plus de 100 000 habitants ainsi que d'un plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) :

Les cartes de bruit

Conformément à l'article L. 572-3 du code de l'environnement, « les cartes de bruit sont destinées à permettre l'évaluation globale de l'exposition au bruit dans l'environnement et à établir des prévisions générales de son évolution ».

Les cartes de bruit donnent les niveaux de bruit en fonction de sources divers (routes, fer, aéroport et industries). Les niveaux de bruit étant exprimés en Lden et Lnuit évalués à une hauteur H=4m au-dessus du sol. Elles évaluent le nombre de personnes exposées par tranche de niveau de bruit et montrent également les secteurs où un dépassement des valeurs limites est constaté.

Les cartes de bruit du département de Paris relatives aux infrastructures dont le trafic excède les 6 millions de véhicules par an et aux infrastructures ferroviaires dont le trafic annuel est supérieur à 60 000 passages de trains ont été approuvées par l'arrêté préfectoral n° 2010-166-2 du 15 juin 2010.

La carte de bruit relative aux infrastructures routières annexée à l'arrêté préfectoral n° 2010-166-2 du 15 juin 2010 figure bien dans l'étude d'impact (page 228).

Par ailleurs, les cartes de bruit relatives aux infrastructures ferroviaires ne modifient pas la situation de ce site dans la mesure où ces infrastructures (RFF et RATP) ne se situent pas à proximité du site de la Samaritaine.

Le plan de prévention du bruit dans l'environnement

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) est un document réglementaire mais non opposable instauré par la directive européenne n°2002/49/CE du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement.

Il vise à éviter, prévenir et réduire, dans la mesure du possible, les effets nuisibles du bruit sur la santé humaine et l'environnement.

Il intègre également la protection des zones dites « calmes » en définissant une méthode permettant de maitriser l'évolution du bruit dans ces zones et en tenant compte des activités humaines pratiquées et prévues.

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement de Paris est en cours d'élaboration.

Plan de Déplacements Urbains de la région Ile-de-France (page s195 à 225)

L'étude d'impact s'appuie sur le Plan de Déplacements Urbains de la région Ile-de-France, dont les engagements et objectifs, rappelés au chapitre I.4.2. (page 201), ont bien été pris en compte pour l'élaboration du projet.

Il a néanmoins été jugé utile de mentionner, à titre d'information, le projet de Plan de Déplacements de Paris, bien que non encore approuvé, dans la mesure où la démarche a été engagée en le 12 juillet 2005 puis présenté au Conseil de Paris des 12 et 13 février 2007

Le rabattement des nappes alluviales et/ou de la craie lors de la réfection du 3ème sous-sol (page 414)

L'étude d'impact indique bien au paragraphe IV.7 (page 414) que le troisième sous-sol peut être concerné par la montée des eaux en cas de crue.

Si un rabattement de nappe s'avère nécessaire pendant le chantier, l'entreprise en charge des travaux de construction devra définir les mesures à prendre. Dans ce cas, elle prendra contact avec le service en charge de la police de l'eau compétent afin de déterminer et respecter la procédure « loi sur l'eau » applicable.

Achèvement des travaux de désamiantage (pages 372 et 400)

La plus grande partie de l'amiante initialement présente dans le bâtiment a été retirée dans le cadre des travaux de curage.

L'amiante qui reste à éliminer est solidaire du bâti, et son retrait ne peut être effectué que dans le cadre des travaux de démolition.

Lors des opérations de désamiantage restant à effectuer, toutes les précautions d'usage seront prises pour ce type d'intervention, qui donnera lieu à un plan de retrait spécifique (entreprise agréée, habilitation et qualification des personnes intervenant sur le chantier, confinement des zones où le retrait est en cours, ensachetage des déchets et mise en décharges spécialisées…).

Utilisation des systèmes d'éclairage utilisant des diodes électroluminescentes (LED)

A la suite du rapport publié par l'ANSES le 25 octobre 2010 intitulé « Systèmes d'éclairage utilisant des diodes électroluminescentes (LED) : des effets sanitaires à prendre en compte », l'Association Française de l'Eclairage (AFE) a apporté quelques précisions dans une note du 22 décembre 2010 dans laquelle elle conclut que :

> « les luminaires ou les lampes intégrant correctement des LED de qualité ne présentent aucun risque pour l'utilisateur dans des conditions normales d'utilisation.
>
> En revanche, les luminaires ou les lampes à LED de mauvaise facture et/ou mal installés (ne respectant pas les normes d'éclairagisme et les bonnes pratiques) présentent un risque photobiologique potentiel pour l'utilisateur (lié à leur forte émissivité dans le bleu) qui fixerait cette source dans son axe d'émission à une distance trop proche et durant un temps d'exposition plus ou moins long ».

La maîtrise d'ouvrage veillera à la qualité des produits mis en place (aussi bien des sources lumineuses que des luminaires) et au respect des normes et bonnes pratiques notamment celles concernant les distances entre les sources et les personnes exposées.

Par ailleurs, les LEDs ne seront pas utilisées comme éclairage direct dans les espaces accessibles aux enfants (en particulier dans la crèche et les commerces).

Enfin, les lampes incriminées sont des produits émettant de la lumière blanche à partir de LED bleues. Il s'agit du cas actuellement le plus répandu. Le rapport ne traite pas des autres techniques existantes. Ces dernières évoluent et nous veillerons à mettre en œuvre des produits présentant une absence de risque pour les personnes susceptibles d'y être exposées

Occupation des locaux situés en sous-sol -3 et -4 (page355)

Le 4ème sous-sol (niveau R-4) accueillera les bâches à eau reliées au système de sprinklage.

Le 3ème sous-sol (niveau R-3) accueillera divers locaux techniques, dont le groupe électrogène de sécurité de 1000 KVA, qui se prolonge verticalement dans la hauteur du R-2.

Tous les locaux techniques à risque seront cuvelés.

Inondabilité du 3ème sous-sol en période de crue (pages 355 et 419)

L'étude d'impact indique au chapitre V 2 que le choix entre inondabilité et cuvelage n'a pas encore été pris.

Néanmoins, le projet prévoit à minima le cuvelage de tous les locaux techniques à risque, ainsi qu'un système de pompage autonome. Le cuvelage complet du 3ème niveau de sous-sol sera envisagé s'il constitue une solution plus simple à mettre en œuvre qu'un cuvelage partiel.

Traitement des forages existants de prélèvement d'eau (pages 139 et 355)

Parmi les cinq forages de prélèvement de l'eau existants sur le site (cf. page 139), quatre (à savoir ceux de 1895, 1910, 1946 et 1963) seront comblés après information du service de la police de l'eau selon les procédures en vigueur.

En revanche, une pré-étude de faisabilité, établie par le Bureau d'études Burgeap en date du 18 novembre 2011, a mis en évidence la possibilité de réutiliser le forage le plus récent (février-juin 1991) pour alimenter une pompe à chaleur.

La réutilisation de ce puits, si elle est confirmée par des études approfondies, fera l'objet de la demande appropriée auprès du service de l'eau au titre de l'article R.214-53 du code de l'environnement. A l'inverse, si les études détaillées ne mettent pas en évidence l'intérêt que représenterait la réutilisation du puits, celui-ci sera comblé dans les mêmes conditions que les autres.

Identification et protection des réseaux de réutilisation des eaux pluviales (page 357)

Le projet respectera les dispositions de l'arrêté du 21 août 2008 qui impose trois grandes obligations en vue d'autoriser la réutilisation des eaux pluviales :

- Séparation des différents réseaux,
- Protection du réseau d'eau potable,
- Signalisation du réseau d'eau potable.

De plus, pour répondre aux exigences du référentiel HQE®, le programme environnemental de l'opération spécifie bien l'obligation de créer une signalétique claire distinguant les deux types de réseaux.

Fonctionnement et provenance de l'eau nécessaire à l'arrosage des espaces verts créés sur la dalle décaissée de l'îlot Rivoli

Le choix des végétaux s'orientera vers des espèces peu consommatrices d'eau de telle sorte que leur besoin en arrosage soit limité.

L'utilisation de produits phytosanitaires sera proscrite. Nous privilégierons, entre autre, l'emploi de méthodes prophylactiques (telles que décompactage du sol avant la plantation, paillage dès la plantation).

Estimation des consommations énergétiques

Les consommations énergétiques ne sont pas encore estimées à ce stade du projet.

Toutefois, l'étude d'impact (chapitre III.4.2, page 370) rappelle les objectifs volontaristes fixés par la maîtrise d'ouvrage par mi lesquels figurent notamment la prise en compte des orientations du Plan Climat de Paris concernant la réduction des consommations énergétiques, l'obtention de labels (BBC Effinergie et BBC Rénovation) et des exigences des certifications environnementales particulièrement ambitieuses.

ANNEXE 10 : Avis et commentaires techniques de la Ville de Paris portant sur les observations déposées par le public

ACE

Questions posées à la Maîtrise d'Ouvrage dans le cadre de l'enquête publique

Les thèmes ci-dessous reprennent, en les regroupant, les observations du public, tant orales qu'écrites, exprimées dans le cadre de l'enquête publique, auxquelles s'ajoutent parfois des compléments que je souhaite avoir sur certains points du projet.
Sont ainsi demandés des « avis techniques », émanant, selon les cas, soit du pétitionnaire, soit de la Mairie de Paris.
Les avis du public (pour ou contre) ne sont pas indiqués dans ce document qui s'attache à identifier les questions appelant des réponses. En revanche, les avis apparaitront naturellement dans mon rapport.
Je vous remercie par avance d'être le plus exhaustif possible et de répondre à l'ensemble des points détaillés. Ceci pour une parfaite compréhension du projet et de ses évolutions potentielles, et pour me permettre de formuler mes conclusions et avis sur les demandes de permis de construire.
Ce document sera joint dans son intégralité en annexe à mon rapport et des extraits seront pris (et clairement identifiés) dans le corps de mon rapport.

Thème 1 : Le programme du projet de la Samaritaine: sa composition, globale et particulière (commerces, bureaux, hôtel, logements, crèche, stationnement). Globalement pas remis en question sur le fond : plébiscité par les commerçants, plus nuancé pour les riverains, notamment au niveau des logements sociaux, sur leur quantité, mais surtout leur emplacement, à approfondir au niveau de la crèche, notamment pour la mairie du 1er arrondissement:

- ✓ Les commerces : grande attente, tout particulièrement des commerçants du quartier :
  - o Des craintes sont exprimées quant à la composition des surfaces commerciales : Y aura t-il une grande surface « tout public», abordable pour les consommateurs (à la différence de la Grande Epicerie du Bon Marché, par exemple) ? Pourra t-on y trouver une gamme de marques suffisamment large ? Pouvez-vous, à défaut de connaître d'ores et déjà la composition précise des enseignes hébergées, préciser l'esprit qui va guider les choix ?
  - o L'implantation de l'aire de livraison, au droit des nouveaux logements sociaux du programme engendre des craintes quant aux nuisances acoustiques générées. Quelles sont les mesures prévues pour les réduire ?

- ✓ Les logements :
  - o leur proportion est jugée insuffisante pour plusieurs au regard de la surface totale développée : pourquoi seulement 96 logements ? Ne doit on pas en construire davantage, selon la loi SRU, le PLU ?

Réponse des services techniques : *La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains fixe une proportion de logements sociaux à 20% minimum par rapport au nombre de résidences principales. Ce pourcentage s'apprécie à l'échelle de l'ensemble du territoire parisien.*

Dans le respect de ces dispositions, le PLU de Paris a défini des règles générales applicables sur l'ensemble de son territoire au travers de son Plan local d'urbanisme et de son programme local de l'habitat. Ce dernier, après une analyse du parc de résidences principales du 1er arrondissement, précise que 4 réserves pour logements sociaux (pour un total d'environ 120logements sociaux) figurent au PLU approuvé en 2006 dans la mesure ou de faibles ressources foncières y sont mobilisables. Dans ce cadre, le programme prévu sur le site de la Samaritaine augmentera considérablement le potentiel prévu initialement.

Plus spécifiquement, dans le 1er arrondissement, lors de la révision simplifiée du PLU, un emplacement réservé pour des logements sociaux (dit LS 25%) a été inscrit sur l'îlot 4 et la partie Nord de l'îlot 2.

Le permis de construire devra respecter l'emplacement réservé. La légalité ou mise en œuvre du permis ne s'apprécie pas au regard de la loi, ni du pourcentage global mentionné dans la loi SRU.

A titre subsidiaire il convient de signaler que la Ville de Paris, compte tenu des actions engagées et permis de construire en cours, aura atteint les objectifs fixés par la loi SRU dès 2014.

- Quelle en sera la composition (intermédiaire…) ?

Réponse des services techniques : *les différentes catégories de logements sociaux qui prendront place dans le projet répondront aux préconisations du programme local de l'habitat établi par la Ville et dont la mise en œuvre relève notamment des bailleurs sociaux.*

Les dispositions du PLH relatives au 1er arrondissement prévoient de privilégier les logements familiaux et de rechercher un équilibre entre les différentes catégories de logements. A cet effet, le PLH indique que l'ensemble des catégories de financement des logements sociaux sera mobilisé notamment dans les programmes de plus de 10 logements (PLUS/PLAI/PLS). La répartition des différentes catégories de logement fera l'objet d'un accord entre la Ville et Paris Habitat dans le respect des dispositions précitées du PLH.

- Leur implantation, à la fois en vis-à-vis des habitations existantes rue Baillet, et rue de l'Arbre Sec, n'est-elle pas susceptible d'engendrer des nuisances, tant pour les futurs habitants que pour les riverains ?

✓ La crèche :

- La jauge de 60 berceaux paraît faible pour plusieurs personnes, en particulier au regard du programme de logements sociaux et des besoins de l'arrondissement. Pouvez-vous préciser comment elle a été arrêtée ?

- Selon les remarques déposées par la mairie du 1er arrondissement, cette capacité devrait pouvoir être optimisée pour la surface globale indiquée, son agencement et la répartition des surfaces devraient être retravaillés pour mieux s'adapter aux besoins de ce type d'équipement : la mairie du 1er arrondissement déplore qu'aucun comité technique composé d'experts et de spécialistes, d'élus et de directrices d'équipements de la petite enfance n'ait été mis en place pour réfléchir sur ces aspects préalablement. Elle recommande vivement d'associer les futurs gestionnaires le plus tôt possible à la conception de ces espaces, eu égard à l'interaction évidente pour ce type d'équipement, entre fonctionnement et aménagement (choix des matériaux, éclairage, traitement acoustique des espaces dévolus aux enfants…).
- Concernant son mode de gestion et notamment les places attribuées à la mairie du 1er arrondissement : celle-ci souhaite pouvoir disposer d'au moins 50% pour les habitants en raison des besoins importants du secteur (existants et programmés). Quelle est la position du pétitionnaire à cet égard ? Cet équipement sera t-il en partie une crèche d'entreprise pour les bureaux et commerces ?

✓ Les bureaux : ce point du programme soulève finalement le plus d'interrogations :
- Quelle pertinence dans le quartier lorsqu'on connaît les difficultés rencontrées pour les louer ?
- Les impacts en termes de circulation et de fréquentation ne sont pas précisés. Quelle est votre réponse ?

✓ L'hôtel : la reconversion du bâtiment Sauvage en hôtel est globalement bien acceptée, permettant de générer un apport économique et d'assurer une attractivité certaine au quartier.
- Il est toutefois demandé de laisser ouverts au public un maximum de lieux pour lui permettre de profiter de la vue exceptionnelle et non de la réserver à quelques clients fortunés. Pouvez-vous rappeler quels espaces pourront ainsi être fréquentés par un public indépendant de l'hôtel?

✓ Le stationnement : 46 places sont prévues dans le programme.
- Ce stationnement est jugé superflu pour certains, au profit des transports en commun devant être davantage développés. La Mairie de Paris est ainsi interpelée sur la desserte du site, voire d'envisager le passage d'un tramway. Quelles réponses peuvent être apportées sur ces sujets (observations n° 3 et 26 de M Picciotto)
- Faibles pour d'autres au regard du programme : quels seront les critères de répartition : pour les logements, auront-ils tous des places ? pour les bureaux, la crèche et les commerces ?
- Cette faible capacité est-elle dérogatoire par rapport au règlement d'urbanisme (PLU) ? Est-il envisagé d'imposer de proposer des places dans les parcs de stationnement alentours ?
- L'impact du programme sur la circulation n'est pas évoqué dans le dossier : non seulement les bureaux, les commerces vont générer du trafic, mais également la crèche et les logements. Pouvez-vous préciser ce point ?
- L'emplacement de l'accès au parc souterrain rue de la Monnaie semble susceptible d'avoir des impacts sur les transports en commun, et plus

spécifiquement sur l'implantation des arrêts de bus) : quelles mesures sont envisagées pour les limiter ?

Thème 2 : Les caractéristiques du projet : hauteur, façade rue de Rivoli, rénovation des bâtiments Jourdain et Sauvage. Les deux premiers aspects soulèvent de très vives protestations. Le premier sera en partie repris dans le thème s'attachant plus spécifiquement aux procédures et règlementations

- ✓ Regret de l'abandon du passage entre la rue de Rivoli et le quai du Louvre qui aurait servi au plus grand nombre, l'entrée de l'hôtel aurait alors pu être déplacée latéralement. Pourquoi cette option a t-elle été écartée ?

- ✓ Façade rue de Rivoli très controversée. Merci de donner vos éléments de réponse, tant au niveau du projet que du respect de la réglementation :

  - o soit saluée comme un geste contemporain qui va marquer le lieu et qui s'inscrit de toutes façons dans la transformation d'une rue déjà remaniée, avec des bâtiments comme celui de la Belle Jardinière ou d'autres, voire ce qu'auraient souhaité réaliser les fondateurs de la Samaritaine
  - o soit conspuée, comme élément défigurant la rue, rompant son homogénéité et son unité architecturale, en cédant à la facilité des façades de verre, faisant davantage preuve de pauvreté réflexive que d'intégration dans leur environnement. ne tenant compte, ni du gabarit des bâtiments actuels, ni des matériaux. La mairie de Paris est alors interpelée comme responsable laissant dénaturer un axe historique. Les façades existantes n'auraient-elles pas du être conservées ?
  - o l'avis de l'autorité environnementale est rappelé, remarquant l'absence de toute modénature horizontale typique de cet axe historique
  - o quelles seront les dispositions prises pour assurer la longévité et l'entretien de ces très importantes surfaces vitrées ?
  - o les différents éléments présentés au niveau du permis de construire (plans, coupes, montage d'insertion dans son environnement) ne permettent pas, en l'état de bien visualiser la qualité de cette architecture qui, il faut le reconnaître, peut apporter souvent des déconvenues. La vigilance de l'ensemble des services est alors requise pour éviter une mise en œuvre pouvant détériorer l'esprit et la qualité architecturale visés. Quelles assurances peuvent être envisagées à cet égard ?

- ✓ Plusieurs allégations apparaissent erronées. Pouvez-vous rappeler les grands principes, à la fois retenus au niveau de la révision simplifiée du PLU, et ensuite au niveau du projet ?
  - o Concernant la hauteur totale du bâtiment quai du Louvre. Pourquoi a t-elle été augmentée ? L'élévation générale sur le quai va boucher la perspective vers le pont neuf, plus ancien pont de Paris après le pont Marie

- ✓ Concernant les plans fournis dans le cadre du permis de construire, des incohérences ont été relevées :
  - o Commerces : « un plateau de commerce est isolé dans un étage supérieur. Or il n'est desservi que par trois ascenseurs et donc inaccessible au public. Les plans de sécurité n'indiquent d'ailleurs pas cet espace comme un ERP… s'agit-il d'une nouvelle forme de commerce sans client ? ou la surface est-elle destinée à devenir des bureau ? »

Thème 3 : La rue Baillet : cette thématique recoupe évidemment d'autres points abordés par ailleurs car cet espace urbain concentre les nuisances potentielles ou ressenties. Elle concerne également les riverains les plus directement concernés par le projet (forte mobilisation des riverains, relayée par d'autres associations). Les nuisances, les caractéristiques : quelles améliorations peuvent être apportées aux impacts potentiels ? Quelles mesures sont envisagées pour les limiter ?

- ✓ Les nuisances visuelles
  - o avec les logements en vis à vis (vues et jardins d'hiver),
  - o quelles mesures correctives peuvent être apportées : évocation d'un mur végétal, réfléchissant…
  - o la passerelle et l'auvent

- ✓ Les nuisances sonores
  - o avec les hauteurs augmentées qui accentueraient l'effet « caisse de résonnance »,
  - o les vis à vis de logements, tout particulièrement en été, et en raison de l'espace « de vie » supplémentaire constitué par les jardins d'hiver
  - o le nombre important d'issues donnant sur la rue, et particulièrement la crèche
  - o Une étude d'impact acoustique spécifique à la rue Baillet et concernant les effets sur les riverains est demandée par plusieurs associations

- ✓ La réduction de l'ensoleillement et de la luminosité :
  - o impact des hauteurs rue Baillet
  - o sur les cours intérieures des immeubles 8 à 10 rue Baillet.

  Pouvez-vous préciser ces points, et tout particulièrement ce dernier qui ne semble pas traité dans le dossier ?

- ✓ les jardins d'hiver : merci de bien expliquer, avec coupes spécifiques et plans clairs pour un public non initié, leur fonctionnement, implantation et cahier des charges

Thème 4 : Les travaux : organisation, planning général, mesures prises pour en limiter l'impact (charte de chantier du 1er arrondissement, accès des riverains –logements, commerces, flux, stationnement, horaires de chantier…), gestion de ce chantier avec ceux se déroulant à proximité (les Halles, rue de Rivoli, les berges de Seine…), les dédommagements…

- ✓ Des craintes sont exprimées par les riverains de l'îlot Rivoli habitant rue Baillet au niveau des impacts structurels liés à la démolition des bâtiments existants et à leur reconstruction. Par ailleurs, Monsieur le maire du 1er arrondissement souhaite que les référés préventifs allant être réalisés soient élargis à la crèche et à l'école maternelle de la rue de l'Arbre Sec. Pouvez-vous préciser les différentes mesures qui vont être prises pour prévenir les éventuels désordres et en limiter les impacts ?

- ✓ Des répercussions sur le quartier vont immanquablement se produire sur le quartier, et tout particulièrement pour les riverains : habitants, école et crèche, commerces : encombrement de trottoirs, base du chantier, circulation des engins, nuisances acoustiques, sur le stationnement, la circulation, les livraisons…quelles mesures sont envisagées pour prévenir et limiter les nuisances ?

- ✓ Souhait que des précautions particulières soient prises pour éviter les nuisances sonores, la propagation de poussière et la gêne liée à une circulation de nombreux engins de chantier. Il est également demander d'envisager toutes les solutions de nature à minorer les difficultés de transport des matériaux ; Monsieur le maire a pris l'initiative d'organiser une concertation entre les promoteurs du projet et les services du Port Autonome de Paris afin d'étudier la possibilité d'utiliser la Seine pour l'acheminement des matériaux et l'enlèvement des déblais. Quelles sont les démarches engagées à ce jour sur le sujet ?

- ✓ Phasage de l'opération : pouvez-vous apporter des précisions sur le sujet ?

- ✓ Chantier : souhait que la Samaritaine adhère à la « Charte de qualité des chantiers » que la mairie du 1er arrondissement impose à tous les opérateurs de chantiers pour limiter leurs nuisances. A cette occasion, il est vivement recommandé de constituer un comité de suivi pour les travaux et de consulter les riverains et associations concernées pour aborder l'ensemble du chantier, son organisation et ses impacts : phasage, horaires, circulation des engins de chantier, espaces mobilisés sur et autour du site

- ✓ De nombreux chantiers vont se dérouler concomitamment à celui de la Samaritaine : coordination souhaitée avec les différents chantiers alentours (les Halles, 144 rue de Rivoli, l'éventuel chantier de la Poste du Louvre, la réhabilitation du 6, rue Perrault ;..)

- ✓ Quelles indemnisations ou mesures spécifiques (relogement temporaire….) sont envisagées pour les riverains, les commerçants… ?

Thème 5 : Les procédures : la révision simplifiée, l'enquête actuelle, le respect du PLU, la concertation et la communication… les travaux envisagés pour la réhabilitation de la Samaritaine ont nécessité une révision simplifiée du PLU de Paris. Celle-ci est maintes fois évoquée, souvent de manière critique, considérant que la Samaritaine a bénéficié de « passe droit ». Par ailleurs, certaines observations considèrent que le projet soumis à enquête ne respecte pas la réglementation actuelle du PLU. La procédure actuelle est contestée, dans sa forme notamment (prolongation souhaitée, consultation d'un public très large faussant la perception globale du projet et ses impacts pour les riverains…). Enfin, le manque de concertation et de communication (qui sont deux choses distinctes) sont fréquemment évoqués. Je souhaiterai donc qu'à la fois la Mairie de Paris et la Samaritaine puissent s'exprimer sur ces différents aspects, en reprenant, à la fois l'historique précis des démarches et actions réalisées de manière factuelle et complète. Et en s'attachant également à répondre aux différents points soulevés par les observations des associations ou mairie du er arrondissement relayées ci-dessous.

Réponse des services techniques : *préalablement aux réponses apportées sur chaque question, il convient de rappeler que la procédure de révision simplifiée a fait l'objet de 3 recours déposés par l'Association SOS Paris, Ensemble rue Baillet et Accomplir. Les moyens invoqués portent notamment sur l'intérêt général de la procédure. Le juge administratif examinera donc la pertinence du recours à cette procédure dans le cadre de ce contentieux.*

- ✓ La révision simplifiée :
  - Association SOS Paris : Souhaite revenir sur la précédente procédure liée à cette présente enquête, à savoir la révision du PLU de Paris, préalable indispensable au dépôt des permis de construire de la Samaritaine : s'étonne « du fait que le directeur de la stratégie chez LVMH soit l'adjoint à la culture à la mairie de Paris, adjoint très écouté, ce qui a du simplifier les échanges entre une municipalité de gauche et un grand groupe de luxe »
    - « La révision du PLU a été justifiée par la nécessité de retrouver une surface perdue pour la mise en sécurité des locaux et/ou pour placer des logements sociaux :
      - Mais en étudiant le projet, l'ondulation de la façade de l'ilot Rivoli nécessite le retrait d'environ 1 mètre rue de Rivoli et de l'Arbre Sec et de 3,5m sur la rue de la Monnaie. Cette épaisseur « perdue », multipliée par le linéaire de façade et par le nombre de niveaux, on aboutit à plusieurs centaines de mètres carrés tout simplement laissés sur le trottoir. Cette surface correspond approximativement à la SHON des deux derniers niveaux sur la rue de Rivoli
      - En gardant l'implantation actuelle, il n'était ainsi absolument pas nécessaire de surélever la façade, de réviser le PLU, de transformer le cône de protection de la visibilité depuis l'Arc de Triomphe afin de trouver la surface nécessaire à la rentabilité de cette opération. Et donc l'explication donnée sur les surfaces n'était en réalité justifiée que par la volonté de surélever la façade. La révision du PLU n'avait donc aucune utilité publique mais

seulement la nécessité de satisfaire la volonté de l'architecte ou du maître d'ouvrage. »

Réponse des services techniques : *l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme : prévoit que « lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ou lorsque la révision a pour objet la rectification d'une erreur matérielle, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée ».*

La procédure de révision simplifiée peut donc être appliquée lorsque la révision porte sur la réalisation d'une construction ou d'une opération, dont le caractère peut être public ou privé et qui présente un intérêt général pour la commune. Le Conseil d'Etat a considéré qu'une commune pouvait légalement modifier ou réviser son document d'urbanisme pour permettre l'implantation d'une construction répondant à un but d'intérêt communal de caractère économique et social tel que l'implantation d'un hypermarché (CE, 27 avril 1984, Sté Hypermarché Continent, req. n° 39040) ou l'extension d'un laboratoire pharmaceutique déjà implanté dans la commune (CE 12 mai 1997, Assoc. pour la sauvegarde du site et de l'environnement du Vigoulet-Auzil, req. n°158.449).

Compte tenu de cette jurisprudence, une opération de caractère privé peut justifier l'application de la procédure de révision simplifiée dès lors qu'elle présente un intérêt général pour la commune.

La pertinence du choix de la procédure a été invoquée dans le cadre des recours précités, la question sera tranchée par le juge administratif.

Enfin, il est impératif de rappeler que le projet de révision simplifiée a été approuvé par le conseil de Paris en 2010. L'objet de la présente enquête n'est pas de revenir sur cette procédure.

- Déposition de Monsieur le maire du 1er arrondissement :
  - « la réalisation du programme a nécessité a révision partielle du PLU, approuvée les 5 et 6 juillet 2010. Cette révision, techniquement complexe comme tout document d'urbanisme, consiste essentiellement à uniformiser la ligne des plus grandes hauteurs des bâtiments existants, tout en dé densifiant massivement les deux îlots, puisque le bilan de cette opération aboutira à un total de 69 269 m2 SHON au lieu des 79 200 m2 SHON existants. »
  - Considère que « les informations abondamment relayées par la presse faisant croire que la hauteur des bâtiments sera relevée côté rue de Rivoli, sont mensongères. La révision partielle du PLU a eu pour effet de mettre à jour les cotes des hauteurs de filets mentionnées dans ce règlement avec l'existant (cf p 9 à 11 de l'annexe technique de la délibération précitée) »
  - « Il a ainsi été demandé à de nombreuses reprises au groupe LVMH de communiquer largement le document graphique qui figure dans le dossier de permis de construire (PC Seine – PC 3-02 coupe

longitudinale du terrain et de la construction n°CAA zone E00n° d'ordre 1201), dans un souci de transparence et de bonne information du public, L'examen de ce plan montre que le point culminant des hauteurs reste et restera l'immeuble de Sauvage côté Seine (38m) et que la hauteur du futur bâtiment de la rue de Rivoli ne sera pas surélevé, excepté l'angle de la rue de Rivoli et de celle de l'Arbre Sec (à l'emplacement de l'ancien hôtel Sainte Marie), dont la hauteur existante est plus basse que celle du projet. »

Réponse des services techniques : *Il convient de rappeler que la procédure de révision a porté sur les hauteurs mais également sur d'autres dispositions du PLU (logements sociaux, destination, création d'un équipement…). La règle de hauteur ainsi fixée est un maximum que le projet devra respecter.*

- Association « Accomplir » :
  - « Le projet est censé dé densifier le quartier par la création de cours intérieurs. Mais pour être d' »utilité publique », la dé densification devrait concerner des espaces publics. Or les cours concernées seront de statut strictement privé. En contrepartie, l'opération densifie le bâti situé le long des voies publiques rue de Rivoli, rue Baillet et rue de la Monnaie, en augmentant considérablement la hauteur des constructions : on assiste donc à une densification de l'espace public et non à une dé densification. Encore une fois, ceci ne justifie pas une déclaration d'utilité publique
  - En conclusion, la prise en compte de l'environnement se fait au bénéfice exclusif de LVMH, avec une « dé densification privée » qui permet, grâce aux puits de lumière créés, de valoriser considérablement les mètres carrés en passant de l'activité marchande à l'activité de bureaux, au détriment des habitants actuels de la rue Baillet qui, non seulement, vont durement souffrir pendant les travaux, mais vont voir leurs conditions de vie habituelles se dégrader de façon irréversible »

Réponse des services techniques : *il parait impératif de rappeler que la procédure de révision simplifiée n'est pas l'objet de cette enquête publique et qu'il ne s'agit pas d'une procédure de déclaration d'utilité publique régit par d'autres dispositions législatives et règlementaires et notamment le code de l'expropriation.*

- ✓ Prolongation de l'enquête en cours : l'association « Ensemble rue Baillet » a demandé une prolongation d'enquête pour permettre la production d'une étude acoustique complémentaire

- ✓ Respect du PLU en vigueur:
  - Association SOS Paris :
    - « Implantation des constructions : ces dernières indiquent des différences entre l'implantation des constructions et la limite de propriété. En de nombreux endroits, l'implantation se fait en retrait. Si l'article UG.6.1 du PLU l'autorise, en revanche une matérialisation de la limite de propriété doit être réalisée. Or ce

n'est pas le cas. L'entretien de cette surface privative risque fort d'être assuré par la Ville de Paris

- Verticales des constructions neuves sur la rue Baillet : selon le même article, l'implantation des façades des constructions neuves doit être réalisé à plus de 3 mètres de l'axe de la rue. Or, l'implantation des nouvelles constructions se fait sur l'implantation actuelle sans respecter ce recul
- Hauteur à la verticale : la hauteur à la verticale de la façade ondulée est bien de 25m et quelques centimètres au point le plus hait du trottoir. Or le trottoir descend vers la Seine… et donc la verticale approche les 26m à l'angle de la rue de la Monnaie et de la rue Baillet… ce qui va à l'encontre des nouvelles dispositions prises lors de la révision du PLU, précisément pour ce projet…
- Implantation de l'auvent et extension de la passerelle fermée : selon le PLU, aucune construction en saillie sur la verticale implantée à l'alignement n'est autorisée. Ces emprises sont ainsi interdites. En outre, selon les plans, une passerelle ouverte existe ou non au 1er étage… les plans doivent être concordants
- Les immeubles de la rue Baillet ne faisant pas partie du projet (8 à 10 rue Baillet), apparaissent bien en zones hachurées sur les plans… mais ne sont en revanche pas matérialisés sur les coupes. Ainsi, en l'absence de ces héberges, la lecture est faussée et on peut croire que la lumière entre dans les cours intérieures alors qu'il n'en est rien. Cette absence rend également impossible toute vérification du respect des distances de vue en intérieur d'ilot (article 7 du PLU)
- Insertion dans l'environnement : des vues de l'insertion du projet dans son environnement doivent figurées dans les dossiers de permis de construire. Ce projet se situe dans le champ de vision protégé par le PLU sous forme d'un cône de visibilité depuis l'Arc de Triomphe. Or aucune vue n'est présentée montrant le respect de ce cône de protection »

Réponse des services techniques : *l'instruction du permis de construire n'a pas encore débutée. En tout état de cause, le permis respectera les dispositions définies par le document d'urbanisme. S'agissant des observations sur l'entretien des parties privatives, aucun élément factuel ne vient corroborer ces suppositions. Enfin en ce qui concerne la complétude du dossier, aucune disposition législative ne permet de demander un plan non prévu par le code.*

✓ Concertation et communication :

- Réunions de concertation entre la Samaritaine et les riverains (habitants et commerçants)
  - L'association « ensemble rue Baillet » déplore l'absence de concertation, maintes fois sollicitée tant auprès de la Samaritaine que de la Ville de Paris, ayant présidé à la préparation du projet qui aurait certainement pu prévenir les désagréments constatés

Réponse des services techniques : *La procédure de révision simplifiée du PLU a été engagée par délibération en date des 6, 7 et 8 juillet 2009. Conformément*

aux dispositions du code, le Conseil de Paris a fixé des modalités de concertation destinées à informer le public sur l'évolution des règles d'urbanisme.

Une réunion publique de concertation s'est ainsi tenue le 7 décembre 2009. Annoncée par affichage et parution d'un avis dans le Bulletin municipal officiel de la Ville de Paris et les journaux Le Parisien, Libération et La Croix, elle s'est tenue dans la mairie du 1er arrondissement en présence de Madame Cohen-Solal, adjointe au maire de Paris chargée du commerce, de l'artisanat, des professions indépendantes et des métiers d'art, et de Monsieur Legaret, maire du 1er arrondissement.

Cette réunion de concertation a permis, avant l'ouverture de l'enquête publique, d'informer le public, de répondre à ses demandes et de recueillir les premières observations des habitants du quartier, et notamment des représentants des associations « Ensemble rue Baillet » et « Accomplir ». Des plaquettes d'informations ont été à cette occasion mises à disposition du public pour expliciter le projet.

A la suite de cette réunion, les éléments du dossier ont été précisés pour répondre aux interrogations des riverains.

Le projet a été soumis à une enquête publique du 6 janvier au 10 février 2010, à l'issue de laquelle le commissaire enquêteur a remis son rapport le 30 avril 2010, émettant une réserve – liée à la nécessité de rectifier des erreurs matérielles dans les pièces écrites et graphiques du dossier– et six recommandations dont une portait sur la poursuite de la concertation.

En réponse à la qualité de la participation du public pendant le déroulement de l'enquête, notamment lors de ses permanences, le commissaire enquêteur a recommandé que la Ville poursuive la concertation, et que la Samaritaine ouvre dès que possible une « Maison de Site » comme elle s'y est engagée peu avant l'ouverture de l'enquête, lors de la réunion de concertation qui s'est tenue le 7 décembre 2009.

Considérant « d'une part que les habitants sont attachés à leurs repères urbains et à l'exercice de la démocratie locale, mais d'autre part que cette mobilisation n'a pas réellement permis au public d'apprécier les potentielles innovations du projet d'urbanisme soumis à l'enquête publique », le commissaire enquêteur a estimé en effet que la création d'un lieu spécifique qui expose les maquettes et les perspectives du projet architectural et où le public pourra s'informer et poser des questions est « certainement plus parlant et plus démonstratif que l'aspect purement réglementaire ».

La Samaritaine a confirmé par courrier du 1er juin 2010 son engagement d'ouvrir un lieu d'exposition du projet architectural remplissant toutes les fonctions souhaitées par le commissaire enquêteur.

Après avoir levé la réserve du commissaire enquêteur et tenu compte de ses recommandations et des observations du public, par une délibération des 5 et 6

juillet 2010, le Conseil de Paris a pris acte du bilan de la concertation préalable portant sur la révision simplifiée du Plan local d'urbanisme sur le site de la Samaritaine (voir pièce jointe) et approuvé la révision simplifiée du PLU sur le site de la Samaritaine.

Préalablement à l'enquête publique portant sur le projet de permis de construire, une maison du site a été ouverte dans le 1er arrondissement le 18 mai 2011 Depuis son ouverture, les études ont continué de sorte que des évolutions, notamment suite aux échanges avec les riverains, ont été apportées au projet initial.

Du 20 décembre 2011 au 25 janvier dernier, une seconde phase de consultation du public a été organisée dans le cadre de l'enquête publique relative au permis de construire. Outre la phase de concertation sur le projet d'urbanisme, c'est donc la seconde fois que le public avait l'occasion de se prononcer sur l'évolution des deux îlots touchés par la restructuration du site.

- Maquette de la maison de site : selon l'association « ensemble rue Baillet », celle-ci ne correspond pas avec le projet présenté en enquête publique ? (Passerelle sur 3 et non 4 niveaux, Absence de l'auvent, Absence des surélévations prévues au niveau des logements réhabilités rue de l'Arbre Sec, à l'arrière des immeubles 8 à 10 rue Baillet)
  Quelles en sont les raisons ? Il apparaît en effet important qu'un outil de communication aussi important puisse suivre les évolutions du projet afin de ne pas présenter des images qui ne correspondent plus au projet soumis à enquête

ANNEXE 11 : Avis et commentaires techniques du pétitionnaire portant sur les observations déposées par le public

ACE

SA GRANDS MAGASINS DE LA SAMARITAINE
MAISON ERNEST COGNACQ

Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage
aux questions posées par le Commissaire-enquêteur

Enquête publique

20/12/2012 - 25/01/2012

Questions posées à SA Grands Magasins de la Samaritaine Maison Ernest Cognacq, maître d'ouvrage
dans le cadre de l'enquête publique préalable à la délivrance de deux permis de construire
20 décembre 2011 - 25 janvier 2012

Thème 1 : Le programme du projet de la Samaritaine: sa composition, globale et particulière (commerces, bureaux, hôtel, logements, crèche, stationnement)

I.1 Les commerces 5

I.2 Les logements : 6

I.3 La crèche : 9

I.4 Les bureaux : 10

I.5 L'hôtel 12

I.6 Le stationnement 13

Thème 2 : Les caractéristiques du projet : .....

II.1 L'abandon de l'axe nord-sud 17

II.2 la nouvelle façade rue de Rivoli 19

II.3 Rappel des grands principes retenus au niveau de la révision simplifiée du PLU et au niveau du projet 24

II.4 Point sur les plans fournis dans le cadre du permis de construire 24

Thème 3 : La rue Baillet : Les nuisances potentielles et les mesures de prévention envisagées .....

III.1 Les risques de nuisances visuelles 27

III.2 Les risques de nuisances sonores 33

III.3 La question de l'ensoleillement et de la luminosité 37

III.4 Le principe et les modalités de gestion des jardins d'hiver 39

Thème 4 : Les travaux : organisation, planning général, mesures préventives, dédommagements éventuels, concertation avec les autres chantiers du 1er 40

Thème 5 : Les procédures : la révision simplifiée du PLU de Paris, la procédure de l'enquête publique Bouchardeau, le reproche d'un déficit de concertation 48

Préambule aux questions posées par Mme Marie-Claire Eustache, Commissaire enquêteur, à la Maîtrise d'Ouvrage dans le cadre de l'enquête publique

---

Les thèmes ci-dessous reprennent, en les regroupant, les observations du public, tant orales qu'écrites, exprimées dans le cadre de l'enquête publique, auxquelles s'ajoutent parfois des compléments que je souhaite avoir sur certains points du projet.

Sont ainsi demandés des « avis techniques », émanant, selon les cas, soit du pétitionnaire, soit de la Mairie de Paris.

Les avis du public (pour ou contre) ne sont pas indiqués dans ce document qui s'attache à identifier les questions appelant des réponses. En revanche, les avis apparaîtront naturellement dans mon rapport.

Je vous remercie par avance d'être le plus exhaustif possible et de répondre à l'ensemble des points détaillés. Ceci pour une parfaite compréhension du projet et de ses évolutions potentielles, et pour me permettre de formuler mes conclusions et avis sur les demandes de permis de construire.

Ce document sera dans son intégralité en annexe à mon rapport et des extraits seront pris (et clairement identifiés) dans le corps de mon rapport.

Thème I

Le programme du projet de la Samaritaine : sa composition, globale et particulière (commerces, bureaux, hôtel, logements, crèche, stationnement)

Globalement pas remis en question sur le fond : plébiscité par les commerçants, plus nuancé pour les riverains, notamment au niveau des logements sociaux, sur leur quantité, mais surtout leur emplacement, à approfondir au niveau de la crèche, notamment pour la mairie du 1er arrondissement.

I.1 Les commerces : grande attente, tout particulièrement des commerçants du quartier

- Des craintes sont exprimées quant à la composition des surfaces commerciales : Y aura-t-il une grande surface « tout public», abordable pour les consommateurs (à la différence de la Grande Epicerie du Bon Marché, par exemple) ? Pourra-t-on y trouver une gamme de marques suffisamment large ? Pouvez-vous, à défaut de connaître d'ores et déjà la composition précise des enseignes hébergées, préciser l'esprit qui va guider les choix ?

La programmation commerciale a été élaborée à l'appui de nombreuses études menées dans le cadre du projet, qui ont permis de consolider la connaissance des attentes diverses et variées d'une clientèle très large, composée des résidents du quartier, des touristes et de personnes de passage.

Le pôle commercial s'organise le long d'une allée centrale qui traverse l'ensemble du site de la rue de Rivoli aux rez-de-chaussée, sous-sol et premier étage vers les quais.

L'offre y sera diversifiée avec côté Rivoli des moyennes surfaces pour des activités non alimentaires (équipement de la personne et/ou culture loisirs, et/ou produits technologiques) ciblant principalement une clientèle jeune, en phase avec la fréquentation de cette rue, plutôt orientée vers des enseignes internationales, pas ou peu présentes à Paris, et côté Seine, un espace alimentaire de proximité et une offre plus haut de gamme en adéquation avec l'hôtel. Des cafés et restaurants, accessibles à tous, ponctueront ce parcours shopping ainsi que des espaces « événementiels » permettant aux visiteurs, parisiens, franciliens et touristes de flâner et de profiter pleinement du patrimoine rénové de la Samaritaine.

La commercialisation des différents espaces n'est pas encore lancée. A quatre ans de la réouverture du site, il est prématuré de préciser les enseignes qui composeront ce futur ensemble commercial.

**Pour des informations plus détaillées :
Etude d'impact p. 325**

- L'implantation de l'aire de livraison, au droit des nouveaux logements sociaux du programme engendre des craintes quant aux nuisances acoustiques générées. Quelles sont les mesures prévues pour les réduire ?

Par rapport aux modalités d'exploitation de la période d'activité antérieure, le mode de fonctionnement des livraisons du projet apportera une diminution très conséquente du bruit dans le secteur.

Les livraisons seront effectuées à l'intérieur du bâtiment dans une aire de livraison unique.

Toutes les livraisons seront assurées par des camions de livraison de petits gabarits (30 m3 et 7 tonnes de charge utile) à motorisation hybride. Les véhicules hybrides sont moins énergivores que les véhicules à essence (-35% de consommation) et silencieux.

A l'approche de la Samaritaine, les camions circuleront en mode électrique, en dehors des heures d'entrée et de sortie de la crèche et de l'école et dans une zone dont la vitesse est limitée à 30 km/h.

Ils entreront dans l'aire de livraison en marche avant et stationneront sur une plateforme pivotante.

Après arrêt du moteur, la plateforme mobile pivotera pour orienter l'arrière du camion face aux quais de déchargement et aux monte-charges. Ensuite après chargement des déchets et ordures, cette plateforme pivotera à nouveau pour orienter le camion face à la porte de sortie.

C**es véhicules repartiront toujours en marche avant, évitant ainsi les avertisseurs sonores de recul.**

Les opérations de manutention se feront rideaux de quai baissés minimisant au maximum les nuisances sonores de ce type d'opérations. Ces dispositions et contraintes de livraison seront un élément du cahier des charges de fonctionnement des espaces de commerces et de bureaux.

Pour des informations plus détaillées :
Etude d'impact p. 263, 291,292, 322,363
Notice descriptive p.9

I.2 Les logements

- Leur proportion est jugée insuffisante par plusieurs au regard de la surface totale développée : pourquoi seulement 96 logements ? Ne doit-on pas en construire davantage, selon la loi SRU, le PLU ?

Lors de la révision simplifiée du PLU approuvée les 5 et 6 juillet 2010, un emplacement réservé pour des logements sociaux (LS 25%) a été inscrit par la Ville sur un périmètre global comprenant l'îlot 4 et la partie Nord de l'îlot 2. Cette disposition impose que 25% de la SHON des futurs bâtiments Rivoli et Jourdain Plateaux hors rez-de-chaussée, sous-sol et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif soit réservé pour la création de logement sociaux. C'est la seule obligation à laquelle le projet doit répondre.

Pour des informations plus détaillées :
Etude d'impact p. 265
Notice PC Rivoli/Seine p.10

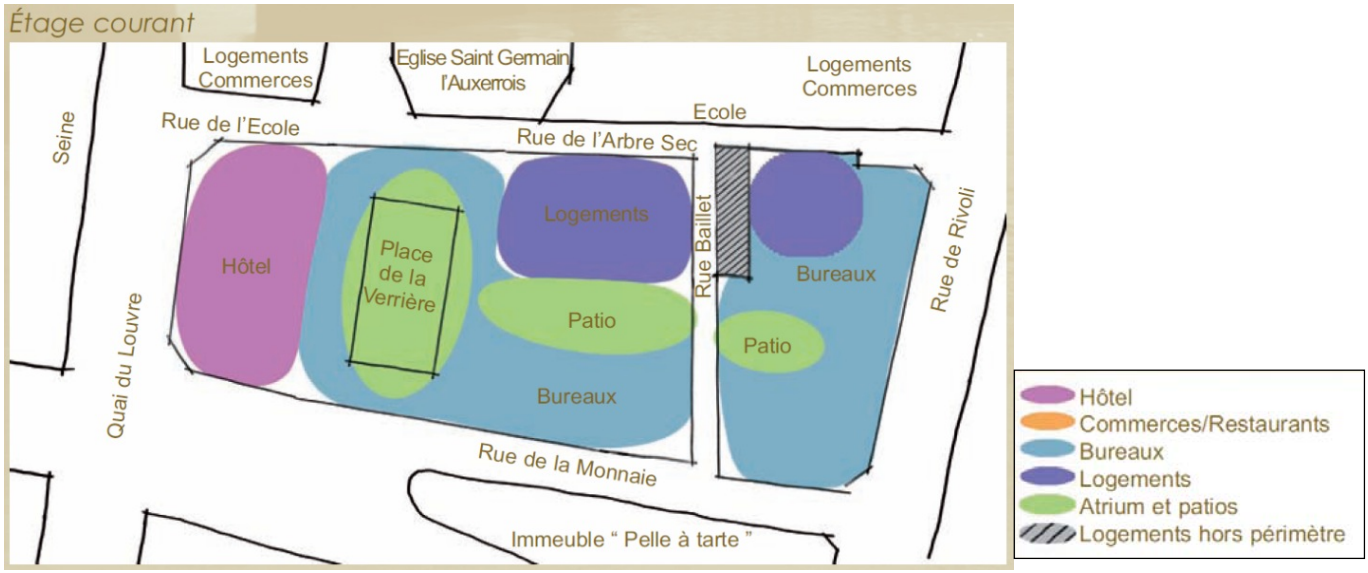
- Quelle en sera la composition (intermédiaire…) ?

La répartition entre les différentes catégories de logements (PLA I, PLUS, PLS…) sera opérée par Paris Habitat OPH dans le cadre de son plan de financement en tenant compte des objectifs du Programme Local de l'Habitat qui relève de la compétence de la Ville de Paris.

- Leur implantation, à la fois en vis-à-vis des habitations existantes rue Baillet et rue de l'Arbre Sec n'est-elle pas susceptible d'engendrer des nuisances tant pour les futurs habitants que pour les riverains ?

La localisation des logements sociaux regroupés rue de l'Arbre Sec et rue Baillet a été présentée dans les documents diffusés à l'occasion de la révision simplifiée du PLU.

Pendant l'enquête publique (décembre2009/janvier2010), le sujet n'a été évoqué par personne comme posant un problème.



Extrait de la brochure publiée par la Mairie de Paris à l'occasion de l'enquête publique relative à la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme pour le projet de la Samaritaine, janvier 2010

Il n'a pas davantage été évoqué comme posant problème lors des différentes réunions qui se sont échelonnées jusqu'à la fin de l'année 2011:

- Réunion du 5 mai 2011 demandée par les représentants de l'association Accomplir, de l'association Ensemble rue Baillet et de l'association SOS Paris. Aucune critique n'a été formulée sur la localisation des logements, comme peut en attester le compte-rendu établi par les associations :

  « Programme de logements

  Les logements seront situés dans les immeubles XVIIe de la rue de l'Arbre sec, côté rue et cours intérieures de l'îlot 4, ainsi que dans l'immeuble Jourdain rénové, face aux immeubles des 8, 8 bis et 10 de la rue Baillet.

  Dans la partie « immeubles du XVIIe », une seule porte en rez-de-chaussée donnera accès aux appartements au-dessus. Le rez-de-chaussée comprendra (du nord au sud) l'issue de secours, l'entrée, les locaux du concierge, le PC sécurité.

  Dans la partie immeuble Jourdain, il y aura également une entrée côté Arbre Sec et une entrée rue Baillet, avec des locaux fonctionnels en rez-de-chaussée. Les logements se répartiront à la fois côté Arbre Sec et côté Baillet et sur la cour intérieure, du 1er au 7ème

étage. Pour répondre aux normes d'isolation thermique et acoustiques, des jardins d'hiver d'une profondeur d'1,50 m seront créés entre les façades extérieures classées et les surfaces « habitables » des logements. »

Après la rénovation, les 7 000 m^2 de logements seront cédés à la société Paris Habitat. Les logements accueilleront environ 250 habitants.

La crèche sera située aux $2^{ème}$ et $3^{ème}$ étages de l'immeuble Jourdain, en bordure de la rue Baillet et de la grande cour intérieure. L'entrée de la crèche se fera rue Baillet, en face de l'entrée de l'immeuble du 8-8bis, rue Baillet. ».

- Visite privée organisée pour les copropriétaires de la rue Baillet à l'occasion de l'inauguration de la Maison du Projet le 18 mai 2011,

- Rencontres individuelles avec les copropriétaires de la rue Baillet : M. Reber, M. Beveraggi, Mme Baclet, M. Laval, M. Dioux, Mme Fualdès et Mme Pelard…

- Réunion de concertation avec les associations le 19 juillet 2011.

Il faut également préciser que les visiteurs de la Maison du projet (près de 12 000 personnes) manifestent pour une grande partie d'entre eux leur intérêt d'habiter ces futurs logements sociaux dont la localisation leur paraît exceptionnelle.

La localisation des logements sociaux s'est imposée à la suite à d'analyses et études approfondies du site, de ses atouts et ses potentiels.

Le choix des rues Arbre-Sec/Baillet s'est imposé très naturellement dans le souci du **meilleur confort d'usage** (rue calme, orientation ouest, vues dégagées) et celui de la **cohérence des espaces** (présence de logements, d'une crèche et d'une école), la mixité du programme imposant une organisation rationnelle de l'espace dans une logique urbaine.

Conformément aux dispositions du PLH établi par la Ville, lequel prévoit de favoriser mixité et diversité sociale, et afin de permettre la réalisation de logements dans de bonnes conditions de gestion, le regroupement des logements dans des volumes cohérents aux formes simples permet également à Paris Habitat OPH d'optimiser les parties communes et de réduire ses frais et coûts de gestion, et par conséquent le niveau des charges de fonctionnement refacturés à ses locataires.

Ce choix a été fait après que différentes localisations aient été successivement envisagées et étudiées :

- Une localisation dans l'immeuble Sauvage ou dans Jourdain Verrière a été écartée en raison de la configuration et de la méthode constructive de ces deux bâtiments. En effet, les trames structurelles, la profondeur du bâtiment et la présence d'éléments de patrimoine inscrits rendent ces localisations inadaptées à la transformation en logements qualitatifs sans altération de l'existant.

- Pour des raisons évidentes de confort d'usage (bruit, pollution de l'air et aération) et ce, quelle que soit la nature des vitrages, une localisation rue de Rivoli a été écartée. La nouvelle façade a une fonction de vitrine emblématique d'une activité à dominante commerciale qui la rend difficilement compatible avec l'accueil de logements.

- En revanche, dans l'ilot Rivoli, les logements vont naturellement intégrer les immeubles à usage d'habitation situés aux numéros 24 à 34 rue de l'Arbre Sec, malgré les difficultés et les coûts élevés que représente leur réhabilitation lourde (remise aux normes de confort, d'accessibilité et performances thermiques et énergétiques actuelles).

Une dispersion des logements et des bureaux aurait imposé la création de nombreuses entrées supplémentaires, de locaux de poubelles, de locaux vélos, d'issues de secours. A l'inverse, le regroupement des cages d'escaliers des 96 logements sur une même rue (la rue de l'Arbre Sec), obéit à une logique d'optimisation réclamée par le futur propriétaire et gestionnaire.

"Il nous semble important dans nos projets de commencer par une organisation programmatique simple et naturelle. C'est ce que nous avons également fait pour le projet de la Samaritaine.
En observant les rues bordant le projet, deux rues se sont démarquées pour le positionnement des logements sociaux et de la crèche: la rue de l'Arbre-Sec et de la rue Baillet.
Ces deux rues sont très calmes, le resserrement de la rue de l'arbre-sec au niveau des logements du XVIIème et la faible largeur de la rue Baillet leur donnent un caractère intime et accueillant.
Actuellement occupées par une crèche, un café, une église et de nombreux logements, ces deux rues nous ont semblé idéales pour l'implantation de la crèche et des logements.
Pour des raisons d'orientation, nous avons ensuite positionné les logements sur la rue de l'arbre-sec (Est-Ouest) et la crèche (Nord-Sud) sur la rue Baillet. Ces deux programmes viennent compléter et renforcer le tissu existant.
Nous avons souhaité conserver le caractère calme et intime de la rue de l'arbre-sec afin d'offrir le meilleur cadre de vie aux habitants. La disposition retenue permettra aux habitants actuels ainsi qu'aux futurs habitants de bénéficier de l'animation de la nouvelle Samaritaine tout en gardant un certain degré de calme et d'intimité." Agence Sanaa

En conclusion, l'organisation retenue limite à 10 logements (sur un total de 96) le nombre de logements en vis-à-vis des propriétaires tiers rue Baillet. Quatre seulement de ces logements disposent d'un jardin d'hiver. A partir du 5ème étage, il n'y a plus de jardins d'hiver mais des fenêtres en chien assis à plus de 7.20m de la façade des logements en vis-à-vis.

Pour des informations plus détaillées, voir plans et coupes Permis de construire
Ilot Seine / PC9b-17 à 35- PC3 et PC5
Ilot Rivoli / PC9b-17 à 32 et PC 39b-40b

I.3 La crèche

- La jauge de 60 berceaux paraît faible, en particulier en regard du programme de logements sociaux et des besoins de l'arrondissement. Comment cette jauge a-t-elle été arrêtée ?

La création d'un équipement de petite enfance a été prévue dans le cadre de la révision simplifiée du PLU approuvée en juillet 2010 et dont le contenu ne relève pas de la présente enquête publique.

Pour des informations plus détaillées :
Etude d'impact P. 265
Notice architecturale p.10
Plans PC 9b, PC 39 b-01, PC 39-40c

- Sa capacité devrait pouvoir être optimisée pour la surface globale indiquée, son agencement et la répartition des surfaces pourraient être retravaillés pour mieux s'adapter aux besoins de ce type d'équipement. De son côté, la mairie du 1er arrondissement déplore qu'aucun comité technique composé d'experts et de spécialistes, d'élus et de directrices d'équipements de la petite enfance n'ait été mis en place pour réfléchir sur ces aspects préalablement. Elle recommande vivement d'associer les futurs gestionnaires le plus tôt possible à la conception de ces espaces, eu égard à l'interaction évidente pour ce type d'équipement, entre fonctionnement et aménagement (choix des matériaux, éclairage, traitement acoustique des espaces dévolus aux enfants…).

- Concernant son mode de gestion et notamment les places attribuées à la mairie du 1er arrondissement : celle-ci souhaite pouvoir disposer d'au moins 50% pour les habitants en raison des besoins importants du secteur (existants et programmés). Quelle est la position du pétitionnaire à cet égard ? Cet équipement sera-t-il en partie une crèche d'entreprise pour les bureaux et commerces ?

S'agissant de la capacité et du mode de gestion de cet établissement, ces éléments ne relèvent pas du permis de construire qui ne peut demander de documents ou pièces relevant de ces domaines dans la mesure où le code prévoit une liste exhaustive de documents à fournir pour toute autorisation d'urbanisme.

Il peut cependant être signalé que la crèche a été conçue en étroite concertation avec la Direction de la Famille et de la Petite Enfance (DFPE) de la Mairie de Paris. Les plans ont été validés par le médecin du service de Protection Maternelle et Infantile, et répondent aux préconisations de conception des équipements d'accueil de la petite enfance établis par la DFPE.

S'agissant du choix du mode de gestion, celui-ci relève exclusivement du pétitionnaire. A ce jour, il a été prévu une gestion multi-accueil (il ne s'agit pas d'une crèche d'entreprise) confiée à un organisme spécialisé indépendant retenu par le maître d'ouvrage, en accord avec la DFPE.

Il appartiendra à ce gestionnaire de rechercher les réservataires des places de la crèche. A ce titre, la Ville de Paris sera sollicitée de manière prioritaire.

Comme il est d'usage, **toutes ou partie des places de la crèche pourront alors être réservées par la Ville de Paris pour les habitants du quartier** dans le cadre d'un accord avec le gestionnaire de la crèche.

I.4 Les bureaux : ce point du programme soulève finalement le plus d'interrogations

- Quelle pertinence dans le quartier lorsqu'on connaît les difficultés rencontrées pour les louer ?

Le centre de Paris connaît un faible taux de vacance (autour de 4,5%) et il existe toujours une forte demande pour des bureaux neufs qui répondent aux critères actuellement recherchés par les utilisateurs : standards internationaux de confort et d'aménagement, modularité des plateaux, coûts d'exploitation optimisés, prestations de grande qualité, performances énergétiques garanties par des labels et certifications environnementales, desserte en transports en commun.

Compte tenu de leur emplacement unique au cœur de Paris (à proximité du triangle d'or et du quartier d'affaires de Paris Rive Gauche), dans un quartier dynamique bénéficiant d'une importante desserte multimodale et de leur haut niveau de prestations, les bureaux de la Samaritaine vont constituer une offre locative extrêmement attractive.

Pour des informations plus détaillées :
Etude d'impact P. 264, p.325
Notice descriptive p.11

- Les impacts en termes de circulation et de fréquentation ne sont pas précisés. Quelle est votre réponse ?

L'étude d'impact jointe aux dossiers de demande de permis de construire présente de manière détaillée les simulations et projections du projet sur les transports en commun, la circulation piétonne, en vélos, deux-roues, véhicules automobiles, taxis et autocars…

Sur ce sujet, le Préfet de la Région Ile-de-France souligne, dans son avis sur l'étude d'impact, que :

> Pour ce qui concerne les transports, le site bénéficie d'un réseau de transports en commun particulièrement riche et diversifié : deux stations de métro « Louvre Rivoli » sur la ligne n°1, et « Pont Neuf » sur la ligne n°7 (directement au pied du magasin n°2) et de nombreuses lignes de bus circulant sur la rue de Rivoli, le quai du Louvre ou la rue de la Monnaie.
> La présentation de l'ensemble des voiries et les études du trafic en découlant dans le secteur sont clairement présentées (page 175 à 180) avec des plans et cartographies en facilitant la compréhension.

Les bureaux auront un faible impact sur les flux et les systèmes de transport (circulation et stationnement).

En effet, les mouvements journaliers liés aux bureaux sont estimés en moyenne à 4.200, à comparer aux 35.000 mouvements quotidiens liés à la totalité du futur ensemble immobilier, provenant pour l'essentiel de la clientèle des commerces.

L'impact des bureaux en termes de circulation et de fréquentation devrait représenter entre 1% et 1,2% d'accroissement des flux du quartier, pour une création de 1.400 emplois.

Pour des informations plus détaillées :
Etude d'impact P. 112 à 117, 175 à 179, 190 à 194, 201 à 209, 289 et 290, 316 à 322, 362 et 363, 364 à 367, 372).

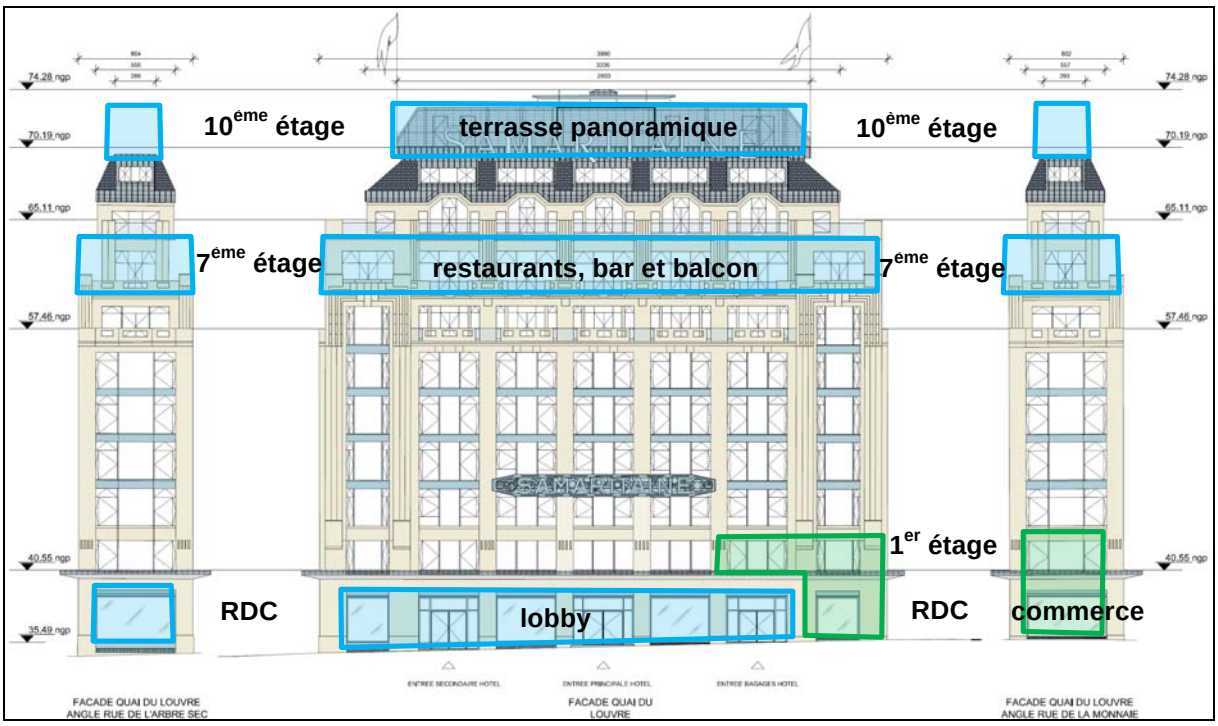
I.5 L'hôtel : la reconversion du bâtiment Sauvage en hôtel est globalement bien acceptée, permettant de générer un apport économique et d'assurer une attractivité certaine au quartier :

- Il est toutefois demandé de laisser ouverts au public un maximum de lieux pour lui permettre de profiter de la vue exceptionnelle et non de la réserver à quelques clients fortunés. Pouvez-vous rappeler quels espaces pourront ainsi être fréquentés par un public indépendant de l'hôtel?

Les observations formulées dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision simplifiée du PLU font référence aux terrasses panoramiques des 10ème et 11ème étages et au restaurant Toupary situé au 5ème étage du bâtiment Sauvage, tous accessibles au public avant la fermeture de la Samaritaine.

A la suite de la recommandation de la commissaire-enquêteur de « *préserver tous les patrimoines, notamment dans le libre usage de la terrasse panoramique, belvédère familier des Parisiens et attrait touristique des visiteurs* », le maître d'ouvrage s'est engagé dans une lettre du 1er juin 2010 adressée au Maire de Paris « *à examiner les conditions dans lesquelles pourrait être préservé l'accès au public à la terrasse panoramique, sous réserve naturellement que les conditions d'accès et d'ouverture au public puissent être validées par les services compétents de la Préfecture de police, lors de la mise au point du projet* ».

Malgré les très fortes contraintes d'exploitation en matière de sécurité incendie, le programme de l'hôtel a donc été établi afin de maintenir accessibles au public, y compris aux personnes non clientes de l'hôtel, de nombreux espaces offrant des vues exceptionnelles sur la Seine, l'île de la Cité et la rive gauche de Paris.



Repérage des locaux de l'immeuble Sauvage accessibles au public

Locaux dépendant de l'hôtel accessibles au public
Locaux dépendant des commerces accessibles au public

Au 10ème étage, après de nombreuses discussions avec les services de la Préfecture de police, le maître d'ouvrage a réussi à obtenir une **dérogation exceptionnelle autorisant l'accès du public**, y compris aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, à la terrasse-toiture, moyennant certaines conditions très strictes :

- des groupes limités à dix personnes maximum,
- l'encadrement systématique du public par deux agents de sécurité qualifiés (SIAAP),
- l'absence de toute activité commerciale.

Un système d'inscription sera mis en place selon des modalités restent à déterminer (internet, téléphone…).

Au 7ème étage, dernier étage situé en-dessous du seuil des 28 mètres, l'hôtel proposera **une offre de restauration diversifiée**, avec un restaurant type bistrot, un bar et un restaurant gastronomique, ouvert sur le balcon côté Seine et sur une terrasse végétalisée autour de la grande verrière historique du bâtiment Jourdain.



Pour des informations plus détaillées :
Notice architecturale /PC Seine p.93 à 109
Plans Accessibilité Hôtel: PC 39c – 01, 02, 03, PC 40 d – 01,02

I.6 Le stationnement : 47 places sont prévues dans le programme

- Ce stationnement est jugé superflu pour certains, au profit des transports en commun devant être davantage développés. La Mairie de Paris est ainsi interpelée sur la desserte du site, voire d'envisager le passage d'un tramway. Quelles réponses peuvent être apportées sur ces sujets (observations n° 3 et 26 de M. Picciotto) ?

- Faibles pour d'autres au regard du programme : quels seront les critères de répartition : pour les logements, auront-ils tous des places ? pour les bureaux, la crèche et les commerces ? Cette faible capacité est-elle dérogatoire par rapport au règlement d'urbanisme (PLU) ? Est-il envisagé d'imposer de proposer des places dans les parcs de stationnement alentours ?

Le parc de stationnement de 47 places répond à une stricte exigence du Plan Local d'Urbanisme de Paris calculé sur la base d'une place pour 100 m^2 de surfaces de plancher neuf de logements.

Le PLU n'impose pas de normes pour les autres destinations du futur ensemble immobilier.

Sur ce site, la densité de l'offre de transports en commun et les capacités de stationnement alentour ne nécessitent pas la création de places de stationnement supplémentaires.

Pour des informations plus détaillées :
Etude d'impact p. 364

- L'impact du programme sur la circulation n'est pas évoqué dans le dossier : non seulement les bureaux, les commerces vont générer du trafic, mais également la crèche et les logements. Pouvez-vous préciser ce point ?

L'impact du programme sur la circulation est largement évoqué dans l'étude d'impact.

D'ailleurs, dans son avis sur l'étude d'impact, le Préfet de la Région Ile-de-France souligne que :

> Pour ce qui concerne les transports, le site bénéficie d'un réseau de transports en commun particulièrement riche et diversifié : deux stations de métro « Louvre Rivoli » sur la ligne n°1, et « Pont Neuf » sur la ligne n°7 (directement au pied du magasin n°2) et de nombreuses lignes de bus circulant sur la rue de Rivoli, le quai du Louvre ou la rue de la Monnaie.
> La présentation de l'ensemble des voiries et les études du trafic en découlant dans le secteur sont clairement présentées (page 175 à 180) avec des plans et cartographies en facilitant la compréhension.

Pour des informations plus détaillées :
Etude d'impact : pages 112 à 117, 175 à 179, 190 à 194, 201 à 209, 289 et 290, 316 à 322, 362 et 363, 364 à 367, 372
Avis du préfet sur l'étude d'impact : page 4

- L'emplacement de l'accès au parc souterrain rue de la Monnaie va générer des nuisances pour les transports en commun (arrêts de bus) : quelles mesures sont envisagées pour les limiter ?

Le parc de stationnement ne comporte que 47 places de parking, soit un nombre relativement limité. Le mouvement complet d'un véhicule ne devrait pas excéder 1 minute 30.

Néanmoins, compte tenu de la localisation des arrêts des bus au niveau de l'entrée/sortie du parking, il sera nécessaire de décaler ces stations de quelques mètres dans la rue de la Monnaie.

Un nouvel aménagement de la voirie a été présenté et validé par les services de la voirie de la Mairie de Paris et du 1er arrondissement ainsi que par la RATP.



Pour des informations plus détaillées :
Notice architecturale – PC Seine p.86

Thème II

Les caractéristiques du projet : hauteur, façade rue de Rivoli, rénovation des bâtiments Jourdain et Sauvage. Les deux premiers aspects soulèvent de très vives protestations. Le premier sera en partie repris dans le thème s'attachant plus spécifiquement aux procédures et règlementations.

La Samaritaine et sa maîtrise d'œuvre se sont efforcées d'élaborer un projet équilibré tenant compte de l'intérêt général et de nombreuses et fortes contraintes, résultant principalement :

- des prescriptions du Plan Local d'Urbanisme révisé,
- de la préservation, de la rénovation et de la mise en valeur du patrimoine historique (bâtiment 2 inscrit à l'inventaire des monuments historiques et conservation des immeubles de logements du 17ème siècle situés rue de l'Arbre Sec),
- de la règlementation en matière de sécurité incendie,
- de la règlementation en matière d'accessibilité aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite et de confort d'usage,
- des enjeux en matière de sécurité et de sûreté publiques,
- des objectifs de développement durable et de respect de l'environnement (RT 2005, Plan Climat Paris, labels BBC et certifications HQE®, BREEAM®, LEED®, PH&E®…),
- des nuisances générées par la fréquentation de la rue de Rivoli et le quai du Louvre (classement acoustique de la rue de Rivoli et le quai du Louvre),
- des contraintes liées à la présence d'équipements publics (poste transformateur électrique, assainissement collectif, desserte CPCU, réseau Climespace, lignes 1 et 7 du métro, bus…),
- des contraintes d'exploitation et d'occupation des commerces, des logements, des bureaux, de la crèche et de l'hôtel,
- de la nécessité de l'équilibre économique et financier de l'opération…

II.1 Regret de l'abandon du passage entre la rue de Rivoli et le quai du Louvre qui aurait servi au plus grand nombre, l'entrée de l'hôtel aurait alors pu être déplacée latéralement. Pourquoi cette option a-t-elle été écartée ?

La DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) et les ABF (Architectes des Bâtiments de France) ayant recommandé de conserver l'intégrité de la façade du bâtiment rue Baillet et de créer deux cours d'échelle plus parisienne que la grande faille, Sanaa a transformé l'axe Nord-Sud en un passage de cour en cour, ménageant une progression depuis le bâtiment Seine jusqu'à l'espace monumental sous verrière.

Au fil des études, le futur exploitant de l'hôtel a mesuré qu'une entrée latérale était peu compatible avec l'image d'un palace, la frontalité emblématique Quai du Louvre constituant une composante incontournable.

Par ailleurs, l'accès au commerce par l'entrée historique située rue de la Monnaie s'avère plus cohérente et pertinente du point de vue de l'efficacité commerciale.

Pour mémoire, historiquement l'accès par les quais était fréquenté par moins de 10 % des clients. La commercialité du site ne sera donc pas impactée. Cette entrée bénéficie en effet de la sortie de la station de métro Pont Neuf, des arrêts de bus et du parking Pont-Neuf, en face des magasins Conforama et Habitat, à proximité des magasins Séphora, Zara, Etam et Darty, et d'un décor monumental constituant, avec son médaillon de métal à l'enseigne Samaritaine, un puissant élément de signalétique pour le commerce.



Entrée monumentale rue de la Monnaie

La sensation d'un passage continu entre la rue de Rivoli et le Pont-Neuf est néanmoins conservée grâce à une transparence ménagée depuis l'allée commerciale jusqu'au quai du Louvre et inversement.



Principe de la nouvelle transparence
(vue depuis le hall d'entrée de l'hôtel vers le bâtiment Jourdain Verrière)
Extrait de la notice descriptive du Projet Seine, page 96 et Etude d'impact

Pour des informations plus détaillées :

Etude d'impact p. 263,264
Notice descriptive PC Seine p.85

II.2 Façade rue de Rivoli très controversée…

- soit saluée comme un geste contemporain qui va marquer le lieu et qui s'inscrit de toutes façons dans la transformation d'une rue déjà remaniée, avec des bâtiments comme celui de la Belle Jardinière ou d'autres, voire ce qu'auraient souhaité réaliser les fondateurs de la Samaritaine.

- soit conspuée, comme élément défigurant la rue, rompant son homogénéité et son unité architecturale, en cédant à la facilité des façades de verre, faisant davantage preuve de pauvreté réflexive que d'intégration dans leur environnement. ne tenant compte, ni du gabarit des bâtiments actuels, ni des matériaux. La mairie de Paris est alors interpelée comme responsable laissant dénaturer un axe historique. Les façades existantes n'auraient-elles pas du être conservées ?

  Merci de donner vos éléments de réponse, tant au niveau du projet que du respect de la réglementation

Les architectes des Bâtiments de France ont donné un avis favorable à la démolition des façades rue de Rivoli, considérant qu'elles étaient totalement dissociées de la structure des bâtiments : du façadisme du XIXe siècle.

Les expertises patrimoniales mobilisées sur le destin de l'îlot Rivoli (GRAHAL, Pierre Pinon et Jean-François Cabestan, tous deux historiens d'art et d'architecture et membres de la Commission du vieux Paris) ont toutes abouti à cette conclusion résumée ainsi par Jean-François Cabestan : *« La valeur intrinsèque de ces constructions ne justifie a priori pas qu'on s'oppose à un processus de substitution interrompu par les retombées de la crise de 1 929 et que la maîtrise d'ouvrage souhaite remettre à l'honneur. Depuis les années 1930, le front bâti de l'îlot Rivoli n'a pas changé : il présente toujours sur sa périphérie l'assemblage des façades des immeubles. Sur la rue de Rivoli, l'élévation actuelle consiste notamment en quatre façades de pierre des débuts de l'époque pré-haussmannienne d'assez belle qualité, dont les rues de la capitale comptent toutefois de très nombreux exemples. Figer l'élévation du Magasin 4 dans son état actuel, ce serait retarder une nouvelle fois un processus d'évolution logique, inspiré par l'histoire architecturale et urbaine de ce secteur parisien ».*

La proposition de l'agence Sanaa est de reprendre le chantier de la Samaritaine en ce point précis où il s'est trouvé interrompu. La nouvelle façade réinterprète de manière contemporaine l'architecture de verre et de métal de Frantz Jourdain et Henri Sauvage. Le dessin des courbes de verre réinterprète le rythme vertical des ouvertures haussmanniennes de la rue de Rivoli et inscrit le bâtiment dans la continuité de cette séquence urbaine. Elle achève côté Rivoli l'ensemble Samaritaine, comme l'avaient souhaité les fondateurs, Ernest et Louise Cognacq, par son caractère aussi emblématique que la façade art Déco quai du Louvre.

Quant à l'insertion urbaine du projet, elle a été le premier critère du choix de l'agence Sanaa lors de la consultation en 2010.

Pour une réponse plus détaillée
Notice descriptive du Projet Rivoli, page 60
Etude d'impact sur l'insertion urbaine du projet (P. 247 et suivantes, P.278à 280; P.324 à 339)
Notice architecturale PC Rivoli p. 17 et 18, 30, 43,47, 55 à 62, 67, 73 et 74, 76, 77, 84, 85, 86, 87

- l'avis de l'autorité environnementale est rappelé, remarquant l'absence de toute modénature horizontale typique de cet axe historique.

La séquence de la rue de Rivoli entre l'hôtel de Ville et la rue du Louvre, où est située La Samaritaine, est marquée par une forte hétérogénéité des bâtiments construits à différentes époques (haussmannien, art déco, années 80…) et souvent dénaturée par les surélévations et ajouts successifs, révélant une séquence commerciale et populaire. A l'inverse de la séquence historique ordonnancée, cette séquence de la rue de Rivoli présente des modénatures plus verticales qu'horizontales.



Photographie de la façade du magasin 3 de la Samaritaine

- quelles seront les dispositions prises pour assurer la longévité et l'entretien de ces très importantes surfaces vitrées ?

- <u>Pérennité</u>

Les matériaux entrant dans la composition de cette façade ont une durée de vie exceptionnelle, qu'il s'agisse du verre, de l'acier inoxydable, ou de l'aluminium.

La longévité du verre est comparable à celle d'un immeuble en pierre.

- <u>Nettoyage</u>

Le nettoyage d'une surface vitrée est particulièrement aisé, le verre est quasiment inaltérable et résiste particulièrement bien à la pollution et aux agents chimiques (contrairement à la pierre).

L'ensemble des surfaces vitrées sera accessible pour permettre leur nettoyage et leur entretien régulier. Pour accéder aux surfaces vitrées extérieures donnant sur les rues ou sur la cour intérieure,

des chemins de roulement installés en toiture-terrasse permettront de suspendre une nacelle ou un siège de travail adapté à l'espace disponible.

Pour des informations plus détaillées :
Notice architecturale, pages 82 et 83

- Les différents éléments présentés au niveau du permis de construire (plans, coupes, montage d'insertion dans son environnement) ne permettent pas, en l'état de bien visualiser la qualité de cette architecture qui, il faut le reconnaître, peut apporter souvent des déconvenues. La vigilance de l'ensemble des services est alors requise pour éviter une mise en œuvre pouvant détériorer l'esprit et la qualité architecturale visés. Quelles assurances peuvent être envisagées à cet égard ?

L'architecture de SANAA n'a pas l'habitude d'apporter des déconvenues.

En effet, SANAA attache de l'importance à la qualité du rendu final de son œuvre architecturale jusque dans les moindres détails de ses définitions. C'est ce qui lui a valu d'être choisie par La Samaritaine et distinguée par le prix Pritzker en 2010.

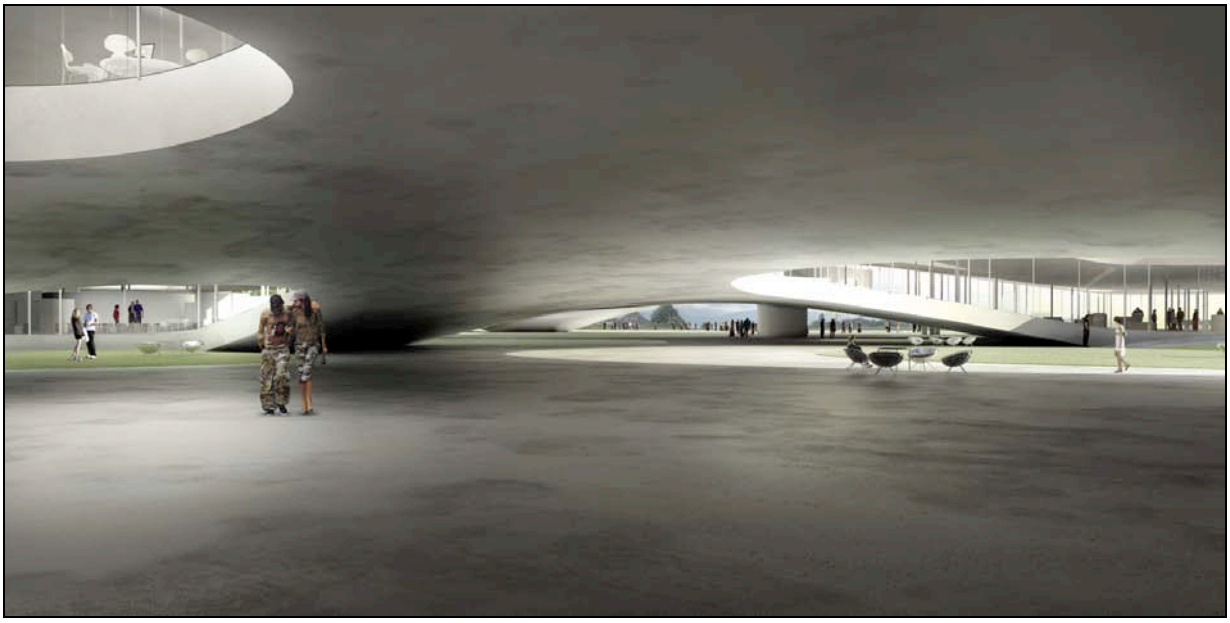
La façade virtuose de la boutique Dior, autre société filiale du groupe LVMH, récemment édifiée à Tokyo est un exemple parlant :



Boutique Dior à Tokyo (2003)



Parfaite conformité du dessin… à la réalité
Nouveau musée d'Art contemporain de New York (2000)



Esquisse du projet Rolex Learning Center à Lausanne (Suisse) ouvert en 2010



Rolex Learning Center à Lausanne (Suisse) ouvert en 2010

Par ailleurs, des prototypes en vraie grandeur seront réalisés pour tester et valider les matériaux, la transparence, la sérigraphie, la réflexion de la future façade. Ces prototypes seront présentés aux ABF et aux élus de la Ville de Paris.

II.3 Plusieurs allégations apparaissent erronées. Pouvez-vous rappeler les grands principes, à la fois retenus au niveau de la révision simplifiée du PLU, et ensuite au niveau du projet ?

- Concernant la hauteur totale du bâtiment quai du Louvre. Pourquoi a-t-elle été augmentée ? L'élévation générale sur le quai va boucher la perspective vers le Pont Neuf, plus ancien pont de Paris après le pont Marie.

La hauteur totale du bâtiment Sauvage situé quai du Louvre est inchangée.

La volumétrie du bâtiment Sauvage restera strictement identique à celle existante, compte tenu de son inscription à l'Inventaire supplémentaire des monuments historiques et des hauteurs maximales constructibles autorisées par le PLU de Paris (gabarit-enveloppe et fuseau de protection A de la vue panoramique depuis la place Charles De Gaulle).

Le bâtiment Sauvage s'élève actuellement à plus de 38 mètres de telle sorte que ses toitures actuelles sont visibles depuis l'Arc-de-Triomphe derrière les toits du Louvre.

Pour des informations plus détaillées :
Etude d'impact p. 326
Notice architecturale p.94

II.4 Concernant les plans fournis dans le cadre du permis de construire, des incohérences ont été relevées :

- Commerces : un plateau de commerce est isolé dans un étage supérieur. Or il n'est desservi que par trois ascenseurs et donc inaccessible au public.

Les surfaces du 5ème étage du bâtiment Jourdain Verrière sont bien destinées à accueillir des activités commerciales ouvertes à tous les publics.

Outre les trois ascenseurs, ce niveau est également desservi par trois escaliers aux normes règlementaires (représentés en gris sur le plan ci-dessous), auquel s'ajoute l'escalier monumental.

S'il n'y a pas d'escalators, c'est que les Architectes des Bâtiments de France ont souhaité retrouver l'état originel de cet espace à l'époque de sa construction et préserver ce somptueux volume de toute construction mécanique moderne.

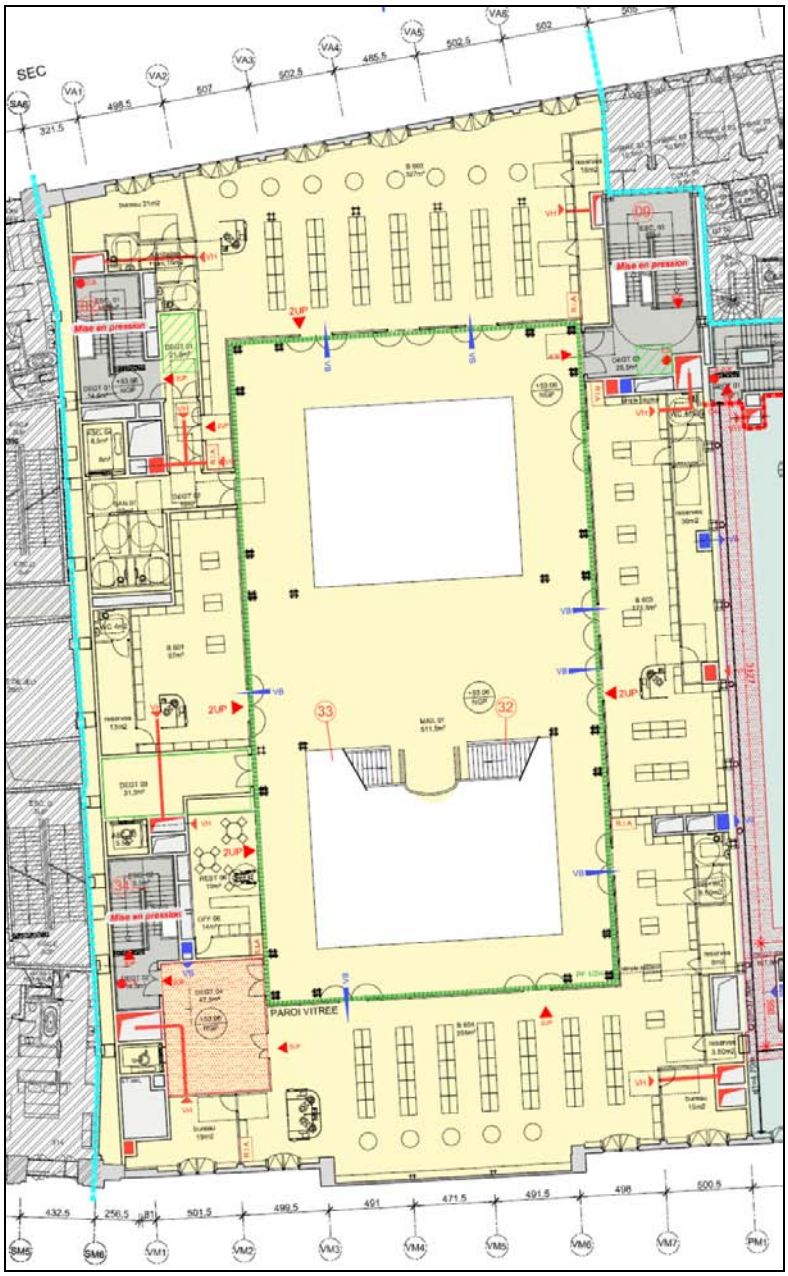
De plus, les services préfectoraux, en raison de la règlementation relative à la sécurité incendie qui interdit la mise en communication de plus de trois étages dans un atrium de cette hauteur.

- Commerces : Les plans de sécurité n'indiquent d'ailleurs pas cet espace comme un ERP… s'agit-il d'une nouvelle forme de commerce sans client ? ou la surface est-elle destinée à devenir des bureaux ?

Tous les plans et notices figurant dans le dossier de demande de permis de construire mentionnent bien cet espace comme un ERP.

La notice de sécurité incendie relative aux établissements recevant du public catégorie Commerces, Bureaux, Restaurant (référencée PC40A-01) et les plans et élévations de façades (cf. PC 40A - 02 à 22) y afférent figurent dans le dossier de demande de permis de construire pour l'îlot Seine.

Cet espace commercial répond également aux normes en vigueur en matière d'accessibilité aux personnes handicapées et personnes à mobilité réduite (cf. PC39A-01 - Général Notice Accessibilité ERP 1ère catégorie et plans PC 39A - 02 à 13).



Extrait du plan PC40A-11 - Général Sécurité Incendie ERP 1ère catégorie / Plan de niveau R+5

Pour des informations plus détaillées :
Etude d'impact p. 289
PC 40A-11
Notice architecturale p. 75,92
PC 39A et 40A (plans accessibilité)- 02 à 22

Thème III

La rue Baillet : cette thématique recoupe évidemment d'autres points abordés par ailleurs car cet espace urbain concentre les nuisances potentielles ou ressenties. Elle concerne également les riverains les plus directement concernés par le projet (forte mobilisation des riverains, relayée par d'autres associations). Les nuisances, les caractéristiques : quelles améliorations peuvent être apportées aux impacts indéniables, comment les limiter, les gérer ?

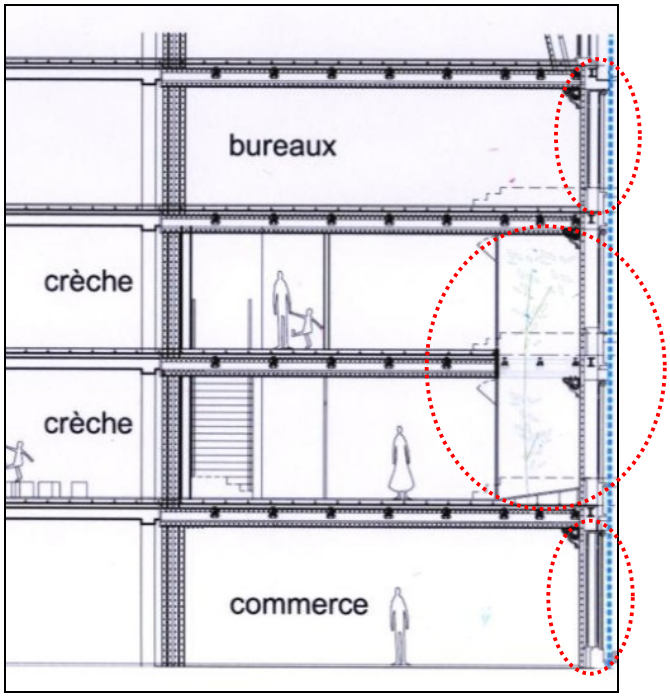
III.1 Les nuisances visuelles et acoustiques

- Avec les logements en vis à vis (vues et jardins d'hiver)
- Quelles mesures correctives peuvent être apportées : évocation d'un mur végétal, réfléchissant…

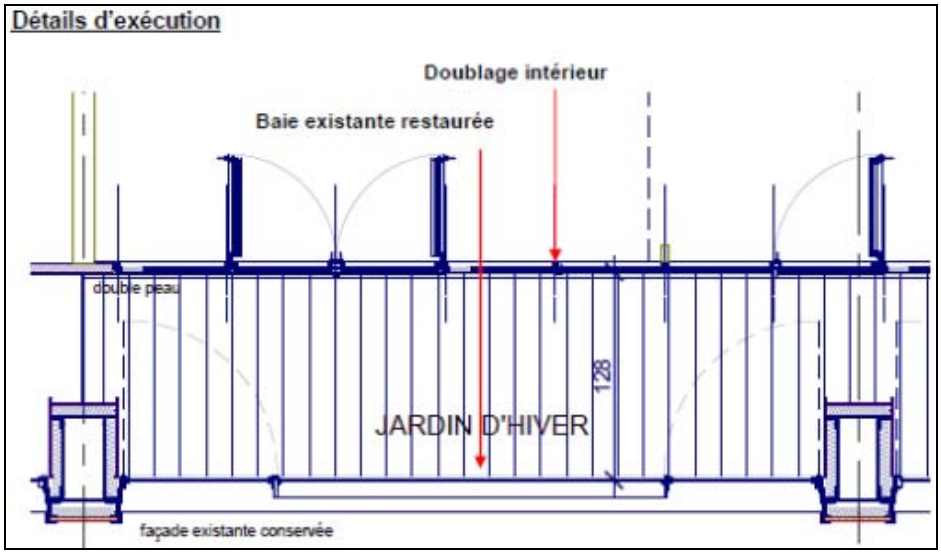
Le bâtiment Jourdain est inscrit à l'Inventaire supplémentaires des Monuments Historiques. La façade rue Baillet est conservée et rénovée du rez-de-chaussée au R+5. Les 6ème et 7ème étages sont également rénovés et ponctuellement refaits à neuf avec l'accord des ABF.

Les jardins d'hiver (ou loggias) ont été conçus comme un espace tampon entre l'espace de vie des logements et la rue, les pièces habitables étant situées en retrait de la façade inscrite.

Il aurait pu en être autrement tout en préservant la façade inscrite et en assurant l'isolation thermique et phonique des logements, à l'image des façades rapprochées des bureaux et de la crèche. Les logements y auraient gagné plus d'espace et de lumière. Avec la solution retenue, l'intimité des habitants de part et d'autre de la rue a été privilégiée.



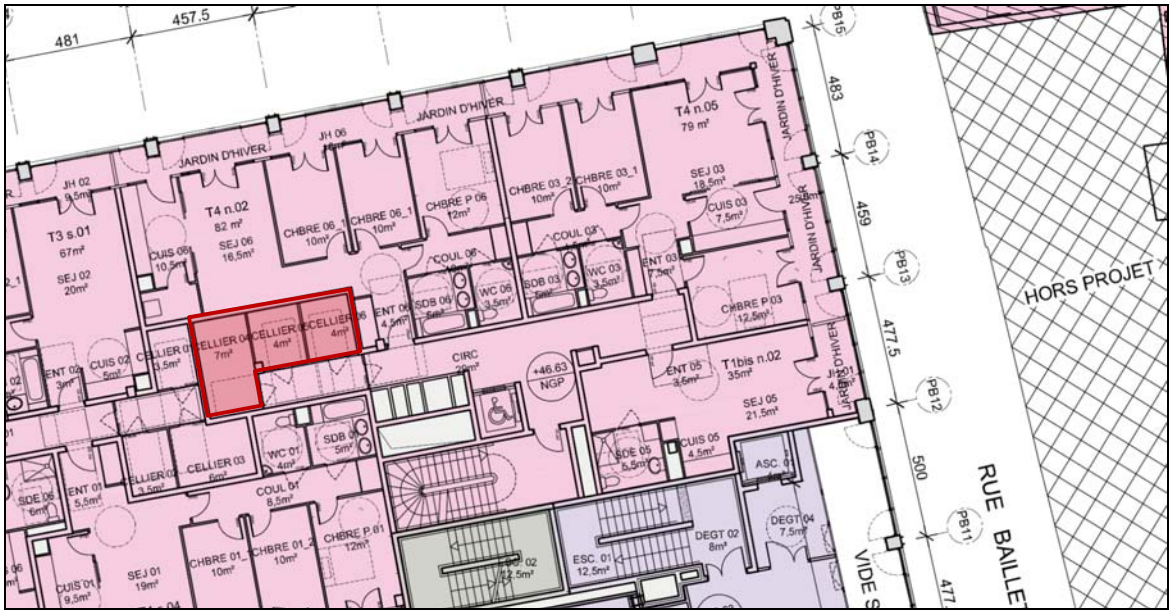
Coupe de principe des façades sur la rue Baillet illustrant le principe de doublement des baies vitrées des façades



Extrait de la notice patrimoniale (pièce PC 27 – A2 – A5 – A6 – A7, page 85)
Plan-type des loggias

Conformément aux dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'habitation et de la construction, **ces loggias ne constitueront pas de la surface habitable des logements :**

- **Pour répondre aux craintes de voir ces loggias utilisées comme pièces de vie en plus : Ces espaces seront non chauffés et ne disposeront d'aucune prise électrique.**
- Un règlement d'usage sera établi par la société Paris Habitat OPH pour encadrer l'utilisation des loggias.
- Afin que les loggias ne servent pas de débarras, tous les logements de cette cage d'escalier disposeront de celliers d'étages.



Extrait du plan PC 9 - B – 24 îlot Seine

Pour cette cage d'escalier, ce plan d'étage courant (ici, le plan du 2ème étage) fait apparaître trois celliers, qui seront attachés aux trois appartements de l'étage.

- S'agissant de l'impact acoustique

La façade extérieure, inscrite à l'Inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, sera entièrement restaurée. Une seconde façade intérieure sera ajoutée. Les deux façades successives créeront de fait un double écran acoustique.

A cette distance, il faut ajouter la profondeur des loggias, puisque les pièces habitables, situées derrière la façade neuve intérieure, sont en retrait de la façade extérieure.

Ainsi, comme cela a été expliqué ci-avant, la création de loggias dans les logements répond à la fois aux trois contraintes cumulatives :

- la nécessité de préserver le confort et l'intimité des logements situés en vis-à-vis, créant ainsi des espaces-tampons augmentant la distance entre les pièces de vie,
- la préservation des façades du bâtiment Seine, inscrites en totalité à l'Inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, restaurée selon les prescriptions de la Direction Régionale des Affaires Culturelles et de l'Architecte des Bâtiments de France,
- le respect de la réglementation thermique et l'atteinte des objectifs de consommation énergétique fixés par le Plan Climat de la Ville de Paris par une façade neuve, en retrait de la façade actuelle inscrite, assurant l'isolation thermique et phonique des logements.

Pour des informations plus détaillées :
Notice architecturale PC Seine (p.79)
Notice patrimoniale PC Seine (p; 74 et 85)
Etude d'impact :
Ensoleillement p. 344 à 353,
Nuisances sonores (p.378 à 380),
Nuisances visuelles (p.381 à 387)

o La passerelle et l'auvent

- S'agissant de l'auvent

La continuité commerciale entre les deux ilots figure dans la plaquette de présentation de la révision simplifiée du PLU publiée par la Ville, représentée par une ligne en pointillés intégrant aussi la rue Baillet. Les architectes ont imaginé la réalisation d'une traversée couverte, protégeant les futurs passants et clients des intempéries pour attirer et conduire les futurs clients depuis la rue de Rivoli jusqu'au cœur du grand magasin dans l'îlot Seine.

D'un point de vue commercial, ce passage protégé marquant la continuité de l'espace marchand est indispensable. La rue Baillet marque une rupture nette et constitue un obstacle physique, qu'il est impératif de pouvoir franchir aisément et confortablement.

Conformément aux objectifs architecturaux affichés par SANAA (légèreté et pureté, finesse de forme et d'épaisseur, transparence ultime), l'équipe de maîtrise d'œuvre a conçu un auvent en verre très léger, placé de façon à laisser le passage aux véhicules tels que camionnettes de livraison, camions d'enlèvement des ordures, camions des pompiers, ambulances…

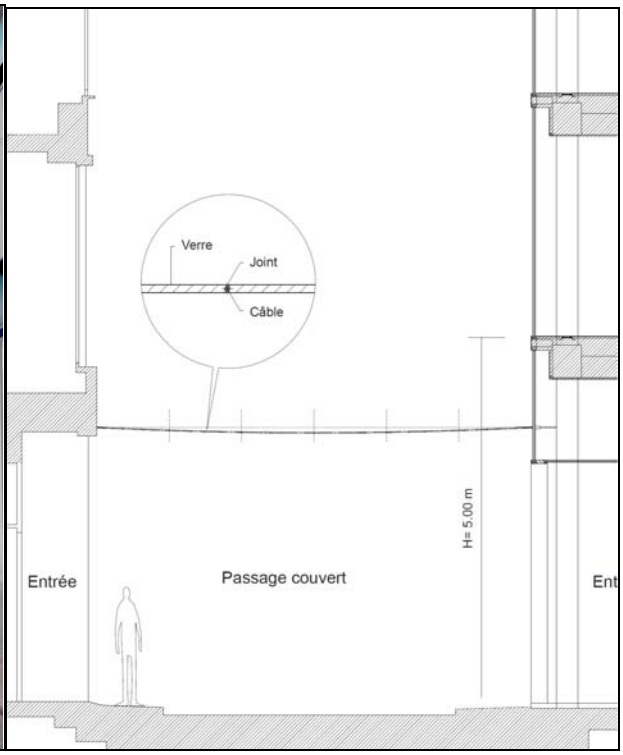
Ces informations figurent dans la notice descriptive (pièce PC 4 Rivoli - page 79) et l'étude d'impact (pages 331 et 339), illustrées d'une coupe de principe et d'une perspective.

Cet auvent translucide sera nettement plus discret que la couverture existante avec le plancher de la passerelle du 1re étage qui crée une zone sombre peu sécurisante malgré l'éclairage artificiel.



Photographie de l'espace sous la passerelle du 1er étage dans la rue Baillet





Perspective de la rue Baillet **coupe de principe**

Extrait de la notice descriptive du Projet Rivoli PC 4 – 02, page 79

Il faut souligner l'effet « écran acoustique » que constituera cet auvent pour les immeubles situés au-dessus.

La poursuite des études de conception du projet permettra d'établir de manière détaillée les caractéristiques de cet ouvrage spécial, en particulier en ce qui concerne sa structure, ses fixations et contraintes d'exploitation (résistance aux intempéries, au vent, à la neige…). Une attention particulière sera également portée aux modalités de nettoyage et d'entretien de cet auvent. Afin que l'eau de pluie et de nettoyage ainsi que les saletés s'écoulent et ne s'accumulent pas au centre, cet ouvrage sera légèrement incliné.

Une maquette de cet auvent sera réalisée et présentée pour évaluer plus précisément l'impact visuel.

Pour des informations plus détaillées :
PC Rivoli p.79
Notice architecturale p. 63
Notice 11 PC9B-17 Etat futur / Détails – Dossier Chapeau, page 7

- S'agissant des passerelles :

Comme aujourd'hui, les deux bâtiments seront reliés par trois nouvelles passerelles (et non 4).

Actuellement, les deux magasins sont effectivement reliés par trois passerelles, construites successivement en 1957 (2ème étage), 1966 (3ème étage) et 2000 (1er étage).
Ces passerelles actuelles d'une largeur de 4,76 mètres constituent un obstacle visuel massif.

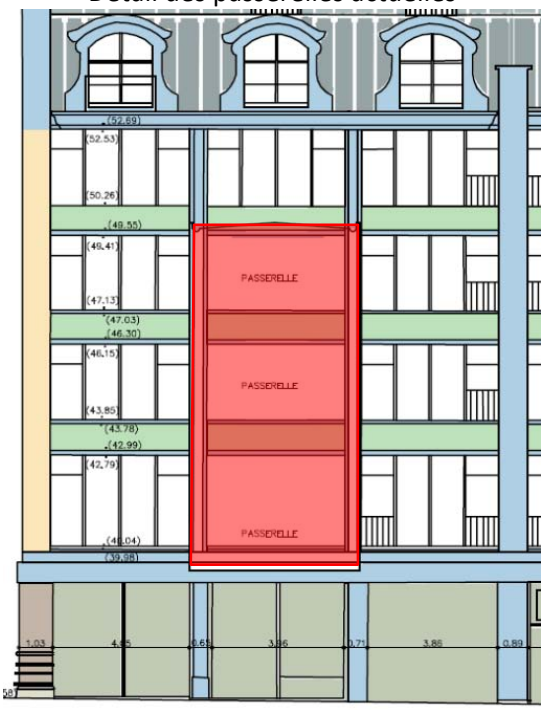


Photographies des passerelles existantes

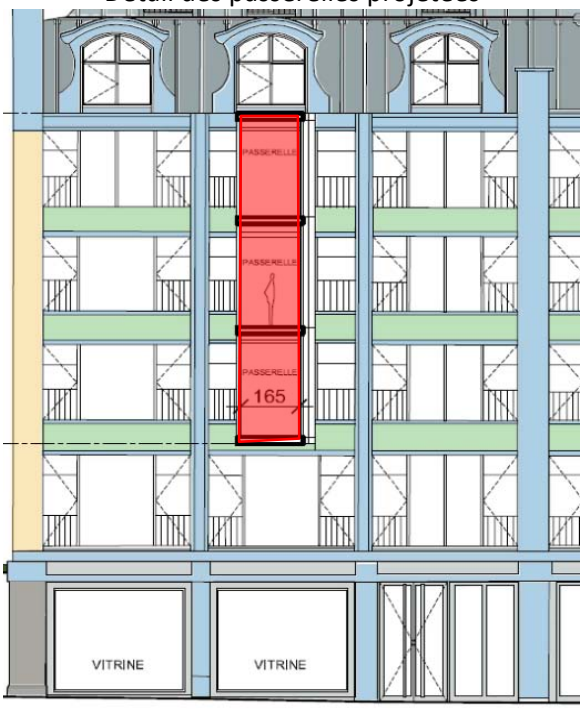
Les trois passerelles actuelles seront démolies et remplacées par trois nouvelles passerelles en structure de verre, de moindre largeur (1,65 mètres au lieu de 5 mètres auparavant) et entièrement transparentes.

DETAIL DES ELEVATION ACTUELLES ET FUTURES DE LA FACADE AU DROIT DES PASSERELLES

Détail des passerelles actuelles



Détail des passerelles projetées



Dimensions des passerelles actuelles
Largeur : 4,76 m
Longueur : 6 m
Superficie totale : 28,56 m²

Dimensions des passerelles projetées
Largeur : 1,65 m
Longueur : 6 m
Superficie totale : 9,90 m²

La nouvelle passerelle sera plus mince que la passerelle existante, ce qui diminuera fortement son impact visuel. La surface des passerelles actuelles sera diminuée des 2/3.

Elles permettront de relier les 2ème, 3ème et 4ème étages des bureaux entre eux tout en préservant au mieux la perspective de la rue et son éclairement.

Elles serviront exclusivement de liaison entre les deux îlots pour les futurs utilisateurs de bureaux et ne comporteront ni aménagement ni mobilier pour préserver sa totale transparence.

La suppression de la passerelle du 1er étage et l'ajout d'une passerelle au 4ème étage sera également de nature à dégager un passage plus généreux, aéré et mieux éclairé naturellement.



Photographie de la rue Baillet avec ses passerelles existantesPerspective projetée de la rue Baillet avec son auvent et ses futures passerelles

Pour des informations plus détaillées :
Etude d'impact p. 331, 339
Notice 11 PC9B-17 Etat futur / Détails – Dossier Chapeau, page 8

III.2 Les nuisances sonores

- Avec les hauteurs augmentées qui accentueraient l'effet « caisse de résonnance »

La hauteur des héberges de l'îlot Seine, situé en vis-à-vis des immeubles des 8-8 bis et 10 rue Baillet sera inchangée.

La seule surélévation, très localisée concerne le bâtiment neuf dans l'îlot Rivoli. Sur la rue Baillet, la nouvelle façade viendra s'adosser sur l'héberge de l'immeuble du 8 rue Baillet.

Différents éléments contribueront à diminuer l'effet « caisse de résonnance » actuel :

- la création d'une seconde façade intérieure, dans les commerces, les bureaux, les logements et la crèche, qui permettra d'assurer l'isolation acoustique et thermique entre les bâtiments. Un isolement de l'intérieur d'un bâtiment vers l'extérieur étant toujours beaucoup plus élevé que de l'extérieur vers l'intérieur.
- la présence de l'auvent, protecteur acoustique,

- l'absence de livraison dans la rue Baillet et de ce fait la réduction de la circulation de véhicules de livraison.
- la disparition des installations techniques en toiture susceptibles de générer du bruit, comme il en existait auparavant.

Pour des informations plus détaillées :
Etude d'impact p. 274 et 275 (principe double peau), 335, 378 à 380, 363

- Avec les vis à vis de logements, tout particulièrement en été, et en raison de l'espace « de vie » supplémentaire constitué par les jardins d'hiver

Le principe structurel et les impacts visuels et sonores de la double peau des façades sont exposés ci-avant.

- Avec le nombre important d'issues donnant sur la rue, et particulièrement la crèche…

Sur la rue Baillet, il y aura 3 accès principaux : un pour la crèche et deux pour les commerces. Les bureaux Rivoli disposeront d'un accès secondaire. Les autres accès seront des issues de secours règlementaires en cas d'incendie.

- <u>La crèche</u>

  Tous les locaux de sommeil, de jeux, d'éveil et le préau de récréation de la crèche donnent sur le patio intérieur de manière à bénéficier d'une orientation plein sud et d'un ensoleillement optimum.

  La crèche n'aura aucune ouverture sur la rue Baillet puisque la façade intérieure sera séparée de la façade inscrite à l'Inventaire des Monuments historiques par un espace non accessible double hauteur, de plus de 2 mètres de large, dont le sol est en pente (cf. illustration page 275 de l'étude d'impact, figure de droite).

  Les parents viendront accompagner leurs enfants le matin entre 8 heures et 9 heures 30 et les rechercher entre 16 heures 30 et 19 heures.

- <u>Le commerce</u>

  - Le maintien du commerce, identitaire de La Samaritaine

    Le PLU de Paris impose le maintien de locaux à usage de commerces comme principale destination du futur ensemble immobilier.

    Il faut rappeler que lorsque la majorité des copropriétaires a acquis un appartement dans cette rue, la Samaritaine s'étendait alors sur les quatre grands magasins, avec leurs lots de nuisances liées, parfois très matinales ou nocturnes : personnel, clientèle, livraisons, prestataires, ordures, bruit…

Certes, depuis la fermeture, la rue n'est plus fréquentée par le personnel ni par la clientèle, ni par les véhicules de livraison ; les nuisances se sont automatiquement réduites. Mais cette situation anormale ne peut être que provisoire.

S'agissant d'un ensemble immobilier à vocation commerciale préexistante dans un quartier lui-même historiquement commerçant, la réouverture de la Samaritaine aura pour but et conséquence d'attirer une clientèle importante.

- **Le retour d'une forte fréquentation commerciale**

Une clientèle importante sera donc amenée à fréquenter le site aux heures d'ouverture au public des futurs magasins, c'est-à-dire approximativement de 10 heures le matin à 20 heures le soir.

Dans les commerces, comme dans les bureaux, une double façade, aura à la fois un effet d'isolation thermique et acoustique.

Il faut également préciser que les deux bâtiments seront toujours reliés par une galerie souterraine sous la rue Baillet déjà existante (le passage entre les magasins 2 et 4 existe depuis 1932) qui permettra d'accéder directement aux espaces alimentaire et aux rayons parfumerie, beauté, santé-soins du grand magasin, sans traverser la rue Baillet. Ce passage souterrain devrait être le principal point de passage de la majorité de la clientèle.

- **Des aménagements spécifiques pour les livraisons permettant de réduire les nuisances**

En phase d'exploitation, la Samaritaine recevait 10 semi-remorques et 80 livraisons directes en moyenne par semaine en période normale et 16 semi-remorques et 108 livraisons directes en moyenne par semaine en période de forte activité.

Ces livraisons étaient assurées de 6 h 30 mn à 12 h pour les grosses livraisons et certaines pouvaient être assurées en après midi. Elles étaient assurées sur le trottoir de la rue de l'Arbre sec et entrainaient un engorgement constant de la rue par la présence d'une multitude de prestataires et de fournisseurs venant livrer. Ceux-ci étaient régulièrement obligés de bloquer pendant leur déchargement la circulation de la rue. Cela entrainait des répercussions sur les rues voisines comme la rue Baillet. Les photos ci-dessous sont très explicites de ces fortes activités sur rues.

Le pic d'activité de livraison, autour de 40% des volumes, se concentrait sur quelques heures dans la matinée. Associé à une capacité réduite des moyens de distribution utilisés pour le dispatching des marchandises, ce pic a régulièrement eu pour conséquence des rétentions de marchandises sur le trottoir bloquant parfois son passage et se répercutant sur les livraisons suivantes générant beaucoup de bruit lors de chacune des manœuvres de manutention et de transport.

De plus, au-delà du trafic et du bruit généré, la cohabitation entre l'activité de la rue et celle de la Samaritaine, en face d'une école et d'une crèche, était chaque jour très problématique.

Avant même la fermeture du grand magasin en 2005 puis dès les premières études en 2007 sur la programmation commerciale, un grand nombre de réunions se sont tenues avec la Mairie du 1er et la Mairie de Paris sur le sujet des livraisons.

En effet, la proximité de l'école et de la crèche, le trafic intense sur la rue de Rivoli et le quai du Louvre ont conduit à travailler en amont afin de réfléchir et proposer des solutions qui ne perturbent pas la vie du quartier.

La nouvelle organisation des livraisons dans le cadre du projet (dispositif présenté ci-avant) devrait également entraîner une diminution considérable des nuisances sonores liées aux livraisons puisque celles-ci s'effectuaient dans les rues, y compris dans la rue Baillet (ancien magasin Monoprix), alors que les futures livraisons se feront à l'intérieur du site.

- Les logements

Une entrée desservant 27 logements initialement envisagée rue Baillet a été reportée sur la rue de l'Arbre Sec afin de réduire le mouvement des allées-venues.
Il n'y aura pas d'accès aux logements depuis la rue Baillet.

Pour des informations plus détaillées
Etude d'impact p.316 à 322
Notice descriptive PC Rivoli (p.92 à 94) et PC Seine (p.85 à 87)

- Une étude d'impact acoustique spécifique à la rue Baillet et concernant les effets sur les riverains est demandée par plusieurs associations.

L'étude d'impact réalisée est très complète sur la thématique du bruit et du traitement acoustique du Projet.

Le préfet de la région Ile-de-France, en sa qualité d'autorité environnementale, a d'ailleurs, relevé dans son avis sur l'étude d'impact, en ce qui concerne la thématique bruit :

Pour ce qui concerne la thématique bruit, des estimations de trafics ont été réalisées par un bureau d'études spécialisé, la gêne acoustique supplémentaire née des accroissements attendus des flux aux abords du site aux heures les plus sensibles sur le plan des trafics routiers - principaux vecteurs de bruit dans ce secteur - devrait être particulièrement limitée. Une organisation mutualisée des livraisons des marchandises et d'évacuation des déchets sera propice à une diminution sensible des niveaux de bruits émis par l'activité du site. Le raccordement prévu des bâtiments aux réseaux C.P.C.U. pour l'alimentation en chaud et CLIMESPACE pour l'alimentation en froid permettra de s'affranchir de l'installation en toiture d'équipements techniques très bruyants. Les installations techniques susceptibles de générer les niveaux de bruits les plus conséquents (groupe électrogène de sécurité et motopompe sprinkler) seront installés au 2ème sous-sol du bâtiment Jourdain, limitant ainsi fortement les potentielles nuisances acoustiques.

Source : Extraits de l'avis de l'autorité environnemental sur l'étude d'impact, 2 décembre 2011

Tout le projet a été étudié pour que les sources de bruit inhérentes à l'occupation des locaux soient réduites au maximum pour limiter leur propagation et leur perception par l'environnement immédiat :

- S'agissant des sources inhérentes à l'exploitation des commerces, de la crèche, des bureaux et de l'hôtel :
    - création de doubles façades,
    - aire de livraison située à l'intérieur du bâtiment dans un espace confiné,
    - livraisons assurées par des véhicules hybrides, discrets sur le plan sonore,
    - absence d'installations techniques sonores sur les toitures.

- S'agissant des bruits liés à l'occupation des logements (double façade, avec création de loggias, règlement d'usage des logements…)

- S'agissant des bruits extérieurs aux bâtiments de la Samaritaine :
    - présence d'activités voisines (café, école, crèche, commerces),
    - circulation routière,
    - fréquentation piétonne.

De plus, un règlement intérieur sera élaboré pour encadrer les modalités d'exploitation de toutes les activités (commerces, crèche, bureaux et hôtel).

Comme pour l'ensemble de son patrimoine locatif, un règlement d'usage sera élaboré par la société Paris Habitat OPH et diffusé à l'ensemble de ses locataires.

En ce qui concerne les habitants de la rue Baillet, nous avons proposé aux copropriétaires un atelier de requalification de cette rue pour établir un diagnostic commun détaillé, étudier les axes d'amélioration possibles et proposer aux élus locaux les aménagements et dispositions souhaitables, comme par exemple le choix de matériaux de revêtement de la chaussée moins bruyants, la réalisation d'aménagements permettant de limiter la circulation routière comme la création déjà envisagée d'une zone 30 où la vitesse des véhicules sera limitée.



Pour des informations plus détaillées sur l'impact acoustique
Etude d'impact : pages 146-150, 228-229, 362 à 363, 376, 378-380, 406, 413

III.3 La réduction de l'ensoleillement et de la luminosité :

o Impact des hauteurs rue Baillet

L'étude d'impact présente sur 10 pages (pages 344 à 353) la méthodologie et les résultats des deux études d'ensoleillement et de facteur lumière jour (F.L.J.) portant sur les façades dans la rue Baillet des immeubles des 8-8 bis et 10 rue Baillet et dans la courette intérieure du 10 rue Baillet.

- L'étude d'ensoleillement a été réalisée par le bureau d'études Le Sommer Environnement et porte sur les façades des immeubles des 8-8 bis et 10 rue Baillet, orientées plein sud. La façade arrière de l'immeuble du 10 rue Baillet est orientée plein Nord et ne reçoit donc pas de soleil.

- L'étude du facteur lumière jour réalisée par le bureau d'études RFR Eléments portant à la fois sur les façades des immeubles des 8-8 bis et 10 rue Baillet et sur la façade donnant sur la courette intérieure arrière de l'immeuble du 10 rue Baillet.

Des études poussées d'ensoleillement et de luminosité ont donc été réalisées, immeuble par immeuble, étage par étage, appartement par appartement (voir étude d'impact p. 342 et 344 à 354).

Ces études ont été réalisées dès le mois de janvier 2011 pour mesurer l'impact du Projet sur l'ensoleillement et la luminosité des façades des immeubles 8-8 bis et 10 rue Baillet et de la courette arrière du 10, et apporter le cas échéant des modifications du Projet.

A titre d'exemple, les architectes avaient imaginé un couronnement continu, cohérent, en attique du bâtiment Jourdain Plateaux, présentant un alignement homogène du 7e étage. Les premières études d'ensoleillement et de luminosité faisaient ressortir une éventuelle dégradation pour les étages supérieurs. La maîtrise d'ouvrage a donc demandé aux architectes de prévoir un retrait de la toiture pour préserver l'ensoleillement des immeubles du 8-8 bis et 10 rue Baillet. Ceci a conduit les architectes à créer un retrait dans l'alignement de l'étage-attique représentant une perte de surface utile (l'équivalent d'un logement) et à concevoir une terrasse très large à l'angle de l'immeuble.

Les études d'ensoleillement et de luminosité réalisées en mai 2011 ont montré que l'accès à la lumière reste inchangé pour l'ensemble des logements du 8, 8bis et 10 rue Baillet et serait même amélioré pour certains logements.

Ces études ont été présentées aux copropriétaires de la rue Baillet lors d'une réunion organisée à l'occasion de l'inauguration de la Maison du Projet puis individuellement aux copropriétaires qui l'ont demandé.

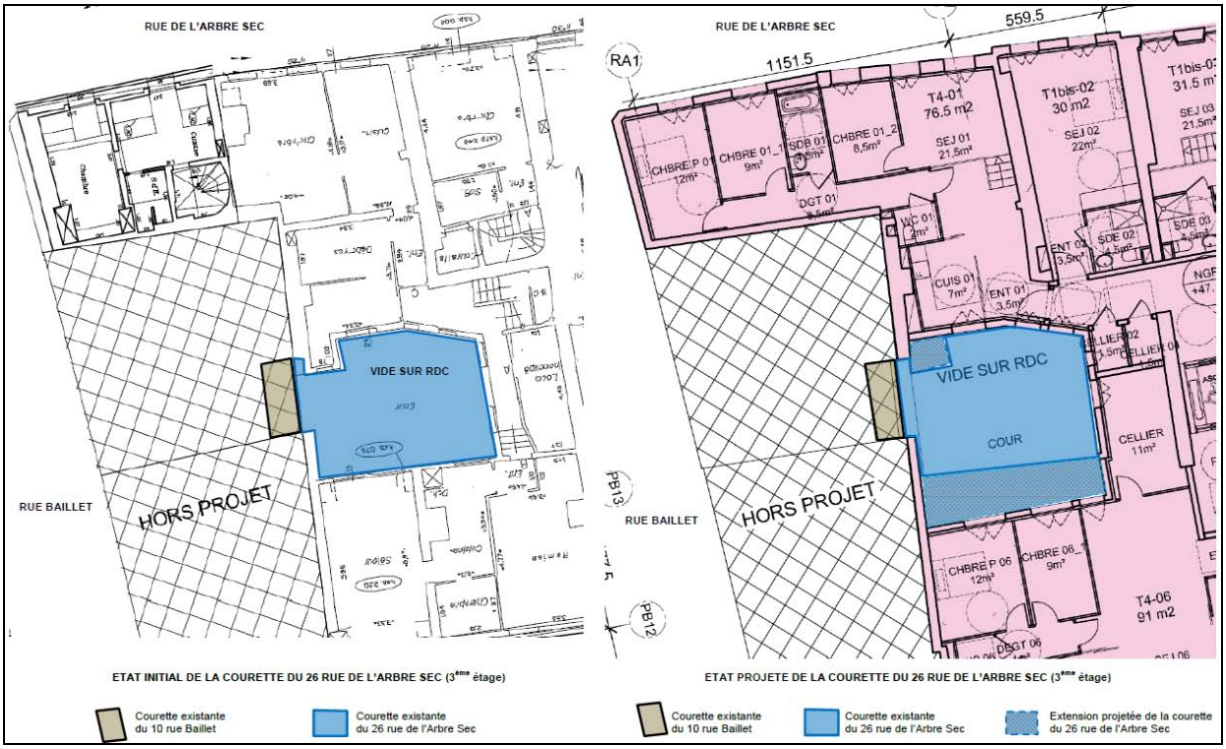


**Pour des informations plus détaillées
Etude d'impact p.342 à 353**

o Sur les cours intérieures des immeubles 8 à 10 rue Baillet

Seul l'immeuble du 10 rue Baillet dispose d'une courette mitoyenne de la cour intérieure de l'immeuble du 26, rue de l'Arbre Sec.

La cour intérieure de l'immeuble du 26, rue de l'Arbre Sec sera agrandie comme le montre les plans suivants :



La lumière entrera donc plus généreusement dans la courette intérieure des logements de la rue Baillet.

Pour des informations plus détaillées :
Etude d'impact p. 352

III.4 les jardins d'hiver : merci de bien expliquer, avec coupes spécifiques et plans clairs pour un public non initié, leur fonctionnement, implantation et cahier des charges :

Voir explications détaillées ci-avant au chapitre II

Pour des informations plus détaillées :
Etude d'impact p.275, 384, 385, 386
Notice patrimoniale Bâtiment Seine (p.83, 84, 85, 86)

Thème 4

Les travaux : organisation, planning général, mesures prises pour en limiter l'impact (charte de chantier du 1er arrondissement, accès des riverains –logements, commerces, flux, stationnement, horaires de chantier…), gestion de ce chantier avec ceux se déroulant à proximité (les Halles, rue de Rivoli, les berges de Seine…), les dédommagements…

IV.1 Des craintes sont exprimées par les riverains de l'îlot Rivoli habitant rue Baillet au niveau des impacts structurels liés à la démolition des bâtiments existants et à leur reconstruction. Par ailleurs, Monsieur le maire du 1er arrondissement souhaite que les référés préventifs allant être réalisés soient élargis à la crèche et à l'école maternelle de la rue de l'Arbre Sec. Pouvez-vous préciser les différentes mesures qui vont être prises pour prévenir les éventuels désordres et en limiter les impacts ?

Les travaux de démolition des ouvrages existants ainsi que les terrassements seront réalisés en utilisant des techniques garantissant l'intégrité et la stabilité des structures avoisinantes.

- En phase de déconstruction puis de construction, les entreprises définiront et feront valider par le bureau de contrôle des méthodologies de travaux assurant qu'à tout moment les immeubles des 8-8bis et 10 Baillet sont maintenus stables et répondent à tous les règlements techniques en vigueur (règle « Neige et vent », par exemple).

- En phase de terrassement, les travaux seront réalisés en descendant progressivement la fouille à l'abri d'une enceinte périphérique rigide en béton armé et butonnée par des éléments empêchant tout déplacement latéral sous l'effet des poussées générées par le sol.

Une campagne de reconnaissance géotechnique et d'analyse structurelle des immeubles, actuellement en cours, permettra de conforter cette méthode.



Procédé envisagé, utilisé sur un autre chantier

- Pendant le chantier, un outil de mesure des éventuelles fissures et déformations aux 8-8 bis et 10 rue Baillet sera mis en œuvre avec un relevé régulier et systématique (jauges de type Saugnac, par exemple).

Par ailleurs, **le référé préventif sera étendu à l'école maternelle et à la crèche de la rue de l'Arbre Sec**, **à la voirie, et, suivant l'avis de l'expert en charge de l'audit préventif, aux autres immeubles voisins susceptibles d'être impactés**.

Pour des informations plus détaillées
Etude d'impact p.406 à 414
+ Avis du Préfet p.6

IV.2 Des répercussions sur le quartier vont immanquablement se produire sur le quartier, et tout particulièrement pour les riverains : habitants, école et crèche, commerces : encombrement de trottoirs, base du chantier, circulation des engins, nuisances acoustiques, sur le stationnement, la circulation, les livraisons…quelles mesures sont envisagées pour prévenir et limiter les nuisances ?

Un des enjeux de ce chantier sera de limiter les nuisances vis-à vis des riverains, des commerçants, des usagers, etc., tout en restant compatible avec les exigences liées aux pratiques professionnelles de la construction.

Quelques principes sont d'ores et déjà être retenus à ce stade du projet :

- Limitation des pollutions et nuisances causées aux riverains, commerçants et usagers

    - Un correspondant unique « Environnement chantier » sera désigné pour l'ensemble du site afin d'organiser la concertation et l'information régulière des riverains. Celui-ci sera également en charge de la coordination des correspondants « Environnement chantier » désignés par chaque entreprise intervenante sur le chantier,
    - La réduction des nuisances sera intégrée dans la mise au point des procédés et méthodologies de la construction par les entreprises. Une analyse permettra l'identification et l'estimation des nuisances, ainsi que la définition des mesures d'atténuation et de protection associées,
    - Les intervenants des entreprises seront sensibilisés à la réduction des bruits sur le chantier (éteindre les moteurs lors des livraisons, éviter l'utilisation des avertisseurs sonores, limiter les bruits de choc, contrôler régulièrement la conformité des équipements à la réglementation acoustique.
    - Des mesures acoustiques continues seront mises en œuvre sur le site et au droits de certains avoisinants (école par exemple) afin de suivre l'évolution et le respect des niveaux sonores définis préalablement,
    - Les méthodologies de démolition, de réalisation des travaux et de manutention des matériaux limiteront les sources de poussières, la dispersion de matériaux fins ou pulvérulents ou des odeurs qui viendraient dégrader de manière significative la qualité de l'air environnant,
    - Des mesures ponctuelles de la qualité de l'air seront réalisées tout au long du chantier afin de suivre son évolution,
    - Les nuisances visuelles seront limitées par une enceinte physique (clôtures, bâches). L'habillage et l'opacité feront l'objet d'un traitement spécifique afin d'améliorer leur insertion dans l'environnement immédiat,
    - Les éclairages nécessaires à la construction (en hiver par exemple), seront disposés afin de minimiser l'éclairage parasite des habitations ou établissements voisins,

- Acheminement et évacuation des matériaux et équipements

  - Une organisation unique de planification et de coordination de la logistique du chantier permettra d'assurer une bonne gestion des acheminements et évacuations.
  - Les principes de gestions des accès au site prendront en compte les interférences avec les autres chantiers du centre-ville, l'impact sur la circulation automobile au droit du site mais plus largement sur les grands axes de Paris, en particulier pour les convois exceptionnels, l'impact sur les circulations piétonnes, le fonctionnement des équipements publics (bus/métro), les établissements publics (école) et commerciaux, nombreux dans ce quartier touristique, et plus généralement, les nuisances vis-à-vis de tous les avoisinants.
  - Les modalités d'accès au site seront définies, en particulier pour la gestion des livraisons.
  - Les approvisionnements seront programmés en flux tendu, afin d'éviter le stationnement temporaire de véhicules entravant la circulation aux abords immédiat du chantier. Les capacités de chargement des moyens de transport seront optimisés avec des colisages adaptés les cas échéant.
  - Des plannings de livraison seront établis par plage horaire selon un rythme hebdomadaire. Les livraisons importantes et exceptionnelles seront anticipées afin de pouvoir les organiser et minimiser la gêne occasionnée.
  - Les opérations de chargement et de déchargement seront réalisées dans l'enceinte du chantier.
  - Les modes de transport par voie fluviale seront étudiés de manière approfondie. Une étude d'utilisation des voies navigables est en cours avec la Port Autonome de Paris tant pour les évacuations des déchets que pour les livraisons. L'utilisation de la Seine pourrait être envisagée sans rupture de charge, par la construction d'un important portique au-dessus du Quai du Louvre et des voies sur berges. Compte tenu des dimensions, de la structure de cet éventuel portique et de la durée du chantier, cette construction devra recueillir l'accord de la Mairie de Paris, de la Mairie du 1er arrondissement, de la Préfecture et des entreprises en charge des travaux.

- Communication du chantier

  - Les riverains seront informés en amont du démarrage du chantier et régulièrement tout au long de son déroulement. Une boîte aux lettres sera à leur disposition pour communiquer avec l'équipe d'encadrement du chantier,
  - Lors des interventions les plus contraignantes pour les riverains, les commerçants, les usagers, etc., des réunions d'information très en amont seront organisées. Seront présentés à cette occasion les interventions, les horaires, le planning prévisionnel, les perturbations de trafic, les nuisances attendues et les mesures prévues pour les limiter,
  - En permanence, des outils de communication seront employés pour favoriser la diffusion de l'information relative au déroulement du chantier (adresse mail et postale communiquées aux riverains, commerçants, responsables d'établissements impactés par l'opération, accueil téléphonique aux heures d'ouverture du chantier,…),
  - Un système d'astreinte téléphonique 24h/24 sera mis en place permettant de joindre le correspondant « Environnement chantier » en cas de gestion de crise.

IV.3 Des précautions particulières devront être prises pour éviter les nuisances sonores, la propagation intempestive de poussière et la gêne liée à une circulation de nombreux engins encombrants et dangereux. Il est également demandé d'envisager toutes les solutions de nature à minorer les difficultés de transport des matériaux ; Monsieur le maire à pris l'initiative d'organiser une concertation entre les promoteurs du projet et les services du Port Autonome de Paris afin d'étudier la possibilité d'utiliser la Seine pour l'acheminement des matériaux et l'enlèvement des déblais. Quelles sont les démarches engagées à ce jour sur le sujet ?

Les émissions de poussières constituent effectivement les sources les plus fréquentes de pollution de l'air sur les chantiers. Il convient donc de traiter avant toute chose le problème à la source.

Ainsi, des protections sont prévues lors de la préparation de chantier, afin de contenir les poussières à l'intérieur du site. Des échafaudages seront mis en place en périphérie du chantier, sur lesquels seront déployées des bâches de protection. **Des mesures régulières (COV) et ponctuelles (bio chimie) de la qualité de l'air seront également réalisées tout au long du chantier** afin de suivre son évolution, et en particulier auprès de la Crèche de la rue de l'Arbre Sec.

Les entreprises définiront et feront valider les méthodologies de déconstruction, de manutention des matériaux et de construction les mieux adaptés en veillant à minimiser les sources de poussières et de production de matériaux fins ou pulvérulents.

Dans les phases de déconstruction des bâtiments ou de terrassement des sous-sols, des techniques par humidification devront garantir la non-émission des poussières. Il est également possible d'utiliser des brumisateurs pour fixer au sol les poussières en suspension. Par ailleurs, le nettoyage du chantier sera également effectué et contrôlé de façon régulière.

En ce qui concerne les nuisances sonores, des mesures générales seront prises pour les limiter lors des travaux. **Au droit de l'école, les emprises de chantier seront limitées**, ce qui aura pour effet de diminuer les bruits générés par les rotations de camions pour effectuer les livraisons et les évacuations. Le complexe acoustique mis en place sur les bâches de protection sera renforcé pour tenir compte de l'école et de la crèche.

Des choix préventifs – choix des engins et des techniques, plages horaires pour les travaux les plus bruyants… seront également mis en œuvre pour limiter au maximum la gêne occasionnée par le bruit et les vibrations.

Le niveau sonore du chantier sera mesuré et régulièrement suivi sur le terrain par une équipe d'acousticiens et les périodes de plus fortes nuisances seront indiquées à l'avance aux riverains. Des indicateurs de niveau sonore seront positionnés dans le chantier et dans l'école afin de pouvoir agir auprès des entreprises en cas de dépassement des niveaux sonores règlementaires d'un chantier.

Par ailleurs, **le maître d'ouvrage travaille avec le Port Autonome de Paris afin d'étudier les possibilités d'utilisation de la Seine pour l'évacuation des gravats de chantier**. Cette étude complexe nécessite une large concertation de plusieurs mois et fera l'objet d'une concertation avec les élus et autorités administratives compétentes. Toutefois, la configuration des berges de la Seine au droit du site rend particulièrement difficile l'aménagement des zones de remplissage direct des barges d'évacuation. Par ailleurs, l'absence de quai au droit du Pont Neuf et le fort dénivelé entre le quai du Louvre et la Seine et la présence de la voie Georges Pompidou, sont d'autres contraintes fortes encore à l'étude.

IV.4 Phasage de l'opération : pouvez-vous apporter des précisions sur le sujet ?

Le chantier sera placé sous une direction unique.

Le démarrage du chantier concernera en premier lieu les installations de chantier et notamment les installations de protection de l'environnement immédiat des nuisances du chantier par la pose d'un clôture et bâche de protection complété par les installations de travail des personnels intervenant sur le chantier et de toute la signalisation nécessaire vis-à-vis des riverains, de l'école et de la crèche, circulations et entrées-sorties du chantier, etc.

Le chantier sera divisée en 4 zones de travaux Rivoli, Jourdain Plateau, Jourdain Verrière et Sauvage placée chacun sous l'autorité d'un chef de chantier sous les ordres d'une direction commune de chantier.

Les circulations prévues à l'intérieur même du chantier se feront du Nord vers le Sud, de la rue de Rivoli vers le quai du Louvre.

Après achèvement des travaux préparatoires, la démolition partielle du bâtiment Rivoli sera engagée en maintenant les ouvrages comme les bâtiments du 17ème siècle qui seront restaurés et les immeubles conservés de la rue Baillet. La démolition à proximité de ces immeubles sera assurée délicatement, en assurant immédiatement la reconstruction des nouvelles structures.

Il sera également procédé, après les travaux préparatoires, à la démolition du cœur de la partie Jourdain Plateau puis à sa reconstruction.

Les parties Jourdain Verrière et Sauvage concernent en grande partie des opérations de restauration.

Le planning détaillé sera mis au point par la Maitrise d'œuvre d'exécution et le Pilote d'opération lors des études détaillées du Projet.

IV.5 Chantier : Souhait que la Samaritaine adhère à la « Charte de qualité des chantiers » que la mairie du 1er arrondissement impose à tous les opérateurs de chantiers pour limiter leurs nuisances. A cette occasion, il est vivement recommandé de constituer un comité de suivi pour les travaux et de consulter les riverains et associations concernées pour aborder l'ensemble du chantier, son organisation et ses impacts : phasage, horaires, circulation des engins de chantier, espaces mobilisés sur et autour du site

Dans le cadre des travaux de curage et de désamiantage réalisés en 2010, la Samaritaine et ses entreprises ont largement informé les riverains (cf. Etat des lieux de la concertation en fin de document)

La Samaritaine et ses entreprises adhèreront à la charte de qualité des chantiers du 1er arrondissement qui a pour objectif de limiter les nuisances du chantier. Il s'agit d'un accord tripartite qui engage la Samaritaine auprès de la Mairie du 1er arrondissement, mais aussi les entreprises du chantier.
Par ailleurs, dans le cadre des objectifs des labels et certifications environnementales HQE®, BREEAM® et LEED®, Patrimoine Habitat et Environnement®, il est à noter que des dispositions de qualité environnementales du chantier sont prévues.

Par ailleurs, La Samaritaine a d'ores et déjà engagé des démarches auprès des riverains, des associations et de l'école et la crèche de la rue de l'Arbre Sec pour les informer des modalités de réalisation de l'avancement des études menées.

Actuellement, ces études portent sur les principaux points suivants :

- Installations de chantier
- Entrées et sorties du chantier, logistique
- Implantation et limitation des grues
- Utilisation de la Seine pour l'évacuation des déchets
- « Mise en boîte » du chantier
- Consultation des entreprises
- Le projet …

- Sécurité :
  - Chantier clos
  - Circulations de camions à l'intérieur du chantier
  - Cheminements éclairés et sécurisés
  - Mouvements de grues strictement contrôlés
  - Accès, entrées et sorties balisées et sécurisées

- Bruit :
  - Bâche de protection
  - Techniques et engins les moins sonores
  - Horaires respectueux des rythmes de vie
  - Concentration dans le temps des travaux bruyants

Ces réunions seront régulières et formalisées pendant les travaux à travers un comité de suivi des travaux dont les représentants restent à définir. D'ores et déjà, à un an de l'ouverture, la Samaritaine a créé une instance de dialogue informel « Le café des voisins » appelé à se pérenniser pendant toute la période des travaux.

IV.6 De nombreux chantiers vont se dérouler concomitamment à celui de la Samaritaine : coordination souhaitée avec les différents chantiers alentours (les Halles, 144 rue de Rivoli, l'éventuel chantier de la Poste du Louvre, la réhabilitation du 6, rue Perrault ;..)

Les principes de gestions des accès au site prendront en compte les interférences avec les autres chantiers du centre-ville, l'impact sur la circulation automobile au droit du site mais plus largement sur les grands axes de Paris, en particulier pour les convois exceptionnels, l'impact sur les circulations piétonnes, le fonctionnement des équipements publics (bus/métro), les établissements publics (école) et commerciaux, nombreux dans ce quartier touristique, et plus généralement, les nuisances vis-à-vis de tous les avoisinants.

A ce titre la ville de Paris a retenu un coordonnateur ayant la mission de collecter les plannings des différents chantiers du centre de Paris ainsi que des travaux publics comme ceux de Climespace, CPCU et de la RATP. La Samaritaine participera à ce travail de coordination dans le but d'intégrer toutes les dispositions des différents chantiers, leur planning et d'en organiser un fonctionnement cohérent au moyen d'arbitrage des priorités de chaque chantier.

Pour des informations plus détaillées
Etude d'impact p.406

IV.7 Quelles indemnisations ou mesures spécifiques (relogement temporaire….) sont envisagées pour les riverains, les commerçants… ?

Dans le cadre des études préalables, des sondages ont été réalisés afin de définir précisément les mesures préventives qui garantiront la sécurité de ses occupants et la stabilité des immeubles, et limiter les nuisances pour tous les riverains.

Ces sondages ponctuels de reconnaissance de l'état des sols, des fondations et des structures des immeubles des rues de l'Arbre Sec et Baillet ont été réalisés ou sont en cours afin de connaître leur nature et leur consistance.

Préalablement au démarrage effectif du chantier, le maître de l'ouvrage sollicitera auprès du Président du tribunal de grande instance, dans le cadre d'une procédure de référé préventif associant toutes les parties concernées (école, crèche, voirie, voisins, maîtrise d'œuvre, entreprises et assureurs respectifs) **la nomination d'un expert judiciaire** chargé de visiter les immeubles avoisinants, de dresser un constat d'état des lieux contradictoire détaillé, de se prononcer sur les mesures préventives, et le cas échéant d'établir les responsabilités encourues et les préjudices subis.

Cet expert pourra être saisi à tout moment par toute personne qui jugerait nécessaire la mise en œuvre de mesures préventives ou correctrices destinées à assurer la sécurité des personnes et des biens. Il sera habilité à prescrire toutes mesures conservatoires utiles et à imposer des dispositions complémentaires.

Bien évidemment, le maître d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre et les entreprises souscriront toutes les assurances nécessaires et assureront la réparation des préjudices subis.

Thème 5 :

Les procédures : les travaux envisagés pour la réhabilitation de la Samaritaine ont nécessité une révision simplifiée du PLU de Paris. Celle-ci est maintes fois évoquée, souvent de manière critique, au motif que la Samaritaine a bénéficié d'un « passe-droit ». Par ailleurs, certaines observations font valoir que le projet soumis à enquête ne respecte pas la réglementation actuelle du PLU. La procédure actuelle est contestée, dans sa forme notamment (prolongation souhaitée, consultation d'un public très large faussant la perception globale du projet et ses impacts pour les riverains…). Enfin, le manque de concertation et de communication (qui sont deux choses distinctes) est fréquemment évoqué. Je souhaiterais donc qu'à la fois la Mairie de Paris et la Samaritaine puissent s'exprimer sur ces différents aspects, en reprenant, à la fois l'historique précis des démarches et actions réalisées de manière factuelle et complète. Et en s'attachant également à répondre aux différents points soulevés par les observations des associations ou de la mairie du 1er arrondissement relayées ci-dessous.

Se reporter à l'Etude d'impact p.217 à 226 et p.244

V.1 La révision simplifiée :

- Association SOS Paris : Souhaite revenir sur la précédente procédure liée à cette présente enquête, à savoir la révision du PLU de Paris, préalable indispensable au dépôt des permis de construire de la Samaritaine et du fait que le directeur de la stratégie chez LVMH soit l'adjoint à la culture à la mairie de Paris, adjoint très écouté, ce qui a dû simplifier les échanges entre une municipalité de gauche et un grand groupe de luxe.

- « La révision du PLU a été justifiée par la nécessité de retrouver une surface perdue pour la mise en sécurité des locaux et/ou pour placer des logements sociaux… »

V.2 « La révision simplifiée du PLU conduite par la Mairie de Paris est intervenue plus d'une année avant l'élaboration du projet architectural par la Samaritaine et sa maîtrise d'œuvre… »

- Déposition de Monsieur le maire du 1er arrondissement :

  - « la réalisation du programme a nécessité une révision partielle du PLU, approuvée les 5 et 6 juillet 2010. Cette révision, techniquement complexe comme tout document d'urbanisme, consiste essentiellement à uniformiser la ligne des plus grandes hauteurs des bâtiments existants, tout en dé densifiant massivement les deux îlots, puisque le bilan de cette opération aboutira à un total de 69 269 m2 SHON au lieu des 79 200 m2 SHON existants.

  - « Considère que les informations abondamment relayées par la presse faisant croire que la hauteur des bâtiments sera relevée côté rue de Rivoli, sont mensongères. La révision partielle du PLU a eu pour effet de mettre à jour les cotes des hauteurs de filets mentionnées dans ce règlement avec l'existant (cf. p 9 à 11 de l'annexe technique de la délibération précitée).

  - « Il a ainsi été demandé à de nombreuses reprises au groupe LVMH de communiquer largement le document graphique qui figure dans le dossier de permis de construire (PC Seine – PC 3-02 coupe longitudinale du terrain et de la construction n° CAA zone E00 n° d'ordre 1201), dans un souci de transparence et de bonne information du public. L'examen de cette coupe montre que le point culminant des hauteurs reste et restera l'immeuble de Sauvage côté Seine (38m) et que la hauteur du futur bâtiment de la rue de Rivoli ne sera pas surélevé, excepté l'angle de la rue de Rivoli et de celle de l'Arbre Sec (à l'emplacement de l'ancien hôtel Sainte Marie), dont la hauteur existante est plus basse que celle du projet.

- Association « Accomplir » : « Le projet est censé dé-densifier le quartier par la création de cours intérieurs. Mais pour être d' « utilité publique », la dé densification devrait concerner des espaces publics. Or les cours concernées seront de statut strictement privé. En contrepartie, l'opération densifie le bâti situé le long des voies publiques rue de Rivoli, rue Baillet et rue de la Monnaie, en augmentant considérablement la hauteur des constructions : on assiste donc à une densification de l'espace public et non à une dé-densification. Encore une fois, ceci ne justifie pas une déclaration d'utilité publique. En conclusion, la prise en compte de l'environnement se fait au bénéfice exclusif de LVMH, avec une « dé densification privée » qui permet, grâce aux puits de lumière créés, de valoriser considérablement les mètres carrés en passant de l'activité marchande à l'activité de bureaux, au détriment des habitants actuels de la rue Baillet qui, non seulement, vont durement souffrir pendant les travaux, mais vont voir leurs conditions de vie habituelles se dégrader de façon irréversible ».
- Prolongation de l'enquête en cours : l'association « Ensemble rue Baillet » a demandé une prolongation d'enquête pour permettre la production d'une étude acoustique complémentaire

Toutes les informations demandées figurent dans l'étude d'impact.

Pour mémoire le préfet de la région Ile-de-France, en sa qualité d'autorité environnementale, a souligné le traitement exhaustif de l'ensemble des thématiques environnementales et la qualité de l'étude d'impact :

> L'étude d'impact présentée aborde bien l'ensemble des thématiques environnementales. Le contenu de l'étude d'impact est proportionné à la dimension du projet. Cette étude est de grande qualité et présente de nombreuses photographies, schémas et plans, en facilitant la lecture.

> Pour ce qui concerne la thématique bruit, des estimations de trafics ont été réalisées par un bureau d'études spécialisé, la gêne acoustique supplémentaire née des accroissements attendus des flux aux abords du site aux heures les plus sensibles sur le plan des trafics routiers - principaux vecteurs de bruit dans ce secteur - devrait être particulièrement limitée. Une organisation mutualisée des livraisons des marchandises et d'évacuation des déchets sera propice à une diminution sensible des niveaux de bruits émis par l'activité du site. Le raccordement prévu des bâtiments aux réseaux C.P.C.U. pour l'alimentation en chaud et CLIMESPACE pour l'alimentation en froid permettra de s'affranchir de l'installation en toiture d'équipements techniques très bruyants. Les installations techniques susceptibles de générer les niveaux de bruits les plus conséquents (groupe électrogène de sécurité et motopompe sprinkler) seront installés au 2ème sous-sol du bâtiment Jourdain, limitant ainsi fortement les potentielles nuisances acoustiques.

Source : Extraits de l'avis de l'autorité environnemental sur l'étude d'impact, 2 décembre 2011

V.3 Respect du PLU en vigueur

- Association SOS Paris :

  - « Implantation des constructions : ces dernières indiquent des différences entre l'implantation des constructions et la limite de propriété. En de nombreux endroits, l'implantation se fait en retrait. Si l'article UG.6.1 du PLU l'autorise, en revanche une matérialisation de la limite de propriété doit être réalisée. Or ce n'est pas le cas. L'entretien de cette surface privative risque fort d'être assuré par la Ville de Paris »

  - « Implantation des constructions neuves sur la rue Baillet : selon le même article, l'implantation des façades des constructions neuves doit être réalisée à plus de 3 mètres de l'axe de la rue. Or, l'implantation des nouvelles constructions se fait sur l'implantation actuelle sans respecter ce recul »

  - « Hauteur à la verticale : la hauteur à la verticale de la façade ondulée est bien de 25 m et quelques centimètres au point le plus haut du trottoir. Or le trottoir descend vers la Seine… et donc la verticale approche les 26 m à l'angle de la rue de la Monnaie et de la rue Baillet… ce qui va à l'encontre des nouvelles dispositions prises lors de la révision du PLU, précisément pour ce projet… »

  - « Implantation de l'auvent et extension de la passerelle fermée : selon le PLU, aucune construction en saillie sur la verticale implantée à l'alignement n'est autorisée. Ces emprises sont ainsi interdites. En outre, selon les plans, une passerelle ouverte existe ou non au 1er étage… les plans doivent être concordants »

  - « Les immeubles de la rue Baillet ne faisant pas partie du projet (8 à 10 rue Baillet), apparaissent bien en zones hachurées sur les plans… mais ne sont en revanche pas matérialisés sur les coupes. Ainsi, en l'absence de ces héberges, la lecture est faussée et on peut croire que la lumière entre dans les cours intérieures alors qu'il n'en est rien. Cette absence rend également impossible toute vérification du respect des distances de vue en intérieur d'ilot (article 7 du PLU) »

  - « Insertion dans l'environnement : des vues de l'insertion du projet dans son environnement doivent figurer dans les dossiers de permis de construire. Ce projet se situe dans le champ de vision protégé par le PLU sous forme d'un cône de visibilité depuis l'Arc de Triomphe. Or aucune vue n'est présentée montrant le respect de ce cône de protection ».

Le projet présenté par la Samaritaine respecte en tous points le PLU de Paris.

Dans le cadre de l'instruction des demandes de permis de construire qui débutera dès la remise du rapport d'enquête publique, il appartiendra au service instructeur de vérifier la stricte conformité des dossiers de demandes de permis de construire au PLU de Paris. Le cas échéant, des précisions pourront être apportées par le maître d'ouvrage dans le cadre de l'instruction des demandes de permis de construire à la demande du service instructeur.

- Réunions de concertation entre la Samaritaine et les riverains

- L'association « Ensemble rue Baillet » déplore l'absence de concertation, maintes fois sollicitée tant auprès de la Samaritaine que de la Ville de Paris, ayant présidé à la préparation du projet qui aurait certainement pu prévenir les désagréments constatés

Quels sont les « désagréments constatés » ? Cette remarque mériterait d'être précisée :

- S'agit-il des « désagréments » subis pendant les travaux de curage réalisés en 2010 ? Préalablement au démarrage de ces travaux, une procédure de référé préventif a été engagée à l'initiative de la Samaritaine pour faire constater par un expert judiciaire désigné par le Tribunal de grande instance de Paris l'état des immeubles des 8-8 bis et 10 rue Baillet et le cas échéant prescrire toutes mesures préventives ou curatives nécessaires. Dans son rapport rendu le 26 septembre 2011, l'expert précise qu'« *à ce stade des opérations d'expertise, aucun désordre n'a été signalé par les riverains* ».
- S'agit-il de la crainte des certains membres de l'association d'éventuels désagréments futurs ?

Quoi qu'il en soit, le reproche d'une absence de concertation est infondé.

De très nombreuses instances et réunions se sont tenues depuis la fermeture du magasin au public, **la Samaritaine allant bien au-delà de ses strictes obligations d'information et de consultation réglementaires.**

Les étapes de cette concertation sont présentées brièvement dans l'étude d'impact (pages 252 à 254) et de façon plus exhaustive dans le chapitre (« Etat des lieux de la concertation ») qui figure ci-après.

S'agissant plus particulièrement des copropriétaires et habitants de la rue Baillet, ils ont bénéficié d'une attention toute particulière, collective et individuelle.

Ils ont eu la possibilité d'exprimer leur point de vue et obtenir des réponses ou explications à nombreuses occasions :

- à l'occasion des réunions du Comité d'Initiative et de Consultation du 1er arrondissement (CICA) : 9 février 2006, 11 mai 2006, 21 décembre 2006, 30 juin 2011, 7 novembre 2011 (consacré au logement social).
- à l'occasion des réunions de copropriétaires (conseils syndicaux et Assemblées générales)
- à l'occasion des contacts individuels avec chaque copropriétaire pour les informer de l'intérêt de la Samaritaine pour acheter les appartements à un prix supérieur au prix du marché. A la suite de ces contacts, la Samaritaine a pu acquérir 7 appartements. Les autres ont préféré garder leur logement, dans l'espoir de réaliser une plus-value à terme. Notre proposition est toujours d'actualité pour ceux que cela intéresse.
- à l'occasion des réunions avec les copropriétaires (notamment en avril 2009)
- à l'occasion de la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme
    - Réunion publique du 7 décembre 2009,
    - Permanences du commissaire enquêteur,
    - Mise à disposition des contributions individuelles et collectives sur les registres d'enquête publique à la Mairie du 1er et à la Mairie du 8ème

- à l'occasion des travaux de curage-désamiantage
    - Organisation de réunions d'information (novembre 2009)
    - Envoi de lettres d'information
    - Lancement d'un référé préventif
- à l'occasion des rencontres avec le collectif Samaritaine (Associations Accomplir, Ensemble rue Baillet et SOS Paris) les 5 mai 2011 et 19 juillet 2011
- à l'occasion de l'ouverture de la Maison du projet / Rencontres individuelles pour visiter de la Maison du projet et expliquer le projet: 16.06 (M. Laval), 22.06 (Mme Fualdès), 25.08 (Mme Pelard)
- à l'invitation par lettres de La Samaritaine à répondre à toutes les questions.
- à l'occasion de l'atelier sur la requalification de la rue Baillet : 1er atelier le 12.07.2011, 2ème atelier le 14.10.2011, 3ème atelier le 23.03.2012.
- à l'occasion du Café des voisins le 05.11.2011 dédié à l'organisation du chantier.
- à l'occasion de l'enquête publique sur les demandes de permis de construire
    - Envoi à l'ensemble des copropriétaires d'une lettre individuelle d'information des modalités de l'enquête publique et d'invitation à la réunion publique du 16 janvier 2012,
    - Réunion publique du 16 janvier 2012,
    - Permanences du commissaire enquêteur,
- à l'occasion des conférences-débat (« Les 18-20 » de la Maison du projet) dont la première s'est tenue le 25 janvier 2012 sur le thème « patrimoine et développement durable », la deuxième le 14 mars 2012sur le thème « Hôtellerie et patrimoine ».

A cela il convient d'ajouter les plate-formes d'expression et la couverture médiatique dont bénéficient les associations du collectif Samaritaine dans les médias locaux et nationaux qui relaient leurs craintes et leurs critiques du projet.

Le caractère soutenu de ces échanges sera maintenu. La Samaritaine renouvelle sa volonté de continuer un dialogue constructif, autant dans la phase aujourd'hui de l'avancement des études de conception qu'à l'occasion des travaux (cf. étude d'impact page 406).

o Maquette de la maison de site : Selon l'association « Ensemble rue Baillet » celle-ci ne correspondrait pas avec le projet présenté en enquête publique…

A l'ouverture de la Maison du projet le 18 mai 2011, il a été décidé de réaliser 3 maquettes pour faciliter la compréhension du projet par le public :

- Deux petites maquettes, l'une des bâtiments actuels, l'autre des bâtiments futurs permettant de comparer l'évolution des hauteurs avant et après la réalisation du Projet.
- Une grande maquette des bâtiments futurs dans leur environnement immédiat permet d'apprécier les volumes par rapport aux immeubles riverains.

Compte tenu du délai de réalisation, ces maquettes ont été élaborées sur la base de plans provisoires datant de février 2011 établis par les architectes au stade de l'Avant-Projet Sommaire (APS).
Il n'est matériellement pas possible de les modifier. Il est précisé à la Maison du projet que les informations présentées sont actuellement en cours d'études.

Avec le public autour de la maquette, **les animateurs de la Maison du projet étant attentifs à mettre à jour l'information et à indiquer les évolutions**.

« Je souhaiterais qu'à la fois la Mairie de Paris et la Samaritaine puissent s'exprimer sur ces différents aspects, en reprenant, à la fois l'historique précis des démarches et actions réalisées de manière factuelle et complète »

Le tableau ci-dessous présente un état des lieux complet des démarches de concertation / consultation / information depuis la fermeture de la Samaritaine jusqu'à la présente enquête publique.

Thèmes	Origine et contenu de la demande	Actions / Résultats	Cadre / Instance de concertation	Dates
Fermeture du site	***Préfecture de police Ville de Paris*** Avis défavorable à la poursuite de l'exploitation	Fermeture de l'exploitation du site le 15 Juin 2005 par principe de précaution Mise à l'étude immédiate des conditions d'une réouverture rapide du Grand magasin conduisant à un premier projet en 2006.	Comité de site, créé à l'initiative de la Ville dès la fermeture, associant direction de la Samaritaine, représentants du personnel, élus du 1er arrondissement, Préfecture de police, services municipaux Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris.	2005-2006
Reclassement du personnel	***Samaritaine*** Mise en place d'un Plan de Sauvegarde de l'Emploi (PSE) avec les organisations syndicales pour rechercher une solution personnalisée à tous les salariés	Négociation du PSE pendant un an A ce jour, des solutions trouvées pour tous les 725 salariés et les 681 cotraitants Maintien de la priorité de réembauche à la réouverture du site pour les anciens salariés le souhaitant	Comité d'entreprise de la Samaritaine Commission Paritaire Mixte composée de deux représentants des anciennes organisations syndicales et de la direction pour suivre le respect du Plan de Sauvegarde de l'Emploi	2005-2006 2011
Programme	***Samaritaine*** Recherche d'un programme socialement équilibré, protecteur du patrimoine et économiquement pérenne	Réalisation de diagnostics techniques et économiques concluant à l'impossibilité de conserver le Grand magasin sur l'intégralité du site sans porter atteinte au patrimoine	Comité de site. + Comité d'entreprise de La Samaritaine Ont suivi les études et l'élaboration du programme, validant les différentes hypothèses étape par étape	2006-2007 2008-2009

		Elaboration d'un nouveau programme mixte. Avis favorable du Comité d'entreprise de La Samaritaine Approbation du programme par le Conseil de Paris et engagement de la procédure de révision simplifiée du PLU pour autoriser le changement de destination d'activité sur ce site classé en secteur « Grand magasin ».	Réunion publique Présentation du programme et des grandes orientations du projet de rénovation	Juin 2009 Juillet 2009 7/12/2009
Nombre de logements sociaux	***Ville de Paris*** Obligation faite de 7000 m2 de logements exclusivement sociaux	***Evolution du projet de 2008*** : Abandon des 2 200 m2 de logements libres pour 7 000 m2 de logements exclusivement sociaux	Comité de site	2009
Volumétrie du projet	***Collectif samaritaine*** Dénonciation erronée d'une surélévation de 7 mètres des bâtiments	Réalisation de deux maquettes (avant/après) pour pédagogie des hauteurs dans la Maison du projet Production de multiples coupes comparatives	Réunion publique à la mairie du 1er Réunions avec le collectif Samaritaine (Associations Accomplir, Ensemble rue Baillet et SOS Paris)	7/12/09 05/05/11 et 19/07/11
Devenir de l'îlot Rivoli (sauf copropriétés rue Baillet, hors projet)	***SOS Paris*** Opposition à la démolition de la façade XIXe rue de Rivoli et son	Etudes conduites par des experts indépendants pour évaluer l'intérêt patrimonial du	Réunions samaritaine/DRAC/ABF Commission du Vieux Paris (visite des lieux et réunions de présentation)	2010 Janvier 2011

	remplacement par une façade contemporaine	bâtiment actuel. Le principe de la démolition est validée. Avis favorable des ABF et de la DRAC pour la démolition de la façade actuelle mais sous conditions : conservation et réhabilitation des logements XVIIe, composition des cours en cœur d'îlot à une échelle parisienne et préservation de l'intégrité de la façade de l'îlot Seine côté rue Baillet ***Modification du projet Sanaa*** : suppression de la faille centrale, transformation de l'axe nord-sud initial en un passage de cour en cour, conservation et réhabilitation des façades, toitures et une partie des intérieurs des logements XVIIe	Réunions Samaritaine/Ville/Drac/ABF Présentation des évolutions du projet à l'ouverture de la maison du projet	Janvier 2011 19 mai 2010
Accessibilité gratuite du public à la terrasse du 10e	**Ville de Paris** Recommandation **Commissaire enquêteur**	***Obtention par la Samaritaine d'une dérogation exceptionnelle*** de la préfecture de police pour des groupes encadrés	Enquête publique dans le cadre de la révision simplifiée du PLU	Janvier-février 2010

Localisation des logements sociaux	**Ensemble Rue Baillet** Reproche d'un manque de concertation en amont et d'une découverte de cette localisation seulement dans le dossier de permis de construire	Présentation de la position des logements dans la plaquette et les panneaux d'exposition de l'enquête publique sur la révision du PLU	Enquête révision du PLU *Aucune observation faite sur ce point lors de cette enquête publique*	Janvier/ février 2010
Statut de la crèche	**Mairie du 1er** Demande de 50% de places réservées aux habitants du 1er **Accomplir** Demande d'une optimisation de la capacité d'accueil	Optimisation des surfaces travaillées dans le cadre de la réglementation avec les services de la petite enfance de la Ville de Paris Obtention par la Samaritaine d'un engagement des exploitants potentiels à augmenter de 20% la capacité d'accueil	CICA Enquête publique sur le permis de construire	Dec 2011/ janvier 2012
Confort acoustique des immeubles Rue Baillet à l'ouverture du site	**Mairie du 1er + Ensemble rue Baillet** Demande d'une étude acoustique sur l'impact du projet rue Baillet notamment la présence des logements en vis-à-vis (14/10/2011)	**Evolution du projet** Déplacement d'une porte d'accès au logement, initialement placée rue Baillet sur la rue de l'Arbre Sec	Atelier Baillet	Janvier 2012
Confort de vie des riverains pendant les travaux	**Dominique Pelard** Demande de relogement pendant la durée des travaux	Proposition faite depuis 2000 aux copropriétaires de racheter à un prix supérieur au marché leur appartement à titre de	Rencontre individuelle avec les copropriétaires	Depuis 2009

	Ecole rue de l'Arbre Sec Surveillance en continu de la qualité de l'air dans l'école Gestion des indicateurs acoustiques du chantier Gestion des horaires et des rotations des entrées et sorties du chantier en phase avec les horaires de l'école et de la crèche N° Vert Confinement du chantier Signature de la Charte de chantier du 1er	compensation Engagement pris par la Samaritaine : Mise à l'étude de solutions techniques réalistes pour répondre aux inquiétudes de la crèche et de l'école Intégration des prescriptions une fois validées au DCE	Réunion avec le Conseil de l'Ecole à la demande de la Mairie du 1er arrondissement	12 février 2012
Préservation des bâtiments pendant les travaux	**Samaritaine**	Lancement de sondages de reconnaissance des sols et fondations du magasin 4 Engagement d'une procédure de référé préventif pour les immeubles rue Baillet, Ecole et crèche rue de l'Arbre Sec	Réunions de copropriétaires Visite de repérage avec expert de la copropriété	Dates 17/10/2011
Information des riverains sur les modalités du chantier	**Samaritaine** Informer et écouter les riverains très en amont	Avant le chantier de curage et désamiantage, deux réunions d'information organisées avec la participation de l'entreprise Un an avant le lancement du	Mairie du 1er arrondissement Conseil des parents d'élèves de l'école de la rue de l'Arbre Sec Café des voisins	novembre 2009 février 2010 *05/11/2011*

		chantier : Information des riverains impactés par le chantier (rue de Rivoli, Monnaie, Arbre Sec, Place de l'Ecole) sur les études en cours		
Création d'une Maison du Projet	**Samaritaine** Recommandation **Commissaire enquêteur (Catherine Marette)**	Ouverture d'une Maison du projet au 83 rue de Rivoli. Maquettes, film de présentation, panneaux pédagogiques, borne d'information. Ouverte trois après-midi par semaine et un dimanche par mois. Registre des avis à disposition du public. Animateurs formés et bilingues		19 mai 2011
Evolution de la Maison du Projet	**Samaritaine**	Prise en compte des demandes des visiteurs Elargissement des horaires d'ouverture Diffusion d'une version anglaise du film de présentation Diffusion d'une visite filmée de l'intérieur de La Samaritaine		Fin 2011 - Début 2012

VILLE DE PARIS

DEPARTEMENT DE PARIS

SAMARITAINE

Enquête publique préalable à la délivrance de deux permis de construire

ENQUÊTE PUBLIQUE

CONCLUSIONS ET AVIS

Paris, le 26 juin 2012

Dossier N° E11000009 / 75

Marie Claire Eustache Commissaire enquêteur

MCE

ACE

Paris, le 26 juin 2012

DOCUMENT 2

TABLE DES MATIERES

RESUME DE L'OBJET DE L'ENQUETE 5
Objet de l'enquête *5*
Le cadre juridique de l'enquête *5*
Une enquête « Loi Bouchardeau » 5
Un projet soumis à étude d'impact 6
Avis de l'autorité environnementale 7
Réponse du pétitionnaire à l'Avis de l'Autorité Environnementale 8
Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France 8
Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (P.D.U.I.F.) 10
Le Plan de Déplacement de Paris (PDP) 12
Le Schéma de Développement Commercial (S.D.C.) de Paris 13
Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E) du Bassin de la Seine et des Cours d'eau côtiers Normands 16
Le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) de la Ville de Paris 16
Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la Ville de Paris 17
Les servitudes d'utilité publiques et les risques 20
Autres contraintes 23
Le projet de rénovation des immeubles Rivoli et Seine de La Samaritaine *24*
Un emplacement au cœur de Paris 24
Le site de La Samaritaine 25
Un dynamisme commercial à l'origine du patrimoine actuel 26
Une fermeture motivée par l'avis défavorable de la commission de sécurité 26
Un site actuellement inoccupé 27
Le programme de l'opération 27
Un projet visant à concilier l'équilibre économique d'une opération privée avec les

ACE

enjeux économiques, sociaux, architecturaux, patrimoniaux et environnementaux de la capitale 28
Calendrier prévisionnel de réalisation et financement du projet 36
DEROULEMENT DE L'ENQUETE 37
Désignation du commissaire enquêteur *37*
Arrêté Municipal *37*
Durée de l'enquête *37*
Registre d'enquête *37*
Réunion publique *37*
BILANS DES OBSERVATIONS 39
Observations et courriers *39*
Bilan global *39*
CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 40
AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 45

ACE

RESUME DE L'OBJET DE L'ENQUETE

Objet de l'enquête

Enquête publique préalable à la délivrance des permis de construire portant sur,

- d'une part le bâtiment RIVOLI pour « la démolition d'un ensemble de bâtiments de 7 étages sur 3 niveaux de sous-sol en vue de la construction d'un bâtiment de 7 étages sur 3 niveaux de sous-sol donnant rue de Rivoli, sur la rue de la Monnaie et sur la rue Baillet et extension des bâtiments conservés sur la rue de l'Arbre Sec, ensemble à usage de commerce (6 893 m2), de bureaux (8 648 m2) et d'habitation (41 logements créés). SHON démolie : 17 096 m2, SHON créée : 17 038 m2, superficie de terrain : 2 866 m2
- et d'autre part, le bâtiment SEINE pour la « restructuration d'un ensemble de bâtiments de 7 à 10 étages sur 4 niveaux de sous-sols avec démolition et reconstruction de planchers à tous les niveaux, restauration totale des façades sur rue, aménagement d'une cour intérieure, l'ensemble à usage d'hôtel de tourisme (14 423 m2), de commerce (19 493 m2), de bureau (11 598 m2), de crèche (1 133 m2) et d'habitation (55 logements). Immeuble inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 25/07.1990. SHON démolie : 25 310 m2. SHON créée : 14 070 m2, superficie : 6 973 m2, à Paris, 1er arrondissement,

dont le maître d'ouvrage est la SA Grands Magasins de la Samaritaine représentée par Mme Marie-Line Antonios.

Le cadre juridique de l'enquête

Une enquête « Loi Bouchardeau »

La législation applicable aux enquêtes publiques lancées dans le cadre d'opérations susceptibles d'affecter l'environnement, découle initialement de la loi n°83-630 du 12 Juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement, également dénommée « loi Bouchardeau », et a été codifiée aux articles L.123-1 et suivants du Code de l'Environnement.

L'article L.123-1 du Code de l'Environnement indique notamment que *« la réalisation d'aménagements, d'ouvrages ou de travaux exécutés par des personnes publiques ou privées est précédée d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre, lorsqu'en raison de leur nature, de leur consistance ou du caractère des zones concernées, ces opérations sont susceptibles d'affecter l'environnement »*.

Le projet prévoit notamment la réalisation d'un ensemble commercial, d'une S.H.O.N. supérieure à 10 000 m².

Ce projet est soumis à enquête publique, en application de l'article R.123-1 du Code de l'Environnement dont l'annexe I (catégorie 21° aliéna c) dispose que sont soumises à enquête

ACE

publique les constructions soumises à permis de construire autorisant *« la création d'une superficie hors œuvre nette nouvelle à usage de commerces supérieure à 10 000 m² »*.

La présente enquête publique est ainsi régie par les dispositions des articles L.123-1 à L.123-16 et R.123-1 à R.123-23 du Code de l'Environnement, ainsi que par l'article R.423-57 du Code de l'Urbanisme (l'enquête publique est organisée par le maire de Paris).

Le projet soumis à enquête nécessite :

- Le dépôt de 2 permis de construire (incluant une autorisation préalable auprès de la CDAC, déclaration d'ouverture ICPE, demande d'agrément de bureaux…)
- Le dépôt de 2 permis de démolir
- En application des articles R.423-20 et R.423-32 du Code de l'Urbanisme, le délai d'instruction d'un dossier complet de demande de permis de construire ne court qu'à compter de la réception par le maire de Paris du rapport du commissaire-enquêteur ou de la commission d'enquête.

Un projet soumis à étude d'impact

Le projet, en prévoyant la réalisation d'une surface nouvelle destinée aux commerces de plus de 26 000 m² S.H.O.N., est soumis à étude d'impact au titre de la rubrique ***« 9° Constructions soumises à permis de construire lorsqu'il s'agit de :[…] c) La création d'une superficie hors d'œuvre nette nouvelle à usage de commerce supérieure à 10 000 mètres carrés ; […] ».*** *(*Articles R122-1 du Code de l'Environnement par le décret n°2005-935 du 2 août 2005, et R.122-8 indiquant notamment la liste des aménagements, ouvrages et travaux pour lesquels, quelque soit le coût de leur réalisation, la procédure de l'étude d'impact est applicable).

Cette étude d'impact permet, après une description de l'état initial du site, d'apprécier les conditions d'insertion dans l'environnement, les mesures prévues pour supprimer, réduire ou compenser les atteintes vis-à-vis de l'environnement et les avantages attendus de la réalisation du projet. Elle doit aussi justifier le choix du parti d'aménagement retenu parmi les variantes envisagées.

L'étude d'impact permet :

- ✓ d'aider le maître d'ouvrage à concevoir un projet respectueux de l'environnement,
- ✓ d'aider l'autorité chargée de l'instruction administrative du dossier à la prise de décisions,
- ✓ d'informer le public et de recueillir ses observations.

Par ailleurs, selon l'article 2 de la loi n°76-629 du 10 Juillet 1976, relative à la protection de la nature (désormais codifié aux articles L.122-1 à L.122-3 du Code de l'Environnement), l'étude d'impact est la règle et la dispense l'exception pour les travaux et projets d'aménagements entrepris par une collectivité publique, ou qui nécessitent une autorisation ou une décision d'approbation.

Le contenu de l'étude d'impact est réglementairement défini, conformément aux dispositions des articles L. 122-1 et suivants du Code de l'Environnement, relatif aux études d'impact.

Conformément à l'article R. 112-3 du Code de l'Environnement, cette étude présente successivement :

- **un résumé non technique** de l'étude d'impact, afin de faciliter la prise de connaissance par le public des informations contenues dans l'étude.
- **une analyse de l'état initial du site et de son environnement,** à l'intérieur de l'aire d'étude retenue, afin de cerner tous les effets significatifs du projet sur les

ACE

milieux naturel et humain,

- **les raisons pour lesquelles**, notamment du point de vue des préoccupations d'environnement, parmi les partis envisagés, **le projet présenté a été retenu,**
- **une analyse des effets directs et indirects, temporaires et permanents du projet sur l'environnement.** Cette prévision des impacts doit rester la plus factuelle possible. Cette détermination initiale doit être complétée par une appréciation de l'importance des impacts, en fonction de la vulnérabilité des milieux concernés comme l'irréversibilité de leurs effets et de l'existence de moyens propres à en limiter les conséquences,
- **les mesures envisagées par le Maître d'Ouvrage** ou le pétitionnaire pour supprimer, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables du projet sur l'environnement, ainsi que l'estimation des dépenses correspondantes,
- **une analyse des méthodes utilisées** pour évaluer les effets du projet sur l'environnement mentionnant les difficultés éventuelles de nature technique ou scientifique rencontrées pour établir cette évaluation,

L'article L.122-1 du Code de l'Environnement précise notamment que *« les études préalables à la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages qui, par l'importance de leurs dimensions ou leurs incidences sur le milieu naturel, peuvent porter atteinte à ce dernier, doivent comporter une étude d'impact permettant d'en apprécier les conséquences. Cette étude d'impact est transmise pour avis à l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement par l'autorité chargée d'autoriser ou d'approuver ces aménagements ou ces ouvrages. »*

Avis de l'autorité environnementale

L'autorité environnementale rappelle les caractéristiques du projet et précise que son avis est rendu pour les deux demandes de permis de construire.
Le préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris, direction régionale de l'environnement, en qualité d'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, a émis sur l'étude d'impact l'avis suivant le 2 décembre 2011 :
Le contenu de l'étude d'impact est jugé proportionné à la dimension du projet et la qualité des démarches environnementales est remarquée, le projet visant à obtenir plusieurs labels et certifications : HQE (Haute Qualité Environnementale), BREEAM (Building Research Establishment Environnemental Assessment Method), LEED (Leadership in Energy and Environnemental Design), PHE (Patrimoine Habitat et Environnement)..

L'autorité relève certaines inexactitudes et lacunes dans l'étude d'impact :

- Documents de planifications et servitudes : le Plan de déplacements de Paris n'ayant jamais été approuvé, il n'a pas valeur de Plan Local de Déplacements et donc seul le Plan de Déplacements urbains de l'Ile de France a valeur opposable en droit.
- Impacts temporaires : l'étude n'aborde pas un éventuel rabattement des nappes alluviales et/ou de craies lors de la réfection des fondations du 3e sous-sol. Ces rabattements, fréquents lors d'opérations d'aménagement dans le lit majeur de la Seine, peuvent être soumis à la loi sur l'eau.
- Impacts permanents : l'autorité environnementale fait remarquer que l'évolution la plus significative apportée par le projet concerne les nouvelles façades contemporaines sur la rue de Rivoli, dont le traitement monolithique en verre sérigraphié ondulé contrastera avec le rythme fragmenté des façades

MCE

haussmanniennes d'origine, tout particulièrement en ne présentant aucune modénature horizontale (balcons, corniches), caractéristique de ce style architectural.

- Risques amiante : Des précisions pourraient être apportées concernant les mesures pour le traitement de l'amiante dans le cadre des démolitions.
- Forages historiques de prélèvements d'eau pour le refroidissement des groupes électrogènes de secours : aucune précision n'est donnée sur leur devenir : ceux-ci devront être comblés selon les règles de l'art, après information préalable d la police de l'eau, conformément à la réglementation en vigueur. Si ces forages devaient être réutilisés, une procédure devra être suivie auprès du service de polie de l'eau.
- Gestion des eaux pluviales : leur réutilisation pour usage sanitaire doit respecter l'arrêté du 21/08/2008 afin de ne pas exposer les usagers à des risques sanitaires. Par ailleurs, l'arrosage des espaces verts plantés sur la dalles décaissées de lilot Rivoli appelle des précisions concernant le fonctionnement et la provenance de l'eau. Il est rappelé également la proscription des produits phytosanitaires.

Par ailleurs l'Autorité se félicite de la complétude du dossier sur les autres points.

Réponse du pétitionnaire à l'Avis de l'Autorité Environnementale
Le 15 décembre 2011, le pétitionnaire a souhaité porter une note complémentaire à l'étude d'impact réalisée,, suite à l'avis rendu par le Préfet de Paris, Préfet de la Région Ile-de-France en sa qualité d'Autorité Environnementale le 2 décembre 2011 (annexe 9).

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France
Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) d'avril 1994, constitue le cadre de référence des politiques et des décisions d'urbanisme de la région. Il fixe ainsi les orientations fondamentales de l'aménagement de l'Ile-de-France et présente l'objectif de croissance maîtrisée de la région et les objectifs généraux en matière d'environnement, de cadre urbain et de réseaux de transport.
Paris est présentée comme une ville qui « *allie la richesse et la variété d'un patrimoine exceptionnel à la qualité de ses espaces publics et de ses grands équipements* » et qui, à l'inverse d'autres capitales, « *a su en même temps préserver sa fonction résidentielle* », « ainsi que la diversité de ses activités, de ses quartiers et de sa population ».

Les grands objectifs d'aménagement du S.D.R.I.F. de 1994 pour la période 1990-2015 pour Paris sont les suivants :

- *Donner aux Parisiens et à leurs enfants la possibilité de vivre et travailler dans leur ville, en privilégiant la fonction résidentielle et le développement du parc de logements afin de stabiliser la population tout en augmentant la surface moyenne de logement par habitant. Les efforts en matière de réhabilitation du parc ancien et de résorption de l'habitat insalubre devant être poursuivis.*
- *Soutenir la vitalité et la diversité de l'économie en proposant aux entreprises des lieux d'accueil de haute qualité et bien desservis. Des bureaux seront construits dans les opérations de l'est pour rééquilibrer l'emploi tertiaire, ainsi que de nouveaux hôtels industriels devant permettre de limiter la réduction du nombre d'emplois attendus de la délocalisation d'administrations centrales et d'établissements publics. Un contrôle plus étroit devant par ailleurs être exercé*

ACE

quant à la transformation de locaux d'activités.

- *Conserver l'originalité de Paris. Pour y parvenir, il importe de respecter ses formes urbaines (grandes perspectives ou des rues modestes des anciens faubourgs, etc), de mettre en valeur le patrimoine historique (bâtiments, espaces publics, parcs, jardins, sites, etc), de maintenir la spécificité des quartiers et la coexistence de l'habitat et des activités et de sauvegarder les services de proximité qui font la qualité de la vie quotidienne en permettant aux commerçants et artisans d'exercer leur activité dans des conditions économiques viables.*

Ces orientations se traduisent spatialement notamment par une mise en valeur du centre historique de Paris, par la protection de son patrimoine et le maintien de sa vocation résidentielle par la limitation du développement des activités de bureaux, lesquelles ne doivent pas se substituer aux activités traditionnelles ou aux logements.

A l'échelle de la Ville, les rénovations et les réhabilitations doivent permettre d'assurer, dans la mesure du possible, le relogement des habitants concernés et le respect des équilibres sociaux.

Le SDRIF a été mis en révision le 25 juin 2004. Après enquête publique fin 2007 et rendu du rapport et des conclusions de la commission d'enquête le 11 juin 2008, il a été adopté par les élus régionaux le 25 septembre 2008. Après transmission au Conseil d'Etat en juin 2010 et avis négatif de ce dernier en octobre 2010, c'est le SDRIF de 1994 qui continue donc de s'appliquer.
Conformément à l'accord intervenu avec le Gouvernement le 26 janvier 2011, le SDRIF a été mis en révision à l'automne de la même année pour y intégrer notamment les projets du schéma de transport du Grand Paris Express.
Toutefois, la loi n°2011-665 du 15 juin 2011 visant à faciliter la mise en chantier des projets des collectivités locales d'Ile-de-France permet, à titre dérogatoire et pour une durée limitée, une application anticipée des dispositions du projet de schéma directeur de la région d'Ile-de-France adopté par délibération du conseil régional en date du 25 septembre 2008 qui ne sont pas contraires à la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris. Ceci permet la réalisation de projets actuellement bloqués par le schéma directeur de 1994.
Ce schéma révisé fixe trois défis majeurs, transversaux à ses orientations, et cinq objectifs fondamentaux pour un développement durable de l'Ile-de-France.

Les **trois défis** sont de :

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

Les **cinq objectifs** qui répondent à ces défis visent à :

- *offrir un logement à tous les Franciliens, avec un objectif central : construire 60 000 logements par an pendant 25 ans et viser un taux de 30 % de logement social à terme ;*
- *doter la métropole d'équipements et de services de qualité ;*
- *préserver, restaurer, valoriser les ressources naturelles et permettre l'accès à un*

nce

environnement de qualité ;
- *accueillir l'emploi et stimuler l'activité économique, garantir le rayonnement international ;*
- *promouvoir une nouvelle politique de transports au service du projet régional.*

La traduction spatiale du S.D.R.I.F. vise une meilleure organisation et une réelle solidarité territoriale de la métropole francilienne.

Les principes de localisation de l'urbanisation nouvelle sont désormais fondés sur des objectifs de développement durable en vue de limiter les consommations énergétiques et les consommations d'espace pour une meilleure efficacité du système interne de la métropole. Il s'agit de limiter les déplacements automobiles et les extensions urbaines.

L'accent est mis sur la densification des espaces urbains existants et la mutation des friches. La priorité à donner aux aménagements des espaces les mieux desservis est affirmée. Le principe d'intensification urbaine qui s'appuie notamment sur la densification, la compacité et l'accessibilité, guide l'ensemble de la démarche du S.D.R.I.F.

La mise en œuvre du S.D.R.I.F. fait appel à deux géographies : celle des **territoires stratégiques** (O.I.N., etc.) qui ont, ou doivent avoir, un rôle moteur et structurant pour répondre aux défis qui se posent à l'Île-de-France, celle des sites prioritaires concernés de façon particulièrement forte par les enjeux de rééquilibrage, de réduction des inégalités et de cohésion sociale.
Le S.D.R.I.F. comprend en outre une carte de destination générale des différentes parties du territoire.
Cette carte détermine le champ d'application géographique des orientations permettant de traduire les objectifs d'aménagement durable et le projet spatial régional :

- *organiser l'espace régional en concentrant les efforts dans les pôles et secteurs desservis par les transports collectifs ;*
- *limiter l'étalement urbain et économiser l'espace ;*
- *encourager la densification en matière d'habitat mais aussi d'emploi, de services et d'équipements ;*
- *répondre aux besoins de construction de logements, ainsi qu'au rééquilibrage du parc de logements sociaux ;*
- *favoriser l'usage des transports collectifs et des modes doux de déplacement ;*
- *créer de la ville de qualité en recherchant les proximités entre logements, emplois, transports, espaces verts, équipements, etc.*

Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (P.D.U.I.F.)

Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France (PDUIF) a été arrêté le 15 décembre 2000, en application de la Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE) de 1996.
Il définit les principes d'organisation des déplacements de personnes et du transport des marchandises, de la circulation et du stationnement.
Les objectifs poursuivis visent à un usage optimisé et coordonné des différents modes de déplacements en privilégiant les modes les moins polluants et les moins consommateurs d'énergie dans la perspective de réduire l'utilisation de la voiture particulière.

ACE

Parmi ces grandes orientations, les actions visent, dans une échéance de cinq ans :

- Une diminution du trafic automobile différenciée selon les zones de l'agglomération et leur desserte en transports collectifs,
- Une augmentation de l'usage des modes dits « alternatifs » :
  - des transports en commun, notamment pour les déplacements domicile-travail et domicile-école,
  - de la marche à pied pour les déplacements domicile-école et pour les déplacements inférieurs à un kilomètre
  - doublement du nombre de déplacements à vélo.

Les actions définies par le P.D.U.I.F. avaient pour objectifs, à l'horizon 2006 :

- *une réduction de 3% minimum du trafic automobile en Ile-de-France et de 5 % minimum à Paris ainsi qu'entre entre Paris et les départements voisins,*
- *une augmentation de l'usage des transports collectifs de 2 % minimum en déplacements,*
- *une augmentation de l'usage des circulations douces par un développement de 10 % minimum de la part de la marche à pied pour les déplacements domicile - école et pour les déplacements inférieurs à 1 km, et par le doublement au minimum des déplacements à vélo,*
- *une augmentation de 3% minimum de la p*art des tonnages de marchandises acheminées par la voie d'eau et par le fer.

Pour parvenir à ces objectifs, les moyens à mettre en œuvre sont étudiés en comités d'axe (axe de circulation) et comités de pôle (lieux d'échanges multimodaux) :

- Les « **comités d'axe** » traitent une ligne de transport en commun de son point de départ à son terminus. Ils ont pour objectif d'améliorer le partage de la voirie en faveur des transports collectifs, des vélos et des piétons, ainsi que la qualité de service du bus de l'axe concerné (fréquence, amplitude, …). Le réseau Mobilien constitue le réseau principal, rapide et efficace, où qualité de service, vitesse, régularité, information voyageur sont améliorées.
- Les « **comités de pôle** » servent pour les opérations plus classiques d'urbanisme où la qualité globale de l'environnement de la gare est prise en compte pour organiser les différentes fonctions du pôle (accès, intermodalité entre les différents modes, économie locale...).

Le P.D.U.I.F. doit être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (S.D.R.I.F.) et le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (P.R.Q.A.) en vigueur au moment de son approbation.

Les documents d'urbanisme établis à l'échelle locale, Schémas de Cohérence Territoriale (S.C.O.T) et Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.), doivent être rendus compatibles avec le P.D.U.I.F. dans un délai de 3 ans à compter de l'approbation de ce dernier.

Pour mémoire :

- Le Plan Régional de la Qualité de l'Air (P.R.Q.A.) de l'Île-de-France a été approuvé par arrêté interpréfectoral le 31 mai 2000 puis révisé par la région le 26 novembre 2009 ;
- Le Plan de Protection de l'Atmosphère (P.P.A.) de l'Île-de-France a été approuvé le

ACE

7 juillet 2006.

En application des dispositions prévues à l'article n°28-31 de la loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs (L.O.T.I.), une évaluation des P.D.U. est obligatoire aux termes d'une période de 5 ans après leur approbation. Ils peuvent, le cas échéant, faire l'objet d'une révision.

Autorité organisatrice des transports en commun à l'échelle de la région, le Syndicat des Transports d'Ile-de-France (S.T.I.F.) a lancé, début 2007, l'évaluation du P.D.U.I.F., en copilotage avec la Région et en partenariat avec l'ensemble des acteurs des transports en Ile-de-France : Départements, Ville de Paris, collectivités territoriales, E.P.C.I., Etat, D.D.E., transporteurs, C.C.I. et les associations. L'IAURIF, CODRA et ARKOS ont assisté le S.T.I.F. dans ce travail.

Un rapport de synthèse a présenté en novembre 2007, faisant apparaître un bilan très contrasté. En effet, les objectifs définis n'ont pas été atteints. Le trafic routier a augmenté sur la période prise en compte par le P.D.U.I.F. (+ 0,3 % par an sur l'ensemble de l'Ile-de-France) et le transport des marchandises n'a pas évolué suffisamment en faveur de la voie d'eau et surtout du fer.
Pourtant, certaines tendances apparaissent positives:

- *le centre de l'agglomération a connu de fortes diminutions de trafic automobile (de l'ordre de 20 % dans Paris intramuros, de 4 à 10 % sur le boulevard périphérique);*
- *la croissance des transports collectifs a été beaucoup plus forte que celle de la voiture particulière, ce qui correspond à un infléchissement net des tendances observées jusqu'à présent ;*
- *concernant les vélos, leur utilisation a connu une hausse importante (de 30 % à 50 % environ), plus marquée à Paris qu'en banlieue, et qui s'est manifestée principalement entre 2002 et 2003.*

Le rapport a conclu à la nécessité de réviser le P.D.U.I.F.
La loi n°2004-809 relatives aux Libertés et Responsabilités Locales du 13 août 2004 a confié la révision du P.D.U.I.F. au S.T.I.F. Engagée fin 2007, cette révision est toujours en cours.

Le Plan de Déplacement de Paris (PDP)
La Ville de Paris a élaboré un plan de déplacement à l'échelle de son territoire qui a été arrêté par le Conseil de Paris les 12 et 13 février 2007.
Il propose une série d'actions dans les domaines influant l'organisation des déplacements. De nombreuses propositions visent à faciliter l'inter modalité entre les pôles de transports en commun et les autres transports (voiture, vélo, marche) et à favoriser le rabattement vers les gares. Il s'agit entre autres d'aménager les pôles d'échanges existants.
Paris a engagé dès 2001 une politique en faveur de déplacements maîtrisés et des résultats tangibles en matière de pratiques ont pu être observés. Ainsi, l'Observatoire des Déplacements de la Ville de Paris a établi les évolutions suivantes sur la période 2001-2005 :

- *- 17 % de volume de circulation automobile mesuré à l'intérieur de Paris intra-muros (sur les 190 km de réseau équipés de capteurs) ;*

1 *Article modifié par la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales*

ACE

- *- 4 % de baisse de vitesse moyenne en journée, passant de 16,6 à 15,9 km/h, à comparer à la baisse très forte de la vitesse entre 1996 et 2001.*
- *Cette baisse du trafic s'est accompagnée d'une hausse importante de la fréquentation des transports collectifs pendant la même période :*
  - + 10 % du nombre de voyages effectués en métro ;
  - + 10 % du nombre de voyages effectués en RER A et B ;
  - + 20 % pour les voyages effectués en Transilien SNCF ;
- *- 6 % du nombre de voyages effectués en bus (baisse essentiellement due à l'impact des travaux réalisés sur certains axes utilisés par des lignes de bus très fréquentées: boulevard Magenta - lignes 31, 38, 54… ; boulevards Barbès - ligne 31 ; aménagements de la ligne 91 et de la ligne 27) ;*
- *L'usage du vélo a lui-même augmenté de 48 % de 2001 à 2005, celui des deux-roues motorisés de 5 % par an.*

Toutefois, comme le rappelle l'Autorité Environnementale dans son avis rendu le 2 décembre 2012, ce plan de déplacements n'a jamais été approuvé et n'a donc pas valeur de plan local de déplacements, le PDUIF restant seul opposable en droit.

Le Schéma de Développement Commercial (S.D.C.) de Paris
Adopté le 8 juillet 2004, le Schéma de Développement Commercial de Paris précise les grandes orientations par thématiques principales et par territoires préconisées pour le développement de l'appareil commercial à Paris.

Les préconisations par thématiques du S.D.C. de Paris :

- *Commerce alimentaire de proximité*
  - Veiller à éviter la position dominante de certains groupes ;
  - S'attacher à favoriser une répartition harmonieuse des surfaces commerciales de hard discount alimentaire ;
  - Préserver et développer les marchés couverts et découverts parisiens ;
  - Mettre en place des managers de centre ville (groupe formé par des commerçants dans les rues les plus en difficulté) afin de solidifier et de pérenniser les acteurs de la proximité.

- *Transport de marchandises et livraisons*
  - Garantir l'accessibilité des commerces à la clientèle comme aux approvisionnements pour ne pas entraver le développement des commerces dans la capitale ;
  - La définition de principes guidant l'intervention de la ville et reposant, d'une part, sur la rationalisation pour l'entrée et la sortie des marchandises de Paris en opérant un transfert modal de la route vers le fer et le fluvial et, d'autre part, sur l'optimisation pour la diffusion des marchandises dans les quartiers de Paris avec la mise en place de matériels propres et de nouvelles organisations de distribution ;
  - L'utilisation d'outils adaptés comprenant en particulier la réservation d'un espace dans Paris pour la logistique urbaine, une simplification de la réglementation afin qu'elle soit mieux comprise et donc appliquée, la concertation avec les acteurs du secteur, l'expérimentation visant à mettre

ACE

concrètement sur le terrain des opérations de démonstration en coopération avec les acteurs du secteur.

- *Espaces commerciaux dans les gares parisiennes*

  - Analyser au cas par cas chaque projet de création ou d'extension de galeries commerciales importantes dans les gares parisiennes, afin notamment d'apprécier son impact sur le tissu commercial parisien environnant ;
  - Prendre en compte, au-delà des aspects économiques, l'ensemble des éléments relatifs aux contraintes de circulation, de stationnement et de livraisons inhérentes à chaque gare tant pour ces fonctions commerciales que pour sa fonction initiale de transport de voyageurs ;
  - Étudier le développement des galeries commerciales du domaine ferroviaire par une approche régionale spécifique afin que soient analysées les éventuelles conséquences économiques sur les gares franciliennes de destination ;
  - Veiller à ce que les projets commerciaux prévus dans la gare d'Austerlitz s'intègrent et contribuent au développement commercial de la zone.

- *Hôtels et l'activité touristique*

  - Veiller à l'équilibre quantitatif et qualitatif des offres hôtelières ;
  - Analyser en revanche au cas par cas l'implantation d'établissements économiques dans l'Est et le Nord de Paris ;
  - Faciliter l'accès aux hôtels en proposant une offre de stationnement (aires de pose et de reprise pour les autocars) lors de la construction de tout nouvel équipement hôtelier.

- *Cinémas*

  - Soutenir la création d'équipements dans les secteurs déficitaires (notamment dans les 11ème, 16ème, 17ème, 18ème et 20ème arrondissements) ;
  - Préserver le quartier Latin de l'ouverture d'un multiplexe ;
  - Préserver la complémentarité entre l'offre multiplexe et l'offre Art et Essai.

Les préconisations par territoires du S.D.C. de Paris :

- *Mettre en œuvre des opérations artisanales et commerciales thématiques qui par leur envergure permettent de redynamiser voire de requalifier en quelques mois toute une artère ou un îlot jusqu'alors délaissés ;*
- *Préserver des linéaires commerciaux à travers le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U., en cours d'élaboration à l'époque de l'approbation du S.D.C. de Paris).*
- *Il est important de souligner que, depuis, le P.L.U. de Paris a été approuvé (cf. §. « Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Paris ». Celui-ci, en compatibilité avec les orientations du S.D.C., a adopté plusieurs mesures visant à protéger le commerce et l'artisanat :*

ACE

- Interdiction de changer la destination des locaux commerciaux ou artisanaux à rez-de-chaussée sur rue (cette mesure concerne au total un linéaire de voirie de 259,3 km et concerne les grands axes de Paris comme les Champs-Elysées ; le boulevard Haussmann, la rue Saint-Honoré, la rue de Rivoli ou l'avenue Montaigne, des axes à large rayonnement comme l'avenue d'Italie, l'avenue des Ternes ou l'avenue du Général Leclerc et des pôles alimentaires structurants à enracinement local comme la rue Montorgueil, les rues Daguerre, Mouffetard, Lepic, Cler ou la rue du Commerce).

- Sur certaines parties de ce linéaire de voirie (soit 19 km de voies sur les 259,3 km de voies protégées), le P.L.U. impose en plus que les locaux en rez-de-chaussée, à l'exception des locaux d'accès aux immeubles, soient destinés au commerce ou à l'artisanat. Cette disposition vise à éviter une déstructuration du tissu commercial entraînée par des projets qui viendraient interrompre, par des rez-de-chaussée « fermés », la continuité commerciale.
- Sur d'autres parties de ce même linéaire (soit 21,5 km de voies sur les 259,3 km de voies protégées), 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 et le commerce ne peut être transformé qu'en commerce ou artisanat.
- Redynamiser le commerce de certains territoires par des « chartes commerciales » associant les différents partenaires publics et privés visant notamment à regrouper les commerces sur des axes déterminés en facilitant les transferts souhaitables et en favorisant les implantations nouvelles de commerces de proximité ou bien encore en recherchant une thématique d'activités dans le quartier et d'une enseigne commerciale en lien avec cette thématique qui pourra jouer un rôle de locomotive et attirer d'autres commerces, etc ;
- Agir pour la diversité commerciale sur six secteurs ont vu ces dernières années leurs commerces de proximité disparaître et ne pas être remplacés (Bas Belleville dans le 20ème arrondissement, Fontaine-au-Roi dans le 11ème arrondissement) ou faire place à des activités commerciales uniformes et nuisantes (le commerce textile de gros à Sedaine-Popincourt dans le 11ème arrondissement, la maroquinerie à Gravilliers dans le 3ème arrondissement, les sex-shops à Saint-Denis dans les 1er et 2ème arrondissements et l'informatique dans le secteur Daumesnil-Mongallet dans le 12ème arrondissement).

Pour y parvenir, la Ville de Paris a décidé la mise en œuvre, dès le premier trimestre 2004, d'une opération publique d'aménagement sur chacun de ces secteurs confiée à la SEMAEST. Cette mission appelée « Vital'Quartier » a été étendue, depuis 2008, à 5 autres quartiers de la capitale.

ACE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E) du Bassin de la Seine et des Cours d'eau côtiers Normands

Le S.D.A.G.E. est le document de planification de la ressource en eau au sein du bassin et a vocation à encadrer les choix de tous les acteurs du bassin dont les activités ou les aménagements ont un impact sur la ressource en eau et oriente l'application de l'action publique dans le domaine de l'eau.

Le S.D.A.G.E. est par ailleurs accompagné d'un programme de mesures qui décline, territoire par territoire, les moyens (réglementaires, techniques, financiers) et les actions permettant d'atteindre en 2015 les objectifs de qualité qu'il définit.

Approuvé initialement par arrêté du Préfet de la région Ile-de-France le 20 septembre 1996, le S.D.A.G.E. du bassin Seine-Normandie a été révisé fin 2009, puis arrêté par le préfet coordonnateur du bassin Seine-Normandie, préfet de la région Ile-de-France, le 20 novembre 2009.

Le constat du SDAGE pour l'unité géographique dénommée la « Seine parisienne - Grands Axes » (IF 11a, sous-unité R155A) dans le sous-bassin « Rivières d'Ile-de-France » dans laquelle se situe le territoire parisien est le suivant :

Dans les zones urbaines denses qui dominent sur ce territoire, l'imperméabilisation est quasi-totale. Ceci engendre d'importants volumes ruisselés qui ont pour conséquences des débordements des réseaux d'assainissement, l'acheminement des micropolluants vers la Seine (HAP, Pesticides, Métaux…) et des risques d'inondation. Les grands centres industriels contribuent notablement aux émissions polluantes et leur raccordement aux stations d'épuration met en péril l'efficacité des ouvrages de traitement. Cet axe navigable a été progressivement artificialisé et, de ce fait, les deux masses d'eau aval à partir de la confluence avec la Marne sont classées en masses d'eau fortement modifiées.

La qualité physico-chimique se révèle globalement satisfaisante, en particulier à l'amont de Paris, ce qui permet de viser le bon état dès 2015. Les objectifs de la convention OSPAR nécessiteront toutefois une baisse importante des flux d'azote total transitant dans la Seine. Les barrages de navigation empêchent la libre circulation des poissons. La chenalisation et l'artificialisation des berges ainsi que l'absence de connexions entre la Seine et des annexes hydrauliques ou des zones humides pénalisent la qualité écologique et notamment piscicole. Les zones humides, souvent utiles à l'expansion des crues ont subi la forte pression de l'urbanisation. Néanmoins, des potentialités sur la Seine à l'amont de Paris devraient permettre de viser le bon état dès 2015. La protection de nombreuses prises d'eau sur ce tronçon de Seine constitue un enjeu majeur pour l'approvisionnement en eau potable de l'agglomération parisienne.

Le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) de la Ville de Paris

Le P.L.H. définit, « *pour une durée au moins égale à six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement et à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements* » (article L 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Le P.L.H. doit être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (S.D.R.I.F.).

La Ville de Paris a adopté son premier P.L.H. en 1996, renouvelé en 2001, pour la période 2003-2007, dans le cadre du nouveau contexte législatif de l'époque défini par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) du 13 décembre 2000 (celle-ci, en particulier, donnant une définition précise du logement social, a mis en évidence une insuffisance de logements

ACE

sociaux à Paris).
La ville a toutefois décidé d'en élaborer un nouveau devant la tension très forte entre l'offre et la demande de logements, se traduisant par une pression extrême sur le parc privé tant à l'acquisition (augmentation des prix moyens au m² de + 91 % entre 2001 et 2010) qu'à la location (augmentation du niveau moyen des loyers de + 42 % sur la même période) ainsi que par une demande croissante de logements sociaux (avec l'enregistrement d'environ 40 000 candidatures supplémentaires chaque année). Le Conseil de Paris a adopté le nouveau P.L.H. lors de la séance des 28, 29 et 30 mars 2011. Il est exécutoire depuis le 4 juin 2011.

Les objectifs fixés par ce nouveau PLH sont notamment :

- d'atteindre à Paris les 20 % de logements sociaux issue des dispositions de la loi S.R.U. d'ici à 2014 (et 25 % au plus tard en 2030), se traduisant par un rythme de financement de 6 000 logements sociaux par an d'ici la fin 2013, dont 50 % au moins de logements neufs.
- De poursuivre l'effort fourni à travers le précédent P.L.H. pour l'éradication de l'habitat indigne.
- De s'inscrire dans une démarche écologique, notamment avec :
    - La mise aux normes du Plan Climat 4 500 logements sociaux chaque année
    - La réhabilitation de 100 000 immeubles privés d'ici à 2050.

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la Ville de Paris
Le premier Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) de la ville de Paris remonte à 1977. Ce document d'urbanisme a ensuite fait l'objet d'une révision générale approuvée en 1989, une révision partielle approuvée en 1994 et plusieurs modifications qui ont fait évoluer ponctuellement ses règles. Le P.L.U. de la Ville de Paris a été approuvé par délibération du Conseil de Paris des 12 et 13 juin 2006 et est entré en vigueur le 1er septembre 2006. Il couvre l'ensemble du territoire parisien à l'exception des deux Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Marais et du 7e arrondissement (institués respectivement par décrets interministériels du 23 août 1996 et du 26 juillet 1991) et du jardin du Luxembourg géré par le Sénat (en application des dispositions de l'article n°76 de la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'Urbanisme et à l'Habitat.
Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable, chargé de cadrer le développement de la capitale à l'horizon 2015-2020, s'organise autour de 3 objectifs :

- *Améliorer le cadre de vie de tous les Parisiens, en l'intégrant dans une conception de développement durable de l'urbanisme :*
    - Diminuer les nuisances quotidiennes de toute nature (pollutions de l'eau, de l'air et des sols, bruit),
    - Défendre une nouvelle conception de la ville en matière de déplacements,
    - Réaliser davantage d'espaces verts,
    - Préserver le patrimoine architectural et urbain.

- *Réduire les inégalités pour un Paris solidaire :*
    - Mettre en œuvre une nouvelle politique de l'habitat offrant une meilleure mixité sociale,
    - Créer des équipements de proximité,
    - Adapter le temps de la ville aux temps qui rythment la vie des citadins (temps de travail, parental, de consommation, de déplacement et de

loisirs),
- Défendre le commerce de proximité et la diversité commerciale.

- *Développer la coopération intercommunale et affirmer les fonctions de Paris métropole au cœur de son agglomération :*
  - Couverture sur certaines portions du boulevard périphérique ;
  - Aménagement des portes de Paris ;
  - Réalisation d'un tramway sur le boulevard des Maréchaux,
  - Développement économique de nouveaux secteurs, en liaison avec les communes limitrophes,
  - Développement de programmes participant au rayonnement intellectuel et culturel de la capitale : création de pôles universitaires importants à Paris-Rive-Gauche et dans le nord-est parisien (le plan Universités pour le 3ème Millénaire).

Le règlement du P.L.U. de la Ville de Paris définit quatre zones principales, dotées chacune de dispositions spécifiques :

- la zone Urbaine Générale (UG), qui couvre la plus grande partie de la ville, sur laquelle s'applique la règle du coefficient d'occupation des sols (COS). Le COS est désormais limité à 3 dans la zone urbaine générale, contre 3,25 précédemment. Le plan favorise la construction en alignement le long de la rue.
- la zone Urbaine de Grands Services Urbains (UGSU), qui correspond « les équipements et services nécessaires au fonctionnement de la Ville qui nécessitent des aménagements spécifiques, afin de les pérenniser et de favoriser leur développement harmonieux et durable ».
- la zone Urbaine Verte (UV) : espaces verts, récréatifs et de loisirs.
- la zone naturelle et forestière (N) : Bois de Boulogne et de Vincennes.

Une procédure de révision simplifiée du P.L.U. a été engagée par délibération (DU-2009-162) du Conseil de Paris réuni en séance les 6, 7 et 8 juillet 2009 **pour modifier la réglementation d'urbanisme locale sur le site de la Samaritaine** (délimité par les rues de l'Arbre Sec, de Rivoli, de la Monnaie, le quai du Louvre). Outre l'indication des modalités de concertation définies pour cette procédure d'urbanisme, cette délibération mentionnait les objectifs ainsi poursuivis :

- *permettre une revitalisation du site de la Samaritaine compatible avec les enjeux patrimoniaux, grâce à une réduction de l'obligation de reconstitution des surfaces commerciales existantes, tout en maintenant une capacité d'attractivité commerciale et d'animation du site, dans le souci d'une offre commerciale variée et accessible ;*
- *contribuer à la réduction des déficits constatés dans le quartier en créant des logements sociaux, et notamment très sociaux, en proportion significative, de façon à encourager la mixité sociale et un équipement de Petite Enfance sur le site ;*
- *réaliser un projet qui comprendra à la fois la valorisation du patrimoine et la création d'architecture contemporaine.*

Cette procédure de révision simplifiée du PLU a été motivée par l'intérêt général que

ACE

représentait le projet de la Samaritaine pour Paris, conformément à l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme. La révision simplifiée a été approuvée par délibération du Conseil de Paris les 5 et 6 juillet 2010, après une enquête publique qui s'est déroulée du 6 janvier au 10 février 2010.
Ainsi, selon le P.L.U. aujourd'hui applicable, le site de la Samaritaine, localisé dans la zone Urbaine Générale (UG), est directement concerné par les dispositions suivantes :

- *Dispositif de protection du commerce sur les sites de grands magasins : Tout projet de construction doit comporter une proportion minimale de 36% de SHON destinée au commerce dans la SHON totale. Cette proportion est calculée globalement sur les deux îlots concernés et séparés par la rue Baillet.*
- *Emplacements réservés en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux inscrits au bénéfice de la Ville de Paris à hauteur de 25 % de la S.H.O.N. hors rez-de-chaussée, sous-sol et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*
- *La parcelle sur laquelle est implanté le magasin n°2 est signalée comme présentant « un intérêt patrimonial, culturel ou paysager ». Comme le précise le règlement du P.L.U., ce signalement, fourni à titre d'information, n'induit pas de servitudes de nature juridique.*
- *L'ensemble du site fait partie des « secteurs soumis à des dispositions particulières » (non inclus dans une orientation d'aménagement) listés en annexe I du règlement du P.L.U. (Tome 2) : secteur dénommé « La Samaritaine ». Les dispositions particulières à l'origine de ce classement sont définies aux articles UG.10.1 § 5° UG.14.4.2 § 6 (dernier alinéa) du règlement*
- *En application de la disposition prévue à l'alinéa c) de l'article L 123-2 du Code de l'Urbanisme, un périmètre de localisation d'équipement (repéré graphiquement par la mention « P1-1 ») couvre partiellement le site de la Samaritaine objet du présent dossier. Il est destiné à la réalisation d'un équipement de la petite enfance.*
- *Concernant la règle de hauteur des constructions, un filet de couleur bleu marine est inscrit sur le pourtour des deux îlots où est localisé le site de la Samaritaine objet du présent dossier. Ce filet a pour objectif de rendre les règles de hauteur cohérentes avec les caractéristiques du bâti existant, améliorer la volumétrie des bâtiments en les adaptant au projet prévu. Le gabarit-enveloppe ainsi prescrit par le P.L.U. se compose d'une verticale de 25 mètres de hauteur surmontée :*
    - le long de la rue Baillet (voie de moins de 8 mètres de largeur), d'une oblique de pente 1/1 sur 3 mètres de hauteur ;
    - le long des rues de l'Arbre Sec et d'une partie de la rue la Monnaie (voies de 8 à 12 mètres de largeur), d'une oblique de pente 2/1 sur 4,50 mètres de hauteur ;
    - pour les autres tronçons des rues de l'Arbre Sec et d'une partie de la rue de la Monnaie (voies de 12 à 20 mètres de largeur), de deux obliques (pentes 2/1 et 1/1) sur 3 mètres de hauteur ;
    - le long de la rue de Rivoli et d'une partie de la rue de la Monnaie (voies de plus de 20 mètres de large) d'un quart de cercle de 6 mètres de rayon.

ACE

Voie	Existant	Hauteur maximale
Quai du Louvre - hauteur de la verticale - couronnement	+ de 38 m max	31 mètres max. - 25 mètres - 6 mètres
Rue de Rivoli - hauteur de la verticale - couronnement	31,50 m max	31 mètres max. - 25 mètres - 6 mètres
Rue de la Monnaie (du n°1 au n°21) - hauteur de la verticale - couronnement	de 23 à 32,50 m	31 mètres max. - 25 mètres - 6 mètres
Rue de la Monnaie (du n°23 au n°25) / **Rue de l'Arbre Sec** (du n°2 au n°22, n°36) - hauteur de la verticale - couronnement	de 23 à 32,50 m	29,50 mètres max. - 25 mètres - 4,50 mètres
Rue de l'Arbre Sec (du n°24 au n°34) - hauteur de la verticale - couronnement	24 m max	29,50 mètres max - 25 mètres - 4,50 mètres
Rue Baillet (du n°1 au n°7) - hauteur de la verticale - couronnement	de 23 à 32,50 m	28 mètres max. - 25 mètres - 3 mètres
Rue Baillet (du n°2 au n°12) - hauteur de la verticale - couronnement	27 m max	28 mètres max. - 25 mètres - 3 mètres

- *Le site de la Samaritaine est également concerné par le fuseau de protection des vues de l'Arc de Triomphe (fuseau A) lequel a été adapté dans le cadre de la révision simplifiée pour que le projet n'impacte que très légèrement cette vue. Cette adaptation a pris la forme, sur le document graphique, d'une disposition particulière indiquant que, dans l'emprise cernée par le tireté marron (« secteur de dispositions particulières »), la cote indiquée sur la carte des fuseaux de protection (carte F de l'atlas) est remplacée par la cote 67 mètres (en nivellement orthométrique). Il est toutefois exigé que l'épannelage des constructions ménage des percées visuelles au-dessous de cette dernière cote.*

Les servitudes d'utilité publiques et les risques

Les servitudes d'utilité publique et les risques affectant le site sont les suivants :

Servitude de protection des Monuments Historiques

Le magasin 2 de la SAMARITAINE (2 à 22, rue de l'Arbre Sec, 1à 7, rue Baillet, 1 à 21, rue de la Monnaie) dans sa totalité est inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 25 juillet 1990.

Par ailleurs, le site est localisé à proximité de plusieurs monuments classés :

- l'Eglise Saint-Germain - l'Auxerrois (Cl. MH : liste de 1862) ;
- le Pont Neuf (Cl. MH : liste de 1889) ;
- la Statue d'Henri IV située place du Pont Neuf (Cl. MH : 31 mars 1992)
- le Louvre

Le magasin 3 de la SAMARITAINE (non concerné par la présente enquête) est également inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques, pour ses façades et toitures (l'inscription de

ACE

ces éléments a été effectué dans le cadre du même arrêté en date du 25 juillet 1990).

Ces servitudes relatives aux monuments historiques impliquent en particulier que :

- *lorsque les constructions ou travaux destinés à la création ou à la modification d'un immeuble adossé à un immeuble classé sont soumis à permis de construire, à permis de démolir, à permis d'aménager ou à déclaration préalable, la décision accordant le permis ou la décision de non-opposition ne peut intervenir sans l'accord de l'autorité administrative chargée des monuments historiques* (article L 621-30 du Code du Patrimoine) *;*
- *un immeuble classé au titre des monuments historiques ne peut être détruit ou déplacé, même en partie, ni être l'objet d'un travail de restauration, de réparation ou de modification quelconque, sans autorisation de l'autorité administrative compétente* en application de l'article L 621-9 du Code du patrimoine.

Servitudes des Monuments naturels et des sites
Les servitudes relatives aux monuments naturels et aux sites comprennent les sites inscrits et les sites classés sur le territoire couvert par le P.L.U. de Paris en application des articles L 341-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Le site de la SAMARITAINE est localisé à l'intérieur d'un site inscrit, comme une large partie du territoire de la Ville de Paris,.

Cette inscription entraîne l'obligation d'aviser, quatre mois à l'avance, l'administration de l'intention de procéder à des travaux sur le bâti autres que ceux d'entretien normal, conformément à l'article L 341-1 du Code de l'Environnement.

Servitudes aéronautiques
Le site est concerné par les servitudes de dégagement aéronautiques de l'Aéroport de Paris-Le Bourget. Approuvées par décret du 27 novembre 1969, ces servitudes s'étendent par ailleurs sur tous les arrondissements de la Ville de Paris à l'exception des 8ème, 16ème et 17ème.

Ces servitudes comportent l'interdiction de créer ou l'obligation de supprimer les obstacles susceptibles de constituer un danger pour la circulation aérienne ou nuisibles au fonctionnement des dispositifs de sécurité établis dans l'intérêt de la navigation aérienne. Au droit du site, la hauteur plafond induite par ces servitudes est d'environ 270 à 280 m NGF.

Servitudes de protection contre les perturbations électromagnétiques
Le site est concerné par les servitudes de protection des centres radioélectriques (PT1) suivants :

Désignation	Référence	Date du décret	Service utilisateur responsable de l'application des servitudes
Paris - Tour Maine Montparnasse	75.22.005	30.03.1989	Postes et Télécommunications
Paris - Archives	75.22.008	28.05.1990	Postes et Télécommunications

ACE

Servitudes relatives aux voies ferrées d'intérêt local (réseau R.A.T.P.)
Le tracé du réseau R.A.T.P. est représenté en annexes relatives aux servitudes d'utilité publique intitulée du P.L.U., sur la planche « *II : Utilisation de certaines ressources et équipements : Infrastructures aériennes et souterraines du Métro et du RER* ».

Bordé, au Nord (sous la rue de Rivoli), par les infrastructures de la ligne de métro n°1 et, au Sud, par celles de la ligne n°7 (et par l'emprise de la station « Pont Neuf »), le site est soumis à un ensemble de servitudes destinées à en préserver l'exploitation. Ces servitudes sont précisées dans le document intitulé « *Liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol* » jointe également en annexe du P.L.U. (cf. pages 71 et suivantes du document daté mis à jour le 22/09/2010).

Les autres servitudes et les risques
Selon la planche « *Plans de prévention des risques naturels et installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) générant des contraintes fortes d'urbanisme* », issue des plans des servitudes d'utilité publique joint en annexe au P.L.U. il apparaît que le site :

- ne comprend aucun dépôt de fioul générant des servitudes d'implantation au titre de la réglementation relative aux I.C.P.E. ;
- n'est pas localisé dans l'une des zones où s'exercent des servitudes de carrières ;
- bien que bordé au Sud par la Seine, n'est localisé dans aucune des zones réglementaires définies par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) du département de Paris[2], en raison notamment de l'altimétrie du site par rapport au quai (la cote des Plus Hautes Eaux Connues - P.H.E.C. - dans le secteur dans lequel se trouve le site étant de 34,00 NGF[3] soit une cote légèrement inférieure à la cote la plus faible répertoriée sur le site (au niveau de la rue), à savoir 34,13 NGF4 le long de la Place de l'Ecole, cf. dossier d'étude d'impact §. « *A - Topographie* », chapitre « *I.2.3 : Données physiques et géologiques* »). Cependant, il demeure soumis en cas de forte crue au risque d'inondation des niveaux de sous-sol (par phénomène de remontée de l'eau de nappe), comme la plupart des secteurs situés le long de la Seine.
- En dehors des I.C.P.E. exploitées par la Samaritaine et précisées plus loin dans le rapport, aucune des installations classées SEVESO ou relevant des régimes d'autorisation ou d'enregistrement recensées (selon la base de données gérée par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement) sur le territoire parisien ou à ses abords (en proche couronne, et donc pouvant impacter ce territoire) ne figure à l'intérieur des limites du site ni à ses proches abords.
- En outre, le site n'est pas répertorié parmi les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif) recensés dans la base de données BASOL consultable sur Internet (notamment depuis le site du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement).
- Par ailleurs, selon la base de données nationale BASIAS (Base des Anciens Sites Industriels et Activités de Service), issue du Ministère de l'Ecologie qui recueille

[2] *Ce document, valant servitude d'utilité publique, a été élaboré et approuvé initialement par arrêté du Préfet de Paris le 15 juillet 2003, puis révisé par arrêté n°2007-109-1 du préfet de la région d'Île-de-France en date du 19 avril 2007.*
[3] *Soit 33,67 en NVP (Nivellement Ville de Paris)*
[4] *Soit 33,80 en NVP (Nivellement Ville de Paris)*

tous les sites industriels abandonnés ou non susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement, deux sites sont mentionnés sur le site, mais ont cessé leur activité.
Il s'agit :

- Site IDF7503260 : Samaritaine Magasin n°2, 19 rue de la Monnaie:
  - Dates première activité : 04/12/1986 / dernière activité : 31/12/2006 ;
  - Activité(s) : Production animale, Fabrication, réparation et recharge de piles et d'accumulateurs électriques, Commerce et réparation d'automobiles et de motocycles, Usine d'incinération et atelier de combustion de déchets (indépendants ou associés aux cimenteries), Transformateur (PCB, pyralène, ...), Compression, réfrigération, Usine d'incinération et atelier de combustion de déchets (indépendants ou associés aux cimenteries), Fabrication, réparation et recharge de piles et d'accumulateurs électriques.
- Site IDF7506842 : SOCIETE PHOTO SERVICE, 79 rue de Rivoli
  - Dates première activité : 08/08/1997 / dernière activité : 26/04/2005 ;
  - Activité(s) : Traitement et revêtement des métaux (traitement de surface, sablage et métallisation

- Enfin, le site n'est pas bordé par des canalisations de transports de matières dangereuses (gaz, hydrocarbures) et n'est pas localisé à proximité d'un axe routier servant au transport de celles-ci par véhicules automobiles adaptés.

Autres contraintes

Le classement acoustique aux abords des infrastructures de transport terrestres

- Plusieurs des voies environnant directement le site figurent dans le classement des infrastructures de transports terrestres recensées dans l'arrêté du Préfet de Paris en date du 15 novembre 2000 (conformément à l'article 13 de la loi n°92-1444 sur le bruit du 31 décembre 1992 et l'article L 571-10 du Code de l'Environnement) : la rue de Rivoli y est répertoriée en tant que voie de catégorie 2 (dans sa section comprise entre le Boulevard de Sébastopol et la rue Saint-Florentin), le quai du Louvre en tant que voie de catégorie 3 (dans sa section comprise entre le Pont du Carrousel et la rue du Pont-Neuf) et la rue de la Monnaie est répertoriée en tant que voie de catégorie 4 (dans sa section comprise entre la rue de Rivoli et la rue du Pont-Neuf).
- Ce classement impose certaines contraintes de construction afin de respecter les règles de confort acoustique déterminées par les décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995) et ainsi limiter les gènes à l'intérieur des bâtiments. Ces dispositions s'appliquent aux bâtiments nouveaux et aux parties nouvelles des bâtiments existants à usage d'habitation, d'établissement d'enseignement, de santé, de soin, d'action sociale, de loisirs et de sport ainsi qu'aux hôtels et établissements d'hébergement à caractère touristique.

Les contraintes environnementales

Le site du projet n'est pas situé dans une zone Natura 2000, ne fait partie d'aucun autre type d'« espace naturel protégé » destiné à la protection de la biodiversité (Parc National, Parc Naturel Régional, Réserve naturelle, arrêté préfectoral de protection de biotope, site RAMSAR, site classé ou inscrit, etc.) et n'est concerné par aucun classement environnemental de type Z.N.I.E.F.F. (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique ou Floristique) ou Z.I.C.O.

ACE

(Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux).

Les risques sanitaires liés à l'amiante

- D'importants travaux de confinement, de retrait et de dépose des matériaux amiantés ont été réalisés au cours de l'année 2010 dans les locaux des anciens magasins n°2 et n°4 de la Samaritaine et dans ceux de l'ancienne résidence hôtelière Sainte Marie (36 rue de l'Arbre Sec) : environ 122 tonnes de déchets contenant de l'amiante ont déjà été évacuées du site à destination d'un centre de traitement (selon les relevés des Bordereaux de Suivi des Déchets d'Amiante (B.S.D.A.) établis lors de ces travaux).
- Des matériaux contenant de l'amiante sont encore présents sur le site. Compte tenu de la nature et du positionnement de ces matériaux (résidus d'enveloppe de calorifugeage et de colle bitumineuses incrustés au niveau des gaines, des vannes et des passages de plafond, flocages au dessus de poutres nécessitant leur découpe, …), leur retrait ne pourra intervenir que dans le cadre de travaux de démolition

Les risques sanitaires liés au plomb

Des opérations de retrait seront réalisées sur les différents éléments repérés sur le site contenant du plomb (dont des conduites d'eaux pluviales et l'essentiel des peintures recouvrant les structures métalliques des anciens magasins n°2 et n°4).
Les peintures de la structure métallique de la verrière principale seront confinées afin de la préserver de l'oxydation.

Le projet de rénovation des immeubles Rivoli et Seine de La Samaritaine

Un emplacement au cœur de Paris

Implanté au cœur de la capitale, dans un tissu urbain historique très constitué et largement protégé, le site de la Samaritaine fait partie d'un secteur plus large dénommé « Les rives de la Seine à Paris », intégrant l'atlas des biens de la France inscrits sur la liste du patrimoine mondial, en application de la convention adoptée par l'UNESCO en 1972. Toutefois l'environnement proche du site, bien qu'offrant une certaine homogénéité volumétrique, présente, en revanche une grande variété architecturale et d'usage.
A proximité se retrouvent de nombreux sites touristiques, tels que le Musée du Louvre, la Cathédrale Notre-Dame de Paris, le Centre Georges Pompidou, le Musée d'Orsay.
Cette fréquentation a entrainé le développement d'une offre commerciale et tertiaire importante dans le centre de Paris.
Le logement, souvent très ancien, est peu présent, et l'habitat social sous représenté pour Paris (7,3 % des résidences principales, contre 15,9 % à l'échelle de la Ville au 1er janvier 2009, selon l'inventaire issu de la loi SRU).
Plusieurs équipements publics sont présents à proximité du site, plutôt à l'Ouest, sur l'îlot compris entre la rue du Louvre, la rue de l'Arbre Sec et la rue des Prêtres Saint-Germain l'Auxerrois : la Mairie du 1er arrondissement, le Tribunal d'Instance et l'église Saint-Germain l'Auxerrois situés Place du Louvre, une école élémentaire et une crèche rue de l'Arbre Sec.
Le 1er arrondissement ne compte que 70 hôtels, soit deux fois moins que le 8ème arrondissement et figure en 10ème position du classement par arrondissement parisien (selon les statistiques établies à partir des données publiées par l'Office du Tourisme et des Congrès de Paris pour l'année 2010).

Le site bénéficie d'une très bonne desserte par un réseau de transports en commun dense (accès direct par 2 lignes de métro -ligne 1 Louvre Rivoli, ligne 7 Pont Neuf- et 3 lignes de

ACE

bus -58, 70 et 75-).

Le site de La Samaritaine

Le site concerné par le projet de restructuration, de réhabilitation et de rénovation n'inclut qu'une partie de l'ensemble immobilier détenu par la Samaritaine dans le 1er arrondissement de Paris, soit les anciens magasins n°2 et n°4, fermés au public depuis 2005 et situés entre la rue de Rivoli, la rue de la Monnaie, le quai du Louvre, la place de l'Ecole et la rue de l'Arbre Sec. L'opération comprend également les immeubles de logements sis 24 à 34 rue de l'Arbre Sec et une ancienne résidence hôtelière sise au n°36 de cette même rue, l'ensemble de ces bâtiments étant situés sur le même îlot que le magasin n°4.

Ce site, d'une emprise foncière globale de 9 839 m2 est en réalité réparti sur deux îlots, l'îlot Rivoli et l'îlot Seine, totalisant 79 500 m2 de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) :

- L'îlot Rivoli est délimité au Nord par la rue de Rivoli, à l'Est par la rue de la Monnaie, au Sud par la rue Baillet et à l'Ouest par la rue de l'Arbre Sec et comprend les bâtiments anciennement à usage principal de grand magasin (ancien magasin n°4 de la Samaritaine), de résidence hôtelière (immeuble à l'angle des rues de l'Arbre Sec et Rivoli) et d'habitation (immeubles sis n°24 à 34 rue de l'Arbre Sec), édifiés sur les parcelles AK n° 34, 35 et 36. Cet îlot comprend également des bâtiments à usage d'habitation et de commerce, situés aux numéros 8, 8bis et 10 de la rue Baillet, sur les parcelles AK n° 32 et 33, qui ne font pas partie du périmètre du projet.
- L'îlot Seine, lui, est bordé au Nord par la rue Baillet, à l'Est par la rue de la Monnaie, au Sud par le quai du Louvre et à l'Ouest par la place de l'Ecole et la rue de l'Arbre Sec et comprend trois bâtiments à usage de grand magasin dénommés « Sauvage », « Jourdain Verrière » et « Jourdain Plateau », édifiés sur la parcelle cadastrale référencée section AK n° 31, l'ensemble constituant l'ancien magasin n°2 de la Samaritaine, inscrit dans sa totalité à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques.

Le périmètre d'intervention comprend également des emprises foncières dépendantes du domaine public de la Ville de Paris, concédées à la société des « Grands Magasins de la Samaritaine Maison Ernest Cognacq S.A. » en vertu des différentes autorisations d'occupation temporaire du domaine public.

Numéros	Adresse	Niveaux
1	Passerelles 1 et 2 Rue Baillet	R+1, R+2, R+3
2	Passage Place de l'école	R-1, R-2, R-3
3	Passage entre le Magasin 2 et le métro Pont-Neuf	R-1
4	Passage rue de la Monnaie (entre n°2/10 et 13/21)	R-1, R-2
5	Passage 16/25 rue de la Monnaie et 1/2 rue Baillet	R-1, R-2
6	Passage rue des Prêtres Saint Germain l'Auxerrois	R-1, R-2

ACE

Un dynamisme commercial à l'origine du patrimoine actuel

Ernest Cognacq démarre son activité en 1869 en acquérant l'immeuble dénommé « magasin n°1 », aujourd'hui implanté entre les rues de Rivoli, du Pont Neuf, de la Monnaie et du quai du Louvre. Progressivement, entre 1883 et 1933, il achète, réaménage, reconstruit les immeubles voisins, confiant ces travaux aux architectes Frantz Jourdain, puis Henri Sauvage qui les édifièrent dans les styles respectivement Art nouveau et Art Déco en front de Seine (magasin 2 sur l'ïlot Seine).

Après la mort d'Ernest Cognacq, l'extension des acquisitions se poursuit au Nord jusqu'à la rue de Rivoli nouvellement percée (magasin 4).

Toutefois, un vaste projet de démolition/reconstruction prévu au moment du dernier achat en 1932 à la société Révillon, ne sera jamais réalisé, seuls certains travaux l'ayant anticipé : démolition des anciennes caves, fondations reprises en sous-œuvre, piles en béton provisoires au niveau des façades existantes pour les nouvelles concessions sous les rues Baillet et de la Monnaie et poteaux définitifs au droit des futurs façades. Ainsi, le magasin 4, contrairement au magasin 2 entièrement reconstruit, est en fait constitué du regroupement d'anciens immeubles d'habitation transformés en magasins, bureaux et ateliers tout au long du 19eme et du 20eme siècle.

Au fil du temps, plusieurs transformations viennent affecter le site :

- 1937 : les ornements extérieurs du bâtiment Jourdain sont déposés et les décors de lave émaillée sont recouverts par de la peinture fausse pierre ;
- 1957, 1966 et 2000 : des passerelles reliant les magasins n°2 et n°4 sont réalisées au-dessus de la rue Baillet, au R+2, R+3 et finalement au R+1 ;
- 1966 : un accès direct au métro Pont Neuf depuis le sous-sol du bâtiment Sauvage est construit ;
- 1975 : un accès direct au parking public Saint-Germain l'Auxerrois est réalisé.

En 2001, le groupe LVMH acquiert la majorité du capital de la Samaritaine, pour en devenir en 2010 l'unique propriétaire grâce à l'achat du reste du capital.

Une fermeture motivée par l'avis défavorable de la commission de sécurité

La sous-commission techniques de Sécurité de la Préfecture de Police rend un avis défavorable à la poursuite de l'exploitation en l'état des magasins n°2 et n°4 en 2005.

Les réserves invoquées :

- *manque de stabilité au feu de la structure métallique et des planchers de verre dans les niveaux de superstructure des bâtiments Sauvage et Jourdain Verrière du magasin n°2 et recouverts pour partie, à l'époque, par des revêtements en parquet, plastique et autres matériaux inflammables, entraînant par ailleurs la dégradation des dalles de verres sur lesquelles ils s'étendent ;*
- *non respect des conditions d'accessibilité des secours extérieurs sur les différents niveaux de façades.*

Après une fermeture au public à titre conservatoire à compter du 15 juin 2005, et suite aux conclusions du schéma directeur de sécurité finalisé fin juin 2005, la direction de la Samaritaine annonce le 19 juillet 2005, lors de la réunion extraordinaire du Comité d'Hygiène, de Sécurité et des Conditions de Travail (C.H.S.C.T.), la fermeture totale du magasin pendant 6 ans, pour réaliser les travaux de mise en conformité nécessaires.

ACE

Un site actuellement inoccupé
Vides de toute activité depuis juin 2005, les magasins 2 et 4 font l'objet d'un gardiennage en attendant les travaux à venir.
Des travaux de désamiantage et de curage y ont été réalisés entre novembre 2009 et novembre 2010.
Acquis entre 1930 et 1991 par la Samaritaine, les logements des immeubles situés du n°24 au n°34 de la rue de l'Arbre Sec et datant du XVIIe siècle sont également inoccupés. En effet, les derniers résidents ont quitté les lieux début 2010, à l'arrivée à échéance de leur bail respectif ou dans le cadre de l'aide au relogement proposée par la Samaritaine.

Par ailleurs, l'ancienne résidence hôtelière Sainte Marie, construite en 1853-54, située à l'angle du 36 rue de l'Arbre Sec / 83 rue de Rivoli est également inoccupée depuis plusieurs années (cet immeuble accueillait jusqu'en 2005, deux boutiques à rez-de-chaussée). Depuis le 20 Mai 2011 la « Maison du projet » s'est installée dans ces locaux et constitue un lieu d'information, d'échange et de concertation sur l'histoire

Le programme de l'opération
A sa fermeture en 2005, la Samaritaine proposait 30 000 m2 de surfaces de vente pour 80 000 m2 de surfaces totales, représentant 1 406 emplois pour une fréquentation d'environ 20 000 visiteurs quotidiens.
Après sa fermeture, et à l'initiative de la Ville de Paris, un comité de site s'est créé, réunissant les principaux acteurs concernés pour étudier le devenir du site. Après discussion, la direction de la Samaritaine a proposé un programme mixte comprenant des commerces, des logements sociaux, une crèche, des bureaux, approuvé en comité de site en avril 2009. En juillet 2009, le Conseil de Paris émet un avis favorable et engage la procédure de révision nécessaire pour réaliser le programme de l'opération.

Mis au point, au terme d'une consultation de deux agences d'architectes de renommée internationale, le projet élaboré par l'agence SANAA, vise à unifier, mais également à redonner une nouvelle identité à l'ensemble du site., proposant une architecture résolument contemporaine sur l'ilot Rivoli et réhabilitant l'ilot Seine avec le concours de l'Architecte en Chef des Monuments Historiques. Le choix du projet a donné lieu à de nombreuses études et à une large consultation avec les élus, le Ministère de la Culture, la Préfecture de Paris et d'Ile-de-France, la mairie de Paris et du 1er arrondissement ainsi que la population.
Le projet retenu s'est également enrichi grâce à un travail itératif avec la Ville, la Direction des affaires culturelles et les services de l'Etat, et en intégrant les observations émises lors de l'enquête publique relative à la révision simplifiée du PLU de Paris et des différentes séances de concertation.

Dans cette nouvelle configuration, le site prévoit le développement d'une Superficie Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) totale de 69 284 m² se décomposant de la manière suivante :

- 26 386 m² S.H.O.N. à usage de commerces,
- 20 246 m² S.H.O.N. à usage de bureaux,
- 7 096 (selon étude d'impact et 7 081 selon notice explicative du PC) m² S.H.O.N. à usage de logements sociaux,
- 1 133 m² S.H.O.N. à usage de crèche,
- 14 423 m² S.H.O.N à usage d'hôtel.

Ce programme se répartit de la manière suivante dans les deux entités principales séparées par la rue Baillet :

- 18 408 m², dans l'entité située au Nord de cette voie, à savoir **l'îlot Rivoli** démoli et reconstruit, lesquels se décomposent de la façon suivante :
  - 6 893 m² S.H.O.N. à usage de commerces,
  - 8 648 m² S.H.O.N. à usage de bureaux,
  - 2 867 (selon étude d'impact et 2 852 m2 selon notice PC) m² S.H.O.N. à usage de logements sociaux (cette surface comprenant celle nécessaire à la réalisation d'un poste de distribution électrique, soit 15 m²),

- 50 876 m², dans l'entité située au Sud de cette voie, à savoir **l'îlot Seine** réhabilité, lesquels se décomposent de la façon suivante :
  - 19 493 m² S.H.O.N. à usage de commerces,
  - 11 598 m² S.H.O.N. à usage de bureaux,
  - 4 229 m² S.H.O.N. à usage de logements sociaux,
  - 1 133 m² S.H.O.N. à usage de crèche,
  - 14 423 m² S.H.O.N. à usage d'hôtel

Un projet visant à concilier l'équilibre économique d'une opération privée avec les enjeux économiques, sociaux, architecturaux, patrimoniaux et environnementaux de la capitale

Les objectifs affichés sont les suivants :

- *Revitaliser le tissu économique du quartier Rivoli -Saint-Germain-l'Auxerrois en donnant une image nouvelle de la Samaritaine qui renforce son caractère emblématique. Un concept commercial et architectural fort concourra à faire de la Samaritaine un lieu de destination pour les parisiens, les franciliens et les touristes qui devra recréer de l'animation et des flux dans le quartier.*
- *Créer des emplois pérenne s dans Paris en développant des activités compatibles avec la préservation et la mise en valeur du patrimoine historique en particulier le bâtiment 2 inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques.*
- *Renforcer le caractère résidentiel de ce quartier en réduisant de façon significative le déficit de l'arrondissement en logements sociaux et en créant un équipement de petite enfance pour permettre aux familles et aux jeunes ménages de se maintenir au cœur de Paris.*
- *Révéler les qualités architecturales et patrimoniales du lieu, en menant une opération de restauration d'un ensemble d'édifices en grande partie protégés au titre des monuments historiques ou présentant un intérêt historique.*
- *Inscrire le projet dans une démarche exemplaire de développement durable dans tous les domaines, notamment conformément au Plan Climat de Paris : économie des ressources, maîtrise des flux logistiques, biodiversité, chantiers à faibles nuisances.*

Le programme commercial

Conformément au Plan Local d'Urbanisme révisé, imposant une proportion de la S.H.O.N. destinée au commerce calculée globalement sur les deux îlots d'au moins 36 % de la S.H.O.N.

MCE

totale, le programme commercial doit ainsi permettre la création d'une galerie commerciale d'une surface hors œuvre nette globale de 26 586 m², répartie sur les deux îlots et comprenant:

- *deux moyennes surfaces, un grand magasin et des espaces de services et de restauration, s'étendant sur les deux îlots, au 1er sous-sol de l'îlot Rivoli et des bâtiments «Jourdain Verrière» et «Jourdain Plateaux», aux rez-de-chaussée et 1er étage de l'îlot Rivoli et des bâtiments «Jourdain Verrière», «Jourdain Plateaux» et «Sauvage», ainsi qu'aux 2ème et 5ème étage du bâtiment «Jourdain Verrière»,*
- *un mail et des espaces d'accueil et de services (sanitaires, stationnement des vélos et poussettes…),*
- *des espaces verts,*
- *une aire de livraison commune située rue de l'Arbre Sec, dans le bâtiment « Jourdain Plateaux », avec une batterie de trois ascenseurs desservant les différents niveaux des surfaces de vente, des locaux techniques, de service et de stockage,*
- *des locaux de stockage situés au 2ème sous-sol des deux îlots,*
- *des locaux techniques et de service (direction de la galerie, local courrier, locaux de nettoyage, d'entretien et de maintenance, locaux de collecte, de tri et de compactage des déchets…) situés au 2ème sous-sol des deux îlots,*
- *un local transport de fonds situé rue de l'Arbre Sec, au rez-de-chaussée de l'îlot Seine.*

L'entrée principale se situera au centre de la façade du bâtiment rue de Rivoli, avec des entrées secondaires rues Baillet, de la Monnaie et de l'Arbre Sec. Le parcours intérieur s'organisera autour d'un axe principal central qui reliera la rue de Rivoli au quai de Seine, les bâtiments Rivoli et Seine, traversant les trois cours intérieures nouvellement créées. Les vitrines commerciales au rez-de-chaussée et au 1er étage participeront à l'identification des enseignes et à l'animation commerciale du quartier.
Les différents magasins du projet formant un même ensemble commercial, ils feront l'objet d'une unique autorisation d'exploitation commerciale.
Ils mutualiseront et gèreront en commun certains éléments de leur exploitation, (tels que l'aire de livraison, les locaux déchets, le local transport de fonds, le local de stationnement des vélos et poussettes, les sanitaires publics…).
Une aire de livraison commune permettra d'assurer à la fois l'approvisionnement des commerces, des bureaux et de l'hôtel et l'évacuation de leurs déchets respectifs. Des ascenseurs et monte-charges communs relieront directement cette aire de livraison au rez-de-chaussée, les locaux de stockage situés au 2ème sous-sol et les différents niveaux des commerces, des bureaux et de l'hôtel.
Ce circuit sera également utilisé pour la collecte, le tri, de compactage et l'enlèvement des déchets de toute nature via l'installation de locaux communs intermédiaires situés au 1er sous-sol.
En matière de protection contre les risques d'incendie et de panique, cette galerie commerciale sera considérée comme un regroupement d'établissements recevant du public de type M et N, relevant de la 1ère catégorie. A ce titre, elle disposera d'un service de sécurité commun avec les espaces de bureaux, placé sous l'autorité d'un unique responsable de sécurité. Les locaux du service de sécurité et de sûreté seront situés dans l'îlot Rivoli, aux 1er sous-sol, rez-de-chaussée et 1er étage. Les locaux de sureté du bâtiment Jourdain seront localisés en rez-de-chaussée.

ACE

Le programme de logements

Le Plan Local d'Urbanisme révisé prévoit la création d'un emplacement réservé pour la réalisation en logement social de 25 % de la surface hors œuvre nette, hors rez-de-chaussée, sous sol, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les obligations résultant de cette réserve s'appliquant globalement sur les deux parties d'îlots délimitées.

Ces 7 096 m2 S.H.O.N. de logements sociaux seront réalisés:

- *pour partie dans l'îlot Rivoli, rue de l'Arbre Sec, dans les bâtiments du 17ème siècle réhabilités auxquels se greffera une partie neuve à l'arrière donnant sur la cour intérieure. Un accès unique depuis la rue de l'Arbre Sec permettra de desservir les logements entre le 1er et le 7^{e} étage. Le RDC accueillera la loge du gardien et une partie des locaux communs dédiés aux vélos, poussettes et poubelles, le reste étant localisé au 1er étage.*
- *pour partie dans les bâtiments Jourdain Plateaux. Deux entrées rue de l'Arbre Sec permettront de desservir les logements. Les locaux vélos et poussettes seront situés au 1er sous-sol et les locaux poubelles au RDC.*

Les aires de stationnement pour les véhicules à moteur exigibles au titre des constructions à usage d'habitation seront réalisées dans un parking unique, accessible par une entrée charretière située dans la rue de la Monnaie, après réaménagement de la voirie et des emplacements réservés pour le stationnement des bus de la RATP.

Le programme de la crèche

Le programme de crèche, d'une surface hors œuvre nette de 1 133 m2 environ, est implanté dans le bâtiment « Jourdain Plateaux » aux 2ème et 3ème étages, donnant d'un côté sur la rue Baillet, de l'autre sur la cour intérieure. L'accès de cette crèche d'une capacité de 60 berceaux s'effectuera par une entrée située rue Baillet.

La crèche sera classée en établissement recevant du public de type R de 4ème catégorie.

Le programme hôtelier

Le programme hôtelier envisagé s'inscrira dans le bâtiment Sauvage de l'îlot Seine, entièrement réhabilité et mis aux normes techniques et fonctionnelles actuelles, depuis le 3ème sous-sol jusqu'à la terrasse panoramique au 10ème étage, ainsi que le jardin-terrasse situé au 7ème étage du bâtiment « Jourdain Verrière ».

L'entrée principale de cet hôtel sera située quai du Louvre. De part et d'autre de cette entrée, se trouveront une entrée secondaire et un accès pour le service. Ces trois entrées correspondent aux accès historiques du bâtiment Sauvage. Entre chacune de ces portes, les vitrines historiques seront restaurées et utilisées pour présenter des œuvres d'art. L'entrée principale du personnel se situera place de l'Ecole.

A l'intérieur du hall principal se trouveront la conciergerie de l'hôtel ainsi qu'un salon de thé ouvert au public.

La capacité de l'hôtel sera de 73 chambres et suites, implantées entre les 2ème et 8ème étages. Les étages courant en compteront 14, disposées le long des façades sur la rue de la Monnaie, le quai du Louvre et la place de l'Ecole. Le noyau central accueillera les ascenseurs (publics et de service) et les locaux de service (ménage et room service). En partie arrière du bâtiment, et sur chaque étage, un espace dédié aux clients de l'hôtel (centre d'affaire, fitness ou espace enfants) viendra compléter l'offre de services.

L'hôtel comportera également un ensemble spa / fitness / piscine / coiffeur d'une surface d'environ 850 m², situés au 1er sous-sol du bâtiment Sauvage. Ces espaces seront directement

ACE

desservis depuis le lobby par un escalier monumental accessible aux clients extérieurs à l'hôtel et grâce à un ascenseur réservé aux clients de l'hôtel depuis les chambres.
Au 7ème étage, deux salles de restaurants et un bar seront ouverts au public extérieur, l'une orientée vers une restauration gastronomique et l'autre tournée vers la cuisine traditionnelle. Ces espaces de restauration se poursuivront sur le jardin terrasse autour de la grande verrière du bâtiment Jourdain Verrière.
Le 10ème étage hébergera exclusivement des locaux techniques. Toutefois, la terrasse panoramique sera ouverte grâce à un accès encadré afin de permettre au public de découvrir le panorama exceptionnel de la Seine, de l'Ile de la Cité et de la rive gauche de Paris.
Le 1er sous-sol accueillera les locaux sociaux et sanitaires (cafétéria, salle de repos) dédiés au personnel.
Aux 2ème et 3ème sous-sols, outre les locaux techniques, seront installées les réserves de l'hôtel. Les livraisons seront assurées via l'aire de livraison située rue de l'Arbre Sec, au rez-de-chaussée du bâtiment «Jourdain Plateaux», partagée avec les commerces et les bureaux, selon une organisation logistique qui sera mise en place.
Les locaux recevant l'administration de l'hôtel seront situés au 1er étage du côté de la place de l'Ecole.
A l'intérieur de l'hôtel, quatre ascenseurs seront dédiés au public et cinq monte-charges au service. Quatre escaliers (dont deux existants) distribueront l'ensemble des étages.
En matière de protection contre les risques d'incendie et de panique, cet hôtel constituera un d'établissement recevant du public de 2ème catégorie. A ce titre, il disposera de son propre service de sécurité unique.

Le programme de bureaux

Le programme de bureaux totalise une surface hors œuvre nette de 20.246 m², répartit de la manière suivante entre les deux îlots :

- îlot Rivoli : 8.648 m² répartis du 2ème au 7ème étages ;
- îlot Seine : 11.598 m² répartis du 2ème au 7ème étage du bâtiment « Jourdain Plateaux » et aux 3ème et 4ème étage du bâtiment « Jourdain Verrière ».

Le hall d'entrée principal et son accueil seront localisés rue de la Monnaie, dans le bâtiment «Jourdain Plateaux». Celui-ci sera complété par deux halls secondaires, l'un situé rue de la Monnaie dans le bâtiment «Jourdain Verrière» et l'autre rue Baillet dans l'îlot Rivoli.
Les espaces de bureaux des deux îlots seront reliés par de nouvelles passerelles situées aux 2ème, 3ème et 4ème étages surplombant partiellement la rue Baillet et qui devront faire l'objet d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public communal. Pour mémoire, ces passerelles ne font pas partie des permis de construire déposés.
Tous les espaces de bureaux seront modulables et livrés prêts à être aménagés pour accueillir un ou plusieurs utilisateurs en fonction de leur commercialisation.
Ces bureaux disposeront d'un local commun de stationnement des vélos au premier sous-sol.
Ils disposeront de locaux techniques, de stockage et d'archives situés au 2ème sous-sol. Les approvisionnements de chaque niveau de bureaux seront assurés via l'aire de livraison commune située au rez-de-chaussée de la rue de l'Arbre Sec, grâce à un pôle de livraison mutualisé avec celui des commerces et de l'hôtel. Les ascenseurs et monte-charges seront privatisés et desserviront directement les locaux techniques, d'archives et de stockage situés au 2ème sous-sol aux différents niveaux des bureaux.
En matière de protection contre les risques d'incendie et de panique, les bureaux répondront aux exigences des établissements recevant du public de type W (administrations, banques, bureaux). Dans ce cadre, ces bureaux disposeront d'un service de sécurité, commun avec les locaux à usage de commerces, placé sous l'autorité d'un même responsable unique de

ACE

sécurité. Les locaux du service de sécurité et les locaux de sûreté seront situés dans l'îlot Rivoli, aux 1er sous-sol, rez-de-chaussée et 1er étage.

Un traitement différencié des façades
Les façades font l'objet d'une attention particulière et d'un traitement différencié, spécifique et adapté, entre conservation et restauration du XVIIe siècle et de styles majeurs du début du XXe siècle et création résolument contemporaine du XXIe siècle.

Les façades de **l'ilot Seine**, inscrites à l'Inventaire supplémentaire des monuments historiques seront entièrement rénovées afin de préserver et de mettre en valeur au mieux les œuvres architecturales Art Déco de Frantz Jourdain et Art Nouveau d'Henri Sauvage.
L'extérieur a très peu évolué depuis sa construction, exception faite des parties basses. Les façades seront restaurées sans modification de la modénature et avec le soucis de restitution des décors originels Art Déco aux couleurs vives.

Sur **l'îlot Rivoli**, la reconstruction de l'ensemble concerné permet la réalisation d'une façade contemporaine conférant une nouvelle identité à l'ensemble, les façades des immeubles d'habitation du XVIIe siècle de la rue de l'Arbre-Sec étant quant à elles conservées et restaurées. La nouvelle façade contemporaine se développe le long des rues de Rivoli, de la Monnaie, et partiellement des rues de l'Arbre-Sec et Baillet. La nouvelle façade est conçue comme l'interprétation contemporaine de l'œuvre des architectes précédents, Frantz Jourdain et Henri Sauvage, s'inscrivant dans la continuité des thématiques et recherches avant-gardistes sur le verre et le métal. Une double peau de verre sérigraphié, ondulé, se déploie ainsi le long de la rue de Rivoli, fine membrane laissant deviner les nouvelles activités de la Samaritaine à travers un jeu d'ondulations irrégulières et maîtrisées. Le dessin des courbes de verre souhaite réinterpréter le rythme vertical des ouvertures haussmanniennes de la rue de Rivoli et inscrire le bâtiment dans la continuité de cette séquence urbaine.
Le long de la rue Baillet, la façade ondulée s'interrompt pour laisser apparaître la façade de verre intérieure, mettant en relation les îlots Seine et Rivoli. La création de vitrines au rez-de-chaussée et au1er étage apporte animation et lumière à cette rue étroite.
La réhabilitation des immeubles d'habitation du XVIIe siècle de la Rue de l'Arbre-Sec suit les prescriptions du SDAP et prévoit la conservation des façades, des toitures et des murs de refends, ainsi que leur restauration selon des techniques traditionnelles.

Le « passage de La Samaritaine »
L'agencement intérieur des deux îlots concernés par le projet, avec la réalisation de patios intérieurs, permet de créer une sorte de passage public traversant, de la rue de Rivoli au quai du Louvre, à l'image des anciens passages parisiens.
Depuis l'entrée principale sur la rue de Rivoli, le public est invité à poursuivre son cheminement intérieur/extérieur, traversant 3 cours successives aux ambiances différenciées, à la fois contemporaines [pour les nouveaux patios Rivoli et Jourdain-Plateau] et historique [avec la restauration de la verrière du bâtiment Jourdain-Verrière]. Ces espaces atypiques assurent une transition entre la rue et le cœur d'îlot et rythment en séquences spatiales variées la nouvelle promenade urbaine amenant les passants de la rue de Rivoli à la Seine.

Organisation des accès
Conformément au code de la construction et de l'habitation, les aménagements des accès piétons et des locaux des différents programmes seront réalisés de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite

ACE

Ilot Rivoli
Les accès aux commerces se font principalement par la rue de Rivoli, l'accès principal étant situé au centre de la façade et permettant de rejoindre le mail central reliant les deux ilots.
Cette configuration offre aux piétons la possibilité d'accéder aux commerces, au mail et à l'atrium, à l'image d'un passage parisien traditionnel. Une autre entrée secondaire est créée rue Baillet. Chaque magasin situé en Rez-de-Chaussée du bâtiment Rivoli possède sa propre entrée.
L'accès principal aux étages supérieurs de bureaux est localisé dans le bâtiment Jourdain Plateau, rue de la Monnaie, en empruntant les passerelles au-dessus de la rue Baillet. Toutefois un accès secondaire est également prévu sur la rue Baillet. Ces passerelles ne font pas partie des permis de construire déposés et devront faire l'objet d'une Autorisation d'Occupation Temporaire du domaine public.
L'accès aux logements se fait par une entrée unique aménagée rue de l'Arbre-sec.
Les locaux vélos et poussettes des logements sont accessibles depuis cette entrée. Une partie des locaux est située au RDC du bâtiment, l'autre partie, accessible par ascenseur, est située au R-1.

Ilot Seine
Les accès aux commerces se font par la rue Baillet, (en continuité du Mail du bâtiment Rivoli), les deux entrées rue de la Monnaie et l'entrée rue de l'Arbre Sec.
Les accès aux étages supérieurs de bureaux se font par un grand hall principal rue de la Monnaie, commun aux deux ilots et une entrée secondaire rue Baillet .
L'accès de la crèche se situe rue Baillet.
Les accès aux logements sont situés rue de l'Arbre-Sec.
Les locaux vélos de l'ensemble des bureaux, situés au R-1 du bâtiment Plateau, sont accessibles par un monte-charge situé rue de la Monnaie.
Les locaux vélos et poussettes des logements sont accessibles par les entrées logements situées rue de l'Arbre-Sec. Une partie des locaux est située au RDC du bâtiment Plateau, l'autre partie, accessible par ascenseur, est située au R-1.

Accessibilité en transports en commun et modes doux
La Samaritaine est implantée au cœur de Paris, et bénéficie ainsi d'une desserte particulièrement dense par les transports en commun.
Les arrêts de bus et stations de métro situés rue de Rivoli, rue de la Monnaie et quai du Louvre (2 lignes de métro -ligne 1 Louvre Rivoli, ligne 7 Pont Neuf- et 3 lignes de bus -58, 70 et 75-) garantissent un accès rapide et pratique au réseau RATP.
Conformément au PLU, des locaux à vélos (bureaux et logements) et poussettes (logements) sont prévus. Des locaux vélos pour les commerces sont aussi prévus au premier sous-sol de Rivoli.
Enfin, une station Vélib' existe rue de l'Arbre Sec, à proximité immédiate du bâtiment.

Accès véhicules et aires de stationnement
En raison de son implantation dans le centre de Paris, le site ne permet pas le stationnement sur les rues adjacentes et les accès livraisons et au stationnement souterrain prévu sont nécessairement contraints :

- La rue de Rivoli, axe de forte circulation automobile et piétonne ne permet ni le stationnement des véhicules le long des trottoirs, ni la pénétration de véhicules à l'intérieur des parcelles.

- Le Quai du Louvre, axe de transit avec une circulation est très dense n'autorise pas le stationnement (sauf aire taxi).
- La rue de la Monnaie, étroite et dédiée au passage du bus urbain avec des arrêts au pied de la Samaritaine ne permet pas non plus de stationner.
- La rue Baillet, également de faible largeur, ne permet pas la création d'accès à des places de stationnement.
- Rue de l'Arbre-Sec, la présence d'une école et d'une crèche ne permet pas le stationnement de véhicules

Une aire de livraison pour les commerces, bureaux et hôtel des îlots Seine et Rivoli est créée à l'intérieur du bâtiment avec un accès par la rue de l'Arbre Sec.
47 places de parking sont également aménagées en sous-sol du bâtiment Seine avec un accès charretier au parking par la rue de la Monnaie. Ceci entrainera une modification de la réglementation et de la signalétique de la voirie et un réaménagement des arrêts et terminus des autobus RATP. Le projet a ainsi obtenu un accord de principe de la direction de la Voirie et des déplacements, de la mairie de Paris et de la RATP.
Le projet ne prévoit pas la création de places de stationnement pour les véhicules automobiles dédiées aux personnels et clients des commerces, des bureaux, de la crèche et de l'hôtel.
Les accès à la Samaritaine se feront ainsi essentiellement par les circulations douces (pieds, vélos, …) ou en transports en communs (SNCF, RER, métro, autobus…), le site bénéficiant d'une offre multimodale particulièrement dense et interconnectée.
Le projet répond ainsi aux orientations en matière d'urbanisme et de mobilité individuelle fixés par les pouvoirs publics pour réduire l'automobile dans les quartiers centraux et inciter l'usage des modes collectifs et doux (transport en commun, vélo, etc.).
Par ailleurs, les capacités de stationnement dans les parkings avoisinants permettront d'absorber les besoins pour les accès en voitures particulières des commerces, bureaux, crèche et hôtel. En effet, on dénombre sept parkings publics offrant une capacité totale de 4052 places de stationnement dans un périmètre inférieur à 500 mètres à vol d'oiseau. Et si l'on inclut les sept autres parkings positionnés à proximité de ce périmètre, l'offre s'enrichit atteint un total de 6 893 places.

Passerelles
Des passerelles en verre sont envisagées rue Baillet, côté rue de la Monnaie, entre les bâtiments Rivoli et Seine, en remplacement de celles qui s'y trouvent actuellement. Implantées aux 2^{e}, 3^{e} et 4^{e} étages, elles permettront de relier les étages de bureaux. Transparentes et de faible largeur, elles devraient favoriser l'éclairement de la rue. Ces passerelles ne font pas partie des permis de construire déposés et devront faire l'objet d'une Autorisation d'Occupation Temporaire du domaine public.

Auvent
Pour assurer une continuité couverte commerciale de la rue de Rivoli à la Seine, un auvent vitré est également prévu entre les bâtiments Seine et Rivoli, au niveau des entrées et sorties sur la rue Baillet. Il est important de souligner que cet auvent, tout comme les passerelles, ne fait pas partie du permis de construire déposé et devra faire l'objet d'une Autorisation d'Occupation Temporaire du domaine public.

ACE

Le chantier

Une « Charte Chantier à Faibles Nuisances » sera signée entre le maître d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre et les entreprises retenues pour maîtriser les impacts du chantier sur l'environnement, respectant ainsi, à la fois les prescriptions du Plan Climat de Paris et la « Charte des travaux du 1er arrondissement ».

L'ensemble des mesures envisagées concernent à la fois la gestion du chantier au quotidien, l'organisation prévisionnelle du chantier, la nécessité de ne pas perturber le fonctionnement du secteur et la continuité des circulations aux abords du site, la stabilité et l'intégrité des ouvrages voisins, l'optimisation de la gestion des déchets, la limitation des nuisances acoustiques, la limitation des consommations en eau et en énergie.

- La gestion du chantier au quotidien concernera à la fois :
  - Le management : désignation d'un correspondant unique « Environnement chantier » en charge de l'application de la charte chantier et de la communication avec les riverains, réalisation d'un plan de coordination pour la protection de la santé et de la sécurité des ouvriers et intervenants communiqué à l'Inspection du travail, à l'OPPBTP et à la CRAMIF, mise au point d'une mission de coordination avec les autres chantiers importants du centre de la capitale (dont celui du Forum des Halles, devant utiliser la rue du Pont Neuf depuis le quai du Louvre comme principal accès pour les camions), mise en place d'un partenariat avec une entreprise d'insertion pour permettre à des personnes en grande exclusion d'acquérir sur ce chantier une expérience professionnelle leur permettant d'avoir des débouchés en fin de contrat, comme cela a déjà été réalisé sur le chantier de curage et désamiantage
  - La communication avec l'ensemble des avoisinants (lettre d'information, site Internet, réunions trimestrielles d'information et d'échanges…)
  - La gestion des bruits et des vibrations (mesures, suivi, référé préventif…)
  - La gestion de l'acheminement et l'évacuation des matériaux et équipements (coordination unique sur le chantier, gestion coordonnée avec les autres chantiers environnants, plannings de livraisons, études pour un éventuel approvisionnement par la Seine…)
- L'organisation prévisionnelle du chantier sur le site, comprenant, outre le plan d'installation de chantier déjà présenté au niveau de l'étude d'impact :
  - Un chantier entièrement clos et bâché (dans une «boite protectrice » pour limiter la gêne sur l'espace public, les émanations de poussière et les nuisances acoustiques. Des échafaudages seront installés sur le pourtour des bâtiments assurant ainsi une isolation maximale du chantier).
  - Un calendrier performant pour mener de front l'ensemble des travaux, et ainsi limiter la durée des nuisances pour les riverains.
  - Un plan de circulation visant à sécuriser les circulations routières et piétons aux abords du chantier (marche en avant pour les engins de chantier, base de vie et cantonnements dimensionnés pour 600 ouvriers…)
  - Un site gardienné 24h/24…
- Les mesures destinées à assurer le fonctionnement du secteur et la continuité des circulations aux abords du site (services publics (transports en commun et services de secours), circulations piétonnes, automobiles)
- Les mesures pour assurer la stabilité et l'intégrité des ouvrages voisins
- Les mesures en faveur de l'optimisation de la gestion des déchets
- Les mesures destinées à limiter les nuisances acoustiques

ACE

- Les mesures pour la préservation de la qualité de l'air
- Les mesures en faveur de la limitation des consommations en eau et en énergie
- Les mesures en faveur d'une meilleure insertion du site dans l'environnement
- Les mesures pour éviter la pollution des eaux souterraines

Calendrier prévisionnel de réalisation et financement du projet

Un calendrier a été donné à titre indicatif sur les panneaux d'exposition qui accompagnaient l'enquête publique:

- Juin 2012 : date prévisionnelle d'obtention des permis de construire
- 4e trimestre 2012 : date prévisionnelle de démarrage des travaux pour une période de 27 à 30 mois
- Courant 2015 : Ouverture

Les 460 millions d'investissement nécessaires à la réalisation de ce projet sont entièrement financés par son propriétaire.

ACE

DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Désignation du commissaire enquêteur

Sur la demande présentée le 2 août 2011 par Monsieur le Maire de Paris, le Président du Tribunal Administratif de Paris m'a désigné le 9 août 2011 (référence n° E11000009 / 75). Madame Catherine Marette a été désignée comme suppléante.

Arrêté Municipal

Arrêté municipal du 14 novembre 2011, prescrivant l'enquête préalable à la délivrance des permis de construire de la SA Grands Magasins de la Samaritaine :

- PC 075 101 11 V 0026. 2-6 rue Baillet/23-25 rue de la Monnaie/ 26-36 rue de l'Arbre Sec/ 77-83 rue de Rivoli (1er arrondissement)
- PC 075 101 11 V 0027. 1-7 rue Baillet/ 2-4 place de l'Ecole/ 2-12 quai du Louvre/ 1-21 rue de la Monnaie/ 2-22 rue de l'Arbre Sec (1er arrondissement

.

Durée de l'enquête

Elle s'est déroulée du mardi 20 décembre 2011 au mercredi 25 janvier 2012, durant **37 jours consécutifs**.

Registre d'enquête

Deux registres d'enquête étaient joints au dossier. Ils comportaient chacun 24 feuillets, numérotés de 1 à 24, paraphés par le Commissaire enquêteur. Ceux-ci sont restés durant toute la durée de l'enquête à la disposition du public pour l'enregistrement des réclamations, remarques, suggestions ou autres.

Réunion publique

Une réunion publique a été organisée le 16 janvier 2012, dans la salle des mariages de la mairie du 1er arrondissement.
Dans le cadre d'une démarche d'information, sa tenue permet l'expression directe du public, un réel échange avec la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre et offre la possibilité d'apporter des renseignements personnalisés aux participants. C'est également l'occasion pour le maître d'ouvrage d'exposer son projet et de préciser ses objectifs.
L'annonce de cette réunion figurait notamment :

- Sur une affiche spécifique en mairie du 1er arrondissement, à la Maison du projet et chez quelques commerçants du quartier ;

ACE

- Sur une page Web des sites Internet de la mairie du 1er arrondissement de Paris et sur celui de la ville de Paris ;
- Dans des articles de presse (Le parisien des 20/12/11 et 16/01/12, Le Figaro du 16/12/11) ;
- Sur les panneaux présentant le projet et présents lors de l'enquête publique,
- Dans des courriers adressés aux propriétaires et occupants riverains de La Samaritaine et aux membres de la Commission Paritaire Mixte (anciens représentants syndicaux de La Samaritaine).

J'ai également relayé l'information au public à son sujet lors de mes permanences organisées avant la réunion.
Cette réunion publique a été enregistrée et un relevé complet a été réalisé et est fourni en annexe du présent rapport (annexe 6).

Elle a duré environ 3h et rassemblé une centaine de personnes.
La réunion a permis d'aborder les différents sujets exprimés sur les registres.
Elle a suivi un déroulé « classique » permettant:

- aux pétitionnaires, avec l'appui des différents maîtres d'œuvre et leurs bureaux d'études de présenter le projet,
- au public de poser les questions par thème, de manière à rassembler les réponses,
- au commissaire enquêteur de veiller à la clarté et à l'exhaustivité des réponses;
- aux élus présents de s'exprimer.

Outre les réponses directement apportées par la maîtrise d'ouvrage, de nombreuses questions, remarques et avis ont été exprimés lors de cette réunion.
Des fiches dialogues ont été mises à disposition du public lors de cette réunion, régulièrement ramassées et traitées directement par le commissaire enquêteur et son suppléant pour en faire une synthèse et organiser les débats.
Cette fiche proposait une répartition selon trois grands axes qui ont été globalement repris lors du déroulé de la réunion, et les thèmes développés peuvent se répartir de la façon suivante :

- **Le projet de la Samaritaine :**

- ces caractéristiques (la mixité fonctionnelle du nouveau programme les circulations dans les bâtiments, le personnel concerné, le budget, les architectes …)
- l'impact sur son environnement (accessibilité, économie et vie de quartier …)...

- **Les spécificités du dossier**

- les prises en compte du patrimoine, du développement durable, de la rue Baillet…

- **Le chantier**

- organisation, planning général, mesures prises pour en limiter l'impact (charte de chantier du 1er arrondissement, accès des riverains –logements, commerces, flux, stationnement, horaires de chantier…), gestion de ce chantier avec ceux se déroulant à proximité (les Halles, les berges de Seine…)…

Un quatrième point « divers » permettait de regrouper les points non abordés dans les trois thématiques précédentes.

Cette réunion publique a permis une bonne information du public, mais aussi l'expression de nombreux arguments en faveur ou en défaveur du projet avec réponses du maître d'ouvrage et des maîtres d'œuvre concernés.
J'estime donc, qu'en cela, elle a pleinement rempli son rôle.

ACE

BILANS DES OBSERVATIONS

Observations et courriers

40 observations étaient portées les 2 registres (36 observations sur le registre 1 et 4 sur le registre 2).

Bilan global

L'enquête s'est déroulée sans incident notoire. La fréquentation du public a été constante et soutenue durant toutes les permanences, soit environ 120 personnes au total. Plusieurs associations ont participé activement à l'examen du dossier.

ACE

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après avoir pris connaissance du dossier et du site, ainsi que des observations du public et des avis et commentaires techniques des services de la ville de Paris et du pétitionnaire, je suis à même à même d'établir mon analyse de la demande de permis de construire concernant la rénovation des immeubles Rivoli et Seine de La Samaritaine.

- **Considérant que le projet présente une bonne cohérence d'ensemble et que ses objectifs:**
  - **Revitaliser le tissu économique du quartier Rivoli - Saint-Germain-l'Auxerrois** en donnant une image nouvelle de la Samaritaine qui renforce son caractère emblématique. Un concept commercial et architectural fort concourra à faire de la Samaritaine un lieu de destination pour les parisiens, les franciliens et les touristes qui devra recréer de l'animation et des flux dans le quartier**.**
  - **Créer des emplois pérennes dans Paris** en développant des activités compatibles avec la préservation et la mise en valeur du patrimoine historique en particulier le bâtiment 2 (Seine) inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques
  - **Renforcer le caractère résidentiel de ce quartier en réduisant de façon significative le déficit de l'arrondissement en logements sociaux et en créant un équipement de petite enfance** pour permettre aux familles et aux jeunes ménages de se maintenir au cœur de Paris.
  - **Révéler les qualités architecturales et patrimoniales du lieu**, en menant une opération de restauration d'un ensemble d'édifices en grande partie protégés au titre des monuments historiques ou présentant un intérêt historique
  - **Inscrire le projet dans une démarche exemplaire de développement durable dans tous les domaines,** notamment conformément au Plan Climat de Paris : économie des ressources, maîtrise des flux logistiques, biodiversité, chantiers à faibles nuisances**.**

semblent bien s'inscrire dans le respect des orientations supra communales et communales:

- Son programme mixte s'inscrit dans les orientations du SDRIF de 1994 :
  - Avec la construction de 96 logements sociaux et en réhabilitant les logements du XVIIe siècle rue de l'Arbre Sec, *il « Donne aux Parisiens et à leurs enfants la possibilité de vivre et travailler dans leur ville, en privilégiant la fonction résidentielle et le développement du parc de logements afin de stabiliser la population tout en augmentant la surface moyenne de logement par habitant. Les efforts en matière de réhabilitation du parc ancien et de résorption de l'habitat insalubre devant être poursuivis. »*
  - Avec la réalisation de 20 246 m2 SHON de bureaux, il *« soutient la vitalité et la diversité de l'économie en proposant aux entreprises des lieux d'accueil de haute qualité et bien desservis. Des bureaux seront construits dans les opérations de l'est pour rééquilibrer l'emploi tertiaire, ainsi que de nouveaux*

ACE

hôtels industriels devant permettre de limiter la réduction du nombre d'emplois attendus de la délocalisation d'administrations centrales et d'établissements publics. Un contrôle plus étroit devant par ailleurs être exercé quant à la transformation de locaux d'activités »

- Avec la rénovation du patrimoine historique des architectes Jourdain et Sauvage intégrant un programme mixte, il permet de « *Conserver l'originalité de Paris. Pour y parvenir, il importe de (…)de mettre en valeur le patrimoine historique (bâtiments, espaces publics, parcs, jardins, sites, etc), de maintenir la spécificité des quartiers et la coexistence de l'habitat et des activités et de sauvegarder les services de proximité qui font la qualité de la vie quotidienne en permettant aux commerçants et artisans d'exercer leur activité dans des conditions économiques viables. ».*

Il répond également aux 5 objectifs formulés dans le SDRIF révisé adopté en 2008 par les élus régionaux puis remis en révision à l'automne 2011 suite à l'avis négatif du Conseil d'Etat. Ces objectifs étaient les suivants :

- *« offrir un logement à tous les Franciliens, avec un objectif central : construire 60000 logements par an pendant 25 ans et viser un taux de 30 % de logement social à terme ;*
- *doter la métropole d'équipements et de services de qualité ;*
- *préserver, restaurer, valoriser les ressources naturelles et permettre l'accès à un environnement de qualité ;*
- *accueillir l'emploi et stimuler l'activité économique, garantir le rayonnement international ;*
- *promouvoir une nouvelle politique de transports au service du projet régional. »*

➢ Son programme de logements sociaux est conforme aux objectifs fixé par le nouveau PLH de Paris de 2011 qui prévoit :

- *« d'atteindre à Paris les 20 % de logements sociaux issue des dispositions de la loi S.R.U. d'ici à 2014 (et 25 % au plus tard en 2030), se traduisant par un rythme de financement de 6 000 logements sociaux par an d'ici la fin 2013, dont 50 % au moins de logements neufs.*
- *De poursuivre l'effort fourni à travers le précédent P.L.H. pour l'éradication de l'habitat indigne.*
- *De s'inscrire dans une démarche écologique, notamment avec :*
  - *La mise aux normes du Plan Climat 4 500 logements sociaux chaque année*
  - *La réhabilitation de 100 000 immeubles privés d'ici à 2050. »*

➢ La création de 47 places de stationnement privé à usage exclusif des logements créés, et l'absence de parking public est compatible avec les possibilités de stationnement public alentours et l'offre conséquente de transports en commun du site. Cela favorise l'usage des transports en commun et prend ainsi en compte les préconisations du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France en contribuant à faire diminuer le trafic automobile dans le centre de l'agglomération.

➢ La réalisation d'un programme mixte alliant commerces, logements, crèche, bureaux et hôtel est conforme au PLU révisé approuvé en juin 2011

➢ Le programme commercial et hôtelier s'inscrit dans les préconisations du Schéma de Développement Commercial (S.D.C.) de Paris :

- à la fois au niveau d'une mixité commerciale,
- d'une rationalisation des transports de marchandises et de livraison,
- une prise en compte des éléments liés à la circulation et à l'accessibilité du site,

ACE

- une contribution à l'équilibre quantitatif en matière d'hôtellerie

➢ La mise en valeur du patrimoine Art Nouveau et Art Déco se fait dans le respect des servitudes Monuments Historiques

➢ **La démarche environnementale s'appuyant sur l'obtention de plusieurs certifications est conforme** au Plan Climat de Paris visant à ré économie des ressources, maîtrise des flux logistiques, biodiversité, chantiers à faibles nuisances

- **Considérant que la réalisation d'une SHON commerciale supérieure à 10 000 m2 répond bien aux caractéristiques des constructions soumises à permis de construire qui doivent être précédées d'une enquête publique dans le cadre des dispositions de l'article R 423-57 du Code de l'Urbanisme et de l'article L123-1 à L123-16 et R123-1 à R123-23 du Code de l'Environnement.** Ainsi le programme global développé d'une Superficie Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) totale de 69 284 m² avec 26 386 m² S.H.O.N. à usage de commerce, s'inscrit dans ce cadre.

- **Considérant que les impacts de ce projet sont globalement réduits, comme le montre l'étude d'impact particulièrement détaillée jointe au dossier, conformément aux titres de la rubrique 9° c) (**Articles R122-1 du Code de l'Environnement par le décret n°2005-935 du 2 août 2005, et R.122-8 indiquant notamment la liste des aménagements, ouvrages et travaux pour lesquels, quelque soit le coût de leur réalisation, la procédure de l'étude d'impact est applicable) :

➢ L'impact sur l'ensoleillement et les vues, points récurrents dans les observations du public, tant au niveau du registre d'enquête que de la réunion publique, est malgré tout réduit pour les immeubles avoisinants, et tout particulièrement les riverains des 8-8bis et 10 rue Baillet. Les impacts en matière d'ensoleillement sur ces logements ont fait l'objet de deux études spécifiques qui ont permis, à partir de premiers résultats, de retravailler l'attique du bâtiment Jourdain pour assurer un ensoleillement accru des bâtiments et garantir ainsi le maintien de l'ensoleillement actuel.

Par ailleurs, la luminosité de la rue Baillet, et de l'ensemble des rues périphériques, va être améliorée par le projet (façades rénovées du bâtiment Jourdain, démolition de l'actuelle passerelle fermant la rue par une structure plus légère et implantée dans des étages plus élevés, mais également par les nouvelles façades contemporaines en verre de l'îlot Rivoli et les logements rénovés rue de l'Arbre Sec).

Les impacts visuels des nouveaux logements sociaux réalisés dans l'immeuble Jourdain rue Baillet vont être réduits, à la fois par le dispositif retenu de jardin d'hiver et par la création de celliers d'étages, mesure incitative forte pour prévenir d'éventuels débordements.

➢ Les impacts acoustiques vont également globalement diminuer par rapport à la situation avant la fermeture des magasins en 2005 :

- La réorganisation des livraisons et enlèvement des déchets rue de l'Arbre Sec aura un impact important sur la circulation, le stationnement « sauvage » et les bruits de chargement/déchargement comme des avertisseurs de recul dans les rues Baillet et de l'Arbre Sec. Le fond sonore ainsi généré, en particulier à des horaires matinaux, sera considérablement réduit.
- la reconstruction d'une passerelle plus légère et plus haute rue Baillet (devant faire l'objet d'une A.O.T) va réduire l'effet « caisse de résonnance »
- La suppression des édicules techniques en toiture des magasins entrainera

ACE

une diminution importante des nuisances sonores permanentes

- Enfin, les traitements de façades retenus au niveau de l'immeuble Jourdain, avec une double peau pour les bureaux et la crèche et un jardin d'hiver pour les logements seront aussi source de réduction des niveaux sonores. Aucune ouverture sur la rue ne sera possible en façade pour la crèche. Quant aux jardins d'hiver, la solution retenue permettra de limiter les sources de bruits potentiels en raison de la nature même de ces espaces (pièces annexes non chauffées), de la double façade vitrée (il ne s'agit pas de balcons) et d'un fonctionnement normal de voisinage dans un environnement acoustique global important (rue de Rivoli et quais de Seine)

- Les impacts liés au chantier seront réduits, tant par la démarche de Haute Qualité Environnementale engagée (« niveau très performant » et la notion de « chantier vert », avec la signature d'une « charte Chantier à Faibles Nuisances »), que par la l'adhésion à la charte des travaux du 1er arrondissement et le respect des prescriptions du Plan Climat de Paris.
- L'impact sur le paysage urbain de la nouvelle façade rue de Rivoli et la démolition des façades haussmanniennes actuelles a suscité beaucoup de remarques. Pourtant, cette démolition décriée s'appuie sur des expertises patrimoniales indépendantes et bénéficie de l'accord de la DRAC et des ABF. Ces façades, de factures banales, relevaient en outre d'un pur « façadisme », suite aux réagencements et bouleversements intérieurs successifs réalisés d'abord par les Frères Révillon, puis par La Samaritaine. Et un projet, dès les années 1930, envisageait même de réaliser une vaste opération, démolissant l'ensemble de l'îlot Rivoli et réalisant une façade monumentale de style Art Déco qui aurait réunifié les différents bâtiments de ce Grand Magasin.

  Le projet actuel reprend ainsi, dans un langage architectural contemporain, les ambitions initiales de la Samaritaine et l'esprit de sa tradition innovante et de son odyssée économique et sociale. Et si le matériau verrier envisagé engendre des craintes compréhensibles au regard de certaines réalisations décevantes, il apparaît important de faire confiance à l'architecte et à son équipe, tout comme aux différents services de la ville et de l'Etat mobilisés (urbanisme, patrimoine, architecture, techniques) pour conjuguer insertion urbaine et modernité, respect des règlementations et qualité du service offert, esprit du lieu et revitalisation du secteur. Ce projet et sa mise en œuvre seront suivis de près, tant au niveau de l'instruction des permis, que lors le chantier. Le tissu urbain parisien doit pouvoir évoluer, sans pour autant faire table rase des réalisations antérieures de qualité, comme tente justement de le faire le projet mis en enquête, qui réhabilite des architectures des XVIIe, Art Nouveau et Art Déco, emblématiques d'une mémoire collective dépassant la Capitale, tout en proposant une réponse contemporaine à la nouvelle construction sur l'axe Rivoli.

  Par ailleurs, les hauteurs unifiées sur la rue de Rivoli et la rue Baillet restent dans les limites fixées par le PLU révisé, préservent le fuseau de protection des vues, notamment depuis l'Arc de Triomphe et des transparences et percées visuelles sont créées pour ne pas fermer le paysage.

  Le principe de passage commercial réalisé dans les bâtiments Rivoli et Seine reliant la rue de Rivoli au quai de Seine, et ponctué de séquences intérieures/extérieures différenciées, propose une ouverture intéressante de l'îlot, tout en respectant la typologie parisienne.

  Ainsi autant la mixité du programme, amenant, outre des espaces commerciaux

MCE

requalifiés, des habitants nouveaux, un équipement public de quartier, des bureaux et un hôtel, que la rénovation patrimoniale et la reconstruction de l'îlot Rivoli apparaissent pouvoir œuvrer efficacement au renouveau du quartier qui aura pâti de la fermeture brutale de La Samaritaine en 2005.

- Les impacts liés aux déplacements seront minimisés, tant par l'absence de stationnement public que par la réorganisation des livraisons.

- **Considérant que la démarche de développement durable engagée est à souligner et à encourager,** s'inscrivant dans les différentes lois et orientations nationales et communales.

- **Considérant que la démarche de concertation initiée doit se poursuivre** pour favoriser une co construction efficiente du projet et de sa mise en œuvre. Celle-ci a permis des évolutions notables (l'usage retrouvé de la terrasse du bâtiment Sauvage, un re travail des attiques du bâtiments Jourdain, l'ouverture et l'animation de la « maison du projet », un travail en cours sur l'aménagement de la rue Baillet…) qui doivent encore être renforcées maintenant que le projet entre dans une phase « pré opérationnelle » pour assurer une intégration urbaine, architecturale, patrimoniale, économique et sociale la plus complète possible.

.

ACE

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après avoir examiné le dossier mis à ma disposition, visité les lieux, pris connaissance et analysé les observations du public, discuté du projet avec le pétitionnaire et les services de la Ville de Paris qui ont apportés des éléments de réponses satisfaisants aux questions posées, j'estime être en mesure de conclure cette enquête. Le projet de rénovation des immeubles Rivoli et Seine de La Samaritaine soumis à enquête dite « Bouchardeau » apparaît complet et bien maîtrisé dans ses différents aspects et impacts.

Je donne un AVIS FAVORABLE au projet de demande de permis de construire concernant la rénovation des immeubles Rivoli et Seine de la Samaritaine, déposé par le Maître d'Ouvrage SA Grands Magasins de la Samaritaine représentée par Mme Marie-Line Antonios, tel que présenté dans les dossiers soumis à l'enquête publique.

J'assortis cet avis des recommandations suivantes :

- Corriger les erreurs matérielles constatées dans les surfaces annoncées au niveau de l'étude d'impact et la notice explicative des dossiers de permis de construire déposés (delta de 15 m2 à reprendre),

- Poursuivre la concertation engagée, tout particulièrement auprès des riverains, pour assurer au projet la meilleure insertion urbaine et sociale possible,

- Mettre en place une communication évolutive et efficace pendant la période des travaux et qui complètera l'information délivrée au sein du comité de suivi, pour limiter les désagréments pour le quartier, et garantir aux riverains (habitants, commerçants, équipements publics) des conditions de vie raisonnables.

Fait à Paris le 26/06/2012



Le commissaire enquêteur

Mme Marie-Claire Eustache

MCE