

Association « Ensemble rue Baillet »
10 rue Baillet
75001 Paris

Paris le 3 février 2010

à l'attention de

Mme Catherine MARETTE

Commissaire-enquêtrice

pour l'Enquête publique de révision simplifiée du PLU, sur le site de la Samaritaine -Paris 1er

Objet : Questions et remarques de l'association « Ensemble rue Baillet »
concernant l'Enquête publique intitulée « Révision simplifiée du PLU sur le
site Samaritaine ».

Madame,

Le samedi 23 janvier dernier, plusieurs membres de notre association se sont rendus à notre permanence pour prendre connaissance du dossier d'Enquête publique et vous faire part de nos premières remarques et questions.

Etaient présents : - M Maurice Lemaille, Mme Dupuy, M Dartigues, et Dominique Pelard
copropriétaires de l'immeuble 10 rue Baillet ;
- Mme Piel, Mlle Grapin et M Schneider-Mazet, copropriétaires de
l'immeuble 8,8' rue Baillet ;
- M Chauvin, copropriétaire de l'immeuble 12 rue Baillet.

Après une rapide prise de connaissance du contenu du dossier d'Enquête publique, je vous ai fait part, en tant que Présidente de l'association de nos craintes concernant la très notable surélévation prévue par la révision simplifiée du PLU, des hauteurs de filet actuelles en particulier de chaque côté de la très étroite rue Baillet où se trouvent nos 3 immeubles d'habitation, rue qui nous sépare d'environ 4 ou 5 m seulement, de l'arrière du magasin 2 de la Samaritaine.

En effet, la révision du PLU proposée, permettra à l'avenir à la Samaritaine de surélever son actuelle toiture (culminant en retrait à 18m) au nord de l'îlot 2, jusqu'à une hauteur de 25m, en aplomb vertical, avec couronnement en retrait possible à 31m.

Ces mesures nouvelles auraient pour conséquence, si la révision du PLU était adoptée en l'état, d'accentuer l'aspect de faille urbaine de la rue Baillet, qu'elles assombriraient davantage en partie basse, et priveraient de la lumière et de la vue dégagée dont ils bénéficient à ce jour, les appartements des étages supérieurs de nos immeubles, se trouvant juste en face, à seulement quelques mètres.

Les membres de notre associations sont très opposés à cette mesure qui leur porterait préjudice, alors même que le projet de la Samaritaine prévoit pour les futurs logements (annoncés comme sociaux) des toitures des îlots 2 et 4, des mesures de dé-densification et l'aménagement d'une coulée verte nord/sud, de la rue de Rivoli à la Place des écoles, destinés à favoriser la luminosité et l'agrément de ses futurs bureaux et logements...

Pourquoi dans ces conditions, les habitants dont les immeubles existant déjà devraient ils accepter de voir dans le même temps, leur qualité de vie se dégrader considérablement et leur patrimoine perdre de la valeur ?

C'est pourtant exactement ce que prévoit le présent projet de révision du PLU

Ceci est naturellement inacceptable pour les copropriétaires et résidents de nos immeubles .

Madame la Commissaire enquêtrice, vous avez répondu oralement à nos craintes, en indiquant que hélas, la présente Enquête publique ne concernait que l'intérêt général du quartier à l'exclusion des intérêts individuels, et qu'à ce titre nous ne pouvions invoquer valablement, la sauvegarde d'intérêts particuliers.

Ceci nous a amené à vous faire part de notre seconde crainte, à savoir, que la présente Enquête publique ne cache en fait, une intention de nous expulser de nos immeubles, une fois la révision du PLU, adoptée.

Vous ne nous avez pas caché que cette éventualité était fort probable, invoquant notamment pour la justifier, l'insalubrité de l'ensemble des immeubles, se trouvant sur la rue de l'Arbre sec et surtout dans les cours intérieures derrière nos propres immeubles...que vous aviez vous même pu constater à l'occasion d'une visite partielle des lieux ;

Nous vous avons alors fait remarquer que tous ces immeubles laissés vacants et sans entretien depuis de très nombreuses années, appartiennent à la Samaritaine depuis très longtemps, et qu'à ce titre, elle seule est responsable de leur décrépidité.

Il est d'ailleurs inadmissible d'avoir pendant si longtemps laissé des immeubles vacants rue de l'Arbre sec, alors qu'il y a un si grand besoin de logements pour des familles en difficulté.

Quoiqu'il en soit, il nous semble qu'en aucun cas, les conséquences de l'insalubrité organisée d'un îlot d'immeubles mitoyens, par la volonté d'un unique propriétaire, ne devraient pouvoir honnêtement nous être opposées, à nous copropriétaires dont les immeubles voisins, sont habités et convenablement entretenus, quand la Samaritaine n'y est pas majoritaire...

Vous vous êtes étonnée que nous n'ayons pas songé depuis longtemps à ce que notre intérêt était de chercher à partir de ces immeubles coincés entre deux magasins, et vous nous avez encouragé à vendre au prix qui nous serait éventuellement proposé (par la Samaritaine !?), pour ne pas attendre que ce prix soit finalement fixé par les Domaines, car ce prix là, avez vous précisé, est toujours fixé à minima... Ceci ne constitue t-il pas de votre part un dépassement de vos attributions ?

Vous nous avez encouragé à faire des contre-propositions en faveur de l'intérêt général, seules susceptibles d'être entendues dans le cadre de la présente enquête dont le maître d'œuvre est la ville de Paris, et qui n'a pour objectif que l'intérêt du plus grand nombre, sur le plan patrimonial, social et économique.

Vous trouverez nos commentaires, questions et propositions à la fin de cette lettre.

Auparavant je souhaite vous faire part d'un étonnement, d'une péripétie que l'on pourrait intituler :
« à la recherche du GRAHAL »...

Avant notre rencontre du 23 janvier, je m'étais procuré la copie du document intitulé :

« Révision simplifiée du Plan local d'urbanisme de Paris sur le site de la Samaritaine (1er arrondissement). Rapport de présentation », qui précise que « *Les deux îlots ont fait l'objet d'une étude patrimoniale complète réalisée à la demande de la Ville de Paris par le Groupe de Recherche Art Histoire Architecture et Littérature (GRAHAL)* ».

N'ayant pas trouvé ce document dans les pièces mise à la disposition du public dans le dossier d'enquête publique, le 11 janvier, je me suis permise de contacter par courriel le GRAHAL I (Mme Levé), pour savoir s'il était possible d'avoir accès au contenu de cette étude patrimoniale des 2 îlots concernant le projet Samaritaine, et réalisée à la demande de la ville de Paris ?

Le 14 janvier, je recevais du GRAHAL le message suivant :

Sujet : RE: Demande d'info et de doc. dans le cadre de l'enquête publique Révision simplifiée du PLU en vue du projet de la Samaritaine.

Date : Thu, 14 Jan 2010 10:21:51 +0100

De : > admin@grahal.fr (par Internet) <admin@grahal.fr>

Répondre à : admin@grahal.fr <admin@grahal.fr>

Pour : 'PELARD Dominique - SG/DAEI/EI3' <Dominique.Pelard@developpement-durable.gouv.fr>

« A Madame Dominique Pelard, Présidente de l'Association « Ensemble Rue Baillet »

Madame, en réponse à votre message téléphonique du 11 janvier et votre mail du même jour :
Monsieur Borjon a tenté en vain de vous contacter ce matin au N° que vous nous aviez transmis.
Vous pourriez demander à consulter le rapport soit à la Direction de la Samaritaine soit à la Ville de Paris.
Vous priant d'agréer, Madame nos sincères salutations.

Katy Levé
Pour Michel Borjon
GRAHAL »

J'ai ensuite personnellement pris contact avec M Azar de la Direction de l'urbanisme, à ce sujet, puis je suis retournée à deux reprises les 25 et 26 janvier après-midi, à la mairie du 1er, pour revérifier le contenu du dossier d'Enquête publique dans lequel cette étude du GRAHAL ne se trouvait pas, en dépit de ce qui était annoncé dans le PV de la réunion d'examen conjoint des PPA du 10 décembre 2009.

Aussi, quelle n'a pas été ma surprise lors d'une 5ème visite à la mairie du 1er avec M et Mme Delagneau du 8 rue Baillet, le vendredi 29 janvier à 15h30, de découvrir l'étude du GRAHAL dans la chemise « Informations » du dossier d'Enquête publique!?

Est ce bien normal qu'une des pièces essentielles d'un dossier d'Enquête Publique qui n'est d'ailleurs pas listée dans le sommaire récapitulatif des pièces du dossier d'une Enquête Publique, mises justement à la disposition du public pour son information, y soit annexée discrètement dans une simple chemise d'informations, en cours d'Enquête publique, et cela à moins de 15 jours de sa clôture ?

Madame la commissaire enquêtrice vous trouverez ci joint les remarques et questions présentées par notre association. Nous vous remercions d'avance pour l'attention que vous leur porterez ainsi que pour les réponses que vous nous apporterez.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer Madame la Commissaire enquêtrice, l'expression de mes salutations distinguées.

Dominique Pelard
Présidente de l'association « Ensemble rue Baillet »

Commentaires (remarques, questions et propositions) de l'Association « Ensemble rue Baillet »

1° Notre association considère que la modification du PLU ne devrait pas s'appliquer à l'ilot 4, qui devrait donc être exclu du périmètre proposé, faute de justification d'intérêt général, d'ordre économique, patrimonial et même d'ordre social.

En effet, nous vous avons signalé que concernant le périmètre de l'ilot 4, la création de bureaux au centre de Paris et notamment dans le 1er arrondissement, ou il en existe déjà tant de vacants, et qui serviront essentiellement à déplacer des salariés travaillant actuellement ailleurs sans créer de nouveaux emplois, ne peut-être qualifiée de mesure d'intérêt général.

Que par ailleurs l'actuel magasin 4 qui en couvre la plus grande part de la surface, qui n'a aucune valeur patrimonial reconnue, au point d'être en principe, intégralement détruit pour être entièrement reconstruit à neuf, ne nous semble pas non plus, avoir de légitimité à bénéficier de la révision du PLU.

Enfin, l'intérêt social que représente la création d'une crèche et d'un vaste périmètre de logements sociaux peut parfaitement être respecté, voir même sa surface notablement augmentée du fait même de la réduction ou de la suppression des m2 de bureaux envisagés, et ceci sans qu'il soit nécessaire de modifier les hauteurs de filets existant.

2° La création d'une vaste surface de logements sociaux, sur un territoire demeuré vide depuis de très nombreuses années est une excellente nouvelle, et conforme aux engagements de la ville de Paris.

Mais pourquoi se limiter aux seuls logements sociaux promis par la Samaritaine ? L'épanouissement d'un quartier se nourrit de sa mixité sociale. Il faut favoriser aussi les logements dits intermédiaires et le petit habitat privé, tel qu'il existe déjà avec les trois immeubles d'habitation situés dans la rue Baillet. Pousser au départ ou en expulser ses occupants actuels serait un non sens.

Ainsi, **notre association appelle de ses vœux :**

- **Le respect et le maintien de nos immeubles situés, 12, 10, 8 et 8' rue Baillet** qui constituent l'un des rares vestiges du « petit habitat parisien » des XVIIème, XVIIIème et début du XIXème siècle,
- **La réhabilitation de tous les immeubles de la rue de l'Arbre sec (datant de la même époque) et de ceux des cours intérieures de l'ilot 4 dans l'esprit qui a prévalu lors de la réalisation du « Village Saint Paul » dans le 4ème arrondissement. Avec un élargissement de la rue Baillet à l'emplacement de la façade du magasin 4 donnant sur la rue Baillet.** Ceci permettrait de mettre davantage en valeur la façade nord de l'ilot 2 donnant sur la rue Baillet et sa superbe architecture de métal entrecoupée de fresques en mosaïque, actuellement presque invisible aux promeneurs (mais à laquelle les copropriétaires de la rue Baillet sont très attachés, puisqu'eux les voient de leurs fenêtres d'immeubles).
- **La création de surface de logements supplémentaires par rapport au projet envisagé dans l'ilot 4 au détriment si nécessaire, des m2 envisagés pour des bureaux,** dont la création n'est vraiment pas indispensable vu l'importance des offres existantes et ne trouvant pas preneur au centre de Paris,
- **La création d'un vaste périmètre de logements de toute nature, encourageant une réelle mixité sociale, comprenant beaucoup de logements sociaux, de l'habitat intermédiaire en copropriété au delà des trois immeubles de la rue Baillet, et pourquoi pas aussi, des logements de luxe sur les toits du magasin 2** (on a du mal d'ailleurs, à croire aux logements sociaux promis à cet endroit par la Samaritaine). **Mais ces logements en toiture de l'ilot 2 doivent impérativement être construits dans le respect des règles de vis-à-vis des trois immeubles déjà existants dans la rue Baillet.**

3° Dans l'intérêt général au sens le plus vaste du terme, la Ville de Paris et la Samaritaine devraient montrer leur attachement à se montrer exemplaires en matière de développement durable et de respect de l'environnement sur ce projet, en s'engageant clairement à proposer un projet respectant l'esprit et la lettre de la futur loi dite Grenelle 2, qui n'est pas encore inscrite dans le code de l'urbanisme, mais le sera dans un proche avenir.

La Ville de Paris et la Samaritaine doivent afficher sans ambiguïté leur intention de ne pas chercher à s'exonérer de contraintes législatives imminentes, par leur précipitation à déposer un projet qui n'y soit pas soumis.

Elles doivent devancer la loi dont elles n'ignorent pas l'imminente promulgation, et ne pas attendre sa réalité pour l'appliquer, par mesure d'intérêt générale.

Une enseigne aussi emblématique que la Samaritaine, adossée à un groupe leader mondial dans le domaine du luxe comme LVMH, se doit d'être exemplaire et insoupçonnable en ce domaine. Il en va de même pour la ville de Paris.

Pour mémoire, voici un rappel :

La loi programme du Grenelle 1 a pour objet de fixer des objectifs à atteindre. Le projet de loi Grenelle 2 en est la traduction législative, entraînant des modifications des codes (urbanisme, environnement, etc.).

« Le texte apporte des modifications importantes au droit de la construction et de l'urbanisme. Il comporte d'abord des dispositions visant à améliorer la performance énergétique des bâtiments. Le maître d'ouvrage sera notamment tenu de fournir à l'autorité qui a délivré le permis de construire à l'achèvement des travaux, une attestation de respect des réglementations thermique et acoustique. Le projet impose également la réalisation de travaux visant à améliorer la performance énergétique des bâtiments tertiaires existants : ils devront être réalisés sur une période de 8 ans à compter de 2012. Le projet vise ensuite à renforcer le code de l'urbanisme comme outil de développement et d'aménagement durable. À cette fin, les documents d'urbanisme (Scot, PLU...) voient leurs objectifs étendus : réduction de la consommation de l'espace, répartition territorialement équilibrée des commerces et services, amélioration des performances énergétiques, diminution des obligations de déplacements, réduction des émissions de gaz à effet de serre. Dans cet esprit, les Scot devront mettre l'accent sur la réduction de la consommation d'espaces, sur la gestion de la densité et sur le respect des performances énergétiques et environnementales qui conditionnera l'ouverture à l'urbanisation. Le texte refonde également les dispositions applicables au PLU et renforce notamment ses objectifs de programmation (logements, transports...). Son règlement pourra par ailleurs imposer une densité minimale de construction dans les secteurs à proximité des transports collectifs, ainsi que des performances énergétiques et environnementales renforcées. Les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable pourront dépasser, dans la limite de 30 %, les règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et à la densité. »

Par ailleurs, le Sénat a rétabli l'obligation de l'avis conforme des Architectes des Bâtiments de France (ABF) pour les constructions réalisées dans les zones protégées, dans le cadre du Grenelle 2 de l'environnement. L'avis conforme des architectes des Bâtiments de France concerne les projets réalisés dans les 600 zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Les sénateurs ont aussi rendu plus rapides les procédures prévoyant une possibilité de recours auprès du préfet de région. Si ce dernier ne répond pas dans un délai de deux mois le recours sera considéré comme accepté.

4° Notre association souhaite en particulier attirer l'attention de la Ville de Paris, à ce stade de la procédure, sur les risques que de puissants « réseaux émettant des ondes électromagnétiques » placés sur les toits des futurs bâtiments de la Samaritaine pourraient faire courir aux habitants des logements sociaux ou non, tout proche, situés en hauteur...

Les futurs logements sociaux ne seront-ils pas les plus exposés aux diverses antennes relais et réseaux émettant des ondes électromagnétiques que la création d'un centre international de conférence nécessiteront inévitablement?

5° Notre Association souhaite dès maintenant insister sur les troubles et nuisances que cette opération (le projet de la Samaritaine lui-même), ne manquera pas d'occasionner au voisinage, (nuisances sonores, pollutions, détérioration du cadre de vie ...) pendant la durée des travaux. Tout doit être fait pour en réduire l'ampleur.

6° Notre association rappelle que Le PLU révisé proposé par la Ville de Paris, devrait présenter de façon détaillée :

- **L'état initial de l'environnement et un diagnostic,**
- **Les effets du projet sur l'environnement et les mesures prises pour limiter ou annuler ces effets.**

Il devrait notamment expliciter les choix d'aménagement retenus et leur cohérence. Leurs impacts sur les flux de circulation, le stationnement, les livraisons, les parcours de sécurité incendie etc, mais il devrait également étudier l'incidence des nuisances pour les riverains (immeuble en copropriété de la rue Baillet, crèche, école etc), pendant la durée des travaux, et à l'issue de la réalisation du projet.

7° La rue Baillet ne pourrait elle pas être « repensée » (pour l'avenir) en voie piétonne?

Nous rappelons que cette rue très étroite est très utilisée quotidiennement par les enfants et parents se rendant à la crèche et à l'école primaire sur lesquelles elle débouche, rue de l'Arbre sec. Elle mériterait donc amplement un aménagement approprié.

Or nous constatons que dans le dossier du projet de révision du PLU, aucune approche de ce type n'a été élaborée. On est même en droit de se demander si la suppression pure et simple de la rue Baillet, n'est pas envisagée à terme (Cf les liserés en créneaux marrons, du plan du périmètre Samaritaine du PLU révisé, se trouvant dans le dossier d'Enquête publique), qui englobent carrément la rue Baillet au sein des deux ilots.

8° Enfin, notre association s'étonne que le dossier d'Enquête public présenté, ne fasse pas apparaître les directives des Monuments historiques et des Bâtiments de France.

Pour terminer, notre association émet à nouveau le vœux que la poursuite du projet tant dans sa phase d'élaboration que de réalisation, fasse l'objet d'une réelle concertation et information amont, avec les riverains. Et que le simulacre de concertation qui existe de fait depuis presque 5 ans, cesse, pour laisser la place à un partenariat constructif de toutes les parties prenantes dans ce projet.

**** ***** ****