



Révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Paris sur le site de la Samaritaine.

**Réunion de concertation
Lundi 7 décembre 2009 à 19h30
Mairie du 1^{er} arrondissement**

PROCES VERBAL

M. Jean-François Legaret, Maire du 1^{er} arrondissement ouvre la séance par un mot d'accueil aux participants, une présentation des intervenants et de l'ordre du jour. Il indique que les questions d'urbanisme sont des questions par nature complexes qu'il conviendra d'éclairer lors de la réunion. La présentation débutera par l'exposé des grandes lignes du projet puis un temps sera réservé aux questions.

M. Legaret donne ensuite la parole à Mme Lyne Cohen-Solal, adjointe au Maire de Paris chargée du commerce, de l'artisanat, des professions indépendantes et des métiers d'art.

Mme Lyne Cohen-Solal remercie M. Legaret pour son accueil. Elle salue la présence de Mme Elisabeth Borne, directrice de l'Urbanisme de la Ville de Paris. Elle précise qu'il s'agit d'une première réunion de concertation sur le projet de la Samaritaine, qui fera l'objet d'une enquête publique portant sur le PLU qui aura lieu en janvier-février 2010. D'autres réunions suivront et comme cela a été annoncé, le projet Samaritaine sera exposé en toute transparence. Elle rappelle qu'en tant qu'adjointe au Maire de Paris chargée du commerce, elle a été amenée avec les responsables de La Samaritaine à réunir un comité de site qui s'est tenu plusieurs fois à l'Hôtel de Ville pour évoquer les problèmes humains que peuvent poser la fermeture de la Samaritaine et en particulier le reclassement des personnels. Les résultats obtenus permettent de dire que le reclassement du personnel s'est bien passé. En parallèle, avec M. de Beauvoir et son équipe a été discuté au sein du comité de site la façon dont la Samaritaine devait évoluer en vue de sa réouverture.

L'enquête publique qui aura lieu en janvier et février 2010 marque une nouvelle étape. Elle se base sur le nouveau programme qui a été élaboré par la Samaritaine. Mme Cohen-Solal rappelle qu'un premier programme, présenté au comité de site le 18 octobre 2008, n'avait pas été accepté en l'état par la Ville en raison de la faible part accordée aux équipements publics et au commerce. La direction de la Samaritaine a donc retravaillé son projet et, 6 mois plus tard, le 9 avril 2009, a été présenté un nouveau programme a été présenté répondant à des objectifs d'intérêt général. La Ville a souscrit à ces grands principes : le maintien de la primauté commerciale du site (plus de 24 000 m² de commerces dont une surface alimentaire), l'inclusion dans le programme de services publics dont 7 000 m² de logements sociaux et une crèche de 60 berceaux dans un quartier

qui en manque, la réalisation d'un hôtel côté Seine ainsi que d'un centre de conférence international et de bureaux en étages.

Ce programme s'accompagne d'une importante dédensification du site puisque 14 000 m² de surfaces seront supprimés par rapport aux 80 000 m² d'origine.

Mme Lyne Cohen-Solal précise ensuite l'agenda de l'opération. L'enquête publique donnera lieu à un rapport d'enquête du commissaire enquêteur désigné par le président du tribunal administratif. C'est au vu de ce rapport que le conseil d'arrondissement, puis le conseil de Paris seront amenés à statuer. Elle indique que la réunion de ce soir n'est donc pas conclusive mais marque le début d'un processus qui comporte encore de nombreuses étapes de discussions.

M. Jean-François Legaret donne ensuite la parole à M. Didier Bertrand représentant la direction de l'Urbanisme de la Mairie de Paris, puis à M. de Beauvoir et à Mme Antonios pour la Samaritaine.

M. Didier Bertrand présente en introduction le plan de son intervention. Le premier sujet concerne le cadre de la procédure, cette réunion étant une réunion de démarrage dans le cadre d'un long processus. Le deuxième point porte sur la situation actuelle des différents bâtiments et le contexte du patrimoine. M. de Beauvoir et Mme Antonios pour la Samaritaine présenteront ensuite le programme plus en détail. La fin de l'intervention portera sur le contenu détaillé de la révision du plan local d'Urbanisme (PLU). Un point final pourra être consacré à la situation particulière de la rue Baillet, mais aussi à tout autre sujet appelant discussion.

En ce qui concerne la procédure tout d'abord, M. Bertrand rappelle qu'il s'agit d'une procédure dite de « révision simplifiée ». Le plan local d'urbanisme a été approuvé en 2006 et c'est sur la base de ce document que l'on propose une évolution des règles limitée au territoire de la Samaritaine.

La révision simplifiée, procédure prévue à l'article L.123-13 du code de l'Urbanisme, est employée lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, qui présente un **intérêt général**. Elle est dite simplifiée car elle ne concerne qu'une portion du territoire parisien et cette procédure prend relativement moins de temps qu'une révision générale du PLU.

Le Conseil de Paris a approuvé l'engagement et les modalités de la révision simplifiée en juillet 2009.

Cette délibération détaillait les différentes étapes de la procédure :

Une phase de concertation comprenant la présente réunion publique (il s'agit de la présente réunion) et la diffusion d'une plaquette d'information (qui a été distribuée aux personnes présentes);

Un examen par les personnes publiques associées (Préfecture, Chambre des métiers, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre d'Agriculture, Conseil Régional, Conseil Général, Syndicat des transports d'Île-de-France) sous la forme d'une réunion prévue le 10 décembre 2009.

Une enquête publique qui se déroulera du 6 janvier 2010 au 10 février 2010 dans les mairies des 1er et 8ème arrondissements. Tous les documents concernant la révision seront mis à la disposition du public et accompagnés de registres d'enquête sur lesquels les avis

du public seront consignés. L'enquête publique donnera lieu ensuite à la remise d'un rapport d'enquête établi par le commissaire enquêteur désigné par le président du tribunal administratif;

Au vu du rapport d'enquête publique, un vote des deux conseils d'Arrondissement puis du Conseil de Paris approuvera le projet de révision simplifiée.

a) Description du site concerné par la révision :

Les deux îlots composant le site sont ensuite présentés sur un plan, avec des photographies illustrant chacune des entités : au sud, le **magasin 2**, inscrit au titre des monuments historiques, comprend l'extension monumentale réalisée par l'architecte Henri Sauvage côté Seine, le bâtiment sous verrière réalisé par Frantz Jourdain, et la partie dite « plateau » réalisée par le même architecte mais dont les éléments décoratifs intérieurs ont disparus ; le **magasin 4** situé entre la rue de Rivoli et la rue Baillet qui n'est pas concerné par une inscription au titre des monuments historiques et qui est composé d'un bâti hétérogène résultant d'annexions et de réaménagements successifs d'immeubles de rapport.

L'îlot situé au nord, entre la rue de Rivoli et la rue Baillet, comprend également des immeubles anciens qui, bien qu'acquis par la Samaritaine, ne sont pas intégrés dans le magasin (24 à 34 rue de l'Arbre Sec) ; ainsi que 3 immeubles (8, 10 et 12 rue Baillet) qui ne font pas partie du patrimoine de la Samaritaine. Ces derniers immeubles feront l'objet d'un traitement différencié dans le cadre de la révision.

Des visites de ces immeubles pourront être organisées notamment pour les associations locales.

Il est présenté un bref rappel historique des Grands Magasins de la Samaritaine.

- **Fondation en 1870** des « Grands Magasins de La Samaritaine » par Ernest Cognacq et son épouse Louise Jay.
- **1904-1910** : construction du magasin 2 de style Art Nouveau par Frantz Jourdain.
- **1925-1928** : extension du magasin 2 réalisée par Henri Sauvage quai du Louvre.
- **1930** : extension rue de Rivoli dans différents immeubles de rapport formant le Magasin 4.
- **Après-guerre** des réaménagements successifs conduisent à occulter ou à modifier des éléments du patrimoine.
- **1990** : inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques du magasin 2.

b) L'élaboration d'un nouveau programme :

En 2005, la Samaritaine comportait 30 000 m² de surfaces de vente pour près de 80 000 m² de surfaces totales, 1 406 emplois directs ou indirects, 10 000 à 20 000 visiteurs quotidiens.

Les Grands Magasins ont été fermés au public le 15 juin 2005, la poursuite de l'exploitation ayant fait l'objet d'un avis défavorable de la Préfecture de Police de Paris pour des raisons de sécurité.

A l'initiative de la Ville de Paris, un Comité de site réunissant les principaux acteurs concernés est alors constitué pour étudier le devenir du site et différents projets de réouverture.

Le diagnostic établi montre très vite l'impossibilité de répondre aux normes de sécurité d'un Grand Magasin et d'un Immeuble de Grande Hauteur côté Seine sans porter atteinte au patrimoine inscrit au titre des monuments historiques.

Après discussion, la direction de la Samaritaine propose un programme mixte (commerces, logements sociaux, crèche, bureaux, hôtel) approuvé par le comité de site en avril 2009. Le Conseil de Paris dans sa séance des 6, 7 et 8 juillet 2009 donne un avis favorable à l'engagement par le Maire de Paris d'une procédure de révision du PLU pour permettre la réalisation de ce programme.

Les objectifs d'intérêt généraux poursuivis au titre de la révision simplifiée du PLU sont les suivants :

- **Revitaliser le site** de la Samaritaine en lui conservant sa primauté commerciale tout en respectant le patrimoine et les règles de sécurité.
- **Réduire le déficit en logements sociaux** de l'arrondissement et répondre aux besoins des familles grâce à un équipement de petite enfance.
- **Réaliser un projet qui valorise le patrimoine tout en créant une architecture contemporaine de qualité.**

La nouvelle Samaritaine comprendra environ 67 000 m² de surfaces :

- **Le commerce** restera l'activité identitaire du site et occupera trois niveaux: rez-de-chaussée, sous-sol et premier étage. L'offre intégrera des services aux habitants, notamment un commerce alimentaire. Les surfaces commerciales représenteront près de 24 000 m² soit une diminution modérée par rapport aux 30 000 m² de surfaces de vente de l'ancienne Samaritaine.
- **7000 m²** représentant **une centaine de logements sociaux** seront créés rue de l'Arbre Sec (rapportés à environ 1 800 m² de surfaces de logements existants sur le site actuellement soit un solde positif en surfaces d'habitation de 5 200 m²).
- **Une crèche de 60 berceaux** ouverte aux habitants du 1er arrondissement sera aménagée dans le projet.
- **Des bureaux et un centre de conférences internationales** seront aménagés sous la verrière protégée au titre des monuments historiques du magasin 2.
- **Un hôtel** occupera l'immeuble Art Déco également protégé côté Seine. Sa terrasse panoramique restera ouverte au public.

M. Jean-François Legaret, maire du 1^{er} arrondissement, donne la parole à M. Philippe de Beauvoir, président de la Samaritaine pour une présentation détaillée du projet :

M. Philippe de Beauvoir en introduction indique qu'il s'agit pour le groupe qu'il représente d'une prise de risque importante pour une longue route pendant 3 à 4 ans. Il indique avoir besoin de la bonne volonté collective pour sortir cet ensemble exceptionnel de l'enlisement. Il s'agit d'un engagement du groupe en faveur de l'intérêt général. C'est pourquoi a été conçu un site multiactivité dynamique dont les énergies se croisent et se

nourrissent les unes les autres. Cet ensemble donnera une nouvelle vibration au cœur de Paris, un nouvel élan économique pour le quartier et fertilisera les services et les commerces qui l'environnent. Il formule l'ambition de donner un rayonnement métropolitain au travers des commerces et des bureaux et international au travers de l'hôtel et du centre de conférences. Il précise qu'il s'agit d'un projet résolument orienté vers le développement durable et la création d'emplois pérennes. Des standards de haute qualité environnementale seront appliqués et une dimension sociale réaffirmée par la prise en compte des besoins de l'arrondissement et des services aux Parisiens : crèche et logements sociaux. Le projet prévoit en outre la création d'au moins 2 200 emplois, soit nettement plus qu'au moment de la fermeture. En conclusion, il rappelle qu'il s'agit d'un chemin difficile, d'un énorme chantier, qui ne pourra être réussi qu'avec un esprit constructif et une solidarité collective pour le mener à bien.

M. Jean-François Legaret donne ensuite la parole à Mme Marie-Line Antonios, directrice du patrimoine immobilier de la Samaritaine.

Mme Antonios présente la démarche qui a abouti au projet et les grandes lignes de l'organisation du programme.

La Samaritaine est un lieu unique, un héritage collectif auquel les Parisiens sont très attachés et à cet égard l'entreprise qu'elle représente a une grande responsabilité pour lui conserver cette envergure.

Mme Antonios indique que les bâtiments sont à la fois complexes et hétérogènes avec des constructions métalliques et des planchers de verre qui ne correspondent plus du tout aux normes en vigueur malgré son inscription pour 75% de sa surface à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. C'est un bâtiment qui ne répond pas à la réglementation incendie, aux normes handicapées et encore moins aux normes environnementales. C'est un bâtiment qui consomme beaucoup d'énergie. Avec ces contraintes, il fallait trouver un programme qui puisse s'adapter à la fois à la protection du patrimoine, aux exigences commerciales et aux normes des logements sociaux.

L'élaboration du programme s'est basée sur l'histoire de la Samaritaine. La Samaritaine historiquement est un lieu d'innovation. Les Cognacq-Jay ont innovés du point de vue commercial, du point de vue urbanistique, du point de vue social. Ils ont remodelés le quartier avec les bâtiments qui sont aujourd'hui inscrits. La direction actuelle de la Samaritaine est partie de ces fondamentaux pour bâtir un programme suivant trois axes principaux : le rayonnement, la proximité et l'identité.

Le rayonnement se fait au travers d'un programme commercial généraliste, ouvert au plus grand nombre, accessible mais néanmoins atypique. Mme Antonios indique que la Samaritaine s'efforcera de capter des enseignes nouvelles dans Paris. Les bureaux maintiendront de l'emploi et de l'activité dans le centre de Paris et enfin l'hôtel situé en front de Seine bénéficiera d'un site assez exceptionnel et comptera une centaine de chambres avec une clientèle française et internationale.

La proximité : l'idée consiste à créer un lien social, à répondre aux demandes et aux attentes des habitants des quartiers les plus proches avec une crèche de 60 berceaux et enfin, de manière plus large, à la demande des Parisiens avec une centaine de logements sociaux.

L'identité : la Samaritaine possède une identité très forte liée à son patrimoine qu'il faut absolument mettre en valeur, rénover, restructurer. Une architecture innovante viendra s'inscrire dans la partie restructurée du projet. Enfin la mixité urbaine. Le fait de créer

plusieurs activités sur un même site participe à l'animation de la Ville et du quartier. Il existera un réel brassage social en raison d'un hôtel qui sera plutôt de prestige mais associé dans son voisinage avec des logements sociaux.

Une présentation est alors faite des principes d'organisation élaborés par la Samaritaine à partir de plans du rez-de-chaussée, du premier étage et d'un étage courant.

Il est indiqué à cette occasion :

Que le projet prévoit **une importante dédensification** par rapport à l'existant (-14 000 m² envisagés sur environ 80 000 m² existants actuellement). Cette dédensification se traduira par l'ouverture de patios intérieurs permettant d'amener un éclairage naturel jusqu'aux niveaux commerciaux et la végétalisation de certains espaces.

A rez-de-chaussée, le projet s'organise autour d'une rue intérieure à caractère commerçant et privilégiant les vues et perspectives sur le Seine.

Le premier étage reste à dominante commerciale à l'exception des espaces situés côté Seine (hôtellerie) et sous la verrière (bureaux).

Le plan d'étage courant fait apparaître la localisation des logements du côté de la rue de l'Arbre Sec à un emplacement situé au calme.

Mme Antonios conclut sa présentation en rappelant qu'il s'agit d'une grande opération de renouvellement urbain au cœur de Paris. Elle va créer 56% d'emplois en plus par rapport à ceux existants avant la fermeture. D'ores et déjà des emplois d'insertion sont prévus sur le chantier de curetage des bâtiments. Elle augmentera de 20% l'offre actuelle en logements sociaux de l'arrondissement. En ce qui concerne le volet environnemental, le projet innovera en matière de logistique et de desserte de l'hôtel, des commerces, des bureaux. La direction de la Samaritaine travaillera avec les services de la Ville de Paris pour créer une plateforme logistique commune en dehors de Paris qui groupera toutes les livraisons des enseignes et sera gérée par la Samaritaine au moyen de véhicules hybrides pour éviter le phénomène d'engorgement fréquent dans les secteurs de Grands Magasins.

Le dernier point concerne la transparence. Le programme proposé ce soir a été approuvé par un comité d'entreprise en septembre 2008. Les représentants des syndicats ont été largement consultés et associés. Les riverains de la rue Baillet ont été conviés à une réunion le 1^{er} décembre 2009 portant sur les problématiques de chantier. La Samaritaine proposera au public des visites permettant de se rendre compte de l'état intérieur des bâtiments. A partir du 18 décembre 2009, une bâche d'information sera installée sur la façade de la rue de Rivoli et dès que le projet architectural sera élaboré, une maison du projet verra le jour où seront exposés maquettes et perspectives et où le public pourra s'informer et poser des questions.

M. Didier Bertrand présente ensuite le contenu de la révision simplifiée :

c) Le contenu de la révision simplifiée du PLU sur le site de la Samaritaine:

La réalisation du programme proposé nécessite une révision simplifiée du PLU :

Les îlots concernés par la révision ont en effet été inscrits, lors de la révision générale du PLU approuvée en juin 2006, en **site de protection des grands magasins** (article UG.14.4.2 § 6 du règlement).

En cas de restructuration du site, la proportion des surfaces commerciales existantes doit être conservée ce qui n'est pas compatible avec la préservation du patrimoine protégé au titre des monuments historiques et le respect de la réglementation incendie.

La révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme porte donc principalement sur la **réduction de l'obligation de conservation des surfaces commerciales, qui devront représenter au moins 36% du nouveau programme**, et sur l'inscription d'un **emplacement réservé** pour la réalisation de logements sociaux et d'un **périmètre de localisation d'une crèche**.

La réalisation de ce programme suppose également deux autres modifications du PLU :

La **modification des filets de couleur qui définissent la hauteur de façade et de son couronnement admissibles**, portés à 25 mètres plus 6 mètres maximum de couronnement autorisés, soit 31 mètres. Ceci permet de tenir compte de la hauteur des bâtiments existants qui atteint 31,50 mètres côté Rivoli et 38 mètres côté Seine ;

Une **adaptation ponctuelle du fuseau de protection** de la perspective du Musée du Louvre vue depuis l'Arc de Triomphe, tenant compte de la hauteur existante du bâtiment historique construit par Henri Sauvage côté Seine et du nouveau gabarit enveloppe proposé. Cette adaptation concerne également le 8^{ème} arrondissement qui se trouve donc associé à la procédure d'enquête publique.

Une coupe des hauteurs existantes et des possibilités réglementaires actuelles et projetées dans le cadre de la révision est projetée.

Elle fait apparaître que les bâtiments existants, qui culminent à plus de 38 mètres, dépassent aujourd'hui très largement les possibilités actuelles du règlement.

Il est donc proposé pour permettre l'adaptation des bâtiments nécessaire à la concrétisation du projet, de relever la hauteur réglementaire dans le périmètre de la révision, à un niveau représentant la hauteur moyenne du bâti existant. Le filet correspondant autorisera une hauteur de verticale de 25 mètres depuis le sol, surmontée d'un couronnement maximum allant de 3 mètres pour les voies les plus étroites (rue Baillet) à 6 mètres pour les voies les plus larges (rue de Rivoli).

Les constructions devront ménager des transparences en dessous du volume autorisé. En ce qui concerne le fuseau de protection deux vues sont projetées, l'une prise au téléobjectif, l'autre dans les conditions habituelles de vision de la perspective vue depuis l'Arc-de-Triomphe.

Elles permettent de visualiser les dépassements déjà existants interceptant la vue protégée (Pavillons du Louvre, Eglise Saint-Gervais, Beffroi de la Mairie du 1er, immeuble de la Samaritaine côté Seine) et les dépassements qui seraient autorisés par le rehaussement du filet de hauteur à 25 mètres sur le site de la Samaritaine.

d) Le calendrier :

En conclusion de la présentation, le calendrier de l'opération est rappelé :

Révision du PLU

- 6, 7 et 8 juillet 2009 : vote du Conseil de Paris. Engagement de la révision simplifiée du PLU sur le site de la Samaritaine. Fixation des modalités de concertation.
- 7 décembre 2009 : réunion publique de concertation.
- Du 6 janvier 2010 au 10 février 2010: enquête publique sur la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme relative à l'opération.
- Avril - Mai 2010 : réunion publique de présentation de l'esquisse architecturale du projet.
- Juin 2010 : approbation de la révision simplifiée par le Conseil de Paris.

Projet de la nouvelle Samaritaine :

- Décembre 2009 - septembre 2010 : chantier de curage et de désamiantage.
- 4ème trimestre 2010 : enquête publique sur le projet et son impact.
- 2ème trimestre 2011 : début du chantier de la nouvelle Samaritaine.
- Fin 2013 : ouverture au public de la nouvelle Samaritaine.

En ce qui concerne la rue Baillet, M. Bertrand précise que rien n'a été prévu dans le cadre de l'enquête publique concernant une modification de son statut. La rue Baillet est actuellement une voie publique parisienne malgré sa situation un peu particulière entre deux pôles de la Samaritaine. Les immeubles de logements de la rue Baillet ne sont pas directement concernés par la révision du PLU. On peut envisager, comme il en existe déjà, une passerelle entre les deux magasins ou des communications souterraines qui nécessitent des « déclassements de volume », mais il n'est pas envisagé à ce stade une évolution du statut de la rue Baillet, ni de son architecture. C'est la suite du projet qui le déterminera. S'il y avait une évolution envisagée postérieurement, une enquête publique serait nécessaire.

M. Jean-François Legaret invite l'assistance à faire part de ses questions et observations :

M. Delagneau, vice-président de l'association *Ensemble rue Baillet* et président du syndicat des copropriétaires du 8 et 8bis rue Baillet, observe que les filets vont être rehaussés dans la rue Baillet alors qu'il s'agit d'une rue extrêmement étroite. Il demande que l'on profite du projet pour améliorer la situation de la rue Baillet et il retire de la présentation du projet qu'aucune amélioration n'est prévue pour cette rue, bien au contraire.

Une représentante de l'association *Accomplir* présente une série de questions. Elle demande quelle est la surface des logements murés actuellement et la superficie des logements de la rue Baillet. Elle demande quelle est la surface nette de logements créés et si cette surface nette comprend également des logements actuellement habités. Elle souhaite connaître la justification de l'énorme cadeau de la Ville à LVMH que représente la modification du PLU et l'ajout d'étages supplémentaires. Elle fait observer que la modification substantielle des bâtiments laisse présager à terme la surélévation des immeubles de la rue de Rivoli. Elle souhaite connaître le type de logements sociaux prévus

sur le site. Elle demande s'il existe un projet de logements non sociaux compte tenu du manque de logements à Paris. Elle s'étonne qu'il apparaisse utile de créer un nombre de bureaux aussi important dans une période où les surfaces de bureaux à louer sont de plus en plus importantes. Elle demande si les berceaux de la crèche viendront s'ajouter à ceux déjà existants dans la rue de l'Arbre Sec.

M. Legaret répond immédiatement concernant la question relative à la crèche. Il s'agira d'une autre crèche indépendante de celle située rue de l'Arbre Sec.

Mme Podevin, représentante de la *CGT* de la Samaritaine, indique qu'en tant que syndicat, la *CGT* se considère comme garante du plan de sauvegarde de l'emploi lors de la réouverture à savoir la priorité accordée au reclassement des anciens salariés. Elle relève que dans la première intervention, on parle de la primauté commerciale des grands magasins puis qu'ensuite on parle de la réduction à 36% des surfaces de commerce. Elle demande quelle sera la part respective en mètres carrés des grands magasins, de l'hôtellerie et du centre de conférences et si la réouverture se fera bien en tant que « Grands Magasins de la Samaritaine ».

M. Legaret invite les différents orateurs à répondre aux questions.

M. Legaret précise que 1 800 m² de logements existent du n°24 au n°36 de la rue de l'Arbre Sec. Ces logements vides sont propriétés de la Samaritaine et seront transformés dans le cadre du projet. Les immeubles de logements situés du 8 au 12 rue Baillet forment une enclave dans l'opération. Il n'est pas question de démolir ces immeubles qui possèdent de grandes qualités patrimoniales.

M. Bertrand souligne que la mise au point du projet comporte aussi les questions d'habitabilité, de confort, d'éclairage. Lors de l'examen du projet architectural, l'intérêt des immeubles de la rue Baillet sera examiné au regard des règles générales du PLU. Il faudra prendre en compte les questions d'éclairage et de vues à l'examen du permis de construire. L'objectif est bien que la situation de la rue Baillet soit améliorée.

Par ailleurs, M. Bertrand précise en réponse à la représentante de l'association *Accomplir* que les logements de la rue Baillet ne font pas partie du décompte global des surfaces de logement de l'opération. Dans le bilan global de l'opération, ce qui est proposé, c'est la création de 7 000 m² de logement social, dont l'équivalent de 5 200 m² représentent une création nette de logement compte tenu des 1 800 m² de logements non sociaux vides existants sur le site actuellement.

M. Legaret rappelle qu'il a présidé une réunion d'information sur le chantier de désamiantage le 1^{er} décembre 2009 à la Mairie d'Arrondissement et qu'il est prêt à organiser autant de réunions que nécessaire pour répondre aux questions des riverains de la rue Baillet.

M. Bertrand indique qu'il n'y a pas lieu d'évoquer un « cadeau » fait à LVMH mais une évolution du règlement en matière de hauteur dont la justification tient à la situation patrimoniale du site. Les filets de hauteur actuels sont plus bas que les bâtiments actuels, y compris ceux qui sont protégés. Il y a donc une solution illogique à laquelle il convient de remédier. On cherche à se rapprocher de la logique patrimoniale du site. Un autre élément consiste à rechercher une souplesse qui permettra la rénovation du site sans qu'il soit porté atteinte ni aux vues ni au confort des habitants tout en respectant les impératifs de développement durable et en dédensifiant le site.

En ce qui concerne le choix du type de logements sociaux, les choses ne sont pas encore arrêtées mais il y a l'idée d'implanter à la fois des logements familiaux et peut-être un foyer pour jeunes travailleurs.

M. Legaret rappelle que la centaine de logements sociaux créée se compare aux 513 existants dans l'arrondissement, ce qui n'est pas marginal.

M. Bertrand précise les proportions envisagées dans le programme : 36% des surfaces globales seront dévolues au commerce, 30 à 32% des surfaces aux bureaux, 21% des surfaces à l'hôtellerie.

M. Bruno Villeneuve, directeur général de la Samaritaine, précise en réponse à la question posée par Mme Podevin que le nom de la Samaritaine est immuable et caractérisera toujours ce site à sa réouverture. En ce qui concerne les 24 000 m² dévolus au commerce, il y aura une moyenne surface alimentaire et pour le reste des enseignes diversifiées et innovantes car le site possède une nature populaire en liaison historique avec les Halles de Paris. La rue de Rivoli est toujours une rue populaire où seules les enseignes de moyenne gamme parviennent à se positionner durablement. Le mouvement actuel des grands magasins parisiens est au contraire de se positionner sur le haut de gamme. Il précise que son devoir de chef d'entreprise est de proposer un magasin adapté à la clientèle du site et de créer à cet emplacement des emplois qui ont une pérennité. La solidité économique passe par une offre à des prix très accessibles, ce qui est de moins en moins le cas dans les Grands Magasins.

M. Legaret donne la parole à M. Alain Le Garrec, conseiller de Paris.

M. Le Garrec rappelle que les lieux sont fermés depuis 1995 et se félicite que 2 200 emplois puissent être créés. Sur le désamiantage il souhaite savoir si toutes les précautions seront prises compte tenu de la proximité de l'école et de la crèche rue de l'Arbre Sec. Il demande par ailleurs si un raccordement à Climespace est prévu pour éviter des tours de refroidissement en toiture. En ce qui concerne les livraisons et le stockage, il souhaite savoir quelles seront les préconisations de la Ville et les solutions proposées par la Samaritaine pour éviter le passage de poids lourds desservant un site de stockage situé en banlieue, solution qui ne lui paraît pas convenable. M. Le Garrec rappelle que le Maire du 1^{er} arrondissement a refusé le transit de poids lourds rue de l'Arbre Sec.

M. Legaret indique qu'effectivement il s'y est opposé.

Un intervenant souhaite connaître la nature des démolitions de bâtiments envisagées notamment rue de Rivoli et rue de l'Arbre Sec.

Un représentant de l'association *Accomplir* souhaite savoir si l'augmentation des hauteurs sur la rue de Rivoli ne va pas déboucher à terme sur une surélévation de l'ensemble des bâtiments de cette rue. Par ailleurs, il souhaite savoir si le raccordement à Climespace de la Samaritaine compte tenu également du raccordement pour le rafraîchissement de la future Canopée des Halles, est compatible avec la capacité de la centrale existante.

Une intervenante souhaite savoir s'il s'agira d'un chantier vert et en quoi cela consiste.

Mme Antonios concernant le désamiantage rappelle que l'essentiel des travaux préparatoire concerne le déshabillage des installations techniques, notamment celles situées en toiture et que le désamiantage représente une part très faible de l'ensemble de ces travaux, de l'ordre de 10% du marché global de curetage. Il concerne principalement les protections en fibres ciment des poteaux métalliques. Ce désamiantage est très

circonscrit et se fait dans une atmosphère confinée à l'intérieur du bâtiment. Les rotations nécessaires à ce chantier préparatoire représentent environ 8 à 10 camions par jour essentiellement rue de la Monnaie et il n'y aura pas de livraison ou d'enlèvement rue de l'Arbre Sec aux horaires d'entrée ou de sortie des enfants. Les camions éviteront le passage par la rue Baillet.

M. Legaret indique que la base vie du chantier sera installée à l'intérieur du bâtiment dans l'ancien hôtel de Sainte-Marie et ne débordera donc pas sur l'espace public.

Mme Cohen-Solal répond que la ville est évidemment soucieuse de régler au mieux ces questions de livraison avec la Samaritaine dans un quartier extrêmement dense. Le stockage se fera dans un lieu près de Paris et les livraisons devront de faire par des « véhicules propres » au gabarit adapté aux rues. Les livraisons devront être intégrées à l'intérieur du bâtiment pour éviter des stationnements sur la voie publique.

Mme Antonios confirme que les véhicules auront un gabarit réduit compte tenu de la trame des bâtiments inscrits dans lesquels les véhicules devront passer. Concernant le chantier vert, Mme Antonios précise qu'il consiste en une limitation des bruits, au tri et au recyclage des déchets, à la traçabilité des matériaux.

M. Legaret indique qu'il a élaboré à l'été 2009 avec son équipe une charte de qualité des chantiers. Ce document est à la disposition du public et fait l'objet d'une première application rue de Rivoli. La signature de cette charte sera naturellement proposée à la Samaritaine dans le cadre de son chantier et son application fera l'objet d'un suivi attentif.

M. Legaret rappelle son intérêt pour l'utilisation de la Seine comme mode d'acheminement ou d'enlèvement des matériaux de chantier. M. Legaret revient sur la question des hauteurs. Il rappelle qu'en cas de démolition des bâtiments existants, les filets de hauteur actuels ne permettraient pas de reconstituer la hauteur des bâtiments existants. Il n'y a donc pas de cadeau à LVMH mais un raisonnement de bon sens qui consiste à partir de l'existant et à permettre de retrouver la hauteur moyenne du site actuel.

M. Bertrand rappelle qu'il s'agit d'un cas spécifique lié à une opération d'intérêt général qui ne crée pas un précédent applicable au quartier environnant ou à la rue de Rivoli. Si l'on voulait le faire, il faudrait procéder à une révision générale du PLU, procédure très longue. Dans le cadre d'une révision simplifiée, la modification des règles est circonscrite au périmètre du site concerné.

A la demande de M. Legaret, Mme Antonios répond sur la question des démolitions envisagées. Les cabinets des architectes travaillent actuellement à élaborer des projets sans *a priori*. Les premières esquisses devraient être connues en mars mais rien n'est décidé pour le moment.

M. Legaret précise que la *Commission du Vieux Paris* dont il est membre visitera le bâtiment le 18 décembre et qu'elle sera amenée à émettre des recommandations.

M. de Beauvoir souligne que 14 000 m² sont perdus par l'effet des démolitions mais permettront d'assurer un meilleur éclairage naturel au cœur des bâtiments. Que du point de vue du périmètre 80% resteront à l'identique puisque le Magasin 2 est entièrement inscrit. Pour le bâtiment situé rue de Rivoli, les architectes travaillent à des hypothèses soit de réhabilitation de l'existant, soit à un geste architectural mais à l'heure actuelle, la Samaritaine n'a pas arrêté sa position et ne s'est pas concertée avec la Ville de Paris sur la question. Plusieurs cabinets travaillent actuellement et lorsqu'un projet acceptable aura

été proposé, il fera l'objet d'une discussion avec la Mairie de Paris et d'une consultation notamment dans le cadre du permis de construire.

M. Bertrand précise que la procédure en cours ne traite pas de la question de la démolition des bâtiments et que cette question sera traitée dans le cadre de l'instruction des permis de démolir et de construire. S'agissant d'un site protégé, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France devra être suivi. La phase de révision ne préjuge pas des solutions qui pourront être apportées dans le cadre de l'instruction du permis.

Mme Antonios confirme la connexion au réseau de Climespace.

M. Legaret indique que Climespace dispose de plusieurs installations de production qui travaillent en réseau et cherchent actuellement à se rapprocher de la Seine. A priori, les capacités futures de Climespace devraient être suffisantes pour satisfaire aux besoins combinés des Halles et de la Samaritaine.

Une déléguée syndicale de la *CFDT-Samaritaine* demande si le site de la Samaritaine conservera son nom lorsqu'il réouvrira.

M. de Beauvoir indique que le site de la Samaritaine possède un nom immuable auquel les Parisiens sont tous très attachés.

Un intervenant demande que la surface alimentaire soit la plus large possible pour diversifier l'offre commerciale. Il demande si l'acheminement des marchandises n'est pas possible par la ligne 7 du métro qui est reliée à la Villette. Il demande que la question des aspects de circulation soit traitée par la Ville.

Une intervenante demande quel sera le geste architectural pour la passerelle entre le Magasin 2 et le Magasin 4 et souligne une antinomie entre l'hôtel de luxe côté Seine et l'offre commerciale de moyenne gamme qui ne répondra pas aux attentes de cette clientèle.

M. Legaret indique que les clients des grands hôtels de la rue de Rivoli sont aussi demandeurs d'une offre traditionnelle et typiquement parisienne lorsqu'ils sortent en ville comme il a pu le vérifier dans des restaurants du 1^{er} arrondissement.

Un intervenant indique qu'il est déçu que le côté populaire soit situé rue de Rivoli alors que les aspects luxueux seront côté Seine dans la partie la plus intéressante du point de vue patrimonial. Il exprime sa crainte que ces lieux ne soient plus ouverts au public.

Mme Cohen-Solal indique que l'organisation des commerces prévoit une surface alimentaire de proximité qui ne relève pas du luxe. Mme Cohen-Solal relève comme M. de Beauvoir que la rue de Rivoli est un lieu de commerce populaire dans lequel la Samaritaine ne sera pas une oasis de luxe. Mme Cohen-Solal rappelle que les normes de sécurité interdisent de refaire des immeubles côté Seine en raison de leur inscription aux monuments historiques mais que l'occupation hôtelière n'interdira pas forcément l'accès aux commerces et au restaurant de l'hôtel.

M. de Beauvoir rappelle que l'hôtel est un lieu public et qu'une rue traversante commerciale ouverte au public permettra de traverser l'atrium central. La verrière restera ouverte et visible du public.

Mme Antonios rappelle que dans un immeuble à structure métallique, il est impossible de réaliser plus de trois niveaux commerciaux sans les compartimenter, ce qui oblige à

prévoir des bureaux en superstructure sous la verrière. En ce qui concerne le traitement architectural de la passerelle celui-ci devrait être connu en mars 2010.

M. René Bazin souhaite connaître le plan d'ensemble concernant le remodelage du centre de Paris entre le projet des Halles et la Samaritaine. Il ne voit pas la cohérence d'ensemble entre les deux.

M. Legaret indique qu'il s'agit d'une question importante puisque la nouvelle sortie rue Marguerite de Navarre va créer un nouveau flux des Halles vers le sud. L'aménagement des flux va devoir être revu notamment rue des Bourdonnais, rue des Déchargeurs, rue Bertin Poirée. Les aménagements actuels ne permettent pas d'accueillir dans de bonnes conditions les flux et les correspondances entre les Halles et la Samaritaine. Il indique qu'il s'agit d'un point sur lequel des réponses devront être apportées et qui passera nécessairement par un réaménagement de cet espace intermédiaire entre les Halles et la Samaritaine.

Mme Cohen-Solal répond que l'espace public assure le lien entre les deux sites et qu'un traitement de l'espace public permettra une liaison satisfaisante.

Une intervenante revient sur cette question de la dissociation des flux entre les deux projets. Elle demande que les voies de bus soient reportées de la rue de la Monnaie à la rue du Louvre pour que les camions empruntent sans entrave la rue de la Monnaie plutôt que la rue de l'Arbre Sec.

M. Legaret indique que le report des lignes de bus est une idée très intéressante. Elle devra être débattue dans le cadre du conseil de quartier et étudiée par la direction de la voirie pour disposer d'arguments suffisamment convaincants vis-à-vis de la RATP.

M. Legaret remercie les participants à la réunion de concertation, les encourage à se manifester lors de l'enquête publique à partir du 6 janvier 2010 et lève la séance à 21h30.