

Enquête publique relative  
à la Révision Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme  
de la Ville de Paris  
sur le site de la Samaritaine (75001)

RAPPORT D'ENQUETE  
&  
AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Paris, le 30 avril 2010

## INTRODUCTION

1 <sup>ère</sup> PARTIE : RAPPORT D'ENQUETE
---

## PREAMBULE

**I. PROCÉDURE DE L'ENQUÊTE**..... pages 11 à 16

*I.1. Place de l'enquête dans la procédure de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.*

*I.2. Désignation du commissaire et opérations préalables à l'enquête.*

*I.3. Modalités matérielles de l'enquête.*

*I.4. Formalités de publicité.*

*I.5. Composition du dossier d'enquête.*

**II. OBJET DE L'ENQUÊTE** .....pages 17 à 42

*II.1. Etat des lieux et finalité de l'enquête*

*II.2. Environnement administratif*

*II.3. Analyse et évaluation du dossier soumis à l'enquête publique*

*II.4. Lecture du dossier d'information non soumis à enquête*

**III. OBSERVATIONS DU PUBLIC**.....pages 43 à 153

*III.1. Déroulement de l'enquête*

*III.2. Présentation des observations*

*III.3. Analyse des observations*

2 <sup>ème</sup> PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE
--

*Conclusions et avis du commissaire enquêteur* .....pages 154 à 161

*I. La participation*

*II. Le projet*

*III. Conclusions et Avis motivé du Commissaire enquêteur*

**LISTE DES ANNEXES****Délibération du Conseil municipal de la ville de Paris**

Annexe 1-1: Délibération DU-2009-162 relative à l'engagement d'une procédure de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Paris sur le site de la Samaritaine (1er) et approbation des objectifs poursuivis et des modalités de concertation, séance des 6,7 et 8 juillet 2009 (8 pages)

**Examen conjoint des personnes publiques associées**

Annexe 1-2 : procès verbal de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées, en date du jeudi 10 décembre 2009 (10 pages)

**Ordonnance du Tribunal Administratif de Paris**

Annexe 2 : Décision n° E09000016 /75, de monsieur le Président du Tribunal Administratif de PARIS, en date du 29/09/2009, désignant Mme Catherine MARETTE, en qualité de commissaire enquêteur, et de M. Etienne Fougeron, en qualité de commissaire enquêteur suppléant (2 pages).

**Arrêté municipal de la ville de Paris**

Annexe 3 : Arrêté de monsieur le Maire de Paris, du 7 décembre 2009, prescrivant l'enquête publique sur le projet de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Paris, du mercredi 6 janvier 2010 au mercredi 10 février 2010, (2 pages)

**Affichage**

Annexe 4-1 : copie de l'affiche relative à l'enquête publique relative à la révision simplifiée du PLU de Paris, ouverte du 6 janvier 2010 au 10 février 2010 inclus, (1 page)

Annexe 4-2-1 : certificat de monsieur le directeur général des services de la mairie du 1er arrondissement, pour le Maire de Paris, en date du 10 février 2010, (1 page)

Annexe 4-2-2 : certificat de madame la directrice générale des services de la mairie du 8ème arrondissement, pour le Maire de Paris, en date du 11 février 2010, (1 page)

Annexe 4-3 : répartition des panneaux d'affichage administratifs, et des points d'affichage, sur la commune, (2 plans)

Annexe 4-4 : certificat de la société « Publilégal » (10 pages)

**Fiche « Information »**

Annexe 5 : « Information », document établi par la Ville sur le déroulement de la procédure (1 page)

**Publications réglementaires dans la presse**

1<sup>ère</sup> insertion 15 jours avant le début de l'enquête :

Annexe 6-1-0 : tableau récapitulatif des publications (1page)

Annexe 6-1-1 : 'Bulletin Municipal Officiel de la Ville de Paris',  
du 15 décembre, page 3084 et 3112 (2pages)

Annexe 6-1-2 : 'Le Parisien', du 16 décembre, page VI (1page)

Annexe 6-1-3 : 'Libération', du 16 décembre, page 25 (1 page)

Annexe 6-1-4 : 'La Croix', du 15 décembre, page 24 (1 page)

2<sup>ème</sup> insertion 15 jours dans les 8 premiers jours de l'enquête :

Annexe 6-2-0 : tableau récapitulatif des publications (1page)

Annexe 6-2-1 : 'Bulletin Municipal Officiel de la Ville de Paris',  
du 8 janvier 2010, page 57 (1pages)

Annexe 6-2-2 : 'Le Parisien', du 7 janvier 2010, page 26 (1page)

Annexe 6-2-3 : 'Libération', du 8 janvier 2010, page 36 (1 page)

Annexe 6-2-4 : 'La Croix', du 7 janvier 2010, page 26 (1 page)

**Publications complémentaires**

Annexe 6-3-1 : mention sur le site Internet de la Ville de Paris (3 pages)

**Pièces complémentaires communiquées par la ville**

Annexe 7-1 : Fiche « Information », document établi par la Ville, en date  
du 21/01/2010, (1 page)

Annexe 7-2 : Procès verbal de la réunion publique de concertation, en  
date du 7 décembre 2009 (13 pages)

Annexe 7-3 : panneaux de l'exposition publique ( 6pages)

**PIECES ANNEXEES AU RAPPORT D'ENQUETE****Dossier soumis à enquête**

- Annexe 0-1 : Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées (10 pages)
- Annexe 0-2 : Notice de présentation (12 pages)
- Annexe 0-3 : Arrêté de mise à l'enquête publique (2 pages)
- Annexe 0-4 : Projet de révision simplifiée du Plan local d'urbanisme:  
Annexe 4-1 : rapport de présentation  
Annexe 4-2 : modifications apportées au règlement  
Annexe 4-3 : planche G-07 de l'atlas général PLU en vigueur  
Annexe 4-4 : planche G-07 de l'atlas général projet révision simplifiée  
Annexe 4-5 : légende des plans de l'atlas général  
Annexe 4-6 : carte des fuseaux de protection du PLU (extrait)
- Annexe 0-5 : Avis d'enquête publique (1 affiche format A2)
- Annexe 0-6 : Registres d'enquête (2 documents)
- Annexe 6-1: registre d'enquête publique de la révision simplifiée du PLU de Paris, ouvert le mercredi 6 janvier 2010 et clos le mercredi 10 février 2010, par monsieur le maire du 1er arrondissement de Paris (1 registre)
- Annexe 6-2 : registre d'enquête publique de la révision simplifiée du PLU de Paris, ouvert le mercredi 6 janvier 2010 et clos le mercredi 10 février 2010, par monsieur le maire du 8ème arrondissement de Paris (1 registre)
- Annexe 0-7 : information
- Annexe 0-8 : publications

**Dossier d'information [non soumis à enquête]**

- Annexe A : arrêté portant inscription de certaines parties des magasins de la Samaritaine au titre des Monuments Historiques (2 pages)
- Annexe B : note de synthèse « Etude historique et archéologique » GRAHAL (17 pages)
- Annexe C : Procès verbal de la réunion de concertation du 7 décembre 2009 (13 pages)

## INTRODUCTION

L'enquête publique porte sur la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Paris sur le site de la Samaritaine, au regard de l'intérêt général présenté par cette opération située dans 1er arrondissement de Paris.

### Rappel de la procédure

- L'article L123-13 du Code de l'Urbanisme prévoit une procédure dite de « révision simplifiée ». Cette procédure peut être utilisée pour permettre « *la réalisation d'une construction ou d'une opération d'intérêt général, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité* » qui ne pourrait pas être autorisée avec les règles du PLU en vigueur.
- Cette procédure est conduite sous l'autorité du Maire.
- Cette procédure a fait l'objet d'une concertation avec la population, d'un examen conjoint avec les personnes publiques associées et d'une enquête publique.
- A l'issue de la procédure, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des observations de l'enquête, sera approuvé par le Conseil de Paris après avis des Conseils d'arrondissement concernés. Les nouvelles dispositions entreront alors en vigueur.

### Objet de la procédure de la révision simplifiée

- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Paris a été approuvé les 12 et 13 juin 2006, par délibération du Conseil Municipal. Il est entré en vigueur le 1er septembre 2006. Par la suite, il a été évolué, notamment dans deux mises à jour le 24 septembre 2007 et le 10 décembre 2008, et les modifications successives les 12 et 13 novembre 2007, les 17, 18 et 19 décembre 2007 et les 29 et 30 septembre 2009.
- Les révisions simplifiées du PLU actuellement en cours, notamment sur le secteur Masséna Bruneseau, n'interfèrent pas avec la révision simplifiée sur le site de la Samaritaine.
- Aujourd'hui la ville souhaite engager une procédure de révision simplifiée en vue de permettre la restructuration des deux îlots affectés aux magasins 2 et 4, et délimités par la rue de Rivoli, la rue de l'Arbre Sec, la place de l'Ecole, le quai du Louvre et la rue de la Monnaie, la rue Baillet étant incluse dans le périmètre.
- Le programme envisagé vise à revitaliser sur le plan de l'activité et du commerce un site majeur du centre de Paris, réaliser des logements sociaux et un équipement de petite enfance, et de valoriser le patrimoine existant tout en créant une architecture contemporaine de qualité.

- Les adaptations réglementaires envisagées concernent principalement le 1er arrondissement (site de l'opération) et le 8ème arrondissement (adaptation ponctuelle du fuseau de protection de la perspective depuis la place de l'Etoile vers le musée du Louvre).
- L'opération comprendra 67.000m<sup>2</sup> de surfaces, dont 24.000m<sup>2</sup> de commerces, 7.000m<sup>2</sup> de logements sociaux, une crèche, des bureaux, un pôle d'activités dont un hôtel, un centre de conférences et de rencontres internationales et des bureaux.
- Le programme ayant pour objectif la revitalisation commerciale, la création de logements sociaux, et la valorisation du patrimoine, répond à la notion d'intérêt général mentionné à l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme.
- La réalisation du programme proposé nécessite une révision simplifiée du PLU portant sur une modification de l'article UG.14 (site de protection des grands magasins), la réduction de l'obligation de conservation de surfaces commerciales, l'inscription d'un emplacement réservé et d'un périmètre de localisation pour la réalisation de logements sociaux et d'une crèche, la modification des filets de hauteur et une adaptation ponctuelle du fuseau de protection de la perspective du musée du Louvre depuis la place de l'Etoile.

Conformément aux dispositions de la Loi n°83-630 du 12 juillet 1983, relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement, le présent document a pour objet :

- d'établir un rapport d'enquête relatant le déroulement de l'enquête publique, ayant pour objet la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Paris. L'enquête s'est tenue dans les mairies des 1er et 8ème arrondissements de Paris, du 6 janvier 2010 au 10 février 2010 inclus.

*cf. 1<sup>ère</sup> PARTIE : RAPPORT D'ENQUETE*

- de présenter les avis motivés du Commissaire enquêteur sur l'objectif de l'enquête publique, après que celui-ci ait pris connaissance des observations consignées ou annexées aux registres d'enquête ou formulées par le public lors des permanences en mairie.

*cf. 2<sup>ème</sup> PARTIE : AVIS MOTIVE*

*Conformément aux textes réglementaires, et comme indiqué dans l'article 6 de l'arrêté municipal, le rapport et les conclusions relatives à la révision simplifiée du PLU de Paris, sur le site de la Samaritaine, seront tenus à la disposition du public pendant un an, dans les mairies des 1er et 8ème arrondissement, à la Préfecture de Paris et à la Mairie de Paris.*

**1<sup>ère</sup> PARTIE**  
**RAPPORT D'ENQUETE**

## PREAMBULE

Le présent rapport relate le travail du commissaire enquêteur, chargé de procéder à l'enquête publique relative à la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Paris.

Le commissaire enquêteur a été désigné par ordonnance du Président du Tribunal Administratif de Paris, le 29/09/09, à la demande de l'autorité organisatrice de l'enquête, en l'occurrence, monsieur le Maire de Paris.

Le commissaire enquêteur a été choisi sur une des listes d'aptitudes départementales révisées annuellement. La loi 83-630, dite Loi Bouchardeau, du 12 juillet 1983, relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement, précise par ailleurs que :

*« ne peuvent être désignées comme commissaire enquêteur ou comme membre de la commission d'enquête les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête »*

Cette disposition législative ainsi que la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent l'indépendance totale du commissaire enquêteur, à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public ainsi que de sa parfaite neutralité.

S'agissant des aptitudes exigées des commissaires enquêteurs, la loi n'en fait pas mention se contentant de renvoyer à un décret l'établissement des listes d'aptitudes départementales aux fonctions de commissaire enquêteur.

L'article 7 de ce décret n°98-622 du 20 juillet 1998 codifié dans le Code de l'Environnement n'est guère plus explicite puisqu'il indique que la commission chargée de l'établissement des listes d'aptitude « *vérifie que le postulant remplit les conditions requises et arrête la liste, en se fondant notamment sur la compétence et l'expérience du candidat* », la compétence ne devant pas s'apprécier seulement au plan technique, mais aussi dans la connaissance des procédures administratives et dans celui du droit des enquêtes publiques. D'autres critères s'imposent à l'évidence, à savoir l'éthique et l'objectivité dont doit faire preuve le commissaire enquêteur.

Il n'est pas cependant nécessaire que le commissaire enquêteur soit un expert et s'il l'est, il ne doit en aucun cas se comporter en expert ni en professionnel és-qualité.

En effet l'expert est un auxiliaire de justice et son travail strictement défini par les magistrats est celui d'un spécialiste de justice. Le commissaire enquêteur n'a aucune borne à sa mission qui est d'apprécier l'acceptabilité sociale du projet soumis à l'enquête et il lui est recommandé de peser, de

manière objective le pour et le contre, puis de donner son avis motivé personnel, donc subjectif.

De même, le commissaire enquêteur n'a pas à se comporter en juriste et il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du tribunal administratif compétent. Il n'est donc pas du ressort du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure suivie ici est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

La pratique et la jurisprudence sont venues préciser ces conditions.

S'agissant de l'avis que doit exprimer le commissaire enquêteur, l'arrêt du Conseil d'Etat du 27 février 1970, est très clair sur ce point : *« considérant qu'il résulte des dispositions de l'article 8 du décret du 6 juin 1959 que, si le commissaire enquêteur doit examiner les observations consignées ou annexées au registre, il lui appartient d'exprimer dans les conclusions de son rapport son avis personnel ; qu'il n'est pas tenu, à cette occasion de répondre à chacune des observations qui lui ont été soumises ni de se conformer nécessairement à l'opinion manifestée, même unanimement, par les personnes ayant participé à l'enquête »*.

Le commissaire enquêteur a travaillé dans le strict respect des textes rappelés ci-dessus fixant sa mission et définissant ses pouvoirs.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier et des observations relevées dans les registres ou des courriers adressés au commissaire enquêteur, le commissaire enquêteur a rendu in-fine un avis personnel motivé en toute conscience et en toute indépendance.

## I. PROCEDURE DE L'ENQUETE

### I.1. PLACE DE L'ENQUETE DANS LA PROCEDURE DE REVISION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le projet de révision simplifiée du PLU est arrêté par délibération du Conseil municipal, soumis à l'examen conjoint des personnes publiques associées, puis mis à l'enquête publique par le maire, dans les formes prévues par les articles L123-13 et R123-21-1 du code de l'urbanisme.

Le projet de révision simplifiée du PLU relève donc de l'initiative du Maire qui est tenu d'en informer le Conseil Municipal, puis soumis à enquête de type Bouchardeau dans les formes prévues par les articles 1 à 21 du décret modifié n°85-453 du 25 avril 1985.

Cette enquête publique de révision simplifiée du PLU de Paris est ouverte en application des dispositions L123-13, R123-19 et R123-21-1 du code de l'urbanisme ainsi que des articles R123-7 à R123-23 du code de l'environnement.

### I.2. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET OPERATIONS PREALABLES A L'ENQUETE

Le commissaire enquêteur a été désigné dans le cadre de l'enquête publique, ayant pour objet la révision simplifiée du PLU de la Ville de Paris, par décision de monsieur le Président du Tribunal Administratif de Paris en date du 29/09/2009.

*Cf. annexe 2*

Préalablement au début de l'enquête, trois réunions de préparation de l'enquête ont été organisée par la mairie de Paris :

- 9 novembre 2009, sur le site de la Samaritaine, en présence de représentants de la Ville de Paris ci-après nommés M. Didier Bertrand, directeur adjoint de l'urbanisme, M. Pierre Alain Brossault, chef de la mission Communication, M. Bruno Lambert, architecte voyer, sous-direction du permis de construire et du paysage de la rue, Mme Gladys Chassin, attachée principale au bureau des règlements d'urbanisme, M. Jean-Paul Thiévenaz, chef du bureau des règlements d'urbanisme ; de représentants de la Samaritaine ci-après nommés Mme Marie-Line Antonios, directrice du patrimoine immobilier, Mme Martine Bartolomei, chargée de communication ; des commissaires enquêteurs, Mme Catherine Marette et de M. Etienne Fougeron ; et d'un représentant du GRAHAL (Groupe de Recherche Art Histoire Architecture et Littérature).

L'ordre du jour comprenait une visite des îlots des magasins 2 et 4 et une présentation des contraintes et des enjeux du projet : un patrimoine

architectural emblématique, une situation en front de fleuve exceptionnelle, et une opportunité de revitaliser le secteur et de réduire le déficit en logement social de l'arrondissement. Les commissaires enquêteurs ont pu ainsi apprécier l'état des deux îlots, des bâtiments désaffectés et les modifications proposées.

- mercredi 16 décembre 2009, à la Mairie de Paris, en présence de M. Jean-Paul Thiévenaz, chef du bureau des règlements d'urbanisme, Mme Gladys Chassin, attachée principale au bureau des règlements d'urbanisme, M. François Azar, adjoint au chef du bureau des études urbaines et de l'espace public, et Mme Catherine Falq, bureau des règlements d'urbanisme, Mme Marette et M. Etienne Fougeron, commissaires enquêteurs. Lors de cette réunion, la Ville a présenté les différentes pièces du dossier d'enquête, composé de deux parties distinctes : d'une part le dossier comprenant les éléments soumis à enquête, et d'autre part un dossier bien distinct comprenant des éléments d'informations complémentaires.

- lundi 5 janvier 2010, à la Mairie de Paris, en présence de M. Jean-Paul Thiévenaz, chef du bureau des règlements d'urbanisme, Mme Gladys Chassin, attachée principale au bureau des règlements d'urbanisme, Mme Catherine Falq, bureau des règlements d'urbanisme, Mme Marette commissaire enquêteur. Cette dernière réunion avant l'ouverture de l'enquête, a permis au commissaire enquêteur chargé de diligenter l'enquête, de coter et parapher les différentes pièces des deux dossiers identiques et les deux registres d'enquête, destinés réciproquement à la mairie des 1er et 8ème arrondissement.

### I.3. MODALITES MATERIELLES DE L'ENQUETE

a) Délibération du Conseil de Paris :

Lors de la séance des 6, 7 et 8 juillet 2009, le Conseil Municipal de Paris a approuvé la décision de mise en œuvre d'une procédure de révision simplifiée du PLU sur le site de la Samaritaine, situé dans le 1er arrondissement de Paris.

*Cf. Annexe 1-1*

b) Ordonnance du Tribunal Administratif de Paris :

Le 29 septembre 2009, M. le Président du Tribunal Administratif de Paris a désigné Mme Catherine Marette, en qualité de commissaire enquêteur et M. Etienne Fougeron, en qualité de commissaire enquêteur suppléant, conformément à l'article R.123-19 du Code de l'Urbanisme, dans le cadre d'une procédure de révision simplifiée du PLU de Paris sur le site de la Samaritaine (1er arrondissement).

*Cf. Annexe 2*

c) Arrêté d'organisation de l'enquête :

Le 7 décembre 2009, M. le Maire de Paris a pris un arrêté d'organisation de l'enquête, prescrivant l'enquête publique sur le projet de révision simplifiée du PLU de Paris, après consultation du commissaire enquêteur sur les jours et heures de permanence.

*Cf. annexe 3*

d) Modalités de réception des observations du public :

L'enquête s'est déroulée du mercredi 6 janvier 2010 au mercredi 10 février 2010 inclus, le siège de l'enquête étant fixé à la mairie du 1er arrondissement de Paris.

Le dossier d'enquête a été déposé dans les mairies du 1er et du 8ème arrondissement de Paris, où le commissaire enquêteur a assuré ses permanences : deux dossiers d'enquête et deux registres, cotés et paraphés, ont été mis à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture des mairies d'arrondissement, soit :

- lundi, mardi, mercredi et vendredi de 8h30 à 17h00;
  - jeudi de 8h30 à 19h30;
- (les bureaux étant fermés les samedis, dimanches et jours fériés)

En outre, le public était invité à faire parvenir ses observations au commissaire enquêteur par écrit au siège de l'enquête publique, Mairie du 1er arrondissement, 4 place du Louvre, 75001 Paris, en vue leur annexion aux registres d'enquête.

Le commissaire enquêteur s'est également tenu à la disposition du public au cours de cinq permanences qui ont eu lieu dans un bureau, situé en étage, accessible par ascenseur, aux jours et horaires ci-dessous indiqués.

Mairie du 1er arrondissement :

- mercredi 6 janvier 2010 de 9h00 à 12h00,
- samedi 23 janvier 2010 de 09h00 à 12h00
- jeudi 4 février 2010 de 16h00 à 19h00

Mairie du 8ème arrondissement

- lundi 11 janvier 2010 de 14h00 à 17h00
- vendredi 29 janvier de 9h00 à 12h00

#### I.4. FORMALITES DE PUBLICITE

a) Publications dans les journaux habilités :

Conformément à l'article 9 de l'arrêté municipal du 7 décembre 2009, ci-dessus nommé, un avis au public, reprenant les indications contenues dans le dit arrêté municipal, a été inséré dans deux journaux diffusés dans le Département [le 3ème journal est une mesure complémentaire] :

1ère insertion 15 jours avant le début de l'enquête :

'Le Parisien', en date du 16 décembre 2009,  
'Libération', en date du 16 décembre 2009,  
'La Croix', en date du 15 décembre 2009.

2ème insertion 15 jours dans les 8 jours suivants l'ouverture de l'enquête :

'Le Parisien', en date du 7 janvier 2010,  
'Libération', en date du 8 janvier 2010,  
'La Croix', en date du 7 janvier 2010.

D'autre part, l'arrêté municipal du 7 décembre 2009 prescrivant l'enquête publique, a été publié au Bulletin Municipal Officiel de la Ville de Paris, les 15 décembre 2009 et le 8 janvier 2010.

*Cf. Annexes 6-1-4 à 6-2-4*

b) Affichage :

Conformément à l'article 10 de l'arrêté municipal, une affiche, portant les indications contenues dans l'arrêté municipal à la connaissance du public, a été apposée par la société Publilégal, mandatée par la Ville de Paris, préalablement au début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci en Mairie et sur l'ensemble du secteur concerné. Cette société a procédé à des contrôles de l'affichage, a certifié l'affichage en fin d'enquête et a procédé à la dépose à partir du lendemain du jour de fin d'enquête.

*Cf. annexe 4-4*

La direction de l'Urbanisme de la Ville de Paris, en parallèle a demandé aux mairies d'arrondissement (1er et 8ème) de certifier la mise à disposition du public du dossier d'enquête publique et l'affichage de l'avis d'enquête publique pendant toute la durée de l'enquête.

*Cf. annexe 4-2-1 et 4-2-2*

A la demande du commissaire enquêteur, un plan de répartition des panneaux d'affichage administratifs, sur le territoire de la commune, a été établi par les services techniques de la Ville.

*Cf. annexe 4-3*

c) Information hors publicité légale :

La Ville a fait mention, sur son site Internet, [www.paris.fr](http://www.paris.fr), à la rubrique « urbanisme » de l'enquête publique (objet, durée, lieux, dates et heures de consultation du dossier et des permanences du commissaire enquêteur), indiquer une consultation possible de la plaquette de présentation, intitulée « Révision simplifiée du PLU pour le projet de la Samaritaine » mise à disposition du public dans les mairies des 1er et 8ème arrondissements, et présenter les panneaux de l'exposition.

*Cf. Annexe 6-3-1*

La Ville de Paris a également procédé à une diffusion sur les panneaux lumineux implantés dans les 1er, 2è, 3è, 4è, 5è, 6è, 7è,, 8è, 9è, 16è et 17è arrondissements du message « enquête publique du 6janvier 2010 au 10 février 2010 en mairie des 1er et 8ème arrondissements sur la révision simplifiée du PLU sur le site de la Samaritaine » (fréquence du message de 9h00 à 17h00 du 21/12/2009 au 10/02/2010).

La Ville a adressé une lettre d'information le 21 décembre 2009 avec le rapport de présentation de la révision simplifiée au PLU aux 12 associations suivantes : « Société pour la protection des paysages et l'esthétique de la France », « Union féminine civique et sociale », « Ile-de-France environnement », « SOS Paris », « Les amis de la terre », « Association pour la sauvegarde et la mise en valeur du Paris historique », « Plateforme des comités parisiens d'habitants et de participation à la vie de la cité », « Fédération nationale

de sauvegarde des sites et des ensembles monumentaux », « Comité national d'action contre le bruit » & « SOS environnement », « Les droits du piéton », « Comité d'aménagement et d'animation du 8ème », « Vieilles maisons françaises ».

- La Ville a fait imprimer des tracts et de plaquettes qui ont été mis à disposition dans les mairies des 1er et 8ème arrondissement de Paris.
- Les représentants de la Samaritaine ont fait réaliser une fresque de grande ampleur sur toute la façade du magasin 4, qui rappelle l'histoire du site et décrit les enjeux de la réhabilitation projetée sur le site.

## I.5. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier d'enquête publique relatif au projet de révision simplifiée du PLU de Paris sur le site de la Samaritaine était complété par un dossier d'information comprenant des documents d'informations complémentaires.

### 1) DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

#### *documents soumis à enquête publique*

- 01 : Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées (10 pages)
- 02 : Notice de présentation (12 pages)
- 03 : Arrêté de mise à l'enquête publique (2 pages)
- 04 : Projet de révision simplifiée du Plan local d'urbanisme:
  - 04-1 : rapport de présentation
  - 04-2 : modifications apportées au règlement
  - 04-3 : planche G-07 de l'atlas général -PLU en vigueur
  - 04-4 : planche G-07 de l'atlas général – projet de révision simplifiée
  - 04-5 : légende des plans de l'atlas (1 planche)
  - 04-6 : carte des fuseaux de protection du PLU (extrait)
- 05 : Avis d'enquête publique (1affiche format A2)
- 06 : Registres d'enquête (2 documents)
  - 06-1: registre d'enquête publique de la révision simplifiée du PLU de Paris, ouvert le mercredi 6 janvier 2010 et clos le mercredi 10 février 2010, par M. le maire du 1er arrondissement de Paris (1 registre)
  - 06-2 :registre d'enquête publique de la révision simplifiée du PLU de Paris, ouvert le mercredi 6 janvier 2010 et clos le mercredi 10 février 2010, par M. le maire du 8ème arrondissement de Paris (1 registre)
- 07 : information
- 08 : publications

### 2) DOSSIER D'INFORMATION

#### *documents complémentaires non soumis à enquête*

- A : arrêté portant inscription de certaines parties des magasins de la Samaritaine au titre des Monuments Historiques (2 pages)
- B : note de synthèse « Etude historique et archéologique » GRAHAL (17 pages)
- C : Procès verbal de la réunion de concertation du 7/12/2009 (13 pages)

*Cf. annexes 8-1 à 8-8, et 9-A à 9-C*

*A l'issue de l'enquête ont été effectuées les formalités prévues par les textes :*

- Signature des registres  
*Monsieur le Maire du 1er arrondissement de Paris a clos et signé le registre d'enquête relatif au projet de révision simplifiée du PLU de Paris sur le site de la Samaritaine, le 10 février 2010.*  
*Monsieur le Maire du 8ème arrondissement de Paris a clos et signé le registre d'enquête relatif au projet de révision simplifiée du PLU de Paris sur le site de la Samaritaine, le 10 février 2010.*
  
- Réception du dossier accompagné des registres  
*Le commissaire enquêteur s'est rendu à la Mairie de Paris pour réceptionner le dossier de révision simplifiée du PLU de Paris, soumis à enquête, accompagné des deux registres d'enquête des 1er et 8ème arrondissement de Paris, le 10 février 2010.*
  
- Recueil des avis du maître d'ouvrage  
*En application de l'article L. 123-9 du Code de l'Environnement, le commissaire enquêteur a auditionné M. Jean-Paul Thiévenaz, chef du bureau de règlements d'urbanisme, et Mme Gladys Chassin, attachée principale au bureau des règlements d'urbanisme, pour recueillir leur avis sur les observations présentées et les suites que la Ville entendait donner à l'opération. Pour une meilleure transparence administrative, le commissaire enquêteur a communiqué l'enregistrement des observations à la Ville et lui a proposé de rédiger un mémoire en réponse, le 22 février 2010.*
  
- Réception du mémoire en réponse adressé par la ville  
*Sur cette proposition du commissaire enquêteur, la Ville a rédigé un mémoire en réponse aux observations émises par le public et consignées ou annexées aux deux registres d'enquêtes des 1er et 8ème arrondissements de Paris, qu'elle a adressé par courrier postal et électronique au commissaire enquêteur.*
  
- Rédaction du rapport et de l'avis motivé du commissaire enquêteur  
*Le commissaire enquêteur a alors procédé à l'établissement du présent rapport et des conclusions qui suivent.*

**La Ville ayant accepté de rédiger un mémoire en réponse aux questions posées par le public, le rendu du rapport d'enquête et des avis motivés du commissaire enquêteur, a été conditionné par la réception de ce mémoire le 16 AVRIL 2010**

## II. OBJET DE L'ENQUETE

### II..1. ETAT DES LIEUX ET FINALITE DE L'ENQUETE

- Situés dans le 1er arrondissement, les Grands Magasins de la Samaritaine, enseigne emblématique fondée en 1900 et bien connue en France, ont participé jusqu'à la fermeture des deux derniers magasins (2 & 4), à l'intense animation commerciale du quartier, de la rue de Rivoli jusqu'au Pont Neuf.
- Les magasins 2 et 4, occupent en quasi-totalité les deux îlots délimités par les rues de Rivoli, de l'Arbre Sec, la place de l'Ecole, le quai du Louvre et la rue de la Monnaie, séparés par la rue Baillet. Ils ont été fermés au public le 15 juin 2005, suite à un avis défavorable de la Préfecture de Police de Paris, en raison des risques d'incendie. Dès la fermeture du site, la direction de la Samaritaine a recherché, avec l'aide de la Ville de Paris, une solution pour sauvegarder l'intégralité de l'activité commerciale, après mise aux normes de sécurité. Dans cette perspective, les îlots concernés ont été inscrits, lors de la révision générale du PLU approuvée en 2006, en site de protection des Grands Magasins. Toutefois l'examen des contraintes patrimoniales pesant sur le magasin 2 a montré l'impossibilité de la mise aux normes réglementaire en maintenant l'activité commerciale existante. Dès lors un projet de réutilisation du site a été conçu, dans le respect des objectifs généraux du PLU.
- Les deux îlots concernés par la révision sont occupés par un bâti dense, totalisant 79.500 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette, comportant des éléments de grand intérêt patrimonial. La partie Sud de cet ensemble, dit magasin 2, constituée des magasins Jourdain et Sauvage, comprend des édifices remarquablement construits et bien conservés, tandis que la partie Nord, dit magasin 4, présente un intérêt patrimonial moindre. Le magasin 2 est inscrit en totalité au titre des Monuments Historiques depuis le 25 juillet 1990.
- L'opération prévue par la direction de la Samaritaine, totalisant 67.000 m<sup>2</sup>, relève de l'intérêt général sur les trois objectifs suivants : revitalisation économique du site, création de logements sociaux et d'une crèche, et valorisation du patrimoine. Le projet de réutilisation du site, tel qu'il est défini aujourd'hui, n'est pas entièrement compatible avec le PLU actuel.
- Au vu de l'incompatibilité de certaines dispositions du PLU avec les aménagements projetés, le Conseil municipal de Paris, par délibération du 6, 7 et 8 juillet 2009, a prescrit une procédure de révision simplifiée du PLU sur le site de la Samaritaine actuellement désaffecté et a défini les modalités de la concertation liées à cette procédure.
- Cette révision ayant pour objet la réalisation d'une opération présentant un intérêt général, elle sera effectuée selon une procédure simplifiée, ainsi que le permet l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme.

## II..2. ENVIRONNEMENT ADMINISTRATIF

- L'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme prévoit une procédure dite « *révision simplifiée* » qui peut être utilisée pour permettre « *la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou tout autre collectivité* ».
  - Le Plan Local d'Urbanisme de Paris a été approuvé par délibération du Conseil de Paris des 12 et 13 juin 2006 ;
  - Il a été mis à jour le 24 septembre 2007, le 10 décembre 2008 ; modifié les 12 et 13 novembre 2007, les 17, 18 et 19 décembre 2007 et les 29 et 30 septembre 2009 ;
  - Une révision du PLU sur les zones N et UV a été engagée les 6 et 7 avril 2009, et des révisions simplifiées du PLU sont également en cours, notamment sur le secteur Masséna Bruneseau. Ces procédures n'interfèrent pas avec la révision simplifiée engagée sur le site de la Samaritaine.
  - Les objectifs du projet comprennent notamment le développement d'emplois avec la mise en œuvre d'un pôle d'activité, l'augmentation d'une offre diversifiée de logements en favorisant une réelle mixité sociale, l'implantation d'un équipement de petite enfance.

L'implantation d'un pôle commercial, conjugué à la création de logements sociaux, ainsi que l'équipement de la petite enfance, et la valorisation patrimoniale, répondent à l'article L 123-13 et peuvent être reconnus d'intérêt général.

- Le projet de révision simplifiée du PLU de Paris doit prendre en compte les directives et orientations de normes juridiques supérieures :
  - le projet est compatible avec le schéma directeur de la Région d'Ile-de-France (SDRIF) actuellement opposable, notamment en terme de prescriptions concernant la protection des patrimoines de qualité utiles à l'équilibre de la région, et la nécessité de dégager des réceptivités spatiales destinées à accueillir les programmes de logements, d'emplois et de services nécessaires au développement harmonieux de l'agglomération parisienne ;
  - le projet est compatible avec le projet de SDRIF, approuvé le 25/08/09 par le Conseil Régional, en attente du décret d'approbation du Conseil d'Etat, notamment comme espace urbain à optimiser ;
  - le projet est compatible avec le Plan local d'habitat (PLH), applicable depuis 2003, et répondra aux objectifs de renforcement du logement social du prochain PLH ;

- le projet respecte les orientations du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), lui-même compatible avec le Plan de déplacements urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF) approuvé en 2000, notamment avec l'ouverture d'un passage piéton ouvert au public et fluidifiant les liaisons entre le quartier des Halles et les berges de la Seine.
- le projet respecte les orientations du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin de la Seine approuvé en 1996 et révisé en 2003 ;
- le projet respecte toutes les servitudes, notamment celle du PPRI [plan de prévention des risques d'inondation] de Paris qui annexé au PLU, vaut servitude ;
- le projet s'inscrit dans une optique de développement durable et articule le développement socio-économique aux enjeux écologiques du territoire.

## II.3. ANALYSE ET EVALUATION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

Le projet de révision simplifiée du PLU de Paris sur le site de la Samaritaine,, soumis à l'enquête publique, comprend quatre pièces (hors registres d'enquête, affiche, information et publication) dont le contenu va être analysé dans les pages suivantes.

Dans le cadre de ce rapport, les pièces sont numérotées et intitulées ainsi :

- II.3.1 : Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées (10 pages)
- II.3.2 : Notice de présentation (12 pages)
- II.3.3 : Rapport de présentation (11 pages)
- II.3.4 : Modifications apportées au règlement ( 5 pages)
- II.3.5 : Modifications apportées aux pièces graphiques planche G-07 et carte des fuseaux de protection du PLU (4 planches)

Le dossier comprenant des informations complémentaires non soumis à enquête sera également commenté ci-après dans le rapport, et intitulé :

- II.4 : dossier d'information.

### II.3.1. Examen conjoint des personnes publiques associées

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées comprend 10 pages numérotées et agrafées, dont une page en annexe indiquant la liste des participants à cette réunion qui s'est tenue le jeudi 10 décembre 2009, à la Mairie de Paris.

Après l'introduction sur l'objet de la réunion, le procès-verbal s'organise en deux chapitres intitulés I. « Présentation du projet », et II. « Observations des participants ». Ces éléments sont présentés ci-après.

#### Introduction :

M. le directeur adjoint de l'urbanisme à la Ville de Paris rappelle que « *l'examen conjoint des personnes publiques associées constitue une étape de la procédure de révision simplifiée du PLU qui a été engagée sur le site de la Samaritaine.../...étape préalable à l'enquête publique.../...fait suite à la réunion de concertation du 7 décembre 2009.../...vise à recueillir leurs avis sur les documents du dossier d'enquête conformément aux articles L.123-9 et L.123613 du code de l'urbanisme.* » et « *qu'un procès-verbal sera établi à l'issue de la réunion et qu'il sera inséré dans le dossier d'enquête publique.* ».

#### I. Présentation du projet

M. le représentant des services techniques de la Ville de Paris, adjoint au chef du bureau des études urbaines et de l'espace public, présente le projet en cinq points, a), b), c), d), e) rapportés ci-après :

a) Rappel du cadre de la procédure

Tout d'abord les textes de référence : « *La révision simplifiée est une procédure prévue à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme .../...employée 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.* » et rappelle que « *le Conseil de Paris en a approuvé l'engagement et les modalités en juillet 2009.* ».

Puis il décompose les différentes étapes de la procédure :

- **une phase de concertation** comprenant une réunion publique et une diffusion d'une plaquette, le 7 décembre 2009,
- **un examen par les personnes publiques associées** (Préfecture, Chambre des métiers, Chambre de commerce, Chambre d'agriculture, Conseil Régional, Conseil Général, Syndicat des transports d'Ile-de-France), le 10 décembre 2009,
- **une enquête publique** qui se déroulera du 6 janvier au 10 février 2010 dans les mairies des 1<sup>er</sup> e 8<sup>ème</sup> arrondissements de Paris et qui donnera lieu à un rapport établi par le commissaire enquêteur désigné par le président du Tribunal Administratif de Paris,
- **un vote du Conseil de Paris** interviendra au vu du rapport d'enquête.

b) Description du site concerné

Un bref historique des « Grands Magasins de la Samaritaine » :

- 1870 : fondation par Ernest Cognacq et son épouse Louise Jay,
- 1904 -1910 : construction du magasin 2 par Frantz Jourdain,
- 1925 -1928 : extension du magasin 2 par Henri Sauvage,
- 1930 : extension rue de Rivoli dans des immeubles formant magasin 4,
- après-guerre : réaménagements modifiant les éléments du patrimoine,
- 1990 : inscription du magasin 2 au titre des Monuments Historiques.

Les deux îlots sont ensuite présentés sous forme de plans où apparaissent les éléments patrimoniaux les plus intéressants, notamment le bâtiment sous verrière réalisé par Jourdain, dans le bâtiment 2. Le bâtiment 4 ne comprend aucun élément patrimonial protégé, et le procès-verbal indique que l'opération comprend « *trois immeubles (situés 8, 10 et 12 rue Baillet) qui ne font pas partie du patrimoine de la Samaritaine et qui feront l'objet d'un traitement différencié dans le cadre de la révision* ».

A la demande de la Ville, les deux îlots ont fait l'objet d'une étude patrimoniale complète réalisée par le groupe de recherche art histoire architecture et littérature (GRAHAL).

c) Elaboration d'un nouveau programme

Rappel en quelques chiffres de l'état des lieux au moment de la fermeture, en 2005 : 30.000 m<sup>2</sup> de surface de vente pour 80.000 M<sup>2</sup> de surfaces totales, 1.406 emplois, et environ 20.000 visiteurs quotidiens.

« Suite à la fermeture, et à l'initiative de la Ville, un comité de site réunissant les principaux acteurs concernés est constitué pour étudier le devenir du site.../...après discussion, la direction de la Samaritaine propose un programme mixte approuvé par le comité de site en avril 2009 ». En juillet 2009, le Conseil de Paris émet un avis favorable et engage la procédure de révision simplifiée nécessaire pour réaliser le programme.

L'opération prévue par la direction de la Samaritaine relève de l'intérêt général sur les trois objectifs suivants : revitalisation économique du site, création de logements sociaux et d'une crèche, et valorisation du patrimoine.

Le programme comprend environ 67.000 m<sup>2</sup> qui se répartisse de la façon suivante :

- 24.000 m<sup>2</sup> de commerces sur trois niveaux,
- 7.000 m<sup>2</sup> représentant une centaine de logements sociaux,
- 60 berceaux de crèche,
- des bureaux et un centre de conférences internationales,
- un hôtel occupera l'immeuble Art déco côté Seine. Il convient de souligner la volonté indiquée dans ce programme de préserver la mémoire et l'usage d'un lieu très apprécié par le public de La Samaritaine : « Sa terrasse panoramique restera ouverte au public ».

Des principes d'organisation ont été élaborés par la Samaritaine, qui montrent notamment la dédensification du site (-14.000 m<sup>2</sup>) pour créer des patios intérieurs et amener de l'éclairage naturel aux bureaux, l'ouverture d'une rue intérieure reliant la rue de Rivoli au quai du Louvre, et la localisation des logements rue de l'Arbre Sec.

#### d) Contenu de la révision simplifiée du PLU sur le site de la Samaritaine

Dans les pièces écrites :

- zone UG : modification de l'article UG.14.4.2§6 du règlement pour déclasser le site de « grands magasins » en « 36% de surfaces commerciales » et de l'article UG.10 sur les filets de hauteur;
- emplacements réservés : inscription dans la liste des emplacements réservés de la création de logements locatifs sociaux d'une réserve de type LS 25% ;
- secteurs soumis à dispositions particulières : inscription des deux îlots;
- liste des périmètres de localisation d'équipements : équipement de petite enfance (crèche)

Dans les pièces graphiques :

- Atlas général du PLU au 1/2000 ème : modification des filets de hauteur et adaptation ponctuelle du fuseau de protection.

Il est expliqué que le principe de protection des perspectives n'est pas modifié mais que le rehaussement du filet à 25 mètres ne peut pas être

continu et doit ménager des transparences en-dessous du volume autorisé.

e) Calendriers

Deux calendriers sont présentés : celui de la procédure en cours (cf. exposé ci-avant dans le rapport) et celui du projet de la nouvelle Samaritaine. Ce dernier prévoit notamment un chantier de curetage et de désamiantage (décembre 2009 - décembre 2010), une réunion publique de présentation de l'esquisse architecturale du projet (4ème trimestre 2010), une enquête publique sur le projet et son impact (4ème trimestre 2010), le début du chantier de la nouvelle Samaritaine (2ème trimestre 2011) et l'ouverture au public fin 2013.

M. le représentant des services techniques de la Ville de Paris, Chef du bureau des règlements d'urbanisme, signale que le dossier transmis aux personnes publiques associées comporte une erreur matérielle : la délimitation de la réserve pour logements sociaux ne concerne pas les trois terrains privés situés 8, 10 et 12 rue Baillet. Il précise que cette erreur a été corrigée dans le rapport de présentation et dans le tableau des modifications proposées, et remet aux participants une version complète corrigée des deux documents concernés.

## II. Observations des participants

Après la présentation, M. le directeur adjoint de l'urbanisme de la Ville de Paris, invite chaque participant à s'exprimer sur le dossier.

- M. le chef du bureau de l'Urbanisme, direction de l'urbanisme du logement et de l'équipement (DULE) à la Préfecture de Paris, demande :  
*« Quel sera le bilan en logements de l'opération compte tenu de la disparition des logements appartenant à la Samaritaine rue de l'Arbre Sec ? ».*
- M. le directeur adjoint de l'urbanisme de la Ville de Paris, répond :  
*« Ces logements représentent environ 1.800 m2 inoccupés et 7.000 m2 de logements sociaux sont prévus dans le cadre de l'opération, soit un bilan positif de 5.200 m2 en logements et 7.000 m2 de logements sociaux créés. Par ailleurs, la Samaritaine ne prévoit pas de transformation des logements en copropriété rue Baillet. »*
- M. le chef du bureau de l'Urbanisme, direction de l'urbanisme du logement et de l'équipement (DULE) à la Préfecture de Paris, demande :  
*« Quel est le nombre de résidents rue Baillet? »*
- M. le représentant des services techniques de la Ville de Paris, adjoint au chef du bureau des études urbaines et de l'espace public, répond :  
*« 22 copropriétaires sont concernés et certains logements sont loués. ».*
- M. le chef du bureau de l'Urbanisme, direction de l'urbanisme du logement et de l'équipement (DULE) à la Préfecture de Paris, demande :

*« Est-ce que l'étude du GRAHAL sur le patrimoine de la Samaritaine sera jointe au dossier d'enquête? »*

- M. le représentant des services techniques de la Ville de Paris, adjoint au chef du bureau des études urbaines et de l'espace public, répond :  
*« Oui, elle sera jointe au dossier. »*
  
- M. le chef du bureau de l'Urbanisme, direction de l'urbanisme du logement et de l'équipement (DULE) à la Préfecture de Paris, demande :  
*« Quelle sera la composition de l'équipe de maîtrise d'œuvre : un ou plusieurs architectes avec un architecte coordonnateur? »*
  
- M. le représentant des services techniques de la Ville de Paris, architecte voyer à la sous-direction du permis de construire et du paysage de la rue, répond :  
*« En l'état la future maîtrise d'œuvre n'est pas connue, mais qu'en tout état de cause un architecte en chef des monuments historiques sera associé à la restauration des bâtiments inscrits à l'inventaire »*
  
- M. le représentant du service Etudes et Enquêtes de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris, demande :  
*« Quel sera le devenir du bâtiment situé rue de Rivoli? »*
  
- M. le représentant des services techniques de la Ville de Paris, architecte voyer à la sous-direction du permis de construire et du paysage de la rue, répond :  
*« Une réponse serait prématurée, le projet architectural n'étant pas encore élaboré, mais la façade sur la rue de Rivoli ne constitue plus qu'un décor sans rapport avec l'intérieur compte tenu des campagnes réaménagements commerciaux. »*

A l'issue des questions réponses concernant la présentation, M. le directeur adjoint de l'urbanisme de la Ville de Paris, demande aux personnes publiques associées de bien vouloir formuler leur avis concernant le projet de révision simplifiée du PLU sur le site de la Samaritaine.

- M. le chef du bureau de l'Urbanisme, direction de l'urbanisme du logement et de l'équipement (DULE) à la Préfecture de Paris, indique que :  
*« Le Service départemental d'architecture et du patrimoine de Paris (SDAP) et la direction des affaires culturelles (DRAC) n'ont pas été destinataires de l'invitation à cette réunion. Il a signalé à M. le chef du SDAP, la tenue de cette réunion. »*
  
- M. le chef du bureau de l'Urbanisme, direction de l'urbanisme du logement et de l'équipement (DULE) à la Préfecture de Paris, fait part de l'intérêt de la DULE pour les orientations proposées et assortit cet avis de plusieurs réserves et observations :  
1° concernant les filets et le plafond des hauteurs :

*« les hauteurs des immeubles existants doivent être précisées dans le rapport de présentation afin de mieux apprécier l'impact du changement de règle. De façon générale, la présentation qui en est faite doit être plus pédagogique. »*

2° concernant le fuseau de protection :

*« La photo figurant au rapport de présentation est insuffisante pour apprécier l'effet de la modification. Il s'interroge notamment sur l'effet que pourrait avoir des verrières dans un contexte nocturne, en cas d'utilisation de dispositifs d'éclairage ou de matériaux réfléchissants. Il demande également que soit mieux apprécié ce qui sera modifié sur le plan des fuseaux. »*

3° concernant le patrimoine :

*« prend note que l'étoile indiquant un monument inscrit figurant par erreur sur les documents graphiques du PLU à l'emplacement de l'îlot Nord, sera retirée. Il fait part de la grande vigilance du SDAP concernant les démolitions qui pourraient être envisagées sur l'îlot Nord plus particulièrement sur les immeubles anciens. Il rappelle à cette occasion que le bâtiment est aux abords de deux monuments historiques classés, le Pont-neuf et l'Eglise Saint-Germain l'Auxerrois et qu'à ce titre, l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France sera requis dans le cadre de l'instruction d'un permis de démolir. »*

M. le directeur adjoint de l'urbanisme de la Ville de Paris, indique :

- *« compte tenu de l'observation de la DULE, la Ville reprendra et développera l'argumentation concernant l'adaptation des règles de hauteur figurant dans le dossier de présentation. »*

A titre indicatif, la brochure d'information diffusée lors la réunion de concertation est remise aux participant et sera transmise ultérieurement sous format informatique.

- *« concernant les dispositifs lumineux ou réfléchissants qui pourraient être prévus en toiture, leur éventuel impact pourra être évalué dans le cadre de l'instruction du permis de construire, notamment au regard des règles de l'article 11 du règlement du PLU, mais qu'il ne s'agit pas d'un dispositif traité par la révision du PLU. »*

- M. le représentant du service Etudes et Enquêtes de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris, indique que :

1° deux éléments lui semblent devoir être complétés dans le dossier :

- *« le fait que les anciens Grands Magasins comportaient 30.000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales et que les surfaces commerciales reconstituées représentent environ 24.000 m<sup>2</sup>, soit un ordre comparable. »;*

- *« la dédensification notable du site en cœur d'îlot explique que les surfaces globales du projet sont inférieures à l'existant alors que certains bâtiments seront pourtant surélevés. ».*

2° la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris donne un avis favorable au projet pour les raisons suivantes :

- « *la commercialité du site est restaurée, voire confortée, notamment avec les commerces alimentaires de proximité* »;
- « *l'emplacement de l'hôtel paraît judicieux à proximité du Louvre et face à la Seine* »;
- « *le nombre d'emplois sur le site sera en progression par rapport à la situation de 2005 avant la fermeture* »;
- « *la mixité du programme est intéressante. Un centre de conférences internationales fait justement défaut à Paris* ».

3° cet avis favorable est assorti es observations suivantes :

- « *le format du commerce alimentaire de proximité devra rester mesuré (2.000 à 3.000 m2) notamment pour conserver un équilibre avec le projet équivalent prévu dans les Halles* »;
  - « *les questions d'accessibilité, des livraisons et du stationnement devront être étudiées avec soin pour la dessert des commerces, de l'hôtel, des bureaux et du centre de conférences* ».
- M. le représentant du service Etudes et Enquêtes de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris, demande :
- « *Les filets actuels ne pourraient-ils pas être conservés en appliquant la règle dite du 'COS de fait' ?* »
- M. le directeur adjoint de l'urbanisme de la Ville de Paris, répond :
- « *Le COS de fait s'applique pour les immeubles conservés et restaurés mais qu'en cas de reconstruction, le COS ne peut être restitué que dans la limite de règles de gabarit. Les filets sont donc adaptés pour tenir compte de la hauteur actuelle des bâtiments et pour éviter une perte de surfaces trop importante qui mettrait en péril l'équilibre économique de l'opération.* »
- M. le représentant du service Etudes et Enquêtes de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris, demande :
- « *Quelles étaient les observations exprimées par les participants à la réunion publique de concertation du 7 décembre 2009?* »
- M. le directeur adjoint de l'urbanisme de la Ville de Paris, répond que celles-ci étaient de plusieurs ordres :
- « *Le déroulement du chantier de désamiantage et de curetage pour lequel une réunion d'information spécifique à l'attention des riverains de la rue Baillet s'est tenue à la mairie du 1er arrondissement le 1er décembre 2009 en présence des entreprises concernées. Il s'agit d'un chantier aux normes HQE. Le démontage se fait à l'intérieur dans une enceinte confinée et dépressurisée pour les travaux de désamiantage. Les rotations de camions évitent la rue Baillet et se font en dehors des horaires d'entrées et de sorties scolaires.* »;
  - « *Les syndicats représentant le personnel étaient présents et ont évoqué les questions relatives à l'emploi et au type de commerces. La direction de la Samaritaine a indiqué à cette occasion que les*

*commerces implantés seraient adaptés à la zone de chalandise avec des enseignes populaires et de moyenne gamme. »;*

*- « L'articulation nécessaire du projet avec celui des Halles a été évoquée en termes notamment d'aménagement de l'espace public. »;*

*- « La question de la part des démolitions par rapport aux bâtiments conservés a également été évoquée. ».*

- M. le représentant du service Etudes et Enquêtes de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris, demande :  
*« de préciser le document graphique qui fait apparaître une erreur sur l'immeuble d'angle de la rue de l'Arbre Sec et de la rue Baillet, hors périmètre de la révision »*

- M. le directeur adjoint de l'urbanisme de la Ville de Paris, indique :  
*« Cette erreur présente sur un plan de la brochure diffusée dans le cadre de la concertation a été corrigée depuis dans les documents prévus pour l'enquête publique et dans les documents transmis ce jour aux participants. L'immeuble d'angle cité fait bien partie du périmètre de la révision, mais il n'est pas concerné par la servitude d'urbanisme relative à la réalisation de 25% de logements sociaux. »*

M. le directeur adjoint de l'urbanisme de la Ville de Paris, conclut la réunion en rappelant qu'un procès-verbal sera établi à l'issue de la réunion et sera transmis pour accord à chacun des participants. Le procès-verbal approuvé devra être joint au dossier d'enquête à compter du 6 janvier 2010.

Le commissaire enquêteur pense que la Ville de Paris a clairement présenté les enjeux du programme adopté pour la réutilisation du site ainsi que les étapes de la procédure de révision simplifiée en cours.

Le commissaire enquêteur a également bien noté les demandes de corrections des documents et les compléments d'information souhaitées, concernant notamment les filets et le plafond des hauteurs, le fuseau de protection et le patrimoine architectural, urbain et paysager, qui relève du SDAP, non invité à cette réunion, comme l'a indiqué M. le chef du bureau de l'Urbanisme, direction de l'urbanisme du logement et de l'équipement (DULE) à la Préfecture de Paris. De même, le commissaire enquêteur a pris acte des observations de M. le représentant du service Etudes et Enquêtes de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de Paris, notamment relatif aux filets de hauteur, et demande une explicitation du calcul de répartition des surfaces de commerces.

Le commissaire enquêteur recommande d'apporter des réponses circonstanciées aux demandes de la DULE et de la CCI de Paris.

### II.3.2. Notice de présentation

Ce document comprend 12 pages de texte numérotées et agrafées, sans iconographie. Il reproduit les éléments de la présentation qui a été faite aux personnes publiques associées le 10 décembre 2009.

Le document est organisé en trois chapitres :

- I : La procédure engagée
  1. L'objet de la procédure
  2. Le cadre légal de la procédure et l'objet de l'enquête
  3. Les documents du PLU qu'il est proposé de modifier
  
- II : Présentation du projet
  1. Diagnostic urbain : analyse du site et de son environnement
  2. Le projet de restructuration des Grands Magasins de la Samaritaine
  
- III : La révision simplifiée du PLU sur le site de la Samaritaine

L'exposé des trois chapitres est clairement mené en reprenant les points essentiels de la démarche qui a conduit la Ville à engager cette procédure de révision simplifiée du PLU.

L'exposé des choix retenus pour la délimitation de secteur, le périmètre de révision, les emplacements réservés et les changements apportés à la règle est bien mené : il hiérarchise clairement les enjeux, les objectifs et les moyens pour les mettre en œuvre, et inscrit les modifications de la zone UG dans l'ensemble du règlement existant.

Le commissaire enquêteur estime sur le fond l'exposé très complet et bien structuré comme préalable au projet présenté ci-après dans cinq documents plus descriptifs.

### II.3.3. Rapport de présentation

Le rapport de présentation comprend 11 pages numérotées et reliées, dont deux iconographies. Le document ne comporte pas de sommaire et s'organise en cinq chapitres suivant la même organisation que le rapport de présentation du PLU actuellement applicable.

*« En application de l'article R123.2 du code de l'urbanisme, le présent document complète le rapport de présentation du PLU de Paris. Il énonce les éléments de diagnostic urbain et d'analyse de l'état de l'environnement du secteur de la Samaritaine . Il présente et justifie les choix retenus pour la modification des règles du PLU nécessaires à la réalisation du projet envisagé sur le site. Il expose l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement et la prise en compte par le projet du souci de sa préservation et sa mise en valeur. Il rend enfin compte de la compatibilité des nouvelles dispositions avec les documents de planification supracommunaux. »*

## I. Diagnostic urbain : analyse du site et de son environnement

### 1) Historique de l'urbanisation du site

Ce paragraphe décrit l'histoire de l'enseigne « *bien connue des parisiens* » dont la prospérité a été notamment marquée par l'intervention de deux architectes de renommée internationale.

*« L'architecte Frantz Jourdain construit à partir de 1891 un 1er magasin en bordure de la rue Baillet et lui adjoint un édifice plus prestigieux, dit 'magasin Jourdain', représentatif de l'Art Nouveau et particulièrement remarquable par ses deux grands halls couverts d'une verrière et sa décoration flamboyante.../... et côté Seine Frantz Jourdain et Henri Sauvage réalisent, en adjonction au précédent magasin, le grand édifice Art Déco, dit 'Magasin Sauvage', qui domine le quai du Louvre de plus de 38 mètres et constitue un repère emblématique dans le paysage de la Seine. Ce bâtiment qui parachève le magasin 2 , est inauguré en 1928.»*

Les Grands Magasins s'agrandissent avec l'acquisition de parcelles dans l'îlot Nord, et « *l'enseigne est désormais connue dans toute la France et participe au premier chef à l'intense animation commerciale du quartier situé entre le Pont Neuf et la rue de Rivoli.»*

Le site est fermé en 2005, pour risques d'incendie, et la direction de la Samaritaine étudie avec l'aide de la Ville, « *un projet de réutilisation du site qui, dans le respect des objectifs généraux du PLU, le destine à d'autres fonctions que la destination exclusivement commerciale. »*

### 2) Les éléments de patrimoine existant sur le site

Les deux îlots concernés par la révision du PLU sont occupés par un bâti dense qui totalise 79.500 m<sup>2</sup> de SHON et comportent des éléments de grand intérêt patrimonial. L'îlot Sud est entièrement inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques depuis 1990, tandis que l'îlot Nord présente un intérêt patrimonial moindre. « *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 de littérature (GRAHAL)».*

### 3) Le contexte socio-économique et l'équipement du quartier

*« Entre 1999 et 2005, le 1er arrondissement a connu un accroissement et un rajeunissement sensible de sa population, avec une hausse de 5% du nombre d'habitants.../...cette évolution démographique se traduit par une augmentation du nombre de jeunes actifs célibataires, alors que la part des familles est inférieure à la moyenne parisienne.../...du fait des prix élevés de l'immobilier et du faible nombre de logements sociaux.../... »* En 2007, ce quartier comptait 513 logements sociaux au sens de la Loi SRU, 209 places d'accueil en équipement pour la petite enfance.

*« Sur le plan de l'activité commerciale, le secteur était profondément marqué par l'activité des Grands Magasins de la Samaritaine.../...formant un véritable*

*pôle d'attraction commercial irriguant le quartier environnant. La fermeture de la Samaritaine a donc eu des conséquences sociales et économiques dépassant les incidences directes.../... »*

Le secteur nécessite une revitalisation. Le réaménagement des bâtiments de la Samaritaine offre l'opportunité de remédier aux carences constatées dans le quartier, en adoptant un programme mixte.

## **II. Le projet de restructuration du site de la Samaritaine**

Ce chapitre présente les objectifs d'intérêt général qui autorise la procédure, puis détaille le programme et ajoute quelques commentaires sur les modalités de mise en œuvre du projet.

L'opération prévue par le direction de la Samaritaine s'inscrit dans les objectifs assignés à cette révision du PLU, qui relèvent de l'intérêt général :

- revitaliser le site (capacité d'attractivité commerciale et animation du site);
- créer des logements sociaux et un équipement pour la petite enfance ;
- réaliser un projet architectural de valorisation et de création architecturale

*« Le programme, qui porte sur 67.000 m<sup>2</sup>, comporte les éléments suivants :*

- un pôle commercial, comprenant une surface alimentaire de proximité (36% de la surface totale).../...le total des surfaces commerciales correspondront sensiblement aux surfaces de vente accessibles au public dans les magasins de la Samaritaine, qui occupaient 30.000 m<sup>2</sup> sur ce site ;*
- environ 7.000m<sup>2</sup> de logements sociaux.../...;*
- une crèche de 60 berceaux.../...;*
- un pôle d'activité comprenant un hôtel dans le bâtiment Sauvage (évalué à 20% de la surface totale), un centre de conférences et de rencontres internationales et des bureaux (évalués à 32% de la surface totale). »*

Soit un nombre total d'emploi réinvesti sur le site estimé à 2.200, et une densité bâtie diminuée de plus de 15%.

Il est précisé que *« une grande vigilance sera exercée par la Ville sur les enjeux patrimoniaux et sur l'insertion du projet dans le paysage urbain. Pour leur part, les services de l'Etat exerceront le contrôle qui leur revient légalement, du fait de la situation du secteur dans le Site inscrit de Paris, et à moins de 500m de deux bâtiments classés au titre des Monuments Historiques, et en raison de l'inscription au titre des Monuments Historiques du magasin 2 de la Samaritaine »*

En conclusion, il est indiqué que *« la réalisation de ce programme permettra de revitaliser un lieu exceptionnel au cœur de Paris, d'apporter de nouveaux services aux habitants du quartier, de favoriser le tourisme dans la capitale, de préserver et de mettre en valeur un patrimoine remarquable du XX<sup>ème</sup> siècle, tout en laissant place à l'architecture contemporaine sur une partie du site. »*

### III. Contenu du projet de révision simplifiée et motivation

#### 1) Les dispositions du PLU actuellement en vigueur

Ce paragraphe explique les dispositions relatives aux destinations, puis celles relatives à la volumétrie des constructions.

Concernant les destinations il est rappelé que le secteur situé en zone UG, est dans un secteur de protection de l'habitation, et qu'il appartient à la zone en déficit de logement social. Par ailleurs, les terrains riverains de la rue de Rivoli sont soumis à une protection renforcée du commerce et de l'artisanat.

Concernant la volumétrie, il est tout d'abord rappelé que « *le secteur de révision est soumis à une hauteur plafond de 25m, comme la plus grande partie des quartiers centraux. Il est intercepté par un fuseau de protection du site protégeant la vue depuis la place de l'Etoile.../...* ». Puis après avoir exposé la règle du « *gabarit enveloppe qui régleme la volumétrie des constructions* » qui est symbolisé par un filet de couleur dans l'Atlas, la Ville émet le constat suivant « *la hauteur du bâti existant est nettement supérieure à la hauteur réglementaire qui résulte de ces gabarits enveloppes* ».

#### 2) Les modifications apportées aux dispositions du PLU

Ce paragraphe conseille de se reporter à l'extrait de l'Atlas révisé, et traite successivement des dispositifs de protection des Grands Magasins, des emplacements réservés pour logements sociaux et équipement, des règles volumétriques, y compris dans son impact sur le fuseau de protection des vues, et de la correction d'une erreur graphique.

##### Dispositifs de protection des Grands Magasins

*«Le projet fixe à 36% de surface minimale de commerce.../...le dispositif de protection des Grands Magasins qui impose de ne pas diminuer la proportion de SHON de commerce dans la surface totale, doit donc être adapté, alinéa UG.14.4.2§6 qui régit le dispositif.../...le dispositif de protection ds Grands Magasins est maintenu sans changement sur les deux autres îlots occupés à l'Est par les anciens magasins de la Samaritaine.../...»*

##### Emplacements réservés pour logements sociaux et équipement

*« Il est prévu de réaliser 7.000 m2 de logements sociaux.../...qui représenteront plus du quart des surfaces aménagées dans cette partie.../...l'inscription sur les deux îlots du secteur d'une réserve pour logements sociaux LS 25% concrétise l'engagement.../...cette servitude relève de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme.../...comme pour le dispositif précédent, une mention signale que les obligations résultant de cette réserve s'appliquent globalement sur les deux parties d'îlots qu'elle grève (tome 2 du règlement, liste des emplacements réservés pour réalisation de logements et de logements sociaux). La*

*crèche de 60 berceaux .../... est imposée par un périmètre de localisation d'équipement qui couvre les deux îlots.»*

Règles volumétriques

*« L'augmentation des hauteurs réglementaires fixées par le PLU résulte de l'inadéquation des filets de couleur inscrits dans le document d'urbanisme à la hauteur réelle du bâti existant .../...il est par ailleurs rappelé que ces évolutions motivées par un projet d'intérêt général ne concernent que le territoire situé dans le périmètre de la révision simplifiée.../... »*

*« Sur les deux îlots concernés par la révision simplifiée, le gabarit-enveloppe proposé relève les hauteurs maximales des constructions à un niveau représentant la hauteur moyenne des bâtiments existants, pour rendre les règles d'urbanisme conformes à leur volumétrie. »*

Fuseau de protection des vues

*« Le fuseau de protection des vues de l'Arc de Triomphe intercepte le secteur de la Samaritaine à une cote légèrement supérieure à 62 m (en nivellement orthométrique), correspondant à une hauteur de 26 m au-dessus du sol.../...une adaptation de ce fuseau est intégrée sous forme de disposition particulière au secteur Samaritaine.../...la cote indiquée sur la carte des fuseaux est remplacée par la cote de 67 m. Il est toutefois exigé que l'épannelage des constructions ménage des percées visuelles au-dessous de cette dernière cote.../...le fuseau des protections, tel qu'il apparaît graphiquement sur la carte F de l'atlas du PLU, n'est pas modifié. Seuls ses effets, traduits par les cotes limitant la hauteur des constructions, sont adaptés par cette disposition introduite à l'article UG.10.1 du règlement, dans les strictes limites des deux îlots qui constituent le périmètre de la révision simplifiée.../...».*

: L'erreur graphique présente sur la feuille H07 de l'atlas doit être rectifiée : suppression de l'étoile noire sur le bâtiment 4, symbolisant l'inscription de bâti à l'inventaire des Monuments Historiques.

#### **IV. Evaluation des incidences de la révision simplifiée sur l'environnement et prise en compte du souci de sa préservation et de sa mise en valeur**

*« L'opération permettra de restaurer la partie du magasin 2 qui présente un intérêt patrimonial.../...la modernisation de l'ensemble permettra d'introduire de la qualité environnementale dans le bâti des deux îlots du secteur.../... l'opération devra répondre aux objectifs du Plan Climat de Paris .../... »*

Suite à la présentation des principales incidences induites par la procédure, il est rappelé que *« les dispositions réglementaires du PLU qui concernent directement les aspects environnementaux – notamment l'article 4 relatif à la gestion des eaux usées ou pluviales et à la collecte des déchets, l'article 13 relatif aux espaces libres- ne seront pas modifiés par la présente révision simplifiée. ».*

**V. Compatibilité de la révision simplifiée du PLU avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), le Programme Local de l'Habitat (PLH), le Plan des Déplacements Urbains de l'Ile-de-France et le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux du bassin de la Seine.**

Ce chapitre évalue la compatibilité des dispositions révisées avec les documents supra-communaux de la façon suivante :

*« Les dispositions du PLU révisé sont compatibles avec les orientations du SDRIF approuvé en 1994, qui a valeur de directive territoriale d'aménagement.../...les objectifs s'inscrivent dans la continuité des orientations poursuivies par le PLU, exprimées notamment dans son PADD et répondent aux objectifs majeurs du SDRIF.../... Le 1er objectif du SDRIF préconise de protéger les patrimoines de qualité nécessaires à l'équilibre de la région. Le réaménagement de la Samaritaine permettra de restaurer le patrimoine des grands magasins et le mettre en valeur, notamment par l'adjonction d'éléments d'architecture contemporaine. Le 2ème objectif du SDRIF concerne la nécessité de dégager des réceptivités spatiales destinées à accueillir les programmes de logements, d'emplois et de services nécessaires au développement harmonieux de l'agglomération parisienne. Ces trois types de programmes sont prévus dans le projet.../... »*

*« Les dispositions du PLU révisé sont également compatibles avec les orientations du projet de SDRIF adopté par le Conseil Régional le 25 septembre 2008. Les grands objectifs de ce dernier document visent à doubler la production de logements annuels .../...en favorisant le logement social.../...les équipements et services et environnement de qualité à tous.../...et à accueillir l'emploi et stimuler l'activité économique. »*

*« La révision simplifiée est également compatible avec l'ancien Programme local d'habitat (PLH) approuvé par le Conseil de Paris, en vigueur de 2003 à 2007.../...La création de logements sociaux sur un site ne comportant pratiquement pas de locaux d'habitation répond bien aux objectifs visant l'augmentation et une meilleure répartition de l'offre de logements, ainsi que le développement du parc social. Le renforcement du logement social entrera nécessairement dans les objectifs du prochain PLH. »*

*« Le PLU révisé respecte les orientations du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), lui-même compatible avec le Plan de déplacements urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF) approuvé en 2000. »*

*« La révision est sans effet sur la compatibilité du document avec le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin de la Seine approuvé en 1996 et révisé en 2003. »*

Enfin, il est rappelé *« il convient de signaler que le secteur, bien que très proche de la Seine, n'est pas situé dans une zone à risque du Plan de prévention du risque d'inondation (PPRI), en raison de la hauteur importante du quai à ce emplacement. »*

Le commissaire enquêteur pense que le rapport complète et explicite les points abordés dans la notice.

Cependant, pour une meilleure lisibilité du projet, le commissaire enquêteur recommande d'introduire : un tableau récapitulatif des seuils de pourcentage de surface affectés à chaque fonction du programme (commerces, bureaux, logements, équipements, hôtel, etc.), et un tableau comparatif des hauteurs, précisant les références utilisées (existantes, prévues dans le règlement du PLU applicable, ou modifiées dans le projet de révision simplifiée du PLU). Par ailleurs, le commissaire enquêteur pense utile de proposer la comparaison des deux plans de l'atlas, avant et après la révision, mais recommande de placer cette planche graphique en vis-à-vis du paragraphe détaillant les modifications des hauteurs projetées par la révision du PLU.

### II.3.4. Modifications apportées aux pièces écrites du règlement

Le document présente, pour le tome 1 du règlement, un tableau comparatif des « dispositions du PLU en vigueur concernées » et des « modifications des dispositions » d'une part, et d'autre part pour le tome 2 les mentions à insérer dans les annexes I, IV, et V.

Concernant le tome 1, deux articles sont modifiés :

- l'article UG.10, relatif à la hauteur maximale des constructions, est modifié à l'alinéa 5°, intitulé « *dispositions particulières applicables dans certains secteurs* » auquel est ajouté la mention suivante « *Secteur de la Samaritaine. Dans ce secteur, pour l'application du fuseau de protection (Arc de Triomphe), la cote indiquée sur la carte F de l'atlas est remplacée par la cote 67 mètres (nivellement orthométrique). L'épannelage des constructions doit ménager des percées visuelles au-dessous de cette cote.* ».

- l'article UG.14, relatif aux coefficients d'occupation du sol (COS)– règles de densité, est modifié à l'alinéa 4-2, intitulé « *Conditions et limites* », auquel est ajouté dans le §6 traitant des « *Conditions supplémentaires relatives aux destinations* » la mention suivante « *Dans le secteur soumis à des dispositions particulières Samaritaine comprenant les 2 îlots délimités par les rues de l'Arbre Sec, de Rivoli, de la Monnaie et le quai du Louvre (1er arrondissement) et compte tenu des servitudes inscrites dans le secteur en vue de la réalisation de logements sociaux et d'un équipement de petite enfance, cette disposition est remplacée par la suivante : La proportion dans la SHON totale de la SHON destinée au commerce, calculée globalement sur les deux îlots, ne doit pas être inférieure à 36%.* »

Concernant le tome 2, trois annexes sont modifiées :

- Annexe I « *Secteurs soumis à des dispositions particulières* », paragraphe 1 « *Secteurs soumis à des dispositions particulières non inclus dans une orientation d'aménagement* », auquel il faut insérer, au début du tableau, la ligne suivante :

Arrt	Nom du secteur	Articles énonçant des dispositions particulières	Situation vis-à-vis de l'article UG.14
1er	Samaritaine	UG.10.1§5° UG.14.4.2§6 (dernier alinéa)	Soumis au COS

- Annexe IV « Périmètres de localisation d'équipements, voies, ouvrages espaces verts publics ou installations d'intérêt général », où il faut insérer, au début du tableau, la ligne suivante :

Arrt	Indicatif	Destination	localisation	
			planche	Situation du périmètre
1er	Samaritaine	Équipement de petite enfance (crèche)	H07	Îlots délimités d'une part par les rues de l'Arbre Sec, de Rivoli, de la Monnaie et Baillet, d'autre part par les rues Baillet, de la Monnaie, le quai du Louvre, la place de l'Ecole et la rue de l'Arbre sec (partie Nord).

- Annexe V « Emplacements réservés en vue de la réalisation de logements et de logements locatifs sociaux inscrits au bénéfice de la Ville de Paris », où il faut insérer, à la fin des mentions concernant le 1er arrondissement, la mention et la note en bas de page suivantes :

Arrt	Adresse	Planche	Type de réserve
1er	Îlots délimités d'une part par les rues de l'Arbre Sec, de Rivoli, de la Monnaie et Baillet (partie), d'autre part par les rues Baillet, de la Monnaie, le quai du Louvre, la place de l'Ecole et la rue de l'Arbre sec (partie Nord).	H07	LS 25% *

\* Les obligations résultant de cette réserve s'appliquent globalement sur les deux parties d'îlots concernés.

Le commissaire enquêteur estime que les modifications à porter dans les tomes 1 & 2 du règlement sont clairement rédigées, à l'exception des intitulés « situation de périmètre » et « adresse », respectivement présentés dans les annexes IV et V, et recommande de les adapter (en précisant les parties nord et sud).

### II.3.5. Modifications apportées aux pièces graphiques du règlement

Les modifications graphiques de l'Atlas concerne la Feuille G-07 et la carte des fuseaux du PLU.

La modification des filets de hauteur est présentée sur deux fonds de plans de extraits de la feuille G-07 qui sont en format A3 couleur, et comportent les indications de date, d'échelle et d'orientation. La légende complète de l'Atlas général, également de format A3 couleur, en rend possible une lecture rapide. Y sont notamment indiqués les symboles de « localisation des équipements et aménagements prévus », « l'implantation et hauteur des constructions », « la

protection des formes urbaines et du patrimoine architectural », « les secteurs soumis à des dispositions particulières », et « pour information ».

Il convient de noter la présence des étoiles symbolisant la protection des formes urbaines et du patrimoine architectural, soit au titre des monuments historiques, comme l'étoile noire présente sur le bâti du magasin 2, soit comme parcelle signalée pour son intérêt patrimonial, culturel ou paysager également présente sur le bâtiment 2.

Comme préalablement signalé, l'étoile noire présente sur le bâti du magasin 4 est une erreur matérielle à corriger.

Un extrait de la carte des fuseaux de protection du site de Paris est également présenté en format A3 couleur, avec légende et indication d'échelle et du principe de calcul. Un commentaire, incrusté sur la planche, explicite le document et renvoie aux pièces écrites : « *Le fuseau A (en orange sur le plan), qui protège la vue de l'Arc de Triomphe, intercepte les deux îlots constituant le périmètre de l'opération. Le projet de révision ne modifie pas la carte des fuseaux, il adapte le fuseau A sur les deux îlots de la Samaritaine par une mention écrite introduite à l'article UG.10.1§5°.* »

## II.4 DOSSIER D'INFORMATION

Le dossier soumis à enquête est accompagné d'un second dossier, comprenant des informations complémentaires non soumis à enquête sera également commenté ci-dessous.

A : l'arrêté n°90 756 portant inscription de certaines parties des magasins de la Samaritaine sur l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, a été pris par M. le Préfet de la Région Ile-de-France, Préfet de Paris, le 25 juillet 1990

Il comprend 3 articles dont le 1er indique « *sont inscrites sur l'inventaire des monuments historiques les parties suivantes des grands magasins de la Samaritaine.../... magasin n°2 en totalité.../...* ». Les articles 2 et 3 sont relatifs à l'ampliation et la notification de cet arrêté.

B : la note de synthèse de GRAHAL (groupe de recherches art histoire architecture et littérature) reprend les principaux éléments de l'étude patrimoniale sur les deux îlots concernés par la révision simplifiée du PLU. Elle comprend 17 pages, non paginées mais reliées, dont 7 pages d'iconographies, reproduisant des plans et des photos du bâti des îlots. L'analyse de cette note ne fait pas l'objet du rapport d'enquête, cependant il convient de souligner sa mise à disposition du public à titre documentaire.

C : le procès verbal de la réunion de concertation du 7/12/2009 comprend 13 pages, agrafées. La réunion de concertation s'est tenue dans la mairie du 1er arrondissement. Le procès verbal a été rédigé par la Ville de Paris. Il ne comporte pas la liste des acteurs qui sont intervenus en cours de séance, ni le nombre de participants.

Le commissaire enquêteur a retenu les interventions respectives :

- de la mairie du 1er arrondissement ( M. le maire)
- de la Ville de Paris (élu, direction de l'urbanisme et services techniques)
- du groupe de La Samaritaine (direction)
- des associations (« Ensemble rue Baillet », « Accomplir », « Commission du Vieux Paris »)
- de syndicats (CGT et CFDT)
- de personnes anonymes

Les modalités de concertation ont été approuvées par le Conseil de Paris dans sa délibération des 6, 7 et 8 juillet 2009, où il est précisé qu'elles comprennent une réunion publique et la diffusion d'une plaquette d'information. Le commissaire enquêteur estime que cette réunion est une phase importante de la concertation, qu'il convient de rapporter et d'évaluer comme une composante essentielle à la procédure, dans l'esprit de la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain) et de la loi « Démocratie et proximité ». La plaquette d'information reproduit les panneaux d'exposition;  
*cf. annexe 7-2 & 7-3.*

## Contenu du procès-verbal de la réunion de concertation

### 1) Présentation

La réunion est présidée par M. Legaret, maire du 1er arrondissement , et par Mme Lyne Cohen Solal, représentant la Mairie de Paris.

M. Legaret accueille les participants « *M. Legaret ouvre la séance.../...indique que les questions d'urbanisme sont par nature complexes et qu'il conviendra de les éclairer lors de la réunion.../...* »

Mme Lyne-Cohen Solal, adjointe au Maire de Paris, chargée du commerce, de l'artisanat, des professions indépendantes et des métiers d'art, présente la démarche qui a conduit à la définition du projet, dont elle détaille le programme, puis indique que « *la réunion de ce soir n'est pas conclusive mais marque le début d'un processus qui comporte encore de nombreuses étapes.../...* »

M. Didier Bertrand, directeur adjoint de l'urbanisme, précise que « *cette réunion est une réunion de démarrage dans le cadre d'un long processus* », et organise son intervention en trois points, respectivement :

- la procédure, dont il rappelle « *qu'il s'agit d'une révision simplifiée du PLU.../...et d'une évolution des règles limitée au territoire de la Samaritaine.../...opération d'intérêt général.../...dite simplifiée car elle ne concerne qu'une portion du territoire parisien.../...et se déroule en différentes étapes : une phase de concertation, un examen conjoint par les personnes*

*publiques associées, une enquête publique avec remise d'un rapport et un vote des deux Conseils d'Arrondissement et du Conseil de Paris » ;*

- la situation actuelle de différents bâtiments et le contexte du bâtiment, dont il décrit l'état des lieux en soulignant la diversité des patrimoines dont certains de grande qualité et précise notamment que *« des visites de ces immeubles pourront être organisées notamment pour les associations locales. »*, puis évoque un bref aperçu historique des Grands Magasins de la Samaritaine ;

- les objectifs du projet *« revitaliser le site en lui conservant sa primauté commerciale tout en respectant le patrimoine et les règles de sécurité, réduire le déficit en logements sociaux 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. »*.

M. Philippe de Beauvoir, président de la Samaritaine indique *« qu'il s'agit pour le groupe d'une prise de risque importante pour une longue route de 3 à 4 ans.../...avoir besoin de la bonne volonté collective pour sortir cet ensemble exceptionnel de l'enlissement.../...c'est un engagement du groupe en faveur de l'intérêt général.../... »*, précise qu'il s'agit *« d'un projet résolument orienté vers le développement durable et la création d'emplois pérennes.../... »* et conclut en rappelant *« 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. »*.

Mme Marie-Line Antonios, directrice du patrimoine immobilier de la Samaritaine, présente la démarche qui a abouti au projet.

La démarche :

- rappelle que *« la Samaritaine est un lieu unique, un héritage collectif auquel les Parisiens sont très attachés et à cet égard l'entreprise a une grande responsabilité pour lui conserver cette envergure. »*;

- explique que *« les bâtiments sont à la fois complexes et hétérogènes.../...ne répondant plus aux normes en vigueur malgré leur inscription aux Monuments Historiques.../...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 logement sociaux. »*;

- poursuit *« l'élaboration du programme s'est basée sur l'histoire de la Samaritaine.../...les Cognacq-Jay ont innové du point de vue commercial, urbanistique et social.../...la direction est partie de ces trois fondamentaux pour bâtir un programme suivant trois axes principaux : le rayonnement, la proximité et l'identité. »* ;

- définit *« le rayonnement à travers un programme commercial généraliste.../...la proximité en créant un lien social (logements et crèche).../...l'identité comme liée à son patrimoine (mise en valeur de l'existant et création d'une architecture innovante) et à la mixité sociale.../... »*

Le projet :

- souligne que *« le projet prévoit une importante dédensification par rapport à l'existant.../... traduite par l'ouverture de patios intérieurs.../... »*;

- expose l'organisation du projet *« autour d'une rue intérieure à caractère commerçant et privilégiant les vues et perspectives sur la Seine.../... »*;

- conclut en rappelant « *qu'il s'agit d'une grande opération de renouvellement urbain au cœur de Paris.../...d'augmentation de 56% d'emplois en plus par rapport à ceux existant avant la fermeture des magasins .../...de 20% de l'offre actuelle de logements.../...innovant en matière logistique (avec la création d'une plate-forme commune en dehors de Paris pour gérer les livraisons).../...* »;
- rappelle « *un dernier point concerne la transparence. Le programme proposé ce soir a été approuvé par un comité d'entreprise en septembre 2008.../...les riverains de la rue Baillet ont été conviés à une réunion le 1er décembre 2009 portant sur les problématiques du chantier.* » et informe que « *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 exposées maquettes et perspectives et où le public pourra s'informer et poser des questions.*».

M. Didier Bertrand, directeur adjoint de l'urbanisme, présente le contenu détaillé de la révision simplifiée, à travers les modifications suivantes :

- article UG.14, anciennement inscrit « *en site de protection des grands magasins* », remplacé par « *l'obligation de conservation des surfaces commerciales, qui devront représenter au moins 36% du nouveau programme* »;
- article UG.10, relatifs aux gabarits enveloppes des bâtiments, « *la hauteur de façade et de son couronnement admissible sont portés à 25m plus 6m maximum de couronnement, soit 31m. Ceci permet de tenir compte de la hauteur des bâtiments existants qui atteint 31,50m côté rue de Rivoli et 38m côté Seine.* »;
- inscription d'un nouvel emplacement réservé pour la réalisation de logements sociaux ;
- inscription d'un périmètre de localisation d'une crèche ;
- 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 construit par Henri Sauvage côté Seine et du nouveau gabarit enveloppe proposé.../...* »;

M. Didier Bertrand reprend globalement « *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.../...* », précise que « *les constructions devront ménager des transparences en dessous du volume autorisé.* » et rappelle les deux calendriers, celui de la révision du PLU et celui du projet de la nouvelle Samaritaine et que « *rien n'a été prévu dans le cadre de la révision simplifiée concernant la rue Baillet.../...* ».

## 2) Débats

- M. Delagneau, vice-président de l'association « *Ensemble rue Baillet* » et président du syndicat des copropriétaires du 8 et 8bis rue Baillet, demande notamment « *que l'on profite du projet pour améliorer la situation de la rue* »;
- une représentante de l'association « *Accomplir* » présente une série de questions, notamment sur les surfaces, estime que le projet de révision

simplifiée du PLU est « *un énorme cadeau de la Ville à LVMH* », et s'étonne de la création « *d'un nombre de bureaux aussi important* »;

- Mme Podevin, représentante de la CGT de la Samaritaine et demande « *quelle sera la part respective 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 donne des précisions sur les questions de surface, notamment que « *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 précise que « *dans le bilan global de l'opération, ce qui est proposé, c'est la création de 7.000m<sup>2</sup> de logement social, dont l'équivalent de 5.200m<sup>2</sup> représente une création nette de logement compte tenu des 1.800m<sup>2</sup> de logements non sociaux vides existants sur le site actuellement.* »

- M. Legaret rappelle « *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 à LVMH' mais une évolution du règlement en matière de hauteur.../...due à la situation patrimoniale du site.../... et recherchant 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.* »

- M. Legaret souligne que « *la centaine de logement sociaux se compare aux 513 existants dans l'arrondissement, ce qui n'est pas marginal* ».

- M. Bertrand précise les proportions envisagées dans le programme « *36% de surfaces globales seront dévolues aux commerces, 30 à 32% aux bureaux, 21% à l'hôtellerie* ».

- M. Bruno Villeneuve, directeur général de la Samaritaine, précise notamment que « *le nom de la Samaritaine est immuable et caractérisera toujours ce site à sa réouverture* »;

- M. Alain Le Garrec, conseiller de Paris, se félicite que « *2.200 emplois puissent être créés* », et demande notamment « *s'il est prévu un raccordement à Climespace, quelles seront les préconisations de la Ville pour éviter le passage de poids lourds desservant un site de stockage situé en banlieue, solution qui ne lui semble pas convenable* »

Suite à une série de questions relatives à la préservation de l'environnement sont posées, désamiantage, curetage, base de chantier, tri et recyclage des déchets, traçabilité des matériaux :

- M. Legaret indique « *qu'il a élaboré une Charte de qualité des chantiers.../...que ce document est à la disposition du public.../...qu'il est proposé à la Samaritaine.../...que son application fera l'objet d'un suivi attentif* », rappelle « *son intérêt pour l'utilisation de la Seine comme mode d'acheminement ou d'enlèvement des matériaux de chantier* ». Par ailleurs, il indique « *qu'il n'y a pas de 'cadeau à LVMH' mais un raisonnement de bon sens.../...* »

- M. de Beauvoir indique que « *80% resteront à l'identique puisque le magasin 2 est entièrement inscrit. Pour le bâtiment situé rue de Rivoli, les architectes travaillent à des hypothèse soit de réhabilitation, soit de geste architectural.../...que le projet arrêté fera l'objet d'une discussion avec la Ville de Paris et d'une consultation notamment dans le cadre du permis de construire* »;

*.../...questions relatives aux surfaces, acheminement des marchandises, commerces .../...*

- un intervenant anonyme se déclare « *déçu que le coté 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 la crainte que ces lieux ne soient plus ouverts au public.* »;

- Mme Cohen Solal, comme M. de Beauvoir, relève « *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 les contraintes pesant sur le bâtiment 2 (normes de sécurité, inscription aux Monuments Historiques) et « *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* »;

- 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 entre les deux.* »;

- 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* »

M. Legaret remercie les participants et les encourage à se manifester lors de l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur pense que l'organisation de la réunion a permis à tous les acteurs d'exprimer leur démarche et que le projet a été abordé de manière très transversale, parfois anticipant sur les phases ultérieures du projet. Les éléments de précisions apportés en réponse aux questions formulées, ont bien montré les enjeux et les limites de la procédure d'urbanisme engagée. Cette réunion de concertation, caractérisée par un débat ouvert, semble bien marquer « *le début d'un processus qui comporte encore de nombreuses étapes.* ».

L'ouverture de la « Maison de Site » devenant l'outil essentiel pour poursuivre les échanges et apprécier concrètement les qualités et les impacts du projet architectural, sur maquettes et perspectives du projet dans son environnement, à plusieurs échelles et sous différents rapports, simulant les cônes de vues, l'ensoleillement, etc.

**Commentaires du commissaire enquêteur  
sur l'analyse et évaluation du dossier de présentation du projet de  
révision simplifiée du PLU de Paris, soumis à l'enquête publique**

Le commissaire enquêteur pense que le projet est bien présenté, quelquefois de manière itérative, voire répétitive, mais se félicite de la précision des éléments apportée dans l'exposé, de la clarté de l'argumentation proposée dans l'interprétation des textes réglementaires, et de la lisibilité des documents graphiques proposés indispensables à la bonne compréhension de l'exposé.

Cependant, le commissaire enquêteur recommande de corriger l'erreur graphique présente sur la feuille G-07 de l'Atlas (étoile noire symbolisant la présence de bâtiments inscrits aux Monuments Historiques, dans le bâti du magasin 4) et d'adapter les intitulés « *situation de périmètre* » et « *adresse* », respectivement présentés dans les annexes IV et V.

A la lecture de l'examen conjoint des personnes publiques associées, le commissaire enquêteur a bien noté les demandes émises par les représentants de la DULE et de la CCI de Paris, notamment d'adopter une présentation plus pédagogique sur les modifications des gabarits enveloppes et sur l'évolution des surfaces par type d'affectation.

Pour une meilleure lisibilité du projet, le commissaire enquêteur recommande de relier les 6 feuillets agrafés (soit 38 pages) et d'introduire :

- un sommaire paginé,
- un tableau récapitulatif des seuils de pourcentage de surface affectés à chaque fonction du programme (commerces, bureaux, logements, hôtel, etc.),
- un tableau comparatif des hauteurs de référence (existantes, prévues dans le règlement du PLU applicable et modifiées dans le projet de révision simplifiée du PLU). Pour faciliter la comparaison, il semble judicieux de placer ce tableau face aux extraits de la Feuille G-07 (présentant les situations avant et après la révision du PLU).

Il convient de souligner que le dossier soumis à enquête est complété par un second dossier d'informations non soumises à enquête et communiquées dans le but d'une meilleure appréhension du projet par le public. Pour éviter toute confusion, le commissaire enquêteur pense qu'il serait utile de réunir les deux dossiers (éléments soumis à enquête et éléments d'information) dans une même chemise, comportant la liste de tous les documents mis à disposition.

Le procès-verbal de la réunion de concertation n'est pas inclus dans le dossier soumis à enquête publique, toutefois le commissaire enquêteur en a analysé le contenu et a bien noté d'une part l'attente de concertation de la part des habitants, et d'autre part la volonté affirmée des acteurs de l'opération (Ville de Paris, Mairie du 1er arrt, direction de la Samaritaine) de poursuivre la concertation « *la réunion de ce soir n'est pas conclusive mais marque le début d'un processus qui comporte encore de nombreuses étapes* ».

### III. OBSERVATIONS DU PUBLIC

#### III.1. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

- Ambiance des permanences

L'organisation mise en place par les services des deux mairies d'arrondissement concernées, dans le 1er et le 8ème arrondissement, a permis un bon déroulement de l'enquête, notamment lors des permanences où le climat a été propice au débat, quelquefois vif.

Les deux permanences à la Mairie du 8ème arrondissement ont été peu fréquentées, comme en témoigne le faible nombre d'observations consignées dans le registre. Cependant, la plupart des contributions ayant été déposées hors permanence, le commissaire enquêteur a pu longuement échanger, notamment sur les modalités de participation avec une étudiante en urbanisme, et avec une résidente de la rue Baillet sur la situation difficile de ces trois immeubles enclavés par le projet.

Les trois permanences à la Mairie du 1er arrondissement ont été beaucoup plus fréquentées. Le commissaire enquêteur qui disposait d'un petit bureau où pouvait se loger au maximum une douzaine de personnes, a cependant choisi de recevoir le public collectivement (après s'être assuré de son accord) afin de pouvoir mieux écouter toutes les personnes qui s'étaient déplacées. Comme indiqué par de nombreux participants, il convient de souligner que les permanences du samedi matin et du jeudi soir semblent indispensables car ce sont les seuls créneaux horaires disponibles pour la majorité du public qui souhaite participer aux enquêtes publiques.

Le débat a quelquefois été vif mais constructif : le commissaire enquêteur pense avoir rassuré les résidents de la rue Baillet, légitimement inquiets du devenir de leur situation particulière, et avoir ouvert le débat sur les aspects d'intérêt général portés par le projet.

- Modalités d'enregistrements des observations

Les observations, relatives à l'enquête, ont été consignées dans les deux registres ouverts à cet effet dans les mairies du 1er et du 8ème arrondissement, directement de façon manuscrite par les visiteurs, ou par lettres remises en main propre ou adressées par courrier au commissaire enquêteur, au siège de l'enquête dont l'adresse était indiquée dans l'arrêté municipal, sur les affiches et dans les publications. Le commissaire enquêteur les a annexées aux registres.

- Contributions des associations

Plusieurs associations ont contribué à l'enquête publique. Leurs contributions ont été enregistrées au fur et à mesure de leurs dépositions. Il convient de souligner la demande de reconnaissance émise par l'association « SOS Paris : Merci de préciser que ce dossier représente 490 voix et non pas une seule ». Le commissaire enquêteur se félicite de la participation de ces associations.

### III.2. PRESENTATION DES OBSERVATIONS

- Observations verbales : Néant
- Observations écrites : 54 observations

Registre du 1er Arrondissement	45 observations
Registre du 8ème arrondissement	9 observations
<b>Total</b>	<b>54 observations</b>

Quatre associations ont apportées leurs contribution : « Ensemble rue Baillet », « SOS Paris », « Accomplir », « Ville Mains Jardins » : leur contribution est comptabilisée dans les 54 observations.

Conformément aux demandes des associations et des habitants, que le commissaire enquêteur estime fondées, et dans un souci de totale transparence, au titre de la participation des citoyens, le commissaire enquêteur a choisi de retranscrire au mieux, l'intégralité des observations portées aux registres ouverts dans les mairies du 1er arrondissement et du 8ème arrondissement, pendant l'enquête publique.

Chaque observation, consignée au registre, a été numérotée au fur et à mesure du déroulement de l'enquête. Elle contient plusieurs questions que le commissaire enquêteur a enregistrées et référencées sous le nom « d'items ».

Cette décomposition en items permet d'identifier les différents thèmes traités et de proposer une synthèse pour faire ressortir les questions récurrentes à ces thématiques.

Enfin, le commissaire enquêteur a proposé à la ville de lui communiquer un mémoire en réponse aux questions posées par le public et recueillies dans les observations consignées aux registres et d'en synthétiser les éléments à travers les trois thèmes que le commissaire enquêteur a estimé les plus importants.

Il convient de noter que cette procédure de mémoire en réponse est un accompagnement qui n'est pas obligatoire pour ce type d'enquête et le commissaire enquêteur se félicite de l'accord et de la participation de la Ville à cet exercice.

Ainsi, dans le rapport du commissaire enquêteur accessible à tout public pendant un an, les personnes qui le souhaitent, notamment celles qui ont participé à l'enquête, pourront y retrouver leurs questions, ainsi que les réponses que les services de la Ville ont accepté d'y apporter. Normalement, ces réponses devraient totalement lever leurs doutes, satisfaire leurs attentes et inciter à poursuivre la concertation ouverte lors de la réunion publique du 7 décembre 2009.

**REGISTRE DE LA MAIRIE  
du 1er arrondissement****Observation n°1****Mme Agathe LABAYE**

80 rue du faubourg St Denis 75010 Paris

déclare « avoir habité anciennement 1 place de l'Ecole ».

**Commentaires et avis technique de Paris***Observation bien notée.***Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend note du passage de la personne.

**Observation n°2****M. Elie-Charles STEEG**

2 rue de l'Amiral de Coligny – 75001 Paris

inscrit son nom dans le registre sans commentaire.

**Commentaires et avis technique de Paris***Sans objet***Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend note du passage de la personne.

**Observation n°3****M. Olivier SCHNELL**

31 rue Rousselet – 75007 Paris

inscrit son nom dans le registre sans commentaire

**Commentaires et avis technique de Paris***Sans objet.***Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend note du passage de la personne.

**Observation n°4****M. Alain GILLET**

4-1 : se déclare «Parisien de toujours»;

4-2 : explique que « le complexe 'Samaritaine' est un Grand magasin mythique du bord de Seine »

4-3 : ajoute qu'il existe « un public nostalgique des lieux si familiers »

4-4 : souhaite « vivement qu'à l'issue de la rénovation et la redéfinition du complexe.../... ce public retrouve préservés et accessibles les ferronneries art déco ainsi que la Fameuse Fresque des Paons .../...et la double volée d'escaliers en encorbellement. »

**Commentaires et avis technique de Paris**

4-1 : *Observation bien notée.*

4-2 : *Observation bien notée.*

4-3 : *Observation bien notée.*

4-4 : *Le magasin 2 comporte effectivement des éléments intérieurs très intéressants, qui ont contribué à son inscription au titre des Monuments historiques. Les travaux d'aménagement du bâtiment devront en tenir compte. En tout état de cause ils ne pourront être autorisés sans un accord de l'autorité administrative chargée des monuments historiques.*

**Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur se félicite de l'intérêt de cet habitant parisien, qui souligne « *qu'il existe un public nostalgique des lieux si familiers comme ce Grand magasin mythique du bord de Seine* », et prend acte des avis de la Ville, notamment au niveau de « *la préservation d'éléments intérieurs très intéressants.../...soumis à l'autorité administrative chargée des monuments historiques* ».

**Observation n°5****M. Jean LAVAL [co-proprétaire du 8-8bis rue Baillet]**

17 boulevard Malesherbes – 75008 Paris

5-1: déclare que «le projet présenté et discuté répond en partie seulement aux questions suivantes »;

5-2 : explique que « relativement à la surélévation, la luminosité de la rue Baillet sera affectée »;

5-3 : ajoute que « les riverains subissent un préjudice »

5-4 : demande « si la circulation de la rue Baillet sera-t-elle modifiée? »

5-5 : demande également « où seront situées les aires de déchargement des véhicules et quels seront les accès motorisés aux magasins et aux hôtels? »

5-6 : pose la question : « la rue Baillet pourra-t-elle devenir piétonne? »

5-7 : s'interroge sur la sécurité du quartier « la Samaritaine prévoit-elle des horaires de circulation dans la partie piétonne allant de la Seine à la rue de Rivoli pour éviter les troubles de voisinage la nuit et garantir la sécurité. »

### **Commentaires et avis technique de Paris**

5-1 : Sans objet.

5-2 : Voir fiche sur les terrains de la rue Baillet, § g.

5-3 : Voir fiche sur les terrains de la rue Baillet.

*La requalification du site, avec une architecture de qualité et une animation commerciale, ne peut que donner une valeur accrue aux propriétés avoisinantes et non leur porter préjudice.*

5-4 : Voir fiche sur les terrains de la rue Baillet, § d.

*5-5 : Cette question sera examinée dans le cadre de l'instruction du permis de construire, qui fera l'objet d'une enquête publique Bouchardeau, conformément aux dispositions du Code de l'environnement. Les services de la Ville seront particulièrement vigilants sur ce point. Il faut rappeler que les aires de stationnement et de livraison, et notamment leur localisation sur les terrains, font l'objet de dispositions réglementaires dans le PLU.*

5-6 : Voir fiche sur les terrains de la rue Baillet, § d.

*5-7 : Le projet prévoit la création d'un passage couvert reliant la rue de Rivoli et le quai du Louvre. Comme pour tous les passages privés parisiens, lesquels sont généralement fermés la nuit, ses horaires d'ouverture et sa sécurisation relèveront de la responsabilité du propriétaire.*

### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur a bien noté les inquiétudes de ce copropriétaire de l'immeuble situé 8-8bis rue Baillet, prend acte des commentaires

détaillés de la Ville et recommande de se reporter à la fiche n°1 relative aux terrains de la rue Baillet, développée ci-après.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur recommande d'inclure le présent rapport d'enquête dans le futur dossier d'enquête publique ouverte prochainement pour l'instruction du projet d'architecture.

### **Observation n°6**

**Mme Bettina von den STEINEN**  
39 rue du Capitaine Marchal – 75020 Paris

inscrit son nom sans commentaire.

#### **Commentaires et avis technique de Paris**

*Sans objet.*

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend note du passage de la personne.

### **Observation n°7**

**M. Gilles Roux**  
**Conseils de quartiers – Groupe de travail**  
**« Développement durable / Biodiversité de Paris »**  
55 rue du faubourg St Denis - 75010 Paris

7-1 : pose une 1ere question « Combien de parcelles cadastrales et combien de propriétaires concernés ? Il s'agit à l'évidence d'un projet unique qui a un maître d'œuvre unique. N'y-a-t-il pas contradiction avec le code de l'urbanisme ? Il semble curieux, voire étonnant de mobiliser une modification du PLU pour une opération de promotion immobilière privée. »;

7-2 : puis une 2ème question « Quid de la parcelle du petit immeuble enclavé rue Baillet ? Il semble évident qu'elle va être intégrée dans le projet immobilier...? »;

7-3 : puis une 3ème question « L'opération de cette révision du PLU ressemble à une ZAC, or la procédure de ZAC semble avoir été supprimée ? Quelle est la justification de demander / créer un précédent dans le PLU de Paris, pour créer cette exception dans la zone urbaine générale, avec un règlement particulier, au bénéfice d'un promoteur

privé ? Si cela est accepté, par la suite, de nombreuses opérations immobilières vont s'engouffrer dans cette brèche dans tout Paris. »;

7-4 : puis une 4ème question « On veut croire/entendre qu'il y a négociation avec la Ville. Mais la réalisation des logements sociaux et de la crèche n'est en rien contractuelle à ce stade. La règle minimale dans Paris, c'est 25% de SHON de toute construction nouvelle. Exigeons au moins 25% de LS, soit 25% de 67.000m<sup>2</sup> SHON=17.000m<sup>2</sup> de logement social [LS]. Pour cohérence avec les demandes du Conseil de Paris, la surface au sol étant >1000m<sup>2</sup>, il serait souhaitable de créer 30% de LS sur la SHON, soit au moins 20.000m<sup>2</sup> de LS. De toutes façons, les 7.000m<sup>2</sup> (dont 2.000m<sup>2</sup> existants) ce n'est en aucun cas 25% de la SHON. »;

7-5 : puis une 5ème question « Quelle est la justification de créer encore plus de surfaces de bureaux ? Alors que plus de 150.000m<sup>2</sup> de bureaux sont vides dans Paris intra-muros ? Nous demandons plus de surfaces commerciales, plus d'équipements sociaux, plus de LS. D'ailleurs, la SHON actuelle est de 79.500m<sup>2</sup> et il serait souhaitable d'exiger 25% de 79.500m<sup>2</sup>, soit 20.000m<sup>2</sup> de LS, incluant, bien sûr, le relogement des personnes actuellement habitants l'immeuble privé rue Baillet. »;

7-6 : puis une 6ème question « Le respect du Plan Climat et des prescriptions environnementales ? Pour l'instant dans cette enquête il s'agit d'un vœu pieux. Quelles seront les mesures contraignantes qui seront imposées au projet au stade du permis de construire ? Aujourd'hui ces mesures ne sont pas dans le Code de l'Urbanisme. »

7-7: dépose une demande au titre de l'association 'Ville Mains Jardins' « Nous demandons, tant qu'à faire une modification du PLU, de modifier l'article sur les toitures : créer des jardins et toitures végétalisées sur une majorité de surfaces de toitures créées, hors verrière conservée au titre des MH [monument historique], ainsi que que la création de panneaux photo-voltaïques sur l'ensemble des toitures orientées au sud et sud-est, et enfin un vrai respect du Plan Climat ».

### **Commentaires et avis technique de Paris**

*7-1 : Voir fiche sur la procédure.*

*L'opération intéresse les terrains des deux îlots qui appartiennent à la société la Samaritaine, dont le principal actionnaire est le groupe LVMH.*

*7-2 : Comme indiqué dans le dossier d'enquête, les trois parcelles situées 8, 10 et 12 rue Baillet ne font pas partie du projet de restructuration du site de la Samaritaine.*

*7-3 : Voir fiche sur la procédure.*

*L'opération de restructuration du site de la Samaritaine s'est avérée nécessaire en raison de l'impossibilité de maintenir la vocation de grands*

*magasins des deux îlots concernés. Largement induite par ces circonstances particulières, c'est une opération unique en son genre.*

*7-4 : Voir fiche sur l'opération et les éléments de programme.*

*L'obligation que le PLU impose dans la zone de déficit en logement social n'est pas de réaliser en logement social « 25% de la SHON de toute construction nouvelle », comme l'indique l'intervenant, mais 25% de la SHON destinée à l'habitation. L'opération de la Samaritaine prévoit d'affecter au logement social la totalité des 7000 m<sup>2</sup> d'habitation projetés.*

*7-5 : Voir fiches sur l'opération et les éléments de programme et sur les terrains de la rue Baillet (notamment § b).*

*7-6 et 7-7 : Bien évidemment, la Ville ne peut appliquer ou rendre applicables des mesures qui ne sont qu'à l'état de projet de loi ou de réglementation nationale, que ce soit par le biais du PLU ou dans le cadre du permis de construire. Elle suit de près ces projets, reste vigilante sur les évolutions législatives et entend bien dès que ce sera possible prendre toute mesure qui serait profitable aux objectifs du PLU, notamment en ce qui concerne le développement durable et le respect de l'environnement.*

*Les nouvelles dispositions introduites par la modification du PLU approuvée par le Conseil de Paris les 29 et 30 septembre 2009 favorisent la mise en place de dispositifs destinés à améliorer la performance énergétique des constructions (notamment toitures végétalisées et panneaux solaires). La Ville met en œuvre ce type d'actions sur le patrimoine qu'elle gère, directement ou indirectement.*

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur a bien enregistré les points soulevés à titre individuel, et en qualité de représentant de l'association « Ville Mains Jardins » et pense que la Ville apporte des éclaircissements sur les questions posées. Comme l'indique la Ville, le commissaire enquêteur recommande de se reporter aux fiches n°3 et n°1, respectivement relatives à la procédure et aux terrains Baillet, développées ci-après.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur recommande d'inclure le présent rapport d'enquête dans le futur dossier d'enquête publique ouverte prochainement pour l'instruction du projet d'architecture.

#### **Observation n°8**

**M. Maurice LEMAILLE**

4bis place de l'Hôtel de Ville – 60200 Compiègne

8-1 : intitule sa contribution « Intérêts généraux et surface de bureaux »;

8-2 : explique que « les 3 objectifs d'intérêt général cités dans le document de la direction de l'urbanisme ne font aucune référence à l'intérêt général d'une surface de bureau à louer ou à vendre et d'un centre de conférence international »;

8-3 : propose « en supprimant cette surface de bureau, on pourrait certainement sortir l'îlot 4 donnant sur la rue de Rivoli de la modification du PLU et limiter la hauteur du nouveau projet à 18m ou au maximum à la hauteur actuelle .»;

8-4 : poursuit « L'îlot devant être démoli, la hauteur actuelle devrait permettre la création de logements sociaux et remplir les objectifs d'intérêt général »;

8-5 : note que « la situation actuelle des mètres carrés de bureau disponible est très importante pour une durée prévisible très longue »;

8-6 : estime que « le projet n'a aucune justification pour l'intérêt général, les emplois éventuellement installés dans les bureaux seront déplacés d'autres sites et déplaceront le problème d'emploi. ».

### **Commentaires et avis technique de Paris**

8-1 : *Sans objet.*

8-2 : *Voir fiche sur l'opération et les éléments de programme. L'opération est l'occasion de réaliser des bureaux, qui apporteront des emplois dans ce secteur central de Paris très bien desservi par les transports en commun.*

8-3 et 8-4 : *Voir fiche sur l'opération et les éléments de programme. Exclure le magasin 4 du périmètre de la révision simplifiée conduirait à minorer les éléments de programme imposés, qui s'expriment par un pourcentage minimal des surfaces de planchers.*

8-5 et 8-6 : *Voir fiche sur l'opération et les éléments de programme, § d.*

### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur pense que la critique du programme, notamment en termes de création de bureaux comme intérêt général, ainsi que les propositions émises dans cette contribution, sont intéressantes mais peuvent se heurter à des contraintes structurelles et conjoncturelles comme l'explique la Ville.

Le commissaire enquêteur recommande de se reporter aux fiches n°2 et n°3, respectivement relatives aux éléments de programme et de procédure, développées ci-après.

**Observation n°9**

**M. CHAUVIN, Mme PELARD, Mme PIEL, Mme GRAPIN, M. MAZET-SCHNEIDER**

respectivement 12, 10, 8 rue Baillet – 75001 Paris

9-1: intitulent leur contribution « Examen conjoint des personnes publiques associées »;

9-2 : expliquent que « dans le PV du 10/12/09, on indique page 2 : ces derniers immeubles (8, 10 12 rue Baillet) feront l'objet d'un traitement différencié dans le cadre de la révision »;

9-3 : demandent « quel est ce traitement différencié? »

**Commentaires et avis technique de Paris**

9-1 : *Observation bien notée.*

9-2 et 9-3 : *Voir fiche sur les terrains de la rue Baillet.*

*Les terrains situés 8, 10 et 12 rue Baillet sont inclus dans le périmètre de la révision simplifiée, conformément à la délibération qui a engagé les procédures, mais ne sont pas englobés dans le périmètre de la réserve pour logements sociaux LS 25%, comme indiqué sur le document graphique. C'est en cela que ces terrains font l'objet d'un traitement différencié.*

**Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur estime que la Ville explique clairement la nature du traitement différencié appliqué aux immeubles situés 8,10 et 12 rue Baillet dans le cadre de la procédure, et recommande de se reporter à la fiche n°1 relative aux terrains de la rue Baillet, développée ci-après.

**Observation n°10**

**Mme Christine DUPUIS**

10 rue Baillet – 75001 Paris

10-1 : écrit « Ne pourrait-on respecter les personnes humaines tant dans la situation sociale de locataire que propriétaire qui partagent les mêmes lieux ? »;

10-2 : en déduit que « De ce fait, il ne sera pas envisageable d'ériger des hauteurs face à des logements sociaux. »;

10-3 : poursuit « Alors pourquoi est-ce envisageable de le faire face à des personnes humaines mais propriétaires ? »;

10-4 : estime que « La qualité de vie doit pouvoir être similaire pour tous surtout dans des projets qui peuvent considérer toutes les avancées actuelles environnementales, qualité de vie, vie de quartier d'amélioration d'habitat. ».

### **Commentaires et avis technique de Paris**

10-1 à 10-4 : Voir fiche sur les terrains de la rue Baillet.

*Le PLU ne peut légalement appliquer des règles de volumétrie différentes selon la nature des logements et le statut des occupants. Au demeurant, le projet de révision du PLU propose d'appliquer les mêmes règles de hauteur de part et d'autre de la rue Baillet, quelle que soit la destination des locaux.*

### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur estime que la Ville apporte des éléments de réponse éclairant, notamment sur les questions qui peuvent légalement être abordées dans le cadre de cette procédure, et recommande de se reporter à la fiche n°1, dédiée aux terrains de la rue Baillet.

### **Observation n°11**

**Mme PELARD**

**Présidente de l'association « Ensemble rue Baillet »**

10 rue Baillet – 75001 Paris

11-1 : écrit « Il devrait être possible de concevoir un projet dans le cadre de cette révision du PLU qui sauvegarde les intérêts des co-propriétaires riverains se trouvant entre les îlots 2 & 4. »;

11-2 : estime que « le projet devrait privilégier aussi bien la qualité de vie des habitants futurs et existants déjà. »;

11-3 : ajoute « Personne ne devrait être sacrifié. »;

11-4 : déclare que « Si l'on prend la peine de se concerter, de prendre en compte les intérêts privés & généraux locaux, il devrait être possible d'aboutir à un projet respectant toutes les parties. »;

11-5 : assure que « La sauvegarde des intérêts des copropriétaires des 8, 10, 12 rue Baillet, n'est pas incompatible avec l'intérêt général. »;

11-6 : explique « Une réelle concertation est indispensable. »;

11-7 rappelle « Notre association l'appelle de ses vœux depuis 5ans ! »;

11-8 : fait référence aux « nombreuses lettre à la Mairie centrale demandant des entretiens et rendez-vous et exposant nos craintes (à Mme Hidalgo et à Mme Cohen-Solal) ».

### **Commentaires et avis technique de Paris**

11-1 à 11-8 : *Voir fiches sur les terrains de la rue Baillet et sur la procédure.*

*Le projet de révision du PLU propose d'inscrire un filet bleu marine de part et d'autre de la rue Baillet, et donc d'appliquer les mêmes règles de hauteur aux immeubles de logements existants et aux constructions destinées aux logements sociaux.*

*La Ville a l'intention de poursuivre le dialogue sur ce projet avec les habitants du quartier, dans le cadre des procédures nécessaires à la délivrance des autorisations d'urbanisme. Il y aura notamment une enquête publique conformément aux dispositions du Code de l'environnement, préalablement à la délivrance du permis de construire.*

### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur pense que l'inquiétude manifestée par les résidents de la rue Baillet est légitime, mais estime que la Ville apporte une réponse circonstanciée, notamment concernant les règles de hauteur. Comme l'indique la Ville, le commissaire enquêteur recommande de se reporter aux fiches n°1 et n°3, respectivement relatives aux terrains de la rue Baillet et aux éléments de la procédure, développées ci-après.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur se félicite de l'intention de la Ville « de poursuivre le dialogue avec les habitants du quartier » et recommande d'inclure le présent rapport d'enquête dans le futur dossier d'enquête publique ouverte prochainement pour l'instruction du projet d'architecture.

### **Observation n°12**

**Mme Julia GRAPIN**

8 rue Baillet – 75001 Paris

12-1 : propose de « rééquilibrer les différents services pour éviter une surélévation des bâtiments »;

12-2 : explique que « on pourrait ainsi conserver les logements sociaux (intérêt général) et pouvoir vivre correctement (intérêt privé) »;

12-3 : demande « La surface conservée (hôtel, commerces, etc.) est tellement grande, l'intérêt économique serait-il réellement réduit ? ».

### **Commentaires et avis technique de Paris**

12-1 à 12-3 : Voir fiche sur l'opération et les éléments de programme et, s'agissant des dispositions relatives à la hauteur des constructions, fiche sur la procédure.

### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur a bien noté la proposition de cette contribution de concilier intérêt général et intérêt privé, et recommande, comme l'indique la Ville, de se reporter aux fiches n°1, n°2 et n°3, respectivement relatives aux terrains de la rue Baillet, aux éléments de programme et aux dispositions de la procédure, notamment concernant la hauteur des constructions.

## **Observation n°13**

### **M. Yves-Pierre DARTIGUES**

co-propriétaire du 10 rue Baillet -75001 Paris

13-1 : écrit « pour éviter une surélévation des immeubles de la Samaritaine devant les immeubles d'habitation »;

13-2 : s'étonne « alors que la Samaritaine essaie de valoriser la lumière dans les logements sociaux qui seront construits. »

### **Commentaires et avis technique de Paris**

13-1 et 13-2 : Voir fiche sur les terrains de la rue Baillet.

*Le projet de révision du PLU propose d'inscrire un filet bleu marine de part et d'autre de la rue Baillet, et donc d'appliquer les mêmes règles de hauteur aux immeubles de logements existants et aux constructions destinées aux logements sociaux.*

### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur pense que les commentaires de la Ville sont précis, et recommande de se reporter également à la fiche n°1, relative aux terrains de la rue Baillet.

## **Observation n°14**

**M. Jean CHAUDIERE** 10 rue Baillet – 75001 Paris

14-1: estime « Si l'on suppose que la révision s'inscrive dans un cadre d'intérêt général, les motifs indiqués dans le projet pourraient être respectés tout en excluant l'îlot 4 du périmètre »;

14-2 : explique « car cet îlot 4 ne présente pas d'intérêt commercial, patrimonial ou social décisif. ».

14-3 : s'interroge « plus généralement sur la notion d'intérêt général qui doit présider à une révision du secteur. »;

14-4 : précise « Notamment la création spéciale de bureaux dans un îlot déterminé du centre de Paris me paraît contraire à l'idée directrice de la politique urbaine qui vise à favoriser l'habitat en centre ville, et la mixité de destination et d'affectation, et enfin la mixité sociale (la loi parle de 20% à ce sujet). »;

14-5 : argumente « En particulier, la création d'une surface considérable de bureaux dans l'hypercentre historique de Paris me semble contradictoire avec le fait que de nombreux bureaux sont déjà vacants. »;

14-6 : développe « La logique des promoteurs de l'immobilier professionnel peut paraître difficile à cerner. »;

14-7 : en déduit « C'est un motif supplémentaire pour une collectivité locale de ne pas le faire de manière indirecte. »;

14-8 : rappelle que « Le projet évoque une dé-densification par rapport au passé, mais le densification n'est plus un principe proscrit par les politiques d'urbanisme actuel. »;

14-9 : explique que « Cependant il doit respecter les règles de protection des sites et périmètres des Monuments Historiques (l'îlot 2 est classé), et notamment en ce qui concerne la hauteur des bâtiments. La coutume du passé récent a entériné une hauteur de 5 à 8 étages dans le centre de Paris.»;

14-10 : estime par ailleurs que « Les révisions simplifiées du PLU ne paraissent pas devoir être mises en œuvre, en pratique ou de manière dérivée, à l'instigation d'un seul propriétaire privé même s'il souhaite par l'intermédiaire d'un groupe favoriser l'activité économique qui est elle-même réglementée par les dispositions du PLU. »;

14.11 : déclare « Un propriétaire privé ne peut pas par définition avoir la volonté, la compétence administrative, et la capacité pratique d'assurer l'intérêt général, unique fondement d'une révision du PLU. »;

14-12 : constate « Or le groupe LVMH paraît omniprésent dans la procédure, d'autant plus que sa première demande de permis avait été refusée à juste titre. »;

14-13 : conclut « En réalité, la Ville a pour mission de garantir l'intérêt général dans lequel l'intérêt du propriétaire privé LVMH doit se couler. ».

### **Commentaires et avis technique de Paris**

14-1et 14-2 : Voir fiche sur les terrains de la rue Baillet, § c.

14-3 : Voir fiche sur l'opération et les éléments de programme, § a.

14-4 à 14-7 : Voir fiche sur l'opération et les éléments de programme, § d.

14-8 : Le projet aura pour effet de réduire la densité bâtie dans le périmètre de l'opération. Cette réduction est liée aux changements de destination prévus : en effet, l'habitation et les bureaux nécessitent des conditions d'éclaircissement très différentes de celles qui suffisent aux locaux commerciaux. Le projet s'inscrit bien dans les politiques de développement durable qui maintiennent une forte densité dans les centres anciens tout en favorisant le renouvellement des tissus urbains.

14-9 : Voir fiche sur la procédure.

Le magasin 2 est effectivement inscrit au titre des Monuments historiques. Les travaux d'aménagement du bâtiment devront en tenir compte. En tout état de cause ils ne pourront être autorisés sans un accord de l'autorité administrative chargée des monuments historiques.

14-10 à 14-13 : Voir fiche sur l'opération et éléments de programme, § a.

L'intérêt général est compatible avec l'initiative privée. Les dispositions législatives et réglementaires qui régissent la révision du PLU prévoient explicitement que celle-ci peut être menée de manière simplifiée pour un motif d'intérêt général. Le développement économique, la préservation d'emplois en centre ville, la création de logements sociaux sont autant d'objectifs d'intérêt général qui motivent l'emploi de cette procédure.

### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur estime légitime la proposition de cette contribution, notamment d'exclure l'îlot 4 sans détériorer le cadre d'intérêt général justifiant la procédure car il semble présenter peu d'intérêt patrimonial spécifique. Cependant le commissaire enquêteur pense que la Ville expose clairement les contraintes structurelles et conjoncturelles qui ont conduit à ne pas exclure cet îlot du projet, notamment pour équilibrer le programme afin de compenser les contraintes patrimoniales imposées par l'îlot 4, et permettre la liaison entre la rue de Rivoli et le quai du Louvre.

Il convient également de rappeler, comme la Ville l'indique que « *l'intérêt général est compatible avec l'initiative privée* » et que les textes réglementaires le permettent explicitement.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur recommande de se reporter également aux fiches n°1, n°2 et n°3, respectivement relative aux terrains de la rue Baillet, aux éléments de programme et de procédure, développées ci-après.

### **Observation n°15**

#### **Mme Dominique d'HENRY**

57 rue St Blaise – 75020 Paris

15-1 : écrit « Il semble que l'essentiel de ce projet réponde aux volontés du groupe LVMH »;

15-2 : estime que « Beaucoup de questions restent à mon avis sans réponse »;

15-3 : précise « logements sociaux oui mais quelle catégorie de logements dits sociaux car il y a de logements dits sociaux qui restent trop chers aux petits salaires »;

15-4 : poursuit « pour les commerces ce sera apparemment des boutiques mais quelles gammes, pareil pour l'alimentation, est-ce que ce sera des produits au quotidien abordables pour les habitants du quartier ou genre 'Grande Epicerie' ? »;

15-5 : enchaîne « l'hôtel de luxe, les bureaux Haut-de-gamme, le centre de conférence ne prendront-ils pas l'essentiel de l'espace du projet? »;

15-6 : rappelle « Il ne faut pas oublier que derrière, il y a le magasin 1 avec Kenzo et Conforama dont le bail dépend de LVMH »;

15-7 : demande « Ce quartier ne va-t-il pas devenir le quartier de Haut Luxe LVMH ? »;

15-8 : conclut « Lors de la fermeture, les salariés et de nombreux clients réclamaient la réouverture d'un grand magasin populaire. »;

15-9 : indique « Salariée de la Samaritaine pendant plus de 30 ans ».

#### **Commentaires et avis technique de Paris**

15-1 : *L'opération est d'initiative privée, mais présente un intérêt général. La Ville, à travers le PLU, fixe des contraintes pour assurer la prise en compte de l'intérêt général. V. fiche sur l'opération et les éléments de programme..*

15-2 : Observation bien notée.

15-3 : Le règlement du PLU précise ainsi la définition des logements locatifs sociaux visés dans les emplacements réservés : « Les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, incluant les centres d'hébergement et de réinsertion sociale ».

15-4 : Le projet prévoit la création d'une surface alimentaire de proximité. Les dispositions du Code de l'urbanisme ne permettent pas de définir dans le PLU la nature ou le type des commerces qui occuperont effectivement les locaux.

15-5 à 15-8 : Voir fiche sur l'opération et éléments de programme, § b et d.

15-9 : Observation bien notée.

### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur a bien noté les questions posées par cette contribution, concernant la catégorie de logements sociaux et le type de commerces, et partage les éléments de réponse que la Ville apporte à ce sujet, notamment en spécifiant le rôle et les limites d'un règlement d'urbanisme.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur a bien relevé la conclusion de cette « ancienne salariée de la Samaritaine » qui rappelle la demande de réouverture d'un grand magasin populaire, et qui pense légitime de préserver la mémoire du lieu dans les aménagements futurs.

### **Observation n°16**

**Association « SOS PARIS – Protection du patrimoine et du cadre de vie »**  
103 rue de Vaugirard – 75006 Paris  
**Mme Christine NEDELEC, M. Rémi KOLTIRINE, M. Louis- Edmond GOUPY Vice-Président de « SOS PARIS »**

16-1 : Mme Christine NEDELEC dépose un texte de 4 pages en indiquant que « L'association 'SOS PARIS' représente 485 adhérents et 5 membres actifs réunis pour la défense du patrimoine et du cadre de vie des Parisiens et vous transmet ses remarques concernant le projet de la Samaritaine » et rappelle « Merci de noter que ce dossier représente 490 voix et non pas une seule ».

« LE PROJET DE RESTRUCTURATION DE LA SAMARITAINE

La Ville de Paris et LVMH, propriétaire de la Samaritaine, ont présenté leur projet de rénovation de cet ancien « Grand Magasin », édifié par des pionniers en la matière, le couple Cognac-Jay. La majorité des bâtiments fut construite par des architectes de renom comme Frantz Jourdain pour les immeubles centraux métalliques du début du siècle et Henri Sauvage en 1925 pour l'îlot donnant vers la Seine. Sur la rue de Rivoli on trouve un patchwork de constructions du XIXe siècle. Imbriqués dans cet ensemble des quatre magasins se trouvent deux immeubles privés indépendants. Une partie importante de ces constructions est classée au titre des monuments historiques.

#### Etat des lieux

On distingue 4 ensembles différents : d'abord, l'ensemble hétéroclite donnant rue de Rivoli regroupe plusieurs entités totalisant 18 232 m<sup>2</sup> ; ensuite en allant vers la Seine on trouve l'immeuble de Jourdain, (le plus récent) d'une surface de 25 547 m<sup>2</sup> ; puis l'immeuble suivant (le plus ancien de Jourdain) de 17 141 m<sup>2</sup> ; enfin, le haut bâtiment de Sauvage de 16 677 m<sup>2</sup>.

Soit au total 77 597 m<sup>2</sup> dont 30 000 m<sup>2</sup> était réservés en surface de vente, soit 38,66% si on admet que la plaquette réalisée par la ville parle du même type de surface (SHOB, SHON, Surface Utile, ou autre, on ne sait pas). Ainsi, la surface totale de l'existant est de 77 141 m<sup>2</sup>, la surface du projet est d'environ 67 000 m<sup>2</sup>, soit une différence approximative de 10 000 m<sup>2</sup> ; or dans la plaquette il est question d'une perte de 14 000 m<sup>2</sup> ! Des précisions sont nécessaires.

En 2005 l'exploitation a dû cesser sur injonction de la Préfecture pour défaut de sécurité au vu des exigences de lutte contre l'incendie. Depuis, le groupe LVMH cherche à juste titre à valoriser ce site. Selon lui la poursuite de l'activité en « Grand Magasin » n'est pas envisageable, et l'adaptation aux normes pompier irréaliste.

#### Le projet

L'ensemble des constructions classées est censé être conservé, du moins pour ce qui est de l'enveloppe, puisque la création d'une cour intérieure entraîne fatalement une démolition importante des intérieurs. On aurait donc une opération de façadisme que nous dénonçons avec fermeté depuis tant d'années. Pourtant certaines mesures du PLU nous avaient laissé espérer une réduction de cette pratique... Chassez la par la porte, elle rentre par la fenêtre ! Bien que rien ne soit indiqué dans la plaquette de présentation, l'îlot de la rue de Rivoli est entièrement voué à la démolition, exception faite des bâtiments n'appartenant pas au groupe, les 8 et 8 bis rue Baillet. Le nouveau bâtiment, plus haut que ce qu'autorise le PLU serait alors homogène et donc plus fonctionnel...

Les surfaces projetées, pour un ensemble de 67 000 m<sup>2</sup>, conservent 24 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales, 7 000 m<sup>2</sup> de logements sociaux et 36 000 m<sup>2</sup>, soit plus de la moitié, se répartissent entre bureaux, centre de conférence et hôtel de luxe.

### Objet de la révision du PLU

La présente révision porte sur trois points, du moins tels présentés par la plaquette :

- Modification de l'affectation des parcelles avec réduction de l'emprise commerciale et création d'une réserve pour logement social ;
- Modification du filet des hauteurs qui passe de 18 mètres, plus 6 mètres de couverture à 25 mètres plus 6 mètres de couverture ;
- Modification du fuseau de protection des hauteurs.

### Ces transformations méritent quelques remarques

En préambule, précisons que ces remarques ne portent que très peu sur l'aspect esthétique du projet, celui-ci n'étant pas encore déterminé. La phase actuelle étant une révision du PLU, nous nous attacherons à ne regarder que les changements réglementaires, leurs motivations et leurs conséquences.

### Sur le principe de révision du PLU

Il y a trois ans, après trois années de concertation, la Ville de Paris a approuvé un PLU en grande pompe, fière de présenter un document qu'elle a annoncé comme exceptionnel. Or depuis elle a déjà procédé à plusieurs dizaines de révisions ou modifications de ce PLU.

Etait-il si exceptionnel que cela ?

Soit il est totalement inadapté et des révisions s'avèrent nécessaires à chaque projet ;

Soit il a volontairement été édulcoré dans sa version devant faire l'objet d'une enquête importante. Maintenant chaque proposition venant en dérogation tels que dépassement des hauteurs, surdensités, modification des fuseaux protégés, etc. sont présentés au coup par coup dans des enquêtes locales ne mobilisant plus les foules.

Dans ces conditions était-il vraiment nécessaire de réaliser un document si volumineux ?

### Sur le principe d'un document d'urbanisme

La raison d'être d'un plan d'urbanisme réglementaire est de définir le potentiel constructible sur des parcelles publiques ou privées admissibles pour préserver l'espace public de la rue, place ou autre. Au départ, il s'est simplement agi de fixer des gabarits de hauteurs en fonction de la largeur des voies et d'imposer une construction sur un alignement déterminé tant au rez-de-chaussée que dans la hauteur de la façade. Avec le temps, la règle s'est enrichie de très nombreuses règles sur le stationnement, les espaces verts, les réserves pour une affectation particulière, l'esthétique des façades, etc. Cet ensemble de règles permet de fixer le profil des rues et de maintenir une perspective qui peut être adaptée en fonction des types de voirie ou des quartiers. Ainsi le gabarit des hauteurs n'est pas le même sur les arrondissements centraux et périphériques.

Sur l'impossibilité de transformer cet Etablissement Recevant du Public (ERP) pour le rendre conforme à la réglementation pompier.

Lorsqu'elle était en exploitation, la Samaritaine regroupait 30 000 m<sup>2</sup> de surface de vente. Les règlements de sécurité contre l'incendie indiquent que, si elle dispose de sorties indépendantes, les surfaces ne recevant pas de public peuvent être traitées suivant la réglementation qui leur est propres. Nous avons donc un ERP de 30 000 m<sup>2</sup>. Le projet prévoit une surface de vente de 24 000 m<sup>2</sup> et un hôtel de 17 000 m<sup>2</sup> ; le futur ERP aura donc une surface de 41 000 m<sup>2</sup> ce qui représente une aggravation de la situation ! Bien entendu, il aurait fallu effectuer des travaux d'isolation et trouver des escaliers et des sorties de secours supplémentaires ce qui aurait fait perdre quelques centaines de mètres carrés mais sûrement pas 14 000 m<sup>2</sup> ! On pourrait opposer la difficulté de traiter la structure métallique des bâtiments de Jourdain ; cette question reste d'actualité après travaux. L'adaptation aux normes de sécurité n'est évidemment pas la seule raison de cette restructuration. Il faut donc s'interroger sur les motivations ayant amené à abandonner l'exploitation en «Grand Magasin» pour aboutir à ce projet. Peut-être faut-il regarder tout simplement la différence du rendement financier entre l'utilisation de surface d'entrepôt et la location en bureaux.

La révision du PLU sur le changement d'affectation de la parcelle se fonde exclusivement sur la demande d'un seul particulier. L'intérêt général était exprimé dans le PLU en vigueur mais cette révision ne sert qu'un intérêt particulier.

Sur l'abandon du filet des hauteurs bleu ciel

Remarquons tout d'abord que la totalité des autres constructions, y compris l'immeuble de Sauvage sur le quai, respectent approximativement le filet de hauteur de 18 mètres pour la verticale des façades. Cependant, le profil des couvertures était beaucoup plus généreux dans le règlement de 1902 que dans le PLU actuel ; les toitures pouvaient alors s'élever plus haut que les 6 mètres actuels sur la verticale. On remarque le même phénomène dans la partie de la rue de Rivoli face au Jardin des Tuileries où, malgré une parfaite unité de façades, les couvertures d'après 1902 montent nettement plus haut que les autres.

Mais, indépendamment de ce rappel sur la différence entre la hauteur de la verticale et la hauteur totale, la présente révision déroge au principe de l'utilité publique sur deux points :

- a) Sur la rue de Rivoli, le PLU applique un filet bleu ciel soit une hauteur de façade inférieure à 18 mètres. Cette hauteur n'est pas anodine. Rappelons que la rue de Rivoli a été tracée par Napoléon 1<sup>er</sup>. Sa création s'est poursuivie durant de nombreuses décennies mais, si les toitures permettent de constater une évolution, la majorité des façades suivent le même gabarit. Le PLU en vigueur prend cette histoire en considération puisque l'ensemble de la rue est soit protégé, soit un filet bleu fixe la hauteur de la verticale. Certes, la rue n'est pas toujours aussi homogène qu'en face du Jardin des Tuileries mais la hauteur fixée par ce filet est destinée à remodeler une continuité sur

l'ensemble de la voie. En modifiant cette règle sur un îlot unique la ville vient casser cette unité en reniant l'histoire prestigieuse de cette rue de Rivoli si importante dans la construction de Paris au XIXe siècle et en s'opposant à l'éthique qu'elle s'était elle-même donnée il y a peu. Sous prétexte d'unifier deux bâtiments (unité qui n'existerait pas car le gabarit proposé reste sous celui de l'immeuble de Sauvage) la Ville vient rompre l'unité de la rue. Ce n'est donc plus un règlement d'urbanisme traitant du rapport entre espace privé et espace public mais un règlement spécifique déterminé pour exaucer le souhait d'un propriétaire unique.

b) Sur la rue Baillet, la même règle de hauteur est modifiée... mais uniquement sur les façades de l'opération ! Il faudrait savoir : soit le règlement d'urbanisme souhaite créer une rue avec des façades plus hautes et la règle doit s'appliquer sur toute la longueur de la voie ; soit on ne souhaite favoriser qu'un seul propriétaire en l'autorisant à densifier sa parcelle et on contraint les autres parcelles. En retenant cette seconde solution la Ville montre clairement une différence de traitement entre deux parcelles et, si elle persiste, doit alors le justifier par des raisons architecturales et historiques importantes.

#### Sur la modification du fuseau des hauteurs

Ce n'est pas sans une certaine ironie que nous prenons l'affirmation de la Ville prétendant que « la révision du PLU ne remettra pas en cause l'existence de ce fuseau mais l'adaptera sur le site de la Samaritaine pour tenir compte du bâti existant et autoriser un dépassement mineur pour le réaménagement des bâtiments ».

Sur la forme, la Ville affirme sans complexe qu'elle modifie une contrainte d'urbanisme forte destinée à maintenir les aspects les plus historiques de Paris, pour l'adapter aux desiderata d'un propriétaire unique.

Sur le fond, cette phrase revient à dire que si on coupe une main à un homme cela « ne remet pas en cause son existence » ! C'est vrai mais alors demain on peut pareillement lui couper l'autre main, puis les pieds... son visage ne s'en trouvera pas changé... Peut-être un peu moins souriant !

**Rémi Koltrine**

#### LA SAMARITAINE

Le projet de restructuration de la Samaritaine a été présenté le 7 décembre aux habitants du 1er arrondissement sous l'étiquette « concertation ». « Information » eut été plus judicieux, étant donné qu'elle a fonctionné à sens unique. Le programme mixte (commerces - logements - crèche - bureaux - hôtel) avait déjà été approuvé par le Conseil de Paris au mois de juillet. Il nécessite l'engagement d'une procédure de révision partielle du PLU, ce qui paraît regrettable à plus d'un titre.

D'une part sur le plan commercial, là où le PLU oblige à conserver l'intégralité de l'activité dans le secteur protégé des grands magasins, la réalisation de logements, et notamment de logements dits sociaux, induit une forte diminution de cette activité - ce qui a excité l'ire des usagers. D'autre part sur le plan patrimonial, il y avait là une opportunité d'appliquer les filets de hauteur autorisés (25m) sauf sur le bâtiment classé côté Seine ; elle ne sera pas saisie et les nouvelles constructions auront pratiquement la hauteur des anciennes ; de ce fait le fuseau de protection de la perspective du Louvre vue de l'Arc de Triomphe ne sera en aucune manière amélioré, alors que les prescriptions du PLU le laissaient espérer.

On peut se demander pourquoi la Ville a attaché tellement d'importance à l'élaboration du PLU puisqu'elle le modifie aussi aisément. (Voir l'article de Remi Koltirine dans la rubrique Urbanisme).

**Louis-Edmond Goupy**  
**Vice- Président de SOS PARIS »**

### **Commentaires et avis technique de Paris**

*16 : Voir fiche sur l'opération et les éléments de programme (notamment § a - intérêt général) et fiche sur la procédure (notamment § hauteur des constructions).*

*Le PLU est un document vivant, qui doit s'adapter sans retard à l'évolution de la ville et à ses nouveaux besoins. Cette conception est conforme à l'esprit et à la lettre de la loi, puisque le code de l'urbanisme a prévu différents types de procédures adaptés à des transformations plus ou moins importantes du PLU : révision, révision simplifiée, modification, modification simplifiée...*

### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur a bien compris que « *ce dossier représente 490 voix et non pas une seule* » et que la contribution est déposée en nom collectif par l'association « SOS Paris ».

Le commissaire enquêteur pense légitime les questions soulevées par la contribution de l'association « SOS Paris », à qui la Ville avait adressé un courrier comme à 12 autres associations de protection du patrimoine.

Comme l'expose la Ville, le commissaire enquêteur pense que la procédure de PLU a été conçue pour évoluer en toute transparence administrative. Toutefois, certains aspects du projet d'urbanisme proposé dans cette révision simplifiée touchent à des critères et des qualités propres à la composition urbaine de Paris, comme le plafond des hauteurs réglementé selon la situation des quartiers ou le principe des « fuseaux de protection du site de Paris » qui ont dessiné et organisé la capitale depuis son origine.

Cependant, de nouveaux repères et signaux urbains peuvent être inventés et ne pourront s'apprécier qu'en découvrant les nouvelles formes architecturales qui seront par ailleurs soumises à l'avis des autorités compétentes, notamment celle du SDAP, non présent à la réunion des personnes publiques associées, et qui s'exprimera certainement lors de l'enquête publique relative aux autorisations de permis de démolir et de construire sur un site protégé.

Par ailleurs, à la lecture de cette formulation « *des enquêtes locales ne mobilisant plus les foules* », le commissaire enquêteur s'interroge sur la démarche qui consiste à réduire la participation du public à de grandes occasions : faut-il un événement exceptionnel pour que les habitants s'intéressent à la vie publique et à l'aménagement de leur environnement ?

Le commissaire enquêteur recommande d'inclure le présent rapport d'enquête dans le futur dossier d'enquête publique ouverte prochainement pour l'instruction du projet d'architecture, afin de poursuivre le processus de concertation engagé.

### **Observation n°17**

#### **M. Jacques LEFEBVRE**

9 rue St Germain l'Auxerrois – 75001 Paris

17-1 : déclare « Ce projet se relie à la mise en valeur des savoirs-faire français parisiens dans le domaine du 'luxe' (il s'agit en fait du sommet de l'artisanat, le mot luxe n'a rien d'effrayant), il est donc en accord avec l'ensemble patrimonial monuments-musées du centre de Paris. »;

17-2 : distingue « Remarquable économiquement, à ne pas opposer à d'autres aspects, pauvreté en particulier »;

17-3 : émet deux remarques, dont la 1ère porte sur l'aspect patrimonial qui « va attirer des millions de visiteurs (10-20 millions?) au centre de Paris qui paraît sur-fréquenté. »;

17-4 : poursuit « De plus, la gare Châtelet-les Halles est l'une des premières du monde, tout comme le centre commercial du forum est l'un des plus importants au plan international »;

17-5 : explique que « Tout cela créé un effet de trop plein mal vécu par tous, et finalement un désir de vide au niveau de l'aménagement du centre, et il est vrai que tout est en saturation, en incohérence. »;

17-6 : estime que « On ne peut alléger le gare, il faut donc agir au niveau du centre commercial : réduire les surfaces commerciales à grande fréquentation, inutile de proposer là des produits que l'on trouve partout (sauf besoin local à une autre échelle que le Forum) »;

17-7 : pense que « Le projet LVMH exige cette mise en cohérence du centre »;

17-8 : émet une 2ème remarque « Les vibrations dues aux lignes métro et RER sont à étudier . Elle perturbent gravement la vie du quartier et de Paris en général, accentuées par la fréquence et la nature des rames »;

17-9 : demande que « L'aménagement de l'îlot de la Samaritaine doit être l'occasion d'étude de solutions »;

17-10 : conclut « Sinon, c'est un très beau projet de lutte pour l'emploi et contre la pauvreté, d'affirmation de l'une des premières industries françaises. ».

### **Commentaires et avis technique de Paris**

17-1 : *Observation bien notée.*

17-2 : *Observation bien notée.*

17-3 : *Le projet vise effectivement à maintenir l'attractivité commerciale et l'animation d'un site situé au cœur de Paris. Au vu des observations recueillies pendant la concertation et pendant l'enquête, rares sont ceux qui ne déplorent pas la disparition de l'activité et de l'animation que drainaient les Grands Magasins de la Samaritaine.*

17-4 : *Observation bien notée.*

17-5 à 17- 7 : *Voir fiche sur l'opération et les éléments de programme.*

*Le projet de révision simplifiée favorise la mixité des destinations, en introduisant des éléments de programme non commerciaux sur un site qui était initialement entièrement voué au commerce.*

17-8 : *Observation bien notée.*

17-9 : *Le réaménagement des îlots de la Samaritaine ne peut à lui seul régler les problèmes de vibrations dus aux lignes souterraines de transport en commun. La Ville invitera la RATP et la SNCF à engager des études afin de remédier à ces nuisances.*

17-10 : *Observation bien notée.*

### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur a également remarqué, comme le souligne la Ville, que la majorité des personnes qui se sont manifestées pendant l'enquête publique pour déposer leur contribution, déplore la disparition de l'activité et l'animation que drainaient la Samaritaine.

La publicité « *On trouve tout à la Samaritaine* » est restée dans la mémoire collective qui lui associe un lieu (les quais de la Seine), une histoire (entreprise familiale novatrice, prospère et engagée socialement), des usages (le commerce d'une diversité d'enseignes) et une architecture prestigieuse qui offrait également des aménités dont la terrasse avec vue panoramique imprenable sur tout Paris.

Il convient de souligner que le programme de réutilisation du site maintient un accès libre ouvert au public à cette terrasse restaurée en toiture de front de Seine.

Sur le détail de l'opération et des éléments de programme, le commissaire enquêteur recommande de se reporter aux fiches n°2 et n°3, traitant respectivement de ces questions, et développées ci-après.

### **Observation n°18**

**M. et Mme FUALDES** 8 rue Baillet – 75001 Paris

18-1 : déclarent « Aucune concertation entre les copropriétaires et le projet Samaritaine, c'est bien dommage.»;

18-2 : estiment « Pour le nouvel essor du quartier, très bien mais il faut aussi penser aux habitants du 8, 10, 12 rue Baillet. » ;

18-3 : demandent « Quelle solution va-t-on obtenir? »;

18-4 : déplorent « Tout ceci reste bien vague. ».

### **Commentaires et avis technique de Paris**

18-1 : Voir fiches sur les terrains de la rue Baillet (§ a) et sur la procédure (concertation).

18-2 à 18-4 : Voir fiche sur les terrains de la rue Baillet.

### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur pense que ces questions sont analysées dans les fiches thématiques n°1 et n°3, respectivement relatives aux « terrains de la rue Baillet » et à « la procédure », développées ci-après.

Le commissaire enquêteur recommande d'inclure le présent rapport d'enquête dans le futur dossier d'enquête publique ouverte prochainement pour l'instruction du projet d'architecture, afin de poursuivre le processus de concertation engagé.

**Observation n°19**

**Mme Dominique PELARD**  
**Présidente de l'association « Ensemble rue Baillet »**  
10 rue Baillet – 75001 Paris

« 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 :

- a) M Maurice Lemaille, Mme Dupuy, M Dartigues, et Dominique Pelard, copropriétaires de l'immeuble 10 rue Baillet;
- b) 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 association 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 décrépitude.

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 mises à la disposition du public dans le dossier d'enquête publique, le 11 janvier, je me suis permise de contacter par courriel le GRAHAL (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 :

*« .../... 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 vérifier 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'îlot 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'îlot 4, la création de bureaux au centre de Paris et notamment dans le 1er arrondissement, où 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 patrimoniale 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 existants.

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'îlot 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'îlot 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'îlot 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'îlot 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 îlots.

8° Enfin, notre association s'étonne que le dossier d'Enquête publique 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. »

### **Commentaires et avis technique de Paris**

*Les réponses apportées par Mme Marette aux questions de l'association n'appellent pas d'observation.*

*- Sur la présence de l'étude du Grahal dans le dossier d'enquête :*

*Le résumé de l'étude du Grahal, paraphé par la Commissaire enquêtrice, a été consultable pendant toute la durée de l'enquête publique, dans les deux mairies où elle se tenait.*

*- Sur le développement durable et le respect de l'environnement :*

*Bien évidemment, la Ville ne peut appliquer ou rendre applicables des mesures qui ne sont qu'à l'état de projet de loi ou de réglementation nationale, que ce soit par le biais du PLU ou dans le cadre du permis de construire. Elle suit de près ces projets, reste vigilante sur les évolutions législatives et entend bien dès que ce sera possible prendre toute mesure qui serait profitable aux objectifs du PLU, notamment en ce qui concerne le développement durable et le respect de l'environnement.*

*La mise en œuvre du Plan Climat a conduit la Ville à modifier le PLU en 2009 afin, notamment, de favoriser la mise en place de dispositifs destinés à améliorer la performance énergétique des constructions, renforcer la biodiversité et mieux assurer les continuités biologiques.*

*- Sur les nuisances dues au chantier :*

*Pour la réalisation de l'opération de restructuration de la Samaritaine, le maître d'ouvrage s'est engagé à ce que le chantier respecte des normes de haute qualité environnementale pendant la durée des travaux afin que les nuisances occasionnées soient les plus réduites possibles pour les riverains.*

*- Sur le contenu du rapport de présentation de la révision simplifiée :*

*Le contenu du rapport de présentation de la révision simplifiée du PLU est conforme aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme. Il expose un diagnostic et analyse l'état initial de l'environnement dans sa première*

*partie consacrée au diagnostic urbain. Il présente le projet de restructuration du site de la Samaritaine dans une seconde partie, justifie les modifications apportées aux dispositions en vigueur dans une troisième partie et évalue les incidences du projet sur l'environnement et expose la prise en compte du souci de sa préservation et de sa mise en valeur dans sa quatrième partie.*

*Ce rapport de présentation ne peut être confondu :*

*- ni avec l'étude d'impact qui sera menée par le maître d'ouvrage en vue de l'obtention de l'autorisation de travaux. Cette étude d'impact traitera notamment des thèmes qui inquiètent l'association (flux de circulation, stationnement, livraisons, sécurité incendie, nuisances pour les riverains pendant la durée des travaux et à l'issue de la réalisation du projet).*

*- ni avec le rapport de présentation qui doit être élaboré en cas d'élaboration ou de révision du PLU (procédure distincte de la révision simplifiée), qui doit effectivement comprendre une évaluation environnementale incluant les éléments cités au § 6° de la lettre adressée par l'association.*

*- Sur l'absence des directives des Monuments historiques et des bâtiments de France dans le dossier d'enquête :*

*Les directives de l'autorité en charge des monuments historiques et des sites ne sont pas à ce jour arrêtées en l'absence de projet architectural. Elles ne pouvaient donc être présentées dans le dossier d'enquête.*

*- Sur les autres points :*

*Voir fiches sur les terrains de la rue Baillet, sur l'opération et les éléments de programme, et sur la procédure.*

### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur a répondu aux questions posées par le public qui s'est très souvent (30% des observations) interrogé sur le devenir de ce petit ensemble de bâtiments enclavés dans la magasin 4, détourés sur les plans, et notamment sur cette formule « *ces derniers immeubles feront l'objet d'un traitement spécifique* ». La Ville a explicité la situation dès la réunion publique de concertation du 7 décembre 2009 ; le commissaire enquêteur recommande de se reporter au procès-verbal de cette réunion.

Le commissaire enquêteur confirme que la synthèse de l'étude réalisée par le GRAHAL a bien été mise à disposition dans le dossier d'information, accompagnant le dossier d'enquête, dans les mairies du 1er et du 8ème, pendant toute la durée de l'enquête.

Le commissaire enquêteur estime que les commentaires de la ville apportent des éléments de réponse pertinents et recommande de se

reporter aux trois fiches thématiques détaillées n°1, n°2 et n°3, développées ci-après.

Le commissaire enquêteur recommande également d'inclure le présent rapport d'enquête dans le futur dossier d'enquête publique ouverte prochainement pour l'instruction du projet d'architecture, afin de poursuivre le processus de concertation engagé.

### **Observation n°20**

**Alain DELAGNEAU - Urbaniste** Propriétaire bailleur du 8, 8bis rue Baillet 75001 Paris Président du Conseil Syndical Vice-Président de l'Association « Ensemble rue Baillet » 27/29 avenue Stephen Pichon – 75013 Paris

« Nous constatons que les modifications du PLU ont pour seul objectif de rentrer dans le cadre du programme envisagé par la Samaritaine, haute rentabilité financière, sans tenir compte des riverains de la rue Baillet, qui n'a pas été étudiée (cf compte-rendu de la réunion du 7/12/2009 en la Mairie du 1er).

Le PLU modifié par la Ville de Paris, doit :

- comporter notamment une analyse de l'état initial de l'environnement, un diagnostic, diverses justifications, et une analyse des effets du projet sur l'environnement et les mesures prises pour limiter ou annuler ces effets,
- expliciter les choix d'aménagement retenus et leur cohérence,
- avoir une concertation préalable avec le public,
- étudier les accès, dessertes, les flux de circulation (piétons, automobiles, cyclistes, etc..) et en particulier des livraisons et stationnement,
- étudier l'incidence des nuisances pour les riverains (rue Baillet), pendant les travaux, et après la réalisation du projet,
- étudier l'incidence des futures antennes relais liées au Centre de Conférence et aux bureaux

Dans le cadre de la révision simplifiée du PLU, telle que présentée, du point de vue technique et environnemental, rien ne justifie que les hauteurs des héberges entourant les bâtiments existants soient rehaussées de 7 mètres, correspondant "à une hauteur de verticale de 25m, et des couronnements allant jusqu'à 31m, soit à +13m par rapport à l'existant, sinon pour rentabiliser une opération privée, au détriment des bâtiments riverains (cf réunion d'examen conjoint du 10 décembre 2009, page 7)

Ces surélévations rendent encore plus sombres les premiers niveaux des immeubles de la rue Baillet (N°12, 10, 8 et 8bis) et bloquent la vue des derniers étages, accentuant l'effet de boyau urbain. Il est impératif d'intégrer la rue Baillet dans le projet de la coulée verte, de l'élargir au minimum de 3m dans la partie du Magasin 4 qui doit être démoli (voie urbaine de 8m d'emprise), rendant au projet un réel accent positif

indéniable mettant en valeur la façade arrière du bâtiment 2 classé de la Samaritaine.

La coulée verte n'est qu'un artifice permettant une luminosité et un dégagement dans les zones de bureaux, et le déficit est récupéré par une autorisation de rehaussements en particulier du bâtiment 4, coté rue Baillet, et du bâtiment 2, coté rue de Rivoli.

Ce n'est pas parce que certains bâtiments existants dépassent la hauteur réglementaire, qu'il faut autoriser de relever la hauteur réglementaire dans le périmètre de la révision, à haute densité patrimoniale.

Du point de vue de la finalité du projet, Paris intra muros étant en manque de logements, on ne peut que s'interroger sur les 25 000m<sup>2</sup> de bureaux, alors que la politique urbaine (le SDRIF) est de déplacer les bureaux vers des pôles d'activité comme le quartier de la Défense, et qu'en tout ou partie ces surfaces pourraient être converties en logements sociaux et intermédiaires.

Par ailleurs, le dossier tel que présenté, ne fait pas apparaître les directives des Monuments historiques et des Bâtiments de France.

Fait à Paris le 1er février 2010 et remis en mains propres le 4 février 2010 à Madame la Commissaire Enquêtrice  
Marie-Jeanne Koutchouk – Delagneau & Alain Delagneau »

### **Commentaires et avis technique de Paris**

- *Sur le contenu du rapport de présentation de la révision simplifiée :*

*Le contenu du rapport de présentation de la révision simplifiée du PLU est conforme aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme. Il expose un diagnostic et analyse l'état initial de l'environnement dans sa première partie consacrée au diagnostic urbain. Il présente le projet de restructuration du site de la Samaritaine dans une seconde partie, justifie les modifications apportées aux dispositions en vigueur dans une troisième partie et évalue les incidences du projet sur l'environnement et expose la prise en compte du souci de sa préservation et de sa mise en valeur dans sa quatrième partie.*

*Ce rapport de présentation ne peut être confondu :*

*- ni avec l'étude d'impact qui sera menée par le maître d'ouvrage en vue de l'obtention de l'autorisation de travaux. Cette étude d'impact traitera notamment des thèmes qui inquiètent l'association (flux de circulation, stationnement, livraisons, sécurité incendie, nuisances pour les riverains pendant la durée des travaux et à l'issue de la réalisation du projet).*

- ni avec le rapport de présentation qui doit être élaboré en cas d'élaboration ou de révision du PLU (procédure distincte de la révision simplifiée), qui doit effectivement comprendre une évaluation environnementale incluant les éléments cités dans l'observation.

- Sur l'absence des directives des Monuments historiques et des bâtiments de France dans le dossier d'enquête :

*Les directives de l'autorité en charge des monuments historiques et des sites ne sont pas à ce jour arrêtées en l'absence de projet architectural. Elles ne pouvaient donc être présentées dans le dossier d'enquête.*

*Concernant les autres points, voir fiches sur les terrains de la rue Baillet et sur l'opération et les éléments de programme.*

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur pense que la Ville apporte des éléments éclairants et recommande de se reporter aux trois fiches thématiques n°1, 2 et 3, respectivement consacrées aux terrains de la rue Baillet, au programme et à la procédure.

Le commissaire enquêteur recommande d'inclure le présent rapport d'enquête dans le futur dossier d'enquête publique ouverte prochainement pour l'instruction du projet d'architecture, afin de poursuivre le processus de concertation engagé.

#### **Observation n°21**

**M. Jean-Pierre MARTIN**

écrit « Intérêt ou projet général ».

#### **Commentaires et avis technique de Paris**

*Observation bien notée.*

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la Ville.

#### **Observation n°22**

**M. Yannick OUVARD**

(copropriétaires) 138 rue de Rivoli – 75001 Paris

22-1 : déclare « nous sommes inquiets sur la hauteur de construction projetée sur la rue de Rivoli »;

22-2 : demande « Merci de nous donner des précisions à ce sujet »

### **Commentaires et avis technique de Paris**

*Les précisions souhaitées figurent dans la fiche sur la procédure (§ hauteur des constructions).*

### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur estime légitime l'inquiétude des résidents de la rue Baillet et recommande de se reporter à la fiche n°3, précisant les questions liées à la procédure, notamment celles du rehaussement du gabarit enveloppe projeté sur la rue de Rivoli, développée ci-après.

### **Observation n°23**

#### **Mme Monique FOUQUET-LAPAR**

68 rue Jean-Jacques Rousseau – 75001 Paris

23-1 : demande « quelles sont les mesures prises pour étudier les restes archéologiques qui sont mal connus ? »;

23-2 : pose la question « Pourquoi y-a-t-il une dérogation du POS concernant la hauteur du bâtiment rue de Rivoli, référence au fuseau ? »;

23-3 : estime que « les logements sociaux seront de petite taille, en moyenne de 30m<sup>2</sup> »;

23- 4 : souhaite connaître « dans quelles conditions la terrasse sera accessible? ».

### **Commentaires et avis technique de Paris**

*23-1 : Conformément à l'arrêté N° 2005-984 du 16 mai 2005 du Préfet de la Région d'Ile de France, Préfet de Paris, définissant sur le territoire de Paris des zones et seuils d'emprise de certains travaux susceptibles d'être soumis à des mesures d'archéologie préventive, les travaux ne pourront être entrepris qu'après accord de la Direction régionale des affaires culturelles et, le cas échéant, accomplissement des mesures d'archéologie préventive arrêtées par le Préfet de région, en application de l'article L.522-5 du Code du patrimoine (2<sup>e</sup> alinéa).*

*23-2 : Voir fiche sur la procédure, § Dispositions relatives à la hauteur des constructions.*

23-3 : Le programme comprendra principalement des logements familiaux, d'une surface nettement supérieure à 30 m<sup>2</sup>.

23-4 : Le maître d'ouvrage prévoit de maintenir ouverte au public la terrasse panoramique. Les conditions d'accès et d'ouverture au public ne sont pas arrêtées à ce jour.

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur pense que les commentaires apportés par la Ville précisent certains points, notamment concernant les mesures prises pour étudier les restes archéologiques et l'ouverture de la terrasse panoramique au public.

Sur les autres points, le commissaire enquêteur recommande de se reporter à la fiche thématique n°3, consacrée à la procédure, développée ci-après.

#### **Observation n°24**

##### **M. CORNU MENARD**

8 rue de l'Amiral de Coligny – 75001 Paris

inscrit son nom sans commentaire.

##### **Commentaires et avis technique de Paris**

*Sans objet.*

##### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend note du passage de la personne.

#### **Observation n°25**

##### **M. PASSALACQUA**

Président de la Société d'Histoire d'Archéologie des I & II arrondissements

inscrit son nom dans le registre sans commentaire.

##### **Commentaires et avis technique de Paris**

*Sans objet.*

##### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend note du passage de la personne.

**Observation n°26****Mme Carla ARIGONI**

Présidente du Conseil Municipal d'animation culturelle du 1er arrt.

26-1 : écrit « Souhaiterait avoir dans le programme une salle qui serait un lieu destiné aux expositions, conférences, concours et autres, un centre culturel. ».

**Commentaires et avis technique de Paris**

26-1 : Voir fiche sur l'opération et les éléments de programme.

*Il est prévu la réalisation d'un centre de conférences dans la partie du magasin 2 dite « Jourdain Verrière ». La nature précise des activités qui seront accueillies dans ces locaux reste à déterminer.*

**Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur pense que la Ville apporte un commentaire de bon conseil, et recommande de se reporter à la fiche n°2, consacrée à l'opération et aux éléments de programme, développée ci-après.

**Observation n°27****Mme Laure VIROT**

38 rue de Rivoli - 75001Paris

27-1 : demande « quelle est la justification à une dérogation du POS autorisant la surélévation du bâtiment 4 ? Quel est l'intérêt général »;

27-2 : ajoute « Quel est l'impact sur l'alignement haut des bâtiments de la rue de Rivoli ? Le projet étant nettement plus haut que l'enfilade actuelle de ce côté de la rue »;

27-3 : s'étonne « Pourquoi autoriser une entreprise à surélever le bâtiment alors que toute modification de bâtiment est interdite au-dessus du 4ème étage dans cette rue? »;

27-4 : souhaiterait savoir « S'il est prévu de démolir le bâtiment 4 pour le restructurer, qu'en est-il de la façade? »

27-5 ajoute « Va-t-on respecter la perspective haussmannienne de la rue ou construire un bâtiment moderne? ».

**Commentaires et avis technique de Paris**

27-1 : Voir fiches sur la procédure (§ Dispositions relatives à la hauteur des constructions) et sur l'opération et les éléments de programme (§ a).

27-2 : Voir fiche sur la procédure.

27-3 : Voir fiche sur la procédure, § Dispositions relatives à la hauteur des constructions.

27-4 : Le projet de restructuration de la Samaritaine sera examiné dans le cadre de l'instruction du permis de construire, qui fera l'objet d'une enquête publique Bouchardeau, conformément aux dispositions du Code de l'environnement.

27-5 : Voir fiche sur la procédure, § Dispositions relatives à la hauteur des constructions.

### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte des commentaires de la Ville et recommande de se reporter aux thèmes n°3 et n°4, traitant respectivement du programme et de la procédure, développés, ci-après.

Le commissaire enquêteur recommande également d'inclure le présent rapport d'enquête dans le futur dossier d'enquête publique ouverte prochainement pour l'instruction du projet d'architecture, afin de poursuivre le processus de concertation engagé.

### **Observation n°28**

#### **M. Raymond ERNEST REBER**

Propriétaire appartement 8,8 bis rue Baillet Paris 1er

Rua Afonso de Freitas550,apartl32, Paraiso, 04006SãoPaulo-SP

« Messieurs,

Je suis actuellement au Brésil et j'ai donc demandé à mon frère Pierre Reber de me représenter à l'enquête publique. L'appartement de la rue Baillet est la résidence de ma famille en France (séjours fréquents et études) et je suis dans l'obligation d'exprimer mes soucis sur le projet Samaritaine et ses implications, faute d'informations suffisantes.

Le PLU modifié par la Ville de Paris, doit présenter de façon détaillée :

- a) L'état initial de l'environnement et un diagnostic.
- b) Les effets du projet sur l'environnement et les mesures prises pour limiter ou annuler ces effets, etc.
- c) expliciter les choix d'aménagement retenus et leur cohérence. Impact sur les flux de circulation, stationnement, livraisons.
- d) étudier l'incidence des nuisances pour les riverains (rue Baillet), pendant les travaux, et après la réalisation du projet.

Plus précisément :

a) Le dossier tel que présenté, ne fait pas apparaître les directives des Monuments historiques et des Bâtiments de France.

La densification des centres-ville est un principe d'urbanisme actuel certes, mais il est limité par la protection des sites, des périmètres des monument historiques, notamment en ce qui concerne la hauteur des constructions. La coutume du passé récent a entériné une hauteur de 6 étages environ dans le centre de Paris.

b) Certains bâtiments Samaritaine existants dépassent la hauteur réglementaire mais faut-il autoriser de relever la hauteur réglementaire dans le périmètre de la révision, à haute densité patrimoniale ?

L'intérêt patrimonial (et commercial) du projet ne justifie pas une surélévation et la partie sociale (crèche et logements) peut être réalisée sans surélévation. Rien ne justifie que les hauteurs des héberges entourant les bâtiments existants soient rehaussées de 7 mètres, correspondant à une hauteur de verticale de 25m, et des couronnements allant jusqu'à 31m, soit à +13m par rapport à l'existant, sinon pour rentabiliser une opération privée.

c) Le magasin 4 (sur Rivoli), et plus généralement l'îlot n°4 (dans lequel se trouvent aussi les 3 immeubles habités), n'a pas de légitimité automatique à bénéficier d'une révision du PLU. Le magasin 4 sera intégralement détruit et remplacé par un nouveau bâtiment. Quant aux vieux immeubles (petit habitat parisien du XVIIIème), on sait qu'ils seront rénovés (façades maintenues).

Rentabiliser une opération privée, au détriment des bâtiments riverains ? ou plutôt intégrer la rue Baillet dans le projet ?

Les surélévations envisagées rendent plus sombres les premiers niveaux des immeubles de la rue Baillet (?12, 10, 8 et 8bis) et bloquent la vue des derniers étages. Il est impératif d'intégrer la rue Baillet dans le projet Samaritaine de la coulée verte (permettant actuellement une luminosité et un dégagement dans les seules zones de bureaux....), de l'élargir dans la partie du Magasin 4 qui doit être démoli (voie urbaine de 8m d'emprise), donnant au projet un accent positif indéniable mettant en valeur la façade arrière du bâtiment 2 classé de la Samaritaine. Parfaitement possible.

Avec mes meilleures salutations

Raymond Reber

Document remis le 04.02.2010 par Monsieur Pierre Reber »

### **Commentaires et avis technique de Paris**

- *Sur le contenu du rapport de présentation de la révision simplifiée :*

*Le contenu du rapport de présentation de la révision simplifiée du PLU est conforme aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme. Il expose un diagnostic et analyse l'état initial de l'environnement dans sa première partie consacrée au diagnostic urbain. Il présente le projet de*

*restructuration du site de la Samaritaine dans une seconde partie, justifie les modifications apportées aux dispositions en vigueur dans une troisième partie et évalue les incidences du projet sur l'environnement et expose la prise en compte du souci de sa préservation et de sa mise en valeur dans sa quatrième partie.*

*Ce rapport de présentation ne peut être confondu :*

*- ni avec l'étude d'impact qui sera menée par le maître d'ouvrage en vue de l'obtention de l'autorisation de travaux. Cette étude d'impact traitera notamment des thèmes qui inquiètent l'association (flux de circulation, stationnement, livraisons, sécurité incendie, nuisances pour les riverains pendant la durée des travaux et à l'issue de la réalisation du projet).*

*- ni avec le rapport de présentation qui doit être élaboré en cas d'élaboration ou de révision du PLU (procédure distincte de la révision simplifiée), qui doit effectivement comprendre une évaluation environnementale incluant les éléments cités dans l'observation.*

*- Sur l'absence des directives des Monuments historiques et des bâtiments de France dans le dossier d'enquête :*

*Les directives de l'autorité en charge des monuments historiques et des sites ne sont pas à ce jour arrêtées en l'absence de projet architectural. Elles ne pouvaient donc être présentées dans le dossier d'enquête.*

*Concernant les autres points, voir fiches sur les terrains de la rue Baillet et sur la procédure.*

### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur pense que la Ville apporte des éléments constructifs au débat, et recommande de se reporter aux thèmes, n°1, n°2 et n°3, traitant respectivement des terrains de la rue Baillet, du programme et de la procédure, et développés ci-après.

### **Observation n°29**

**M.Jean-François LEGARET**

Maire du 1er arrondissement de la Ville de Paris

« Madame la Présidente,

Dans le cadre de l'enquête publique concernant la révision simplifiée du PLU relative à la réhabilitation du site de la Samaritaine, j'ai l'honneur de vous faire parvenir, comme je vous l'avais annoncé, les éléments suivants qui constituent ma contribution auprès de la commission d'enquête publique que vous présidez.

Je vous précise que je dépose ces observations en ma qualité de Maire du 1er arrondissement sur le territoire duquel se situe intégralement l'opération visée.

En vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien lui accorder, je vous prie de croire, Madame la Présidente, en l'assurance de ma considération distinguée. »

« RAPPORT DE JEAN-FRANÇOIS LEGARET  
MAIRE DU 1er ARRONDISSEMENT  
AU TITRE DE SA CONTRIBUTION A L'ENQUETE PUBLIQUE  
POUR LA REVISION SIMPLIFIEE DU PLU  
RELATIVE A LA REHABILITATION DU SITE DE LA SAMARITAINE

Le programme de rénovation des grands magasins de la Samaritaine présenté à la Mairie de Paris à l'occasion du comité de site du 9 avril 2009 a obtenu l'approbation des élus et des principaux partenaires engagés dans le processus.

Ce programme comporte des objectifs d'intérêt général auxquels je souscris.

3.4.1 Le maintien d'une forte identité commerciale du site avec près de 24.000 m<sup>2</sup> de SHON commerces intégrant notamment des surfaces dédiées aux services à la personne. J'ai pris acte avec satisfaction de la suite favorable qui a été réservée à une de mes demandes prioritaires, à savoir la restitution sur le site d'un commerce de proximité et notamment alimentaire pour les riverains

3.4.2 La création dans le programme présenté de 7.000 m<sup>2</sup> de logements sociaux.

3.4.3 La création d'un équipement de petite enfance (une crèche de 60 berceaux environ) ouvert aux habitants du 1er arrondissement.

3.4.4 La réalisation d'un hôtel dans « l'immeuble SAUVAGE » côté Seine.

3.4.5 La réaffectation des étages de la partie des bâtiments classés au titre des monuments historiques, inadaptables aux normes obligatoires pour des activités commerciales, en bureaux avec un centre de conférences.

Je souscris avec satisfaction au principe visant à dédensifier l'ensemble des deux parcelles (ex bâtiment 2 et ex bâtiment 4 d'environ 14.000 m<sup>2</sup> par rapport au 80.000 m<sup>2</sup> d'origine). Le projet, objet de la présente enquête publique, repose donc sur un programme qui me semble justifié et limité à 67.000 m<sup>2</sup> de plancher SHON.

L'idée d'ouvrir une perspective de la rue de Rivoli vers la Seine par une rue intérieure située en rez-de-chaussée et la création de deux patios me semble confirmer la parfaite intégration du futur projet dans le quartier.

Pour l'ensemble de ces raisons, j'ai donc voté pour la délibération présentée en Conseil de Paris les 6 et 7 juillet 2009 approuvant l'engagement d'une procédure de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme. Cette révision me paraît à ce stade justifiée pour permettre la réalisation du programme et du pré-projet architectural qui nous a été présenté.

La présente enquête publique a pour objet de donner un avis sur la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme au regard du projet et du programme de réhabilitation du site de la Samaritaine. Cette révision simplifiée relève de quatre points distincts.

I - Permettre la revitalisation du site de la Samaritaine compatible avec les enjeux patrimoniaux d'une part, en maintenant une capacité d'attractivité commerciale du site avec près de 24.000 m2 conservés sur les presque 30.000 m2 avant fermeture des grands magasins.

II - Contribuer à la création de logements sociaux dans un quartier à forte augmentation de la natalité.

III - Permettre la création d'un équipement de petite enfance sur le site.

IV - Autoriser la réalisation d'un projet valorisant le patrimoine classé tout en ménageant la possibilité d'expression d'une architecture contemporaine.

Sur ces différents points, je suis favorable à la révision simplifiée du PLU qui doit permettre l'exploitation future du site en diversifiant les activités autrefois figées en « grands magasins ».

Le deuxième volet de cette révision simplifiée concerne les gabarits «enveloppe» des bâtiments au regard du projet présenté par la maîtrise d'ouvrage, les hauteurs verticales des filets sur les différentes façades des deux bâtiments à réhabiliter et l'intégration dans les textes réglementaires des adaptations nécessaires pour les perspectives historiques dans l'axe de visibilité depuis l'Arc de Triomphe vers Le Louvre.

Je crois utile de préciser que l'actuel PLU, voté en 2006 par le Conseil de Paris reprenant les termes de l'ancien POS, arrêtaient une hauteur de filet à + 18 mètres. Cette hauteur théorique n'a aucun caractère normatif à l'égard des bâtiments présents depuis le XIXème siècle. Quant au bâtiment SAUVAGE, côté Seine, construit en 1925, il culmine déjà à une hauteur de + 38 mètres. Le bâtiment Rivoli n'est en réalité qu'un assemblage d'immeubles disparates, construits au XIXème siècle et ayant fait l'objet d'un façadisme côté Rivoli en 1926. Le point haut de cet ensemble culmine lui à + 31,5 mètres.

La délibération du Conseil de Paris propose de relever les hauteurs de filets à un niveau représentant la hauteur moyenne du bâtiment existant. A ce stade, je ne peux que constater que le projet présenté ne modifie en

rien l'existant, il rend simplement les règles d'urbanisme conformes aux gabarits des bâtiments.

L'autorisation d'urbanisme permettant une latitude de monter les couronnements (c'est-à-dire les toitures en cœur d'îlot) à + 3 mètres auprès des voies les plus étroites, comme la rue Baillet, et à + 6 mètres sur le bâtiment principal, dit bâtiment n° 2, ne constitue pas une surélévation des lignes de crête existantes puisque l'actuelle verrière du bâtiment « JOURDAIN » est déjà supérieure à 31 mètres.

Je suis donc favorable à cette révision simplifiée du PLU si elle permet effectivement d'harmoniser et d'améliorer les émergences actuellement très disparates et inesthétiques qui culminent en toiture.

J'attire l'attention de la commission d'enquête sur les risques de confusion entre le relèvement des hauteurs de couronnement et la dédensification globale du site.

A mon sens, la nécessaire dédensification du site est actée depuis le comité de suivi du 9 avril 2009. L'adaptation des hauteurs de filets pour une plus grande cohérence entre le règlement et l'existant et surtout la mise en œuvre de hauteurs de couronnement compatibles avec l'harmonisation des émergences totalement disparates en toiture ne relève pas du même principe.

La protection du fuseau de hauteur des vues depuis l'Arc de Triomphe ne me semble pas en l'état du projet remettre en cause le principe même de cette protection.

Je prends acte de l'impossibilité technique de création d'un parc de stationnement dédié à la clientèle sur le site lui-même. Une réflexion devra néanmoins être engagée par les différents partenaires sur les conditions d'accès et d'approvisionnement des livraisons sur le site.

J'informe la commission d'enquête qu'il me semblerait opportun de réfléchir à l'alignement des bâtiments de la rue de l'Arbre Sec dans sa partie comprise entre la rue de Rivoli et la rue Baillet.

J'apporterai des éléments complémentaires relatifs au programme et au projet architectural lors de l'enquête publique prévue au 4eme trimestre 2010 relative au projet et à son impact dans le quartier. »

### **Commentaires et avis technique de Paris**

*Les conditions d'accès et d'approvisionnement des livraisons sur le site seront examinées dans le cadre de l'instruction du permis de construire, qui fera l'objet d'une enquête publique Bouchardeau, conformément aux dispositions du Code de l'environnement.*

*L'éventualité de modifier l'implantation des façades bordant la rue de l'Arbre Sec dans son tronçon compris entre la rue de Rivoli et la rue Baillet sera examinée dans ce même cadre. L'examen de cette question, liée à celle de la démolition de bâtiments existants, devra évidemment prendre en compte la dimension patrimoniale. A cet égard, l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France sera déterminant.*

*Les autres observations, favorables au projet de révision simplifiée, n'appellent pas de commentaires.*

### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de l'engagement de M. le Maire du 1er arrondissement en faveur du projet d'urbanisme et a bien noté « *l'impossibilité technique de création d'un parc de stationnement dédié à la clientèle sur le site lui-même* ».

Le commissaire enquêteur pense que la Ville apporte des réponses circonstanciées, et recommande d'inclure le présent rapport d'enquête dans le futur dossier d'enquête publique ouverte prochainement pour l'instruction du projet d'architecture, afin de poursuivre le processus de concertation engagé.

### **Observation n°30**

#### **M. Laurent TAIEB**

Gérant du restaurant KONG

30-1 : déclare « je soussigné Laurent Taieb, gérant du restaurant KONG, 1 rue du Pont Neuf, trouve particulièrement intéressant la restructuration du quartier de la Samaritaine. »;

30-2 : explique « cette restructuration va permettre de créer des emplois, des commerces modernes et une activité tout au long de l'année. »;

30-3 : rappelle que « depuis la fermeture de la Samaritaine, nous avons pu constater une baisse de fréquentation de notre établissement le midi. »;

30-4 : ajoute « nous avons même dû fermer notre autre établissement 'La Sushi', à la suite de cette baisse. »;

30-5 : affirme « Nous sommes tout à fait favorable au projet futur pour la Samaritaine. ».

### **Commentaires et avis technique de Paris**

*30-1 à 30-5 : Observations favorables au projet de révision, qui n'appellent pas de commentaires. La réalisation du projet redynamisera effectivement*

*le quartier, qui a subi, notamment pour les établissements de restauration, les répercussions de la fermeture des grands magasins de la Samaritaine.*

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de l'enthousiasme manifesté dans cette contribution et des commentaires de la Ville qui le conforte.

#### **Observation n°31**

##### **M. D. BEVERAGGI**

10 rue Baillet / 64 rue Tiquetonne – 75001 Paris

31-1 : écrit « Les instances publiques -et privée- impliquées dans cette affaire sont-elles conscientes du redoutable scandale, à portée nationale et internationale, auquel elles s'exposent si les errements actuels de conception du projet et d'instruction du dossier ne sont pas rectifiés d'urgence? ».

#### **Commentaires et avis technique de Paris**

*31-1 : Observation qui n'appelle pas de commentaires. Voir fiches sur la procédure et sur l'opération et les éléments de programme.*

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de l'inquiétude manifestée dans cette contribution et recommande, comme l'indique la Ville dans ses commentaires, de se reporter aux fiches thématiques traitant de l'opération et des éléments de programme.

#### **Observation n°32**

##### **Mme Claude MILARD**

138 rue de Rivoli – 75001 Paris

32-1 : explique que «le point haut du bâtiment 4 (rue de Rivoli) culmine à +31,5m mais seulement sur une infime partie de la longueur de la façade. Le reste culmine beaucoup plus bas (couronnement actuel +24m)»;

32-2 : estime que « si le nouveau projet amenait la hauteur totale de la façade Rivoli à 31 m, cela amènerait une réduction considérable de luminosité de l'ensemble des immeubles faisant face, en particulier le 138 rue de Rivoli, entièrement occupé par des particuliers y résidant. »;

32-3 : demande « aux concepteurs du projet de tenir compte de ce point essentiel pour les résidents de cet immeuble. »

**Commentaires et avis technique de Paris**

32-1 à 32-3 : Voir fiche sur la procédure, § Dispositions relatives à la hauteur des constructions..

*La rue de Rivoli est large de 22 mètres. Le projet de révision simplifiée du PLU limite à 25 mètres la hauteur maximale de verticale du gabarit-enveloppe en bordure de cette rue. Cette norme (hauteur maximale égale à la largeur de la voie augmentée de 3 mètres) est conforme à la règle générale appliquée par le PLU, qui garantit des conditions d'éclairage des logements satisfaisante. Les conditions d'ensoleillement demeureront en outre très favorables pour les immeubles situés rue de Rivoli en vis-à-vis de l'opération, puisqu'ils bénéficient d'une exposition des façades au sud.*

**Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur estime légitime les inquiétudes des riverains de la rue de Rivoli et recommande de se reporter à la fiche n°3, établie pour répondre aux questions de procédure, notamment concernant l'évolution des gabarits enveloppes, et développées ci-après.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur recommande d'inclure le présent rapport d'enquête dans le futur dossier d'enquête publique ouverte prochainement pour l'instruction du projet d'architecture, afin de poursuivre le processus de concertation engagé.

**Observation n°33**

**Mme Nicole MILORD**

138 rue de Rivoli - 75001Paris

33-1 : déclare « les façades des immeubles côté Rivoli, même si elles sont relativement récentes, me semblent intéressantes à conserver, en les rénovant et en supprimant tous les rajouts inutiles en hauteur. »;

33-2 : estime que « construire des bâtiments modernes nuirait à l'harmonie et à l'homogénéité de cette partie de la rue de Rivoli. ».

**Commentaires et avis technique de Paris**

33-1 et 33-2 : V. fiche sur la procédure, § Dispositions relatives à la hauteur des constructions.

*Le projet de restructuration de la Samaritaine sera examiné dans le cadre de l'instruction du permis de construire, qui fera l'objet d'une enquête publique Bouchardeau, conformément aux dispositions du Code de l'environnement. La dimension patrimoniale, et notamment la question des*

*démolitions et de l'insertion du projet dans son environnement bâti, sera examinée avec un soin tout particulier par la Ville et par l'Etat. A cet égard, l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, requis pour toute demande de démolition, sera déterminant.*

### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur a bien noté les inquiétudes manifestées dans cette contribution et pense que la Ville apporte un avis technique précis en expliquant que la dimension architecturale ne peut être totalement prise en compte dans le cadre de cette enquête, mais qu'elle le sera nécessairement lors de l'enquête publique aux autorisations de démolir et de construire le nouveau projet.

Le commissaire enquêteur recommande de se reporter à la fiche n°3, concernant la procédure, développée ci-après.

Le commissaire enquêteur recommande également d'inclure le présent rapport d'enquête dans le futur dossier d'enquête publique ouverte prochainement pour l'instruction du projet d'architecture, afin de poursuivre le processus de concertation engagé.

### **Observation n°34**

#### **M. Mathieu GUYON**

Gérant de la Cave Nicolas, 142 rue de Rivoli – 75001 Paris

34-1 : souhaite « l'ouverture le plus vite possible de ce projet, essentiel pour la vie du quartier , et de l'harmonie du cœur de Paris »;

34-2 : déclare « Cet ensemble magnifique va redonner un nouveau souffle au cœur d'une capitale internationale tout en gardant ce style 'Belle Époque' »;

34-3 : conclue « Bravo pour ce projet! ».

### **Commentaires et avis technique de Paris**

*34-1 à 34-3 : Ces observations favorables au projet n'appellent pas d'observation.*

### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution et souligne qu'elle est très favorable au projet et qu'elle témoigne notamment du manque créé par la fermeture de la Samaritaine.

**Observation n°35****Le restaurant « Gastro Chine »**

4 rue Peuvart – 75001 Paris

35-1 : déclare « je suis pour le projet de rénovation de la Samaritaine »;

35-2 : explique « le quartier a besoin d'une locomotive pour booster les commerces »;

35-3 : témoigne : « étant restaurateur depuis 20 ans dans le 1er arrondissement, j'ai remarqué la chute de la fréquentation et le manque de vitalité de l'arrondissement. »

**Commentaires et avis technique de Paris**

35-1 : Sans objet (observation non reportée).

**Avis du commissaire enquêteur**

L'observation n'a pas été reportée par erreur, mais le commissaire enquêteur a bien noté que la contribution très favorable témoigne, comme l'observation précédente, notamment du manque créé par la fermeture de la Samaritaine.

**Observation n°36****Mme D. PELARD**

Présidente de l'association « Ensemble rue Baillet »

10 rue Baillet– 75001 Paris

36-1 : indique que « Dans sa note du 3 février, M. Legaret évoque 'un pré-projet architectural qui a été présenté aux élus'. Il y a donc un projet que seuls quelques privilégiés ont pu connaître à la mairie de Paris et à la Mairie de notre arrondissement. »;

36-2 : déplore que « lors de la réunion du 7/12/09 la Samaritaine et les représentants de la Ville de Paris, ainsi que les différents élus présents aient à plusieurs reprises déclaré ne pouvoir donner d'indications sur le projet architectural au prétexte qu'il était inconnu d'eux à ce stade, car justement entre les mains d'architectes! »;

36-3 : ajoute « comme si des architectes (surtout pour un projet de cette ampleur) n'avaient pas de cahier des charges précis »;

36-4 : note que « M. Legaret demande à la commissaire enquêteur de réfléchir à l'alignement des bâtiments de l'Arbre Sec dans sa partie comprise entre la rue de Rivoli & la rue Baillet. »;

36-5 : rappelle que « la présente enquête publique spécifie une exclusion pour cause de 'régime différencié' des immeubles 8, 8bis, 10 & 12 rue Baillet »;

36-6 : en déduit « par conséquent si la révision du PLU proposée était acceptée, il ne devrait pas y avoir d'application de cette révision du PLU sur ces trois immeubles .../... »;

36-7 : précise « qu'en cas d'acquisition par la Samaritaine de cet immeuble [de l'angle], le surélevé reviendrait à priver de lumière les cuisines des appartements du 10 rue Baillet.../... et constituerait un préjudice indéniable à leurs propriétaires » ;

36-8 : rappelle « et puis, cette révision du PLU exclut les 3 immeubles de la rue Baillet donc le 12 ne doit pas être surélevé si demain, La Samaritaine s'en portait acquéreur. »;

36-9 : pose une question « le dossier d'enquête publique n'a-t-il pas été 'remanié' (modifié par ajout de document) entre le lundi 25/01/09 et le 29/01/09? »;

36-10 : dit que « les personnes de la mairie pourront attester de mon étonnement le 29/01/09 à trouver le dossier du GRAHAL .../... ».

### **Commentaires et avis technique de Paris**

*36-1, 36-2 et 36-3: Aucun « pré-projet architectural » n'a été présenté à la Ville par le maître d'ouvrage. Le projet de restructuration de la Samaritaine sera examiné dans le cadre de l'instruction du permis de construire, qui fera l'objet d'une enquête publique Bouchardeau, conformément aux dispositions du Code de l'environnement.*

*36-4 : L'éventualité de modifier l'implantation des façades bordant la rue de l'Arbre Sec dans son tronçon compris entre la rue de Rivoli et la rue Baillet sera examinée dans le cadre de l'instruction du permis de construire. L'examen de cette question, liée à celle de la démolition de bâtiments existants, devra évidemment prendre en compte la dimension patrimoniale. A cet égard, l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France sera déterminant.*

*36-5, 36-6 et 36-8 : Voir fiche sur les terrains de la rue Baillet.*

*Les terrains situés 8, 10 et 12 rue Baillet sont inclus dans le périmètre de la révision simplifiée, conformément à la délibération qui a engagé les procédures, mais ne sont pas englobés dans le périmètre de la réserve pour logements sociaux LS 25%, comme indiqué sur le document graphique. C'est en cela que ces terrains font l'objet d'un traitement différencié.*

36-7 : Les éventuels travaux qui seraient projetés sur le terrain situé à l'angle des rues Baillet et de l'Arbre Sec seront examinés dans le cadre de l'instruction du permis de construire, qui fera l'objet d'une enquête Bouchardeau, conformément aux dispositions du Code de l'environnement. Le projet de révision propose l'inscription d'un filet bleu marine sur ce terrain, mais s'y appliqueront également les autres règles du PLU, et notamment l'article UG 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), qui déterminent les règles applicables en mitoyenneté.

36-8 : Voir observation 36-5.

36-9 et 36-10 Le résumé de l'étude du Grahal, paraphé par la Commissaire enquêtrice, a été consultable pendant toute la durée de l'enquête publique, dans les deux mairies où elle se tenait.

### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur pense que la Ville apporte des commentaires précis aux questions posées, et recommande de se reporter à la fiche thématique n°1, consacrée aux terrains de la rue Baillet, développée ci-après.

Le commissaire enquêteur recommande également d'inclure le présent rapport d'enquête dans le futur dossier d'enquête publique ouverte prochainement pour l'instruction du projet d'architecture, afin de poursuivre le processus de concertation engagé.

### **Observation n°37**

**Mme Isabel BRAUN**

42 avenue Junot– 75018 Paris

37-1 : écrit « Paris n'est pas un musée. Encore moins la rue de Rivoli dont la fermeture de la Samaritaine a révélé, à cet endroit, la tristesse et la banalité; »;

37-2 : estime que « Paris a besoin de se renouveler, d'inventer de nouveaux lieux qui maintiennent et renforcent son attractivité comme le font toutes les métropoles. »;

37-3 : pose la question « Est-ce qu'avoir une ambition pour sa ville ne relève pas de l'intérêt général? »;

37-4 : poursuit « Et les élus de Paris auront-ils cette fois le courage d'imposer une vision pour leur ville? ».

**Commentaires et avis technique de Paris**

37-1 et 37-2 : Observation bien notée. La réalisation du projet redynamisera le quartier, qui a subi les répercussions de la fermeture des grands magasins de la Samaritaine.

37-2 : Observation bien notée.

37-3 : Observation bien notée.

37-4 : Observation bien notée.

**Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette déclaration et partage cet avis que « Paris n'est pas un musée ». Cette contribution comme les deux précédentes témoigne de l'attente d'un renouveau du quartier.

**Observation n°38**

**M. Olivier SCHNELL**

31 rue Rousselet – 75007 Paris

« Madame,

Ma contribution concerne exclusivement la demande portant sur la réduction de l'obligation de conservation des surfaces commerciales faisant miennes les remarques faites par monsieur Maurice Lemaille, l'association Ensemble rue Baillet et sa présidente madame Dominique PELARD, par des riverains comme madame Christine DUPUY ou monsieur Jean CHAUDIERE, par l'association SOS PARIS à propos de la demande de modification des filets de hauteur ou de celle relative à une adaptation ponctuelle du fuseau de protection de la perspective du Louvre.

Au commencement était la grande affiche placardée sur la façade rue de Rivoli. On y lit l'histoire du grand magasin, sa fondation, la construction de ses bâtiments, son heure de gloire, puis son déclin. Puis on vous informe que, "l'obsolescence du bâtiment étant avérée", la SAMARITAINE poursuit depuis quatre ans avec la Ville de Paris un processus de diagnostics, d'études et de consultations permettant d'envisager différents scénarios d'évolution compatibles avec les contraintes patrimoniales et réglementaires liées au site pour conclure que l'hypothèse initiale de conserver le grand magasin sur l'intégralité des surfaces (imposée par le PLU en vigueur) a du être écartée, parce que la mise aux normes actuelles d'un bâtiment ouvert au public aurait conduit à altérer et à occulter une grande partie du patrimoine de la SAMARITAINE.

J'ai demandé, en écrivant le onze janvier sur le registre de la mairie du huitième arrondissement que le groupe LVMH, maître d'ouvrage de la SAMARITAINE, verse au dossier d'enquête publique le produit de ce processus de réflexion sous la forme d'une étude de faisabilité des travaux de remise aux normes (d'une durée prévue de trois ans en deux mille cinq) et je n'ai pas obtenu de réponse. Je suis donc fondé de dire que cette étude n'existe pas et que le processus dont parle l'affiche n'existe que dans l'imagination des dirigeants de la SAMARITAINE.

Pour me convaincre qu'il s'agit bien d'une mystification, je me suis plongé dans toutes les archives (EUROPRESSE) disponibles sur la SAMARITAINE en général et sur l'entrée de LVMH dans son capital en particulier. J'ai appris qu'en deux mille cinq, année de fermeture de la SAMARITAINE, deux études ont été initiées, l'une à la demande de la direction, l'autre à la demande du comité d'entreprise, les syndicats, et le comité hygiène et sécurité de la SAMARITAINE pour satisfaire à l'injonction de la commission de sécurité de la préfecture de police de Paris d'améliorer la sécurité.

S'appuyant sur le cabinet d'experts FT, qui préconise une fermeture totale des magasins au public pendant la durée des travaux, la direction qui souligne le niveau très élevé des contraintes de mise en sécurité des bâtiments et la complexité de l'organisation des différents chantiers de mise en conformité estime qu'une fermeture:totale de la SAMARITAINE est nécessaire pour trois ans de travaux effectifs précédés de deux à trois ans d'études préalables. Pour l'architecte de la SAMARITAINE, des travaux de gros œuvre sont nécessaires."Il faut améliorer la fluidité du public, ajouter des escalators, rendre les plate-formes plus fonctionnelles et créer de véritables ventilations pour le désenfumage". Les façades extérieures sont aussi à reprendre,les structures métalliques sont rouillées ce qui fragilise l'ensemble. Autant d'interventions délicates dans un bâtiment dont de nombreuses parties sont classées par les Monuments Historiques.

Le cabinet d'experts ALPHA, mandaté par les syndicats/s'est déclaré favorable à des travaux par phases et à des réouvertures partielles. Selon lui, la direction se lance dans un projet maximaliste. Aucune commission de sécurité n'a jamais demandé une remise en état complète de la SAMARITAINE dit Madeleine CHARTON,déléguée CGT. Comme le disait une vendeuse du rayon linge de lit et serviettes,Carole, trente quatre ans de maison "Vous savez/les problèmes de sécurité les fils qui tombent du plafond et les planchers avec des trous, ce n'est pas nouveau, à la SAMARITAINE. On aurait très bien pu faire ces travaux par tranches sans mettre tout le personnel dehors". Lors d'un comité hygiène et sécurité les représentants ont dit à la direction leur désir de voir les travaux réalisés par tranches ce qui aurait l'avantage de maintenir une activité et ont exposé leurs solutions pour une reprise totale d'activité sous six mois : externalisation des réserves (qui avaient été rapatriées dans le magasin principal, suite à la décision absurde de fermer en deux mille quatre l'entrepôt de Marne la Vallée par souci d'économie ce qui a très largement contribué à dégrader la sécurité) et des services logistiques , fermeture

totale du magasin quatre pour faire tomber certaines contraintes de sécurité.

Lyne COHEN SOLAL, adjointe au maire de Paris rejoint les syndicats se disant abasourdie par (l'ampleur et) la durée annoncée des travaux tout en ajoutant qu'une mesure de fermeture administrative n'est pas de son ressort mais de celui de la préfecture de police. Entre le rachat de l enseigne en deux mille un par LVMH et deux mille quatre deux commissions de sécurité avaient contrôlé les lieux sans tirer le signal d'alarme ni exiger de mesures impérieuses. Mais en deux mille cinq, revirement de la jurisprudence : à la suite de travaux effectués dans le grand magasin par la direction sans autorisation, une commission de sécurité confirme que les conditions de sécurité se sont dégradées. Jusqu'en deux mille les commissions de sécurité se tenaient tous les cinq à six ans, les exigences étaient moindres en matière de risques incendie et le cadre réglementaire était moins contraignant. L'ancien propriétaire unique du magasin, Georges RENAND, a ainsi pu exploiter le magasin sans rénovation majeure. Entre mille neuf cent quatre vingt trois et deux mille, je n'ai jamais entendu parler de problème lié à la sécurité lors de réunions du Comité hygiène et sécurité assure Mathé PODEVIN de la CGT Commerce Paris réputée en froid avec Georges RENAND. Pourtant, le dix neuf janvier mille neuf cent quatre vingt trois la commission de sécurité présidée par le préfet Jean RIGOTARD souhaitait déjà le remplacement des planchers de fer et de verre par des planchers pleins en maçonnerie d'un degré de résistance au feu d'au moins une heure étant entendu que l'isolement entre le plancher haut des réserves et les surfaces de vente doit être prioritaire avec un degré de résistance au feu d'au moins deux heures. Dix sept ans plus tard, le constat était presque identique il fallait améliorer l'isolement et le recouplement des réserves ainsi que la stabilité au feu des structures. Entre deux mille un et deux mille quatre, deux permis de construire ont été déposés.

Dans le même temps/des aménagements importants ont été effectués au premier sous-sol, malgré un avis défavorable de la commission de sécurité en deux mille quatre. La tension monte d'un cran après la visite de la commission de sécurité du dix sept janvier deux mille cinq. En réponse aux récriminations de la préfecture, qui affirme que les conditions de sécurité se sont, la direction de la SAMARITAINE écrit le onze avril, que la situation s'est au contraire améliorée. A ce stade pourtant, l'avis défavorable de la commission de sécurité n'interdit pas l'exploitation du magasin depuis deux mille un, à Paris, des dizaines d'avis défavorables ont été délivrés à des musées ou à des hôtels sans interdire leur exploitation. La direction de la SAMARITAINE aurait voulu que la préfecture de police de Paris l'oblige à fermer le magasin qu'elle ne s'y serait pas mieux prise. Selon le cabinet d'experts comptables Pluriel consultants mandatés par les syndicats du comité d'entreprise, non seulement, la direction était au courant bien avant le dix sept janvier deux mille cinq, des conditions déplorables de sécurité à l'intérieur de la SAMARITAINE, mais elle a profité de l'occasion pour fermer un magasin non rentable. Une décision prise dans la plus grande confidentialité en

octobre deux mille trois:l'état major décide alors de jouer l'effet sécurité,seule solution pour contraindre la SAMARITAINE à fermer sans que cela soit analysé comme une décision de gestion. Ils affirment qu'au fil des ans, la direction a délibérément aggravé la situation en construisant sans autorisation entre deux mille cinq cents et cinq mille mètres carrés de zones de stockage supplémentaires à l'intérieur du magasin. "La commission de sécurité a indiqué avoir constaté une aggravation du risque incendie lié à la création de milliers de mètres carrés de réserves. La direction de la SAMARITAINE a tout réfuté en bloc, arguant qu'elle avait déjà dépensé des dizaines de milliers d'euros pour relancer le magasin et que c'est l'avis défavorable de la commission de sécurité qui l'a obligé à fermer. Ce qu'infirmement Pluriel Consultants : la commission de sécurité/qui n'a qu'un avis consultatif exigeait juste que des travaux soient mis en œuvre pour sécuriser le bâtiment. Et d'ajouter que ces travaux n'auraient entraîné qu'une fermeture de dix huit mois. De son côté/le chef de la sécurité du magasin Guy de FOUGEROUX estime que l'avis défavorable de janvier deux mille cinq n'était qu'un simple coup de semonce"Ils ont voulu taper du point sur la table pour nous faire avancer" Mais la direction,qui n'avait pas réussi en quatre ans à redresser les finances de la SAMARITAINE a préféré fermer. Ces conclusions ont été accréditées par la cour d'appel de Paris qui a condamné la SAMARITAINE et son président Philippe de BEAUVOIR, jugés coupables de manquements aux règles de sécurité début septembre deux mille neuf.

Il devient clair que toutes les annonces de stratégie commerciales de LVM pour la SAMARITAINE n'étaient qu'une mystification destinée à servir de couverture à une opération immobilière de grande ampleur, ce que LVMH a toujours nié. D'ailleurs, le projet présenté dans cette enquête prouve que toutes les craintes des syndicats de la SAMARITAINE étaient fondées.

Chez LVMH, le commerce dépend de l'immobilier avec la création du concept de loueur de mètres carrés qui est la clé du succès du Bon Marché dont la rentabilité tourne autour de 7,5% contre 3% maximum pour les autres grands magasins. Pour maximiser les loyers, il faut redistribuer l'espace, supprimer certains rayons comme les tissus ou le bricolage peu rentables,moderniser l'espace réservé aux hommes créer un rayon de lingerie féminine hypersophistiqué avec des fauteuils boudoirs pour faire patienter amants et maris, attirer des marques pointues et des grands noms de la mode genre Chanel,Dior,Vuitton, Tods. Si ce concept a fait la fortune du Bon Marché, c'est parce qu'il s'adresse à la clientèle huppée de Saint Germain des Prés qui n'hésite pas à mettre le prix pour acheter un objet dernier cri. Ce type de clientèle n'existant pas ailleurs et en particulier à la SAMARITAINE, transposer ce modèle ailleurs tel que était voué à l'échec.C'est ce que j'ai voulu dire, lorsque, interrogé à l'entrée de la SAMARITAINE le treize octobre deux mille vers treize heures, j'ai répondu que j'aimais bien le Bon Marché, j'aimais bien la SAMARITAINE, mais qu'il ne fallait pas faire de la SAMARITAINE une réplique du Bon Marché car je n'y recherchais pas du tout les mêmes produits. La clientèle de la SAMARITAINE n'étant pas des plus fortunées, il a fallu, pour se replacer dans le contexte du Bon Marché et faire vivre le modèle inciter celle -ci à

prendre la "Carte SAMARITAINE", c'est à dire un crédit revolving à la consommation avec un engagement d'achats minimal sans frais. Les clients incités à acheter parfois à n'importe quel prix, il s'en est suivi une accélération de l'inflation, une augmentation des insolvables, les ressources n'arrivant pas à suivre les dépenses et au final, un tarissement de la demande. Les prix ayant atteint des sommets, même les nombreuses opérations de promotions et de soldes "à prix cassés" n'ont pas réussi à résorber tous les stocks ce qui ouvre la voie au dépôt de bilan. La rentabilité du Bon Marché étant alléchante et les effets pervers du modèle n'étant pas encore connus, ce modèle de location de mètres carrés et de positionnement luxe a fait des émules comme le Printemps de François PINAULT qui a du être vendu. C'est un fonds d'investissement associé à la famille BORLETTI (les grands magasins italiens Rinascente) qui a acheté. Comme le nouveau patron, Paolo de CESARE a accentué le virage initié par PINAULT et le patron du Printemps HAUSSMANN, Serge WEINBERG, en adoptant un positionnement cent pour cent luxe et mode au point de ne plus vendre collants ou chaussettes et en faisant des aménagement luxueux à coups de centaines de millions d'euros, je pense que les mêmes causes produiront les mêmes effets, c'est à dire que le Printemps sera amené à disparaître et ce, d'autant plus vite que le secteur du luxe est en crise à tel point que le Centre du luxe et de la création appelle les pouvoirs publics à l'aide et réclame un crédit d'impôts création. Si le luxe est actuellement en respiration artificielle, c'est grâce aux bonus des banques généreusement financés par les contribuables et la planche à billets. Je ne trouve pas ça très moral.

Si les Galeries Lafayette tirent assez bien leur épingle du jeu, c'est parce qu'elles ont suivi le mouvement à distance en ne déclarant pas indésirables les clients traditionnels des grands magasins et en exploitant des niches comme les touristes. Cela a permis au groupe Galeries Lafayette de récupérer une bonne partie de la clientèle de la SAMARITAINE, avec le bricolage pour le BHV par exemple. Ce sont des enseignes à bas coûts qui ont récupéré l'autre partie de cette clientèle, comme LEROY MERLIN (famille MULLIEZ) pour le bricolage ou H&M, C&A pour l'habillement. Les Galeries Lafayette semblent en situation de monopole sur le créneau du grand magasin traditionnel. C'est déjà une raison suffisante pour refuser la réduction de l'obligation de conservation des surfaces commerciales.

En effet la clientèle de la SAMARITAINE venait de tout Paris et de la petite couronne. Ainsi au Parisien demandant Que représente pour vous la SAMARITAINE ont répondu Matthieu MEDE étudiant Paris troisième "C'est le prestige d'une institution, D'ailleurs, on le sent quand on passe à la caisse : les prix sont élevés. En contrepartie, quand on cherche quelque chose/on est sûr de le trouver", monsieur FROMENTEIN, soixante huit ans retraité à la Courneuve" ce n'est rien de plus qu'un grand magasin parisien. J'ai l'image de quelque chose d'assez haut de gamme. Enfin c'est l'idée que je m'en fais, mais je ne connais pas vraiment. Je n'y vais jamais, justement parce que je n'ai pas envie de payer des marques. Quand je veux acheter des vêtements, je pense à H&M et Célio, pas à la SAMARITAINE ou au Bon Marché", ou Laurence JOURDES étudiante

Paris quatorzième "Le prestige. C'est un magasin incontournable qui fait un peu partie de l'histoire de la capitale. J'aime beaucoup fréquenter le salon de thé. J'adore également flâner dans les étages. C'est calme et luxueux. C'est vraiment agréable de faire des courses là bas à l'abri de la frénésie habituelle des grands magasins. Le shopping tranquille, c'est la classe". Ou lors de la fermeture, pour les plus vieux clients, c'est un crève cœur. Ainsi Robert/soixante dix ans, ancien menuisier" ça fait quarante ans que je viens ici. J'en laissais toujours pour trois cents euros de vêtements et de chaussures. ça me révolte qu'une entreprise comme celle-là risque d'être sacrifiée par des spéculateurs" Ou à la question du Parisien Regrettez vous la fermeture pour six ans de la SAMARITAINE " Absolument, La SAMARITAINE a maintenant des airs de théâtre de la désolation. Voir ce mythique magasin sans âme, cela m'attriste. J'y allais pour chercher deux ou trois bricoles qu'on ne trouvait pas ailleurs. Surtout du parfum,des articles de mercerie et de la laine" ou Georges ELISE, écrivain pour enfants, Paris dixième" Dommage, c'était un lieu plein de vie et de passage important du centre de Paris. D'ailleurs,je suis persuadé que les grands magasins alentour vont en pâtir.'Je me souviens du restaurant qui offrait une magnifique vue sur Paris. J'aimais me balader dans les allées ou passer devant les vitrines à thèmes. Maintenant, je vais flâner sur les grands boulevards comme le chantait Yves MONTAND, ou Jeanne MARGERON, soixante dix neuf ans, retraitée, Paris onzième" J'en ai gros sur le cœur. J 'habite dans le coin depuis mille neuf cent quarante neuf. J e connais bien la SAMARITAINE. Je m'y rendais pour faire mes courses et,avec mon mari,on allait y prendre le thé. J'appréciais l'atmosphère des lieux. Maintenant, je vais au BHV mais je dois prendre le bus. J'ai une pensée pour tous les employés. Comment vont ils être reclassés?J'espère que je serai là pour la réouverture" ou Darry TOURE, vingt quatre ans assistante de gestion Gagny (93)"Cela crée un vide dans le quartier. Ce magasin était un haut lieu touristique de Paris. Pour moi,c'était un peu cher,donec j'achetais rarement.. Quand j'y allais, je ne voyais pas de problème à la sécurité. Six ans, cela me paraît un peu long pour des travaux La sécurité est elle la vraie raison de la fermeture. Je ne sais pas mais j'ai entendu dire qu'il y avait des projets immobiliers dans le quartier"ou Arnaud CHAMPAGNE trente huit ans employé du Trésor Public"J'y allais assez régulièrement pour acheter des vêtements, de la vaisselle ou faire les soldes. J'étais sensible à son architecture, il y avait beaucoup d'espace. Les clients ne se marchaient pas sur les pieds. En plus, on pouvait accéder facilement au magasin Je continuerai tout de même à faire mes courses près de la rue de Rivoli. Je suis quand même étonné que le magasin ait fermé aussi rapidement. Puisque la modification demandée affecte tout Paris et même la petite couronne,c'est tout le volet Commerce du PLU qu'il faut reprendre, et,compte tenu de l'importance de ce volet au sein du PLU,c'est l'ensemble du PLU qu'il faudrait revoir. Je rejoins en cela ce qu'a écrit l'association SOS Paris sur le principe de la révision.

Il s'avère que le succès du Bon Marché relève de la chance et non des compétences en matière commerciale du groupe LVMH. Le système de loueur de mètres carrés ayant été poussé au bout de sa logique et ayant

conduit au marasme économique que nous vivons, par le truchement du surendettement des ménages, de la faillite des banques et de l'accroissement du chômage, il me semble judicieux de redécouvrir le modèle du grand magasin qui s'adressait aux consommateurs responsables désireux d'acquérir l'essentiel au moindre coût sans se mettre en .cessation de paiement pour acquérir le superflu. Le libéralisme en matière de loyers commerciaux ayant donné la mesure de tout ses excès, il me semble nécessaire d'engager une réflexion approfondie qui devrait conduire à en faire des prix administrés. Il me paraîtra alors possible de pérenniser avec quelques modifications mineures pour tenir compte d'une évolution normale la configuration commerciale qui existait à Paris il y a une quarantaine d'années..Le PLU en vigueur me semble compatible avec cette préoccupation, mais il ne le sera plus si la réduction des surfaces commerciales est autorisée. C'est par l'effet de levier des loyers commerciaux et du renouvellement des baux que LVMH opère la transformation du site. Ayant refusé une augmentation substantielle de loyer,GO SPORT,dont c'était le magasin le moins rentable a du partir et si Conforama n'a pas connu le même sort, c'est parce que la Mairie de Paris est intervenue pour rabattre les prétentions de LVMH. Dans la stratégie de LVMH de deux mille six, le maintien de Conforama ne se justifie que parce qu'il apporte une caution populaire à un pôle maison de luxe constitué par Habitat et Darty deux enseignes à forte valeur ajoutée. Il faut croire que LVMH n'a plus trouvé d'enseigne à valeur ajoutée suffisamment forte pour être capable de payer les loyers qu'elle exige pour changer complètement de stratégie et se tourner vers l'hôtellerie et les centres d'affaires. Même pour LVMH,il semble, en tout cas pour l'hôtellerie, que ce ne soit pas un bon calcul puisque, selon une étude du cabinet Protourisme le secteur a perdu neuf millions de nuitées (cinq pour cent par rapport à deux mille huit) représentant un milliard et demi d'euros (neuf pour cent par rapport à deux mille huit). A moins que LVMH n'ait l'intention d'installer sur le site un hôtel de passe dont la rentabilité dépasse l'imagination populaire et qui ne connaîtra jamais la crise. J'espère quand même que la Mairie de Paris ne laissera pas faire.

Les relations entre la Mairie de Paris et LVMH tiennent depuis deux mille un du concubinage malsain, sinon de l'inceste. Ainsi Christophe GIRARD, un Fernand LEGROS de la gauche caviar,avant d'occuper les fonctions d'adjoint de Bertrand DELANOË à la culture était directeur général adjoint de LVMH,fonctions qu'il a cumulées un temps, avant de servir LVMH au travers de missions de conseil mode, ce qui lui a fait dire"Il est rassurant qu'on ne tergiverse pas avec la sécurité en décidant une fermeture provisoire mais inéluctable"prévenant ainsi les désirs de Bernard ARNAULT, le patron de LVMH. Christophe GIRARD est surveillé depuis le trottoir d'en face par le très tartuffe Marc Antoine JAMET,secrétaire général de LVMH depuis deux mille un,et donc directeur immobilier du groupe, lequel a montré tout son entregent dans la renégociation de la concession du jardin d'acclimatation dont il est le président. Le neuf juin deux mille cinq, alors que débute la réunion du Comité Hygiène et Sécurité du site, c'est Marc Antoine JAMET qui informe Lyne COHEN SOLAL, adjointe au commerce de la fermeture prochaine du site. Le soir même, le PDG de la

SAMARITAINE annonçait que les portes fermeront le quinze juin. Marc Antoine JAMET a fait toute sa carrière dans le sillage de Laurent FABIUS dont il est très proche. Et c'est Laurent FABIUS qui est à l'origine de la fortune de Bernard ARNAULT en lui faisant racheter le groupe textile BOUSSAC (propriétaire du Bon Marché) après la faillite des frères WILLOT et en l'y aidant grâce à des prêts bancaires et à l'intervention de l'Etat. Bernard ARNAULT a fait du clientélisme politique son éthique". Je trouverais tellement bien qu'il y ait davantage d' aller et retours entre le monde des affaires et de la politique" lançait il en mille neuf cent quatre vingt dix neuf à Christophe GIRARD, alors sur la liste des Verts au Européennes"les cadres supérieurs devraient avoir des mandats électifs, c'est sain. La démocratie s'en porterait mieux" ajoute-t-il avant d'embaucher le directeur adjoint d'Yves Saint Laurent (Christophe GIRARD) pour coordonner la stratégie mode de son groupe. Ainsi, Bernard ARNAULT a recruté dans tous les horizons politiques. Déjà, à l'annonce de la fermeture de la SAMARITAINE, les salariés soupçonnaient la Mairie de Paris d'être de mèche avec LVMH pour organiser en coulisse une fermeture à une date prévue et choisie par eux, notamment dans la perspective de réaliser une opération immobilière de bureaux, de logements et de commerces haut de gamme au cas où Paris obtiendrait les JO de deux mille douze. Un projet qui n'est pas fondamentalement différent de celui qui nous est présenté. Pourtant, la Mairie de Paris a, je pense, choisi les bonnes options avec le PLU actuel en affirmant la destination commerciale de l'ensemble du site et en choisissant de rendre à leur destination d'origine (le logement) toutes les surfaces de bureaux qui ne pourraient pas être modernisées/c'est à dire remises aux normes. En juillet deux mille huit/les professionnels de l'immobilier de bureaux regroupés au sein de l'association Paris Ile de France Capitale économique ont créé un groupe de travail présidé par Benoît du Passage, président de Jones Lang Lassalle qui a fait une proposition intéressante pour réveiller l'offre commerciale à Paris en réclamant un nouveau quartier d'affaires autour des gares du Nord et de l'Est de un million de mètres carrés de bureaux. Aujourd'hui, un chef d'entreprise chinois qui arrive à Paris n'a quasiment aucune solution pour s'installer." Pour développer de nouveaux pôles d'activités, il faut les situer autour des grands nœuds de communications, précise Thierry JACQUILLAT, président de Paris Ile de France Capitale économique. Or la gare du Nord et la gare de l'Est sont reliées à l'ensemble du Nord et de l'Est de l'Europe. Et avec l'arrivée du Charles de Gaulle Express (une navette qui desservira Roissy), ce quartier sera relié aux aéroports, et donc au monde entier" Si une révision simplifiée du PLU me semble nécessaire, c'est bien celle qui permette de créer de hautes tours de bureaux pour permettre la réalisation de ce projet. Ce projet concurrent de celui qui consiste à créer vingt et un mille mètres carrés sur le site de la SAMARITAINE présente l'immense avantage d'être indolore au niveau des déplacements et plus particulièrement de la circulation automobile, ce qui n'est pas le cas de celui de la SAMARITAINE qui aggravera sensiblement une situation déjà très difficile. Je me demande pourquoi les conseillers de Paris, le maire du premier arrondissement et les principaux adjoints au maire de Paris ont presque tous changé d'avis entre octobre deux mille huit et mars deux mille neuf

alors que les différences entre les deux projets sont minimes. J'y vois l'influence néfaste de la politique de réseau de Bernard ARNAULT, à moins que celui ci ne les ait directement menacés

En ce qui concerne les logements sociaux, je pense qu'ils s'adresseront à des amis du groupe LVMH, et qu'il n'y aura pas de logements très sociaux c'est à dire bénéficiant à des indigents. Des surfaces alimentaires sont prévues sur les sites du Forum des Halles et de la SAMARITAINE, mais je pense qu'elles leur seront inaccessibles parce que l'une devrait être une Grande Epicerie genre celle du Bon Marché, l'autre devant tomber dans l'escarcelle de Jean Charles NAOURI qui à travers sa filiale Euris détient le quasi monopole des surfaces alimentaires.

Enfin on ne parle plus de la fondation Cognacq Jay qui à ma connaissance détient toujours la minorité de blocage et peut donc faire capoter le projet. J e trouverai anormal que cette enquête soit instrumentalisée pour faire plier la fondation. La fondation est l'héritière du capitalisme de Napoléon trois fondée sur la recherche de la richesse globale et sur une éthique morale à qui nous devons des années de prospérité tandis que LVMH représente les "bobos" qui sont les gauchistes de mai soixante huit qui maquillent leur soif de luxe par une éthique tartuffe à qui nous devons le marasme économique et la crise financière que nous vivons actuellement. »

### **Commentaires et avis technique de Paris**

*Cette observation défavorable au projet, qui propose le maintien sans modification du dispositif du PLU protégeant la destination Grands magasins sur l'ensemble du secteur, ne paraît pas avoir pris en compte les contraintes liées à la mise aux normes de sécurité et l'évolution des besoins du quartier. Les considérations mettant en cause nommément des personnes n'appellent pas de remarques de la part de l'administration.*

*Voir fiche sur l'opération et les éléments de programme.*

*Concernant les logements locatifs sociaux prévus, le règlement du PLU précise que « les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, incluant les centres d'hébergement et de réinsertion sociale ». Le projet de révision simplifiée prévoit l'inscription au PLU d'un emplacement réservé imposant, au minimum, la réalisation de logement social pour 25% de la SHON hors rez-de-chaussée, sous-sol et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC). Les logements sociaux réalisés seront attribués selon les procédures en vigueur à Paris.*

### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution détaillée et a bien noté le regret exprimé de ne pas conserver la protection de la destination « Grands Magasins », inscrite dans le PLU.

Cependant, le commissaire enquêteur pense que la procédure de d'urbanisme du PLU a été créée pour évoluer et permettre aux formes urbaines de s'adapter en concertation avec l'ensemble des acteurs qui souhaitent participer à sa transformation.

Le commissaire enquêteur recommande de se reporter à la fiche thématique n°2 et n°3, concernant respectivement les éléments du programme et de la procédure, développées ci-après.

### **Observation n°39**

#### **M. Alain le Garrec**

15 rue du Louvre – 75001 Paris

Conseiller de Paris du 1er de 1995 à 2008

39-1 : déclare « j'ai particulièrement suivi le dossier de la Samaritaine »

39-2 : dépose le courrier suivant :

« Monsieur, Madame,

C'est une enquête publique qui doit permettre de faire une modification du PLU. Cependant s'il y a un accord pour que cette modification soit faite, ce que je crois, y aura t il une enquête publique par la suite sur des modifications importantes que la nouvelle utilisation de ces bâtiments (construits, modifiés et à construire) va entraîner.

Il était de notoriété que les bâtiments de la Samaritaine, bâtiment 1 et bâtiment 4 avaient deux problèmes fondamentaux :

- L'approvisionnement de ses commerces hier, et pour demain, il faudra ajouter aux commerces, celui d'un grand Hôtel 5 étoiles, d'un espace de conférence, et la prise en charge des certains clients VIP.
- La Samaritaine avait, début des années 2000, déposé des permis de construire pour aménager un centre logistique en sous sol (deux sous-sols supplémentaires... refusé) création en rez de chaussée et en premier sous-sol d'une zone de livraison et de stockage... avec rampe d'accès rue de l'Arbre Sec et peut-être un accès directement sur la rue de Rivoli (???). Ce fut refusé ! La rue de l'Arbre Sec est une toute petite rue qui dessert aussi une école primaire et une crèche. A aujourd'hui il est de nouveau prévu que ce soit cette rue qui serve de voie d'accès pour cette zone de stockage et de livraison et qui verra des gros camions y circuler comme pendant des années !!!

La Ville de Paris et j'avais une certaine responsabilité à cet égard avait proposé d'utiliser une partie du parking souterrain dit « St Germain r'Auxerrois ». Ce parking a ses entrées sorties devant la Mairie du 1er et permettait surtout de ne pas utiliser la rue de l'Arbre Sec. De plus, le parking St Germain l'Auxerrois a un tunnel qui relie directement ce parking souterrain au sous-sol du bâtiment de la Samaritaine et de la station de métro. Cela nécessite des travaux mais a l'avantage de faire une sorte de

zone logistique en centre Ville qui non seulement pouvait servir aux bâtiments Samaritaines et leurs futures destinations mais peut-être aussi à d'autres établissements alentours qui n'ont pas de lieu de livraison... La Délibération qui donne la gestion pour le parking le prévoit.. .au cas où ! ce qui est aussi une indication de comment la Ville de Paris a imaginé le problème.

Je ne rentre pas dans le détail, je suis à votre disposition, d'autant qu'il doit exister à la Samaritaine, à la Voirie, à la Ville de Paris, les études et plans. Je crois que la prise en compte de ce problème de livraison par véhicules lourds doit être prescrite dès l'enquête publique. C'est d'ailleurs innovant et était considéré par LVMH il y a quelques années comme un élément de communication important !

La Samaritaine nous explique qu'il y aura une zone de logistique en dehors de Paris et que des petits véhicules feront la liaison.. .je n'y crois pas car c'était déjà l'explication il y a 20 ans ! et de nouveau des semis remorques passeront rue de l'Arbre Sec à 50 cm de gamins qui vont à l'école.. -je ne parle pas du bruit puisque des logements doivent être construits sur cette rue (cf. la rue des Bourdonnais et les livraisons quotidiennes de Conforama, à 100 m).

De plus car nous avons la chance d'avoir une alternative et ou d'une solution secondaire ou primaire : la voirie souterraine des Halles débouche sur le pont Neuf et longe en sous-sol le bâtiment de la Samaritaine. Ces espaces peuvent communiquer en sous-sol.. .cela avait aussi été étudié. Le stockage, la logistique pouvant alors se faire dans les volumes souterrains du complexe des halles, puisqu'il a été décidé par le conseil de Paris que la voirie souterraine des Halles serait réduite et des entrées/sorties fermées. (Pas celle du Pont Neuf) Là aussi je ne rentre pas dans le détail il existe des plans et des projections.

Là encore cela nécessite des investissements... mais nous sommes au centre de la Capitale ! Et on ne peut pas d'un côté demander une réduction drastique de la circulation/pollution et ne pas utiliser des infrastructures qui existent surtout quand on est à côté d'une des artères de la Capitale des plus utilisées.

Pour terminer sur ce point le Grand Hôtel aura aussi des problèmes de sécurité/sûreté et comme pour le Ritz il serait sûrement intéressé pour avoir pour les Vip's une entrée sortie souterraine éloignée donc plus discrète.. .cela permettra d'avoir aussi moins de véhicules en attente sur les quais hauts.

#### Deuxième problème structurant ces bâtiments : l'air conditionné.

Les magasins des bâtiments 1 et 4 n'avaient pas la climatisation hormis quelques systèmes localisés. Des aéro-réfrigérants étant sur le toit (et une cheminée antique pour le groupe électrogène très ancien).

Je crois qu'il est absolument nécessaire dès l'enquête publique d'indiquer comme réserve l'impossibilité d'avoir de nouveau de telles installations sur les toits.

Il existe à Paris la société CPCU/Climespace qui gère et alimente des canalisations d'eau glacée pour les Halles, le musée du Louvre pour ne prendre que des exemples très proches des espaces Samaritaines. La CPCU vient de rénover complètement ses installations qui courent en sous-sol de la rue du Louvre et jusqu'à la rue de Rivoli. Dans les années 2000 comme pour les livraisons, une étude avait été faite et je crois que la société CPCU (qui apporte aussi de la vapeur d'eau pour le chauffage.. . 7000 m2 de logements ! et la crèche) pouvait prendre en charge ces bâtiments et ceux de ce quartier en chaud et en froid si elle pouvait construire en sous-sol (comme place du Canada, ou le Louvre.. .voir les détails) une sous-station. Cela rendrait très indépendant ces bâtiments et d'autres du groupe LVMH et surtout les mettraient à l'abri des incidents de type légionellose. Cela permettrait des extensions si nécessaire sans pour cela avoir des installations sur le toit. Cette sous-station pourra aussi et ce sera nécessaire ! et obligatoire gérer un groupe électrogène pour palier des problèmes électriques. (Comme les Halles, et le Louvre)

Nous n'aurions pas à gérer des cheminées sur le toit ce qui d'ailleurs devrait entrer dans les études de hauteur de ces bâtiments.

Voilà les remarques que je souhaitais faire dans le cadre de cette enquête publique. Il s'agit d'équipements structurant important qui devraient être des réserves à cette enquête publique car le PLU devrait être plus précis pour ces équipements. Mon expérience de la Samaritaine/du Groupe LVMH sur ces deux aspects m'amène à être très circonspect sur ce qu'ils proposent qui est particulièrement daté et je crois obsolète. Je parle bien entendu des aspects livraisons/stockage/accès sécurisés et d'air climatisé et de chauffage qui sont essentiels. Le quartier qui a beaucoup souffert de la fermeture de la Samaritaine, qui va souffrir des travaux, pourrait alors se trouver un peu récompensé par ces aspects en chauffage/climatisation qui seraient alors disponibles, mais aussi par une prise en compte des allées et venus de véhicules lourds et de limousines jours et nuit.. .cf. la rue de Rivoli devant deux ou trois grands établissements de ce type.

Je vous remercie et je me tiens à votre disposition. »

### **Commentaires et avis technique de Paris**

*39-1 : Observation bien notée.*

*39-2 : La question des aires de stationnement et de livraison sera examinée dans le cadre de l'instruction du permis de construire, qui fera l'objet d'une enquête publique Bouchardeau, conformément aux dispositions du Code de l'environnement. Les services de la Ville seront particulièrement vigilants sur ce point. Il faut rappeler que les aires de stationnement et de livraison, et notamment leur localisation sur les terrains, font l'objet de dispositions réglementaires dans le PLU.*

*La Ville invitera le maître d'ouvrage à respecter les préconisations du Plan Climat et du Cahier des recommandations environnementales.*

### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur a bien noté les demandes de cette contribution, ainsi que les informations communiquées. Comme l'indique la Ville, si ces questions ne peuvent être traitées dans le cadre de cette enquête de révision simplifiée du PLU, elles le seront cependant dans le cadre de la prochaine enquête publique relative à l'impact du projet architectural.

Le commissaire enquêteur recommande également d'inclure le présent rapport d'enquête dans le futur dossier d'enquête publique ouverte prochainement pour l'instruction du projet d'architecture, afin de poursuivre le processus de concertation engagé.

### **Observation n°40**

#### **M. Carmelo PICCIOTTO**

95 rue Marcadet– 75018 Paris

40-1 : écrit « à l'occasion de l'enquête concernant le plan de prévention des risques d'inondation, nous avons constaté que la perspective d'une crue millénaire avait été ignorée, la centennale de 1910 constituant la seule référence.../... »;

40-2 : estime que « La Samaritaine pourrait commander une étude auprès de personnes compétentes.../... »;

40-3 : déclare « La Samaritaine devrait sensibiliser la ville de Paris sur la déficience du réseau de transport public.../... »;

40-4 : propose une série de nouveaux itinéraires et la création de tramway.

### **Commentaires et avis technique de Paris**

*40-1 et 40-2 : Le secteur de la Samaritaine n'est pas situé dans une zone à risques au Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de Paris. La demande de l'intervenant sera toutefois signalée au maître d'ouvrage du projet.*

*40-3 et 40-4 : Observations bien notées. Les transports publics relèvent de la compétence du STIF. Il est toutefois à noter que Paris, et notamment la zone centrale, bénéficie d'une excellente desserte en transports en commun, comparée à d'autres villes françaises ou étrangères.*

**Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution et de l'avis apporté par la Ville.

Le commissaire enquêteur recommande également d'inclure le présent rapport d'enquête dans le futur dossier d'enquête publique ouverte prochainement pour l'instruction du projet d'architecture, afin de poursuivre le processus de concertation engagé.

**Observation n°41**

**Mme Elisabeth BOURGUINAT**

49 rue St Denis – 75007 Paris

41-1 : écrit « veuillez trouver ci-joint la contribution de l'association 'Accomplir', comportant 11 pages paraphées et signées. »;

«Association ACCOMPLIR

Projet Samaritaine : où est l'intérêt général ?

L'association Accomplir vient de fêter ses dix ans et compte, à la date 10/02/10, 94 adhérents à jour de leur cotisation 2010. Son objet social est le suivant : *«L'association ACCOMPLIR a pour objet d'améliorer la qualité de vie et la qualité de l'environnement des habitants du centre de Paris (quartier des Halles, quartier Montorgueil et environs) par le développement de la convivialité, la réalisation de projets concrets pour la vie du quartier, l'action citoyenne, la participation aux diverses formes de concertation avec les élus, les acteurs et les décisionnaires concernés, et par tous les moyens légaux y compris l'action en justice »*. Lors de son Assemblée générale du 23/01/10, les adhérents ont voté les objectifs concrets de l'association pour 2010 ; ils ont en particulier adopté à l'unanimité l'objectif suivant : *« Suivre l'évolution du projet de la Samaritaine et veiller à ce qu'il soit conforme aux intérêts des habitants et à l'intérêt général »*. C'est dans ce cadre que notre association a souhaité apporter sa contribution à l'enquête publique sur la révision simplifiée du PLU à l'occasion du projet concernant la Samaritaine.

I - Remarques sur l'organisation de la concertation et de l'enquête

Les mots « Transparence et concertation » figurent sur la bache d'information qui a été installée sur la façade de la rue de Rivoli. On peut cependant s'interroger sur leur portée exacte dans le cadre de ce projet.

Une concertation très restreinte :

A part le CICA organisé par le maire du 1er le 9 février 2006, où M. de BEAUVOIR et M. de VILLENEUVE, représentant la Samaritaine, avaient

apporté des informations sur l'avancement du projet, il n'y a pas eu, à notre connaissance, de réunion publique sur le devenir de la Samaritaine jusqu'à la réunion du 7 décembre 2009.

Il est d'usage, lors des réunions de concertation, de diffuser à l'avance les documents qui seront présentés lors de la réunion, afin que les participants puissent en prendre connaissance et que les associations puissent consulter leurs membres et recueillir leurs avis et leurs questions. En l'occurrence, les documents ont été gardés dans le plus grand secret jusqu'à la date de la réunion, ce qui ne témoigne pas d'un grand souci de transparence.

Lors de la réunion publique du 7 décembre 2009, il a été indiqué que des visites des immeubles de la Samaritaine pourraient être organisées notamment pour les associations locales. Le 10 décembre 2009, j'ai adressé par mail à Mme Danièle POURTAUD, adjointe du maire de Paris chargée du patrimoine, le message suivant : *« Notre association souhaiterait vivement pouvoir visiter la Samaritaine, et sachant que les travaux de désamiantage, d'après ce que nous avons compris, doivent commencer dès janvier, il faudrait que cette visite ait lieu très rapidement, car par la suite le chantier sera certainement inaccessible. Sachant qu'aucune date n'a été annoncée pour les associations lors de la réunion, j'ai demandé à pouvoir participer à la visite organisée pour la Commission du Vieux Paris le 18 décembre, mais apparemment ce n'est pas envisageable. Pouvez-vous, dans ce cas, me faire savoir quelle date conviendrait pour une visite ouverte aux conseils de quartier et associations intéressées, ceci avant le début des travaux de désamiantage ? »*. Ce message est resté sans réponse ni même accusé de réception.

Au cours de cette même réunion du 7 décembre, Mme ANTONIOS, représentante de la Samaritaine, avait annoncé de son côté que *« La Samaritaine proposerait au public des visites permettant de se rendre compte de l'état intérieur des bâtiments »*. Le 14 janvier, Mme ANTONIOS a effectivement pris contact avec notre association, mais pour nous proposer seulement un entretien. En tant que secrétaire de l'association, c'est moi qui lui ai répondu, et je lui ai expliqué qu'un entretien ne me paraissait présenter d'intérêt que si nous pouvions, au préalable, visiter les bâtiments. Elle a accepté le principe d'une visite pour 5 personnes, et a proposé la date du 4 février, en me demandant de lui communiquer à l'avance les noms des personnes qui viendraient.

Je me suis pliée à cette exigence et deux jours avant la date, comme convenu, j'ai appelé Mme ANTONIOS pour lui indiquer les noms des 5 personnes, parmi lesquelles figurait Mme PELARD, présidente de l'association *« Ensemble rue Baillet »*, qui réunit les copropriétaires des 3 immeubles de l'îlot n'appartenant pas à la Samaritaine. Mme ANTONIOS s'est montrée très opposée à la présence de Mme PELARD, au motif *« que les autres copropriétaires risqueraient d'être jaloux de ne pas participer également à cette visite »*. L'argument paraissait étrange,

sachant que les copropriétaires ont justement élu Mme PELARD présidente de leur association pour les représenter. J'ai expliqué à Mme ANTONIOS que nous avons absolument besoin de la présence de Mme PELARD pour cette visite car, étant extrêmement concernée par le projet, elle en a une connaissance approfondie, bien supérieure à la nôtre, et que nous préfererions annuler la visite si Mme PELARD ne pouvait pas y participer. Mme ANTONIOS m'a demandé quelques heures de réflexion pour voir si elle pouvait organiser parallèlement une visite destinée à l'ensemble des copropriétaires, puis a fait appeler sa secrétaire pour m'informer que la visite était annulée. Mme PELARD n'a eu connaissance depuis d'aucune invitation à visiter les locaux qui aurait été faite par Mme ANTONIOS aux autres copropriétaires.

Naturellement, ni la Ville, ni la Samaritaine n'étaient tenues d'organiser ce genre de visite, mais je signale ce point pour nuancer la portée de la promesse qui avait été faite à ce sujet lors de la réunion publique.

Une absence de transparence sur le devenir de l'îlot 4 :

Lors de la réunion du 9 février 2006, M. de BEAUVOIR avait expliqué que le magasin 4, « en état de déliquescence avancée », serait détruit pour être reconstruit. A une question que nous avons posée sur la possibilité de recréer des logements, en attendant, dans les immeubles murés de la rue de l'Arbre sec, M. de BEAUVOIR avait ajouté qu'il ne pouvait en être question avant les travaux de démolition de l'immeuble 4, car ceux-ci allaient « faire trembler les murs », mais que l'objectif était bien, à terme, de réhabiliter ces immeubles avec création de logements. Selon le compte-rendu officiel rédigé par la mairie du 1er et mis en ligne sur son site, M. de BEAUVOIR a déclaré ce jour-là : « *L'idée est de détruire totalement l'immeuble 4, pour y permettre une restructuration lourde, ce qui facilitera la restauration de l'ensemble de l'îlot* ».

Lors de la réunion du 7 décembre 2009, M. de BEAUVOIR a tenu des propos différents : « *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* ».

Selon l'un des documents de l'enquête publique, le procès-verbal de la réunion consacrée à l'examen conjoint des personnes publiques associées (PPA), qui s'est tenue le jeudi 10 décembre 2009, M. Jean-Michel BOUCHIAT a demandé « *quel serait le devenir du bâtiment situé rue de Rivoli* » et M. Bruno LAMBERT, représentant des services techniques de la Ville de Paris, lui a répondu « *qu'une réponse serait prématurée, le projet architectural n'étant pas élaboré, mais que la façade sur la rue de Rivoli ne constitue plus qu'un décor sans rapport avec l'intérieur compte tenu des campagnes de réaménagements commerciaux* ».

En revanche, dans le registre de l'enquête publique, figure une note de M. LEGARET, Maire du 1er, dans laquelle il se félicite du projet de révision du PLU et du pré-projet architectural de la Samaritaine dont il a, apparemment, eu le privilège d'avoir connaissance.

Enfin, l'un des trois objectifs d'intérêt général annoncés pour le projet laisse clairement entendre qu'il va y avoir création architecturale, et donc démolition d'au moins une partie des bâtiments : *«réaliser un projet qui valorise le patrimoine tout en créant une architecture contemporaine de qualité »*.

Ces déclarations et informations contradictoires ne témoignent pas d'un grand souci de transparence.

Certes, la présente enquête porte sur la révision simplifiée du PLU et non sur le projet architectural, et ce dernier n'a donc pas lieu d'être pris en compte à ce stade. On peut en revanche se demander si l'alternative entre démolition et restructuration n'a pas déjà été tranchée en faveur de la démolition et si, de ce fait, la référence à la hauteur des « bâtiments existants de l'îlot 4 », qui revient constamment dans le dossier, est bien fondée. La prise en compte des bâtiments existants aurait du sens si ces bâtiments étaient au moins partiellement conservés : mais s'ils sont destinés à être détruits, pour quelle raison leur hauteur actuelle devrait-elle être prise en compte ? C'est la hauteur des bâtiments environnants, le long de la rue de Rivoli, ou celle des bâtiments indépendants de la rue Baillet qui devrait être prise en compte si l'on voulait pouvoir apprécier la pertinence du relèvement des hauteurs dans un souci d'harmonie du paysage urbain. Or, les hauteurs des bâtiments voisins de l'îlot de la Samaritaine le long de la rue de Rivoli et celle des immeubles 8, 10 et 12 de la rue Baillet ne sont mentionnées nulle part dans tout le dossier.

#### Un document crucial manquant au dossier :

Le rapport de présentation du projet de révision du PLU indique, à la page 2, 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) ». Le GRAHAL est un cabinet réputé et indépendant qui mène des études historiques et archéologiques, souvent imposées par les textes, et ce, dans le cadre d'études préalables et d'opérations de restauration, conservation, mise en valeur ou réhabilitation du patrimoine historique, mobilier et immobilier, naturel et industriel. Son département "Recherche et études" réalise ces missions depuis 1988. Les études du GRAHAL sont la propriété des maîtres d'ouvrages qui les commandent, et les associations de protection du patrimoine sont très souvent confrontées à la difficulté d'obtenir communication de ces études. En effet, les conclusions du GRAHAL parlent souvent en faveur du patrimoine, et certains maîtres d'ouvrage n'ont pas envie d'en « découdre » avec les associations, quand leur projet leur semble quelque peu discutable.

J'ai eu communication du rapport de présentation du projet de révision du PLU le 26 janvier : Mme PELARD, présidente de l'association « Ensemble rue Baillet », en avait eu une copie par M. BOUANCHAUD, directeur de cabinet du Maire du 1er, et me l'avait transmise. A la lecture de ce passage sur le GRAHAL, étant très intéressée par cette étude et ne pouvant pas me rendre dans l'immédiat à la mairie du 1er pour consulter le dossier, j'ai demandé à Mme PELARD si elle avait pu également obtenir une copie du rapport du GRAHAL et si elle pouvait me la communiquer. Par un mail du 26 janvier, elle m'a répondu « *Non, il faut paraît-il aller la voir à la Direction de l'urbanisme* ».

Le même jour, je lui ai signalé que le compte rendu officiel de la réunion consacrée à l'examen conjoint des personnes publiques associées (PPA), qui s'est tenue le jeudi 10 décembre 2009 (et dont elle avait eu également une copie qu'elle m'avait transmise), mentionnait le fait qu'un participant, M. FOISIL, chef du bureau de l'Urbanisme, avait demandé lors de cette réunion « *si l'étude du GRAHAL sur le patrimoine de la Samaritaine serait disponible* » et que M. AZAR, adjoint au chef du bureau des études urbaines et de l'espace public, lui avait répondu « *qu'elle serait jointe au dossier d'enquête* ». J'ai alors insisté auprès de Mme PELARD en lui demandant si elle pouvait retourner consulter le dossier d'enquête et nous procurer ce rapport. Elle y est allée le 27 janvier, a examiné attentivement l'ensemble du dossier (qui n'est pas très épais) et n'a rien trouvé. Mme PELARD, dont les grandes réserves face au projet de la Samaritaine ne sont un secret pour personne, était d'autant plus attentive à effectuer cette recherche, que ce rapport pouvait éventuellement lui apporter des arguments à opposer au projet. Elle a donc fouillé l'ensemble du dossier et a fait photocopier son sommaire, qui ne porte aucune mention de ce document, comme on le voit ci-dessous.

01 Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées
02 Notice de présentation
03 Arrêté de mise à l'enquête publique
04 Projet de révision simplifiée du Plan local d'urbanisme
04-1 rapport de présentation
04-2 modifications apportées au règlement
04-3 planche G-07 de l'atlas général - Plu en vigueur
04-4 planche G-07 de l'atlas général - projet de révision simplifiée
04-5 légende des plans de l'atlas général
04-6 carte des fuseaux de protection du Plu (extrait)
07 Avis d'enquête publique (affiche)
08 Registre d'enquête
09 Information
10 Publications
Pour copie conforme
Commissaire enquêteur : Catherine Marette
Ingénieur en chef des services techniques, Chef du Bureau des règlements d'Urbanisme

On peut s'étonner qu'un document qui a été explicitement signalé lors de la réunion des PPA comme devant figurer au dossier de l'enquête ne soit pas mentionné dans ce sommaire et ne fasse donc pas partie, a priori, du dossier.

Nouvel étonnement, le 29 janvier, Mme PELARD m'a appelée pour me dire que l'étude du GRAHAL avait subitement fait son apparition dans une chemise classée « informations » (distincte du n°7 « information » dans le sommaire ci-dessus), ce qui laisserait entendre que ce document a été ajouté au dossier après la date du 27 janvier. Si tel était le cas, cela paraîtrait très dommageable à la transparence et à l'équité de l'enquête, car les personnes qui sont venues au début de la période de consultation n'ont pas eu accès à ce document.

## II - Remarques sur le fond

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.

Selon le rapport de présentation du projet, les « *objectifs d'intérêt généraux poursuivis au titre de la révision 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. »*

### 1) L'impérieuse nécessité de créer des logements au centre de Paris

Pour toute personne qui connaît un peu le quartier où se situe la Samaritaine, la très grande densité commerciale de la rue de Rivoli, sa proximité immédiate avec le centre commercial des Halles et la zone de très grande densité commerciale qui environne ce dernier, il semble évident que la priorité, dans ce quartier, n'est pas de revitaliser le commerce, même si bien entendu il est souhaitable que des commerces viennent animer le rez-de-chaussée des anciens magasins de la Samaritaine et occuper les sous-sols. A l'évidence, ce dont ce quartier a le plus besoin du point de vue de l'intérêt général, ce sont des logements.

Le rapport de présentation du projet indique qu'entre 1975 et 1999, le 1er arrondissement a perdu 25 % de ses habitants. Cette proportion est considérable et a eu de nombreux impacts sur la vie quotidienne des habitants qui restent : fermeture de classes, classes à doubles niveaux, faible fréquentation du collège qui le place en situation de sursis, commerce de proximité qui ferment, vie de quartier et animations locales par définition beaucoup moins nombreuses et variées, solitude des personnes âgées, etc. Plus largement, la diminution du nombre d'habitants dans les quartiers centraux, liée entre autres au prix des logements et à la concurrence des bureaux, a pour résultats l'étalement urbain et une consommation supplémentaire de temps et d'énergie pour effectuer les

trajets domicile-travail (cf les recommandations du SDRIF à cet égard). Enfin, cette baisse démographique finit souvent par poser des problèmes de sécurité : la présence d'une population de résidents contribue au contraire à animer, occuper et pacifier les rues des quartiers centraux.

Le mouvement de baisse démographique du 1er arrondissement n'a commencé à s'inverser qu'à partir de 1999, avec un gain annuel modeste de 130 habitants par an entre 1999 et 2005. Sachant que le nombre d'habitants du 1er arrondissement en 2001 était d'environ 16 500, le déficit par rapport aux années 70 correspondait donc environ à 5 500 habitants. Si le rythme moyen de 130 habitants supplémentaires par an enregistré entre 1999 et 2005 se maintenait, il faudrait un peu plus de 42 ans pour combler ce déficit... Il est évident que toute opportunité d'accélérer l'accroissement de la population du 1er arrondissement doit être saisie.

Or ces opportunités sont extrêmement rares, ce qui explique le très faible nombre de logements sociaux dans le 1er : 5 % seulement des résidences principales, d'après le rapport. La municipalité actuelle, pourtant très favorable à la création de logements sociaux, ne réussit à en créer dans le 1er qu'un nombre infime chaque année. Avec l'opération de la Samaritaine et la nécessité pour LVMH d'obtenir l'autorisation de changement de destination des locaux commerciaux, la Ville dispose d'une opportunité majeure d'imposer la création d'un nombre conséquent de logements au cœur de Paris, opportunité qui ne se représentera sans doute plus avant longtemps. Cette opportunité est en effet liée à un phénomène tout à fait exceptionnel et quasiment « historique » : le déclin des grands magasins et les problèmes de sécurité qui se posent particulièrement sur celui de la Samaritaine, empêchant la poursuite de l'exploitation commerciale et imposant de changer la destination des locaux. Si la Ville ne saisit pas cette opportunité, quand retrouvera-t-elle une occasion comparable de créer des logements sociaux au centre de Paris ?

D'après le projet, « *Le secteur environnant les anciens Grands magasins de la Samaritaine nécessite aujourd'hui une revitalisation. Le réaménagement des bâtiments de cet établissement est l'occasion d'inclure dans l'opération les différents éléments de programme propres à remédier aux carences constatées dans le quartier* ». La proposition de création de 7000 m<sup>2</sup> de logements ne paraît pas du tout à l'échelle de ce qui serait nécessaire pour « *remédier aux carences constatées dans le quartier* ». Lors de la réunion publique, le Maire du 1er, Jean-François Legaret, a fait valoir que « *la centaine de logements sociaux créée se compare aux 513 existants dans l'arrondissement, ce qui n'est pas marginal* ». Dans une démarche de recherche de l'intérêt général, on pourrait objecter que cette centaine de logements créés doit plutôt se comparer au déficit très important qui caractérise le 1er arrondissement, et aux perspectives extrêmement réduites de voir se réaliser des opérations significatives dans le 1er arrondissement dans les 20 ou 30 ans qui viennent, si l'on en croit le rythme des créations de logements sociaux depuis 1975.

Cette création de logements semble d'autant plus insuffisante que le chiffre de 7000 m<sup>2</sup> doit, en réalité, être ramené à 5200 m<sup>2</sup>, compte tenu des 1800 m<sup>2</sup> de logements murés depuis des années dans la rue de l'Arbre sec. Ce dernier chiffre gagnerait d'ailleurs à être confirmé. En effet, au vu du plan de l'îlot 4 ci-dessous et de la profondeur des immeubles de la rue de l'Arbre sec, on peut se demander si la surface de 1800 m<sup>2</sup> de logements murés n'a pas été sous-estimée. Le dossier ne comprend aucun plan précis à cet égard. Nous avons également appris que certains salariés disposaient de logements à l'intérieur du magasin, logements dont aucun décompte n'a été réalisé. Il nous paraît important, pour que l'enquête soit complète, que les commissaires obtiennent un relevé précis, immeuble par immeuble, de l'ensemble des logements qui existaient sur les deux îlots au moment de la fermeture du magasin, de façon à mesurer très précisément quelle est la création nette de logements dans le projet.

Nous aimerions également mieux comprendre le mode de calcul des surfaces de logements à créer qui a été appliqué au projet. D'après le rapport, l'ensemble des deux îlots a été pris en compte pour le calcul des surfaces commerciales : *« la proportion dans la SHON totale de la SHON destinée au commerce, calculée globalement sur les deux îlots, ne doit pas être inférieure à 36 %. Ce calcul global permet de prendre en compte le fait que l'opération prévue s'étend sur deux terrains-îlots séparés par une voie »*. Il n'en va pas de même pour le calcul des surfaces de logements. Toujours d'après le rapport, *« L'inscription sur les deux îlots du secteur d'une réserve pour logements sociaux LS 25% concrétise l'engagement à réaliser cet élément de programme. En effet, cette servitude, qui relève de l'article L. 123-2 du Code de l'urbanisme, impose la réalisation en logement social de 25 % de la SHON hors rez-de-chaussée, sous-sol et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »*. On peut comprendre que les sous-sols et rez-de-chaussée soient exclus du calcul du pourcentage de logements sociaux. Mais il semble que la partie destinée à accueillir l'hôtel ait également été écartée : *« Ces logements, seront réalisés au Nord du secteur (îlot 4 ou partie Nord de l'îlot 2), le Sud du secteur ne permettant pas, du fait du cumul de contraintes patrimoniales et de sécurité, la réalisation de logements sociaux. Ils représenteront plus du quart des SHON aménagées dans cette partie de l'opération, déduction faite des surfaces en sous-sol et en rez-de-chaussée »*.

Le raisonnement suivi ne nous paraît pas très clair. D'un côté, on prend en compte l'ensemble des deux îlots pour calculer la surface commerciale à reconstituer, sans tenir compte du fait que certaines parties ne peuvent pas accueillir de commerce (puisque c'est même la raison de la fermeture du magasin). D'un autre côté, on ne prend en compte qu'une partie des deux îlots pour calculer la surface des logements sociaux à créer, en expliquant qu'une partie des bâtiments ne peuvent accueillir de logements. Pourquoi le même principe ne s'applique-t-il pas dans les deux cas ?

Il est bien évident qu'on ne doit créer de logements ou de commerces que dans les bâtiments qui peuvent les accueillir, mais en prenant la globalité des deux îlots, on se donne la possibilité, justement, de les situer au meilleur emplacement possible et d'imposer une répartition globale équitable des uns et des autres. Une approche qui consisterait, pour le calcul des surfaces de logements à créer, à n'écarter que les surfaces de sous-sol et de rez-de-chaussée ainsi que la surface de la crèche, qui n'entre pas dans le calcul, et à prendre en compte tout le reste, y compris l'hôtel, nous paraîtrait plus cohérente avec le mode de calcul appliqué aux surfaces commerciales, et plus conforme à la politique de création de logements à Paris constamment revendiquée par la municipalité actuelle depuis 2001. Si l'ensemble des deux îlots était pris en compte pour le calcul, de la réserve LS 25 %, il est probable qu'on aboutirait à un chiffre bien supérieur à celui de 7 000 m<sup>2</sup>. Nous aimerions, en tout état de cause, que l'enquête clarifie le mode de calcul qui s'appliquera dans cette révision simplifiée, d'autant que cette opération pourrait servir de « jurisprudence » si, par hasard, d'autres procédures de révision simplifiée étaient entreprises dans les années qui viennent.

#### I. La notion ambiguë de dédensification du site

Lors de la réunion publique du 7 décembre, Mme Cohen-Solal a souligné que le programme « *s'accompagne d'une importante dédensification du site puisque 14000 m<sup>2</sup> de surfaces seront supprimés par rapport aux 80 000 m<sup>3</sup> d'origine* » et a précisé : « *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* ».

Lorsqu'on parle de dédensification en matière urbaine, on pense généralement à tout autre chose. Il s'agit par exemple, dans un quartier très dense, de démolir un immeuble insalubre pour créer une placette ou un espace végétalisé pour apporter une « respiration » au quartier. S'agissant de la Samaritaine, on pourrait parler de dédensification, au sens où on l'entend d'habitude lorsqu'il est question de l'intérêt général, si le projet devait contribuer, par exemple, à élargir l'étroite rue Baillet en reculant l'alignement de l'immeuble 2, de façon à augmenter la largeur et l'éclaircissement de cette rue fort étroite. Si l'immeuble 2 doit être démoli, ce réaligement devrait être possible et constituerait une dédensification qui profiterait à la fois aux riverains, aux parents de l'école qui empruntent quotidiennement cette rue, ou encore à ceux qui voudraient admirer de façon plus confortable la façade de l'immeuble 2 du côté de la rue Baillet.

N'est-ce pas jouer un peu sur les mots que de dire que cette dédensification contribuera à « *donner plus de générosité aux espaces communs -patio, place...* » : les espaces en question ne seront « communs » qu'à la Samaritaine et elle en sera le seul propriétaire. Ces espaces communs n'auront rien à voir avec des espaces publics : nous renvoyons sur cette question à l'ouvrage La Ville franchisée de l'urbaniste David

Mangin, qui propose un test simple pour vérifier si un espace est public ou non : « *Essayez donc d'aller distribuer des prospectus militants sur un parking de grande surface commerciale* ». La Samaritaine a toute latitude de créer des patios et une allée intérieure pour drainer les chalands depuis la rue, ménager des linéaires de vitrines et valoriser ses commerces, mais cela ne regarde en rien l'intérêt général et ne saurait servir à justifier une révision du PLU.

a) La modification des hauteurs

La réalisation du programme nécessite également la modification des filets de hauteur. La brochure indique que les bâtiments actuels culminent « à plus de 38 mètres (bâtiments Sauvage), 32,50 mètres (bâtiment Jourdain Verrière) ou à 31,50 mètres (autres bâtiments) ». Le plan en coupe qui figure à la page 10 de la brochure ne permet pas bien de se représenter à quoi correspondent les hauteurs des « autres bâtiments » atteignant 31,50 mètres. La photo ci-dessous permet de s'en rendre beaucoup mieux compte. Il s'agit de deux petits édicules, dont il faudrait au passage que la commission d'enquête vérifie s'ils ont bien bénéficié d'un permis de construire, et qui ne sont absolument pas représentatifs de la hauteur moyenne de l'îlot.

Sachant, de surcroît, que ces deux édicules font partie de l'immeuble qui va être démoli, sur quoi repose l'idée qu'il faudrait tenir compte de leur hauteur dans la révision du PLU ? Si l'on prend en considération cette portion de la rue de Rivoli, on s'aperçoit qu'aligner le futur bâtiment sur cette hauteur très isolée de 31,50 mètres, ou même seulement de 31 mètres, comme il est proposé dans le projet, créerait une rupture choquante dans le paysage urbain de la rue et un précédent très regrettable, qui risquerait de « donner des idées » à bien d'autres promoteurs.

Au cours de la réunion du 7 décembre, comme notre association avait dénoncé un « cadeau » fait à LVMH, M. LEGARET, Maire du 1er, a répondu : « *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* ». Mais dans la mesure où la hauteur actuelle est bien supérieure à la règle, et où on détruit le bâtiment existant, quelle est la justification de modifier la règle pour l'adapter à la hauteur d'un bâtiment qui n'existera plus ?

M. Didier BERTRAND a renchéri : « *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 ».*

Ce raisonnement ne nous paraît pas logique du tout, car du point de vue du paysage urbain l'harmonie s'apprécie sur une ligne de bâtiments, en l'occurrence la ligne des bâtiments qui bordent la rue de Rivoli, et non pas à l'aune de la hauteur moyenne d'un double îlot, surtout lorsque toute une partie de cet îlot est destinée à être démolie. Enfin, dans le cas de ce projet précis l'argument de la dédensification ne nous semble pas non plus pouvoir être invoqué comme justifier une demande de révision du PLU car cette forme de dédensification nous semble servir un intérêt privé beaucoup plus qu'un intérêt général.

Concernant la rue Baillet, le projet prévoit de relever la hauteur autorisée à 25 mètres avec un couronnement maximal de 3 mètres. Ce projet nous paraît de nature à pénaliser très durement les copropriétaires des 8, 10 et 12 me Baillet. Actuellement, la façade de l'arrière du magasin ? s'élève à environ 18 mètres de hauteur en ligne droite, avec ensuite un arrondi en dégrade sur deux petits étages en retrait. Selon la modification du PLU envisagée, cette façade pourrait faire l'objet d'un rehaussement en ligne droite à l'aplomb de la rue Baillet jusqu'à 25 mètres puis d'un dégradé en retrait de 3 m. Ceci entraînerait une perte de luminosité considérable pour les immeubles des copropriétaires, puisque la rue Baillet ne dépasse pas 4 à 5 mètres de large. Elle n'a pas de trottoir du côté de l'îlot 2 et un trottoir de 30 cm seulement du côté de l'îlot 4. Avec ce projet, elle serait encore bien plus encaissée et sombre qu'aujourd'hui. S'agissant d'un projet dont l'un des objectifs affichés est de « réduire le déficit en logements sociaux de l'arrondissement », il serait fort dommageable que l'opération aboutisse à une dégradation des logements existants, et les rende proches de l'insalubrité...

#### b) La modification du fuseau de hauteur

La brochure évoque le fuseau de hauteur qui interdit la réalisation de constructions pouvant altérer la vision de l'axe historique allant de l'Arc de triomphe à l'Hôtel de Ville. Elle souligne que plusieurs bâtiments dépassent le niveau autorisé par le fuseau comme le Louvre, l'Hôtel de Ville, l'église Saint-Gervais ou le bâtiment historique de la Samaritaine situé côté Seine. Le texte indique que la révision du PLU ne « *remettra pas en cause l'existence de ce fuseau mais l'adaptera sur le site de la Samaritaine* ». On peut s'étonner de cette formulation : la modification demandée remettra bel et bien en cause le fuseau. Ou celui-ci est respecté, ou il ne l'est pas. Toute altération de la vision de l'axe historique est par définition de nature à remettre en cause un dispositif destiné à empêcher cette altération.

Par ailleurs, on ne voit pas pourquoi le fait que le magasin 2 de la Samaritaine dépasse le niveau autorisé justifierait que le futur bâtiment le

dépasse également. Ce n'est pas en tant que Samaritaine que le bâtiment 2 déroge à la règle, mais en tant que bâtiment d'une qualité exceptionnelle, qui préexistait à l'adoption du dispositif des fuseaux de hauteur dans les années 70, et qui de surcroît a été inscrit aux Monuments historiques depuis 1990. Tel ne sera pas le cas - au moins dans l'immédiat - du bâtiment projeté sur l'îlot 4. La Samaritaine ne peut en aucun cas se prévaloir du fait qu'une partie de ses immeubles empiète sur le fuseau de hauteur pour réclamer la même dérogation pour les autres.

Quant à la mention de la brochure selon laquelle « *les constructions seront conçues de façon à ménager des transparences en dessous du volume autorisé* », la notion de « transparence » en architecture a donné lieu à tant de projets trompeurs ou édulcorés et à tant de fausses promesses qu'il paraît difficile de la retenir comme un argument sérieux pour justifier la révision du PLU.

#### Conclusion

Au total ce projet ne nous paraît pas, en l'état, pouvoir être considéré comme « d'intérêt général ». Il représente une occasion ratée d'apporter une réponse significative aux besoins criants de logements dans le centre de Paris en général et dans le 1er arrondissement en particulier. Le fait d'accorder le changement d'activité demandé et de passer d'un grand magasin à un hôtel et à des bureaux constitue une dérogation majeure qui devrait donner lieu à une compensation beaucoup plus importante en termes de création de logements. Compte tenu de cette première dérogation et du faible niveau de la création nette de logements (au maximum 5 200 m<sup>2</sup>), une dérogation supplémentaire permettant de relever la hauteur des filets et de modifier le fuseau des hauteurs paraît injustifiée.

La Secrétaire,  
Elisabeth BOURGUINAT »

#### **Commentaires et avis technique de Paris**

*I- Sur la concertation et l'enquête publique :*

*Voir fiche sur la procédure.*

*Sur la présence de l'étude du Grahal dans le dossier d'enquête :*

*Le résumé de l'étude du Grahal, paraphé par la Commissaire enquêtrice, a été consultable pendant toute la durée de l'enquête publique, dans les deux mairies où elle se tenait.*

*II- Sur le fond :*

- *sur le logement :*

*V. fiche sur l'opération et les éléments de programme, § c.*

- sur la dédensification du site :

*Le projet de restructuration de la Samaritaine sera examiné dans le cadre de l'instruction du permis de construire, qui fera l'objet d'une enquête publique Bouchardeau, conformément aux dispositions du Code de l'environnement.*

- Sur la hauteur des constructions :

*Voir fiche sur la procédure, § Dispositions relatives à la hauteur des constructions.*

### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution détaillée et comme la Ville l'indique, recommande de se reporter aux fiches thématiques détaillées n°1, n°2, n°3, traitant respectivement des terrains de la rue Baillet, des éléments du programme et de la procédure, développées ci-après.

Le commissaire enquêteur recommande également d'inclure le présent rapport d'enquête dans le futur dossier d'enquête publique ouverte prochainement pour l'instruction du projet d'architecture, afin de poursuivre le processus de concertation engagé.

### **Observation n°42**

**Mme Catherine SIMONNET**  
87 rue de Rivoli– 75001 Paris

déclare « J'adhère complètement à la contribution de l'association 'Accomplir'. ».

### **Commentaires et avis technique de Paris**

*Observation bien notée.*

### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette déclaration.

### **Observation n°43**

ATELIER d'ARCHITECTURE JAHEL  
7 rue Elisabeth – 94200 Ivry S/Seine

« J'ai été enthousiasmé par le projet de restructuration de la Samaritaine.

C'est, pour moi, un des plus beau bâtiments de Paris, mais qui était vétusté et caduque.

Ce projet va le faire revivre. L'idée d'une liaison Rivoli / Seine va transformer tout le quartier.

Un hôtel dans le bâtiment sur la Seine ? Ce sera le plus bel hôtel de Paris !  
Bravo. Très cordialement »

### **Commentaires et avis technique de Paris**

*Observation bien notée.*

### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur a bien noté l'enthousiasme et l'avis très favorable de cette contribution, notamment pour la restructuration de la Samaritaine « un des plus beaux bâtiments de Paris », et pour l'idée de relier la rue de Rivoli à la Seine.

### **Observation n°44 [courrier avec AR]**

#### **M. Martin VIROT**

Co-propriété du 138 rue de Rivoli - 75001

Immeuble face magasin 4 angle rues Rivoli/Roule

« Madame,

Nous souhaitons, la copropriété du 138 rue de Rivoli, directement impactée par le devenir du magasin 4, solliciter votre attention sur nos préoccupations.

Conscient de l'ampleur du projet et de son impact sur la revitalisation du quartier, nous avons également compris la notion d'intérêt général pointé par la Mairie, de même que l'attention portée par nos élus sur la cohérence sociale, architecturale et économique de ce projet...

Notre responsabilité civique nous impose de comprendre que notre ville évolue, change et doit répondre à des nouveaux besoins; pour lesquels la recherche nécessaire d'un perpétuel équilibre demande des arbitrages et des choix qui dans certains cas ne peuvent satisfaire totalement l'ensemble des protagonistes...

Cependant, nous ne pouvons écarter le fait que ce projet d'intérêt général profitera d'abord aux louables et légitimes intérêts privés du propriétaire de l'ensemble et qu'il devra, nous l'espérons, également intégrer les concrètes probables incidences sur l'environnement proche des habitants voisins de la Samaritaine.

L'essentiel de nos préoccupations porte sur le relèvement de la hauteur autorisée, particulièrement dans notre cas sur le magasin 4(6 mètres);

cette «adaptation nécessaire » vers une valeur moyenne largement supérieure à l'actuelle, est seulement conduite par un travail compréhensible de cohérence architectural, mais dépasse largement le règlement autorisé pour lequel, tout citoyen ou toute co-propriété ne peut déroger.

Ce relèvement de 6 mètres a donc comme conséquence directe de diminuer de 3 heures l'exposition au soleil (en hiver) pour plus de 50% de l'immeuble, de supprimer la vue pour 30% des propriétaires de la perspective « tour Eiffel-Louvre »; perspective qui fait l'attractivité de notre emplacement.

La perspective Etoile-Louvre est une chose, mais l'alignement en hauteur des immeubles Rivoli « sud » est également une valeur à conserver.

Notre demande est donc de pouvoir obtenir des plans du projet plus précis (non disponible à ce jour), pour en évaluer ensemble les réelles incidences ; notre attention se portera particulièrement sur les relèvements proposés et la nature du couronnement en « retrait » annoncé.

Madame la commissaire, nous attendons donc de votre part des prochaines informations et des dates d'enquêtes complémentaires pour avoir l'opportunité de défendre nos inquiétudes et de faire valoir nos droits.

En vous remerciant d'avance, nous vous prions de croire Madame, à l'assurance de nos plus respectables salutations.

Pour la copropriété - Martin Virot »

### **Commentaires et avis technique de Paris**

*Voir la fiche sur la procédure, § Dispositions relatives à la hauteur des constructions.*

*La rue de Rivoli est large de 22 mètres. Le projet de révision simplifiée du PLU limite à 25 mètres la hauteur maximale de verticale du gabarit-enveloppe en bordure de cette rue. Cette norme (hauteur maximale égale à la largeur de la voie augmentée de 3 mètres) est conforme à la règle générale appliquée par le PLU, qui garantit des conditions d'éclairage des logements satisfaisante. Les conditions d'ensoleillement demeureront en outre très favorables pour les immeubles situés rue de Rivoli en vis-à-vis de l'opération, puisqu'ils bénéficient d'une exposition des façades au sud.*

*En tout état de cause, une étude d'impact devra être fournie par le maître d'ouvrage dans le cadre de l'instruction du permis de construire, qui fera l'objet d'une enquête publique Bouchardeau, conformément aux dispositions du Code de l'environnement. Cette étude devra traiter de*

*l'impact du projet sur son environnement, et notamment sur le paysage de la rue de Rivoli et la qualité de vie des occupants des immeubles voisins.*

### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur estime légitime les inquiétudes exprimées dans cette contribution, et pense que la Ville apporte des éléments de réponse technique précis.

Le commissaire enquêteur recommande de se reporter aux fiches thématiques, notamment à celle concernant la procédure où l'évolution du traitement du gabarit enveloppe est expliquée.

Le commissaire enquêteur recommande également d'inclure le présent rapport d'enquête dans le futur dossier d'enquête publique ouverte prochainement pour l'instruction du projet d'architecture, afin de poursuivre le processus de concertation engagé, notamment avec les copropriétaires de la rue Baillet.

### **Observation n°45**

**Mme Geneviève ROY [courrier en date du 15 janvier 2010]**

**Chambre de commerce et d'industrie de Paris**

2 place de la Bourse – 75002 Paris

« Madame la Commissaire Enquêteur,

Le projet de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Paris sur le site de la Samaritaine est soumis à enquête publique du 6 janvier 2010 au 10 février 2010 inclus.

La Chambre de commerce et d'industrie de Paris, lors d'une réunion des personnes publiques associées le 10 décembre 2009, a exprimé un avis favorable sur le projet. Le procès-verbal de cette réunion est annexé au dossier d'enquête publique.

En effet, la Chambre de commerce et d'industrie de Paris approuve la mixité du programme incluant à la fois des activités de commerces, d'hôtellerie et de bureaux mais aussi un centre de conférences internationales, qui fait défaut à Paris, des logements sociaux et un équipement public (crèche). En outre, le nombre d'emplois induits sera en progression d'environ 800 unités par rapport à 2005, avant la fermeture du magasin.

Le projet est de nature à restaurer également la commercialité du site en grande partie inoccupé depuis 2005 au travers de la programmation de 24 000 m<sup>2</sup> de commerces, et conforte cette commercialité en implantant un

commerce alimentaire de proximité qui fait aujourd'hui défaut dans le quartier et semble attendu par les habitants.

Enfin, la Chambre de commerce et d'industrie de Paris est favorable à la programmation d'un hôtel d'une centaine de chambres en raison de la situation exceptionnelle qu'offre la façade de la Seine et la proximité immédiate du point d'attraction touristique majeur que représente le Louvre.

La Chambre de commerce et d'industrie de Paris émet toutefois plusieurs observations.

Pour tenir compte des projets de surfaces alimentaires dans un périmètre proche, en particulier dans le secteur des Halles, la taille de la surface alimentaire de proximité, programmée à la Samaritaine, ne doit pas être trop importante : 2500 m<sup>2</sup>, soit 10 % de la programmation commerciale totale paraît être une limite raisonnable.

Les conditions d'accessibilité, de livraisons et de stationnement pour les surfaces commerciales, l'hôtel, les bureaux et le centre de conférences ne sont pas exposées dans le dossier et devront être étudiées avec grand soin, dans ce quartier où la circulation automobile s'avère particulièrement difficile.

Outre ces remarques, déjà émises lors de la réunion du 10 décembre dernier, la Chambre de commerce et d'industrie de Paris tient tout particulièrement à attirer votre attention sur les gênes que ne manqueront pas d'occasionner les travaux sur l'activité des commerces riverains. A cet égard, toutes les précautions devront être prises en concertation avec les commerçants concernés pour en limiter l'impact : signalisation visible et maintenue des commerces, information sur les travaux, etc. A l'instar du chantier du T3, nous préconisons qu'une Commission de Règlement Amiable soit également instituée afin d'indemniser les commerçants qui auraient subi des pertes commerciales importantes du fait des travaux.

Dans l'attente de la prise en compte de ces observations, je vous prie de croire, Madame la Commissaire Enquêteur, à l'assurance de ma considération distinguée. »

### **Commentaires et avis technique de Paris**

*Cet avis favorable au programme de l'opération n'appelle pas d'observation.*

*Les recommandations que formule la CCIP sur les caractéristiques des commerces et sur les modalités d'organisation du chantier ne relèvent pas du PLU. Elles devront être prises en compte lors de l'instruction du permis de construire, qui fera l'objet d'une enquête publique Bouchardeau, conformément aux dispositions du Code de l'environnement.*

*Ces aspects, ainsi que les conditions d'accès, de stationnement et de livraison, seront examinés dans le cadre de l'instruction du permis de construire, qui fera l'objet d'une enquête publique Bouchardeau, conformément aux dispositions du Code de l'environnement. Les services de la Ville seront particulièrement vigilants sur ces différents points. Il faut rappeler que les aires de stationnement et de livraison, et notamment leur localisation sur les terrains, font l'objet de dispositions réglementaires dans le PLU.*

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur a bien noté la contribution de la Chambre de commerce et d'industrie de Paris, qui exprime un avis favorable au projet, et pense que la Ville apporte un avis technique précis.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur recommandera d'inclure le présent rapport dans le futur dossier d'enquête publique prochainement ouverte pour l'instruction du projet

**REGISTRE DE LA MAIRIE****du 8ème arrondissement****Observation n°1****M. Carmelo PICCIOTTO**

95 rue Marcadet– 75018 Paris

1-1 : écrit « N'est-il pas hypocrite de permettre des modifications réglementaires avant même que le projet réel (et non sa présentation vague et plutôt fourretout) n'ai été proposé à l'approbation publique? »;

1-2 : estime que « La caution du logement social et de la crèche masque mal l'indécente malversation immobilière que s'apprête à perpétrer la municipalité...! »;

1-3 : rappelle « Nous avons déjà observé un mauvais tour de passe-passe concernant l'opération des halles où l'on s'aperçoit que l'indispensable rénovation de la gare souterraine du Réseau Express Régional se voit minorée par une opération immobilière plutôt abjecte! »;

1-4 : estime « Ici, en l'occurrence, il y a une évidente nécessité à renouveler le site inouï de La Samaritaine mais l'on devine derrière dans la pénombre le visage immonde de la spéculation immobilière. ».

**Commentaires et avis technique de Paris**

*1-1 : La vocation du PLU est d'encadrer réglementairement la réalisation de l'opération. Le projet de révision définit donc les éléments de programme que l'opération devra comporter (pourcentages minimaux de commerces et de logements sociaux, une crèche), et détermine une volumétrie maximale dans laquelle le projet devra s'inscrire, dans le respect des servitudes d'utilité publique (Monuments historiques) et des autres règles du PLU.*

*L'examen du projet proprement dit se fera dans le cadre de l'instruction du permis de construire, qui fera l'objet d'une enquête publique Bouchardeau, conformément aux dispositions du Code de l'environnement.*

*1-2 à 1-4 : Voir fiches sur la procédure et sur l'opération et les éléments de programme.*

**Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur a bien noté les inquiétudes, voire les doutes exprimées dans cette contribution, et pense que la Ville apporte des

éléments techniques de réponse. Pour une information plus détaillée, le commissaire enquêteur recommande de se reporter aux fiches n°2 et n°3, concernant respectivement les éléments de programme et de procédure

Par ailleurs, le commissaire enquêteur recommande d'inclure le présent rapport dans le futur dossier d'enquête publique prochainement ouverte pour l'instruction du projet.

## **Observation n°2**

### **Signature illisible, écriture difficile à déchiffrer**

2-1 : écrit « après lecture des textes et croquis relatifs au projet de restructuration du site de la Samaritaine .../... sa présentation auprès du public ne sera qu'une pâle résurrection comparée à l'original. »;

2-2 : s'interroge sur le programme et demande « est-ce que ce ne sera qu'une annexe du Forum des Halles »;

2-3 : souhaite retrouver les qualités du Grand Magasin , «la progression dans l'espace public, les verrières, le grand escalier double, les verrières, le belvédère, ainsi que «le petit musée dédié à l'Odyssée du couple Cognacq-Jay, figurée par d'émouvants dioramas et maquettes sur leurs réalisations ».

### **Commentaires et avis technique de Paris**

*Sans objet (observation non reportée).*

### **Avis du commissaire enquêteur**

Suite à une erreur d'enregistrement, le contenu de l'observation n'a pas été communiqué à la Ville, mais le commissaire enquêteur prend note du contenu de l'observation et partage ce souhait de conserver la mémoire du lieu notamment avec la mise en valeur de quelques éléments architecturaux déjà protégés mais aussi à travers l'usage d'un belvédère et de quelques motifs, comme ce petit musée dédié à l'Odyssée du couple Cognacq-Jay.

Ces éléments ne peuvent être totalement pris en compte dans le cadre de cette procédure de révision simplifiée, mais le commissaire enquêteur recommande d'inclure le présent rapport dans le futur dossier d'enquête publique prochainement ouverte pour l'instruction du projet.

**Observation n°3****Mme Anne MAURY-KRIVINE**

8 rue Baillet– 75001 Paris

3-1: atteste «être impactée par le projet de rénovation de la Samaritaine. »;

3-2 : explique « être propriétaire (gérante de la SCI-MAZET), des lieux depuis le 21/11/08 »;

3-3 : demande « à être justement indemnisée et être prête à négocier avec le futur maître d'ouvrage au prix de 9.500€ le m2 »;

3-4 : ajoute « je produirai les pièces justificatives nécessaires à toute négociation »;

3-5 : joint à sa contribution « l'assignation en référé d'heure en heure délivrée le 22/12/09 auprès du TGI de Paris pour la désignation d'un expert pour un référé préventif. »

*NB. l'assignation en référé a été intégralement agrafée dans le registre à la suite de cette contribution.*

**Commentaires et avis technique de Paris**

3-1 : Observation bien notée.

3-2 : Observation bien notée.

3-3, 3-4 et 3-5 : Observations ne concernant pas la révision simplifiée du PLU. Ces éléments seront transmis au maître d'ouvrage.

**Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette déposition et partage l'avis de la Ville.

**Observation n°4****M. Olivier SCHNELL**

31 rue Rousselet – 75007 Paris

4-1 : constate que « la position de la mairie de Paris est à l'opposé de celle qu'elle a adopté en 2005 au moment de la fermeture de la Samaritaine (cf. Le Parisien 18/06/05) »;

4-2 : demande « je remercie la Mairie de Paris de bien vouloir rendre publics dans les meilleurs délais les activités économiques privées de tous les adjoints au Maire de Paris »;

4-3 : demande également que «le groupe LVMH, commanditaire [de l'étude de faisabilité des travaux de remise aux normes] de bien vouloir la verser au dossier [d'enquête] ».

#### **Commentaires et avis technique de Paris**

4-1 : Les magasins de la Samaritaine, comme ceux du boulevard Haussmann, ont été inclus dans le secteur de protection des grands magasins du PLU approuvé. Après la fermeture du site, il s'est avéré que la mise aux normes de sécurité du magasin 2 pour un usage intégralement commercial était incompatible avec les exigences de la conservation patrimoniale de ce bâtiment inscrit au titre des Monuments historiques. Le projet de révision du PLU maintient la vocation initiale du site en y imposant la restitution d'une surface commerciale importante.

4-2 : Observation n'appelant pas de commentaire.

4-3 : Ce document ne relève pas du contenu du dossier d'enquête.

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte du contenu de cette contribution et pense que la Ville apporte des éléments techniques précis.

#### **Observation n°5**

##### **M. J LAVAL**

17 boulevard Malherbes – 75008 Paris  
co-propriété 8-8bis rue Baillet – 75001 Paris

5-1 : écrit « Mes observations complètent celles déjà faites sur le registre à la mairie du 1er arrondissement »;

5-2 : estime que « le projet mériterait une véritable concertation qui n'a pas été faite dans la clarté nécessaire – élargie à plus de personnes fréquentant le quartier »;

5-3 : se demande « concernant le respect du linéaire de la rue de Rivoli et de la perspective .../... si il ne faudrait pas inciter La Samaritaine à ne pas surélever les immeubles existants »;

5-4: pose la question « Pourquoi tant de bureaux dans ce secteur alors que la circulation y est déjà chargée? »;

5-5 : propose « S'il faut construire en hauteur et trouver de l'espace n pourrait-on pas étudier un aménagement des étages supérieurs de la rue de Rivoli.../... moins préjudiciable qu'une surélévation des bâtiments existants historiques de La Samaritaine en particulier rue Baillet et de l'Arbre Sec. ».

### **Commentaires et avis technique de Paris**

5-1 : Observation bien notée.

5-2 : Voir fiche sur la procédure, § sur la concertation.

5-3 : Voir fiche sur la procédure, § Dispositions relatives à la hauteur des constructions.

5-4 : V. fiche sur l'opération et les éléments de programme, § d.

5-5 : voir fiche sur la procédure, § Dispositions relatives à la hauteur des constructions.

### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur a bien noté les propositions faites dans cette contribution et recommande, comme la Ville l'indique de se reporter aux fiches thématiques n°2 et n°3, traitant respectivement des éléments du programme et de la procédure, développées ci-après.

D'autre part, le commissaire enquêteur souhaite que la concertation se poursuive en toute transparence administrative et recommande d'inclure le présent rapport dans le futur dossier d'enquête publique prochainement ouverte pour l'instruction du projet architectural.

### **Observation n°6**

**Mme Camille MAREY**

45 avenue de la République– 75011 Paris

6-1 : écrit « je suis étudiante à l'institut d'urbanisme de Paris en master1 »;

6-2 : indique avoir constaté une différence entre les plans 4-03 et 4-04.../... l'étoile noire [inscription MH] dessiné dans le PLU 2005 n'existe plus sur le plan du projet de révision simplifiée présenté à l'enquête.

### **Commentaires et avis technique de Paris**

6-1 : Observation bien notée.

6-2 : Comme l'indique le rapport de présentation, l'étoile noire figurant sur le magasin 4 dans le PLU en vigueur est supprimée par le projet de révision simplifiée pour rendre le PLU conforme à l'arrêté d'inscription des magasins de La Samaritaine au titre des monuments historiques (correction d'une erreur graphique introduite dans le PLU lors de son approbation en 2006).

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur se félicite du regard attentif de cette étudiante et pense que la Ville apporte des éléments techniques précis à la question posée.

#### **Observation n°7**

##### **M. E ABSTAN**

7-1 : déclare «Je suis ravi de constater le nouvel élan que va donner ce projet au quartier. »;

7-2 : ajoute « Très attaché comme de nombreux Parisiens à la Samaritaine, je me réjouis de voir revivre ce bel édifice avec un programme qui va apporter un nouveau rayonnement à la rue de Rivoli.../...présentera toutes les composantes nécessaires au renouveau touristique.../... »;

7-3 : ajoute « Je suis plus que favorable à cette initiative d'intégrer dans un bâtiment patrimonial de cette envergure, une crèche et des logements sociaux. »;

7-4 : souhaite « que l'architecture, composante majeure de ce nouveau projet soit aussi ambitieuse et innovante que l'a été à l'époque celle du magasin d'origine. ».

#### **Commentaires et avis technique de Paris**

7-1 à 7-3 : Ces observations favorables au projet n'appelle pas d'observation.

7-4 : Le projet, et notamment son architecture, sera examiné dans le cadre de l'instruction du permis de construire, qui fera l'objet d'une enquête publique Bouchardeau, conformément aux dispositions du Code de l'environnement.

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur a bien noté l'enthousiasme de cette contribution, qui se déclare « plus que favorable » au programme et au renouveau attendu par la restructuration du site.

D'autre part, le commissaire enquêteur recommande d'inclure le présent rapport dans le futur dossier d'enquête publique prochainement ouverte pour l'instruction du projet architectural.

### **Observation n°8**

#### **M. Carmelo PICCIOTTO**

95 rue Marcadet– 75018 Paris

8-1 : écrit « N'ayant pas pu bénéficier d'une visite des lieux, nous les avons observés de l'extérieur.../... les 24, 26, 28, 30, 32, 34 rue de l'Arbre Sec forment un ensemble disparate.../...les 4, 6, 8 rue Baillet apparaissent comme des immeubles surannés.../... »;

8-2 : pense que « suite à la fermeture du magasin, une rénovation du site s'impose et de la manière la plus éclairée qui sera ! »;

8-3 : poursuit « C'est pourquoi nous estimons que le projet présenté à l'enquête n'est pas à la hauteur des enjeux du quartier d'une ville capitale.... »;

8-4 : rappelle que « la destination des sous-sols n'est absolument pas prise en compte .../... »;

8-5 : s'étonne « L'abandon de l'exploitation du grand magasin a de quoi laisser perplexe alors qu'en périphérie la grande distribution cherche à s'implanter par tous les moyens.../... il serait regrettable que le centre de Paris manque une pareille opportunité de développement, le principe de la libre concurrence impose de ne pas tenir compte du projet des Halles. »;

8-6 : conteste « A raisonner comme le fait le représentant de la Chambre de Commerce, jamais le Printemps ni les Galeries Lafayette pourtant voisins n'auraient pu coexister.../... »;

8-7 : estime « qu'il convient d'envisager un hypermarché.../... plutôt que des petits commerces.../... sauf de 'produits du Monde'.../... »;

8-8 : conclut « Si la suggestion de l'hôtellerie - restauration s'avère un choix judicieux, la création de bureaux représente, à la veille de l'explosion de la bulle immobilière représente un grave aléa. ».

#### **Commentaires et avis technique de Paris**

*8-1 et 8-2 : Observations bien notées.*

8-3 à 8-8 : Voir fiche sur l'opération et les éléments de programme.

*Il convient de rappeler que les dispositions du Code de l'urbanisme ne permettent pas de définir dans le PLU la nature ou le type des commerces qui occuperont effectivement les locaux.*

### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de la déclaration de cette contribution et recommande de se reporter à la fiche thématique n°2 traitant des éléments de l'opération et du programme.

### **Observation n°9**

#### **Anonyme**

9-1 : écrit « je suis d'accord pour la construction de logements. C'est certainement uniquement les logements qui vont être constamment occupés et bien utiles. »;

9-2 s'étonne que « on veuille encore dédié des espaces aux bureaux alors que Paris intra-muros regorgent d'immeubles de bureaux vides partout. »;

9-3 : ajoute « et un énième centre de conférence qui fonctionnera trois par an seulement.../...ne peut-on pas créer un lieu d'exposition, ou une salle de cinéma.../... le cinéma étant une source de revenus réguliers, le centre de conférence non. »;

9-4 : estime que « les patios et les puits de lumière sont aussi une bonne idée. Mais dans la pratique ils sont d'une architecture douteuse .../... couteux pour leur entretien .../... »;

9-5 : ajoute « la rue intérieure? Ça casse finalement le rythme d'un grand magasin, il y avait déjà ça à la Belle Jardinière et ça a périclité.../...d'où mon inquiétude pour un pôle commercial.../... »;

9-6 : cite les échecs d'exemples parisiens La Belle Jardinière, Le Louvre des Antiquaires, Les Trois Quartiers;

9-7 : approuve « l'hôtel c'est OK. C'est illusoire de croire à des logements à la place. »;

9-8 : conclut : « des logements, le grand magasin.../... mais pas de pôle commercial voué à l'échec.../..., un cinéma ou une salle d'exposition mais pas de centre de conférence, et puis l'hôtel, et enfin le moins de bureaux possible (pour LVMH sûrement) ».

### **Commentaires et avis technique de Paris**

9-1 : Observation bien notée.

9-2 et 9-3 : Voir fiche sur l'opération et les éléments de programme, § d.

9-4 à 9-6 : Le projet architectural sera examiné dans le cadre de l'instruction du permis de construire, qui fera l'objet d'une enquête publique Bouchardeau, conformément aux dispositions du Code de l'environnement. Les services de la Ville et de l'Etat seront particulièrement vigilants sur la qualité de ce projet et son insertion dans son environnement.

9-7 : Observation bien notée.

9-8 : Voir fiche sur l'opération et les éléments de programme.

### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur a bien noté que cette contribution plaide pour un changement de programme qu'elle estime inadapté, notamment en terme de surfaces de bureaux ou de création de rue intérieure, et recommande de se reporter à la fiche n°2, concernant les éléments de programme, développée ci-après.

D'autre part, le commissaire enquêteur recommande d'inclure le présent rapport dans le futur dossier d'enquête publique prochainement ouverte pour l'instruction du projet architectural.

### III.3. ANALYSE SYNTHETIQUE DES OBSERVATIONS

D'après les indications fournies par les agents des Services d'Urbanisme des mairies des 1er et 8ème arrondissement de Paris, aucun message téléphonique n'a été signalé.

L'analyse du commissaire enquêteur concerne :

- les observations consignées dans les registres ouverts à cet effet,
- les courriers reçus pendant l'enquête et annexés aux registres,
- les échanges verbaux avec le public, lors des permanences.

#### 1. CONSTAT

Sur les 54 observations consignées dans les deux registres, le commissaire enquêteur ne peut analyser que celles qui apportent des commentaires sur le projet soumis à enquête, car certaines personnes ont simplement signalé leur passage et leur consultation du dossier en notant leur nom sans autre commentaire.

Sur l'ensemble des observations retenues, environ 10% se déclare favorable au projet, tandis que la majorité des observations s'oppose ou critique le projet, sous trois aspects :

- 30% s'oppose au projet de révision simplifiée du PLU, du fait de leur situation spécifique de résidents enclavés dans le projet,
- 30% critique vivement la répartition des éléments du projet urbain et architectural proposé, au titre de l'intérêt général,
- 30% critique la procédure d'urbanisme (révision simplifiée du PLU), notamment sur l'augmentation des hauteurs sur le site.

Observations Favorables	Observations défavorables /critiques rue Baillet	Observations défavorables / critiques programme architectural	Observations défavorables / critiques procédure d'urbanisme
10.%	30.%	30.%	30.%

#### 2. COMMENTAIRES du COMMISSAIRE ENQUETEUR

Concernant une enquête relative à un secteur spécifique du territoire communal, il convient de constater que les réactions et les contributions à l'enquête se portent autant sur le devenir du quartier, que sur des situations d'intérêt particulier apparent.

Ceci appelle deux commentaires : d'une part que les résidents du quartier se sont attachés à leur cadre de vie et à l'exercice de la démocratie locale, ce qui est un très bon signe pour la vie de la communauté, mais que cette mobilisation n'a pas réellement permis au public d'apprécier les éléments du projet soumis à l'enquête publique.

Dans l'esprit de l'exercice de la démocratie locale, de la loi SRU et de la loi « Démocratie de proximité », les différentes étapes de la phase de « concertation » auraient normalement dû permettre d'arriver à un choix de programme concerté entre les habitants et leurs élus.

Or il apparaît que le public ne connaissait pas suffisamment le programme du projet, programme qu'il a vivement critiqué, notamment sur l'enclavement d'immeubles privés (rue Baillet), de l'équilibre retenu pour la mixité bureaux/logements et la mixité sociale (programme), et au niveau de la forme urbaine (hauteur des constructions)

### 3. ETAPES DE L'ANALYSE DES OBSERVATIONS

PRINCIPAUX THEMES		
<b>THEME N°1 TERRAINS : LA RUE BAILLET</b>	<b>THEME N°2 OPERATION : LE PROGRAMME</b>	<b>THEME N° 3 PROCEDURE : LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b>
30% des observations	30% des observations	30% des observations

Le commissaire enquêteur a proposé à la ville de rédiger un mémoire en réponse sur ces trois thèmes qu'il a estimé être les plus représentatifs des questions posées dans les observations recueillies au cours de l'enquête.

Le commissaire enquêteur rappelle que cette procédure de mémoire en réponse est un accompagnement qui n'est pas obligatoire pour ce type d'enquête et le commissaire enquêteur se félicite de l'accord et de la participation de la ville à cet exercice.

Plusieurs échanges entre la ville et le commissaire enquêteur ont permis d'enrichir l'analyse de ces thèmes :

- 1) Le 22/02/10, document de travail : enregistrement des observations du public, établi par le commissaire enquêteur et communiqué à la ville pour avis et commentaires techniques ;
- 2) Le 16/04/10, réception du mémoire en réponse de la ville adressé au commissaire enquêteur.

L'analyse des trois thèmes les plus représentatifs a été établie par la Ville la demande du commissaire enquêteur. Ces propos sont repris ci-après, intercalant les différentes phases des échanges entre le commissaire enquêteur et la Ville de Paris.

**FICHE n°1****SUR LES TERRAINS DE LA RUE BAILLET****I. COMMENTAIRES ET AVIS TECHNIQUE DE LA VILLE****Situation actuelle**

Dénommée successivement rue Dame Gloriette (1297), rue Gloriette (1300), rue Baillette ou Baillet (vers 1350), la rue Baillet est une voie publique reliant la rue de la Monnaie et la rue de l'Arbre Sec, dont la longueur est de 73 mètres environ et la largeur varie de 5 à 6 mètres.

Elle est bordée au Sud par le magasin 2 de la Samaritaine, haut de 4 étages carrés surmontés d'un comble de deux niveaux, et qui est inscrit en totalité au titre des monuments historiques.

Le front bâti situé au Nord de la voie est de hauteur et d'aspect variables :

- du n°2 au n°6, des bâtiments de 2 ou 3 étages carrés sous comble qui font partie du projet de restructuration de la Samaritaine ;
- du n°8 au n°10, des bâtiments de 4 ou 5 étages surmontés de 3 ou 4 niveaux de comble, dont la forme est issue de remaniements d'époques diverses ;
- au n°12, un bâtiment de 4 étages carrés surmonté d'un comble qui a préservé sa hauteur et son aspect d'origine.

Une passerelle surplombe la voie à son débouché sur la rue de la Monnaie.

**Adaptations réglementaires prévues**

Au document graphique du PLU en vigueur, les filets de couleur bordant la voie prescrivent des gabarits-enveloppes différents :

- filet violet bordant les terrains situés en rive Nord de la voie (excepté le terrain situé à l'angle de la rue de la Monnaie, bordé d'un filet bleu) : le gabarit-enveloppe est composé d'une verticale de 15 mètres prolongée par une oblique de pente 1/1 sur une hauteur maximale de 3 mètres ;
- filet bleu clair bordant les terrains situés sur l'autre rive, le gabarit-enveloppe est composé d'une verticale de 18 mètres prolongée par une oblique de pente 1/1 sur une hauteur maximale de 3 mètres.

Le projet de révision simplifiée prévoit d'unifier les règles de hauteur applicables sur l'ensemble de la voie par un filet bleu marine : gabarit-enveloppe composé d'une verticale de 25 mètres prolongée par une oblique de pente 1/1 sur une hauteur maximale de 3 mètres.

Sur les deux îlots concernés par la révision simplifiée, le gabarit-enveloppe proposé relève les hauteurs maximales des constructions à un niveau représentant la hauteur moyenne des bâtiments existants, pour rendre les règles d'urbanisme conformes à leur volumétrie.

### **Analyse des observations formulées**

Une douzaine d'interventions ont porté sur l'impact à attendre du projet de restructuration de la Samaritaine sur les conditions d'habitation dans les immeubles situés du n°8 au n°10 de la rue Baillet. Elles émanent de leurs habitants et de l'association qu'ils ont créée « Ensemble rue Baillet » et manifestent une inquiétude face à un projet qui conduira à transformer leur cadre de vie quotidien. Ces observations sont analysées par thème dans les paragraphes suivants :

#### **a) Sur l'absence d'une « réelle » concertation :**

Par délibération des 6, 7 et 8 juillet 2009, le Conseil de Paris a délibéré sur l'engagement de la présente révision simplifiée du PLU, approuvé ses objectifs et défini les modalités de la concertation.

Conformément aux modalités de concertation fixées par cette délibération :

- des plaquettes ont été mises à disposition du public pour informer les habitants, les associations et les conseils de quartier du contenu du projet ;

- une réunion publique de concertation, 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, s'est tenue le 7 décembre 2009 dans la mairie du 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 ».

La Ville a l'intention de poursuivre le dialogue sur ce projet avec les habitants du quartier, dans le cadre des procédures nécessaires à la délivrance des autorisations d'urbanisme. Il y aura notamment une enquête publique conformément aux dispositions du Code de l'environnement, préalablement à la délivrance du permis de construire.

b) Sur la crainte d'une expulsion :

L'association « Ensemble rue Baillet » a exprimé la crainte d'une expulsion des habitants résidant dans le périmètre de la révision simplifiée, qui serait motivée par l'insalubrité des immeubles, compte tenu de l'absence d'entretien des bâtiments voisins situés rue de l'Arbre Sec.

La Ville ne mène pas une opération publique dans le secteur de la Samaritaine. La présente procédure n'a pas été engagée dans le cadre d'une opération publique de résorption de l'insalubrité qui, en permettant l'engagement d'une procédure de déclaration d'utilité publique, pourrait conduire à l'expropriation des occupants en titre des immeubles. Il n'y a donc pas de crainte à avoir à ce sujet.

c) Sur la proposition d'exclure l'îlot du magasin 4 de la Samaritaine du périmètre de la révision simplifiée et sur la protection des immeubles de la rue de l'Arbre Sec

Certains habitants de la rue Baillet suggèrent d'exclure leur îlot du périmètre de la révision simplifiée, estimant que cet îlot ne nécessite pas de modifications réglementaires pour satisfaire les objectifs généraux de la révision.

Il est important de fixer dans le PLU les exigences que la Ville entend imposer au projet de réaménagement du site de la Samaritaine. Le projet de révision simplifiée impose des contraintes strictes de programme (logements sociaux, commerces, une crèche), qui s'appliquent sur l'ensemble constitué par le magasin 4 et la partie nord du magasin 2. Exclure le magasin 4 du périmètre de la révision simplifiée conduirait à minorer les éléments de programme imposés, qui s'expriment notamment par un pourcentage minimal des surfaces de planchers.

d) Sur la demande de réhabilitation des immeubles de la rue de l'Arbre Sec :

Des habitants de la rue Baillet demandent que soit engagée la réhabilitation de tous les immeubles de la rue de l'Arbre sec et des cours intérieures de l'îlot dans l'esprit qui a prévalu lors de la réalisation du « Village Saint-Paul » dans le 4<sup>ème</sup> arrondissement. Le site du Village Saint-Paul était dédié au logement et il s'agissait de cureter un îlot insalubre, en conservant la dominante logement et en créant une animation des rez-de-chaussée. La situation des magasins de la samaritaine est totalement différente. Il y a des bâtiments de logements en très mauvais état rue de l'Arbre Sec, mais le reste de l'îlot est un grand magasin, et la morphologie du bâti est très différente de celle du Village Saint-Paul, aérée par des cours et des cheminements qui les relient. En tout état de cause, pour ce qui est de l'intérêt patrimonial des bâtiments, le projet sera instruit en tenant compte de l'avis des services de l'Etat chargés de la protection du patrimoine. En effet, le site de la Samaritaine est située dans le site inscrit de Paris et aux abords de bâtiments protégés au titre des Monuments Historiques. Toute demande de permis de démolir sera donc soumise à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

e) Sur la transformation de la rue Baillet en voie piétonne :

La rue Baillet est aujourd'hui une voie publique ouverte à la circulation des véhicules. Sa piétonisation n'est pas prévue aujourd'hui, mais pourrait être examinée après la réalisation de l'opération. Dans cette hypothèse, une étude de circulation serait menée pour examiner les flux aux abords de la Samaritaine, et entre ce secteur et celui des Halles. Il faut observer que le projet des Halles prévoit lui-même des travaux importants visant à améliorer la circulation dans le quartier, et en particulier la circulation des piétons. Il s'agit notamment de mettre en place une articulation satisfaisante des flux entre les deux sites.

f) Sur l'élargissement de la rue Baillet sur sa rive Nord :

Le projet de révision simplifiée mis à l'enquête ne modifie pas l'alignement actuel de la rue Baillet.

g) Sur l'adaptation du gabarit-enveloppe en bordure de voie :

La principale inquiétude des habitants de la rue Baillet concerne la hauteur des constructions bordant la rue Baillet, et plus particulièrement celle des constructions situées en vis-à-vis de leurs façades, à l'angle de la rue Baillet et de la rue de l'Arbre Sec et de la rue Baillet. Ils craignent une perte de luminosité, une atteinte à la qualité de vie des habitations situées dans la rue, et notamment à la vue dont bénéficient certaines d'entre elles. Ils estiment que le projet favorise incidemment la qualité d'éclairage des logements sociaux à construire aux dépens des habitations existantes.

Les filets de couleur indiqués dans l'atlas du PLU, qui fixent les gabarit-enveloppes réglementaires des constructions, ont été modifiés dans le projet de révision simplifiée pour prendre notamment en compte la hauteur des bâtiments existants, qui est bien supérieure à celle qui résulte des filets du PLU en vigueur puisqu'elle atteint 31,50 mètres côté Rivoli et 38 mètres côté Seine. Un filet unique, de couleur bleu marine, a été retenu en bordure de l'ensemble des voies bordant les deux îlots, y compris en bordure de la rue Baillet. Cette disposition constitue un cadre réglementaire dans lequel doit être conçu un projet d'architecture qui sera examiné en tant que tel. Les constructions n'atteindront pas nécessairement la hauteur maximale fixée par le PLU.

La volumétrie des constructions, ainsi que ses incidences sur les bâtiments de logements de la rue Baillet, sera examinée très attentivement dans le cadre de l'instruction du permis de construire, qui fera l'objet d'une enquête publique Bouchardeau, conformément aux dispositions du Code de l'environnement. La question de l'éclairage des logements existants et futurs sera considérée au regard de la réglementation en vigueur.

Les services de l'Etat exerceront également leur contrôle, du fait des différentes protections dont bénéficie le site de la Samaritaine (magasin 2 inscrit au titre des Monuments historiques, Site inscrit de Paris et abords de Monuments historiques).

## II. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur pense que la fiche établie est très claire et qu'elle aborde l'ensemble des questions soulevées dans les contributions du public lors de l'enquête publique. Cependant, le commissaire enquêteur souhaite souligner la situation d'enclavement particulièrement délicate dans laquelle se retrouvent les résidents, propriétaires et locataires de cet ensemble d'immeubles.

En effet, l'enclavement de leurs immeubles est bien réel, et a suscité beaucoup d'inquiétudes sans doute été amplifiées par la formule utilisée dans le procès verbal de la réunion de l'examen conjoint, en date du 10 décembre 2009. En page 2, la description du site comprend cette phrase, qui a été souvent perçue comme énigmatique : *« L'îlot situé au nord, entre les rues de Rivoli et la rue Baillet, comprend également .../... ainsi que trois immeubles (8, 10 et 12 rue Baillet) qui ne font pas partie du patrimoine de la Samaritaine. Ces derniers feront l'objet d'un traitement différencié dans le cadre de la révision. »*.

Que recouvre ce terme « traitement différencié? ». La ville a apporté précédemment dans ses commentaires et avis technique des observations, une explication très simple relativement à la procédure en cours : *« les terrains sont inclus dans le périmètre de la révision simplifiée conformément à la délibération qui a engagé la procédure, mais ne sont pas englobés dans le périmètre de la réserve pour logements sociaux comme indiqué dans le document graphique. »*

Certes, cette affirmation est bien reprise dans cette fiche et devrait pouvoir éloigner l'interprétation rapide transformant *« ce traitement différencié »* en *« crainte d'une expulsion »*. Ainsi, la Ville explique nettement que *« La présente procédure n'a pas été engagée dans le cadre d'une opération publique de résorption de l'insalubrité qui, en permettant l'engagement d'une procédure de déclaration d'utilité publique, pourrait conduire à l'expropriation des occupants en titre des immeubles. Il n'y a donc pas de crainte à avoir à ce sujet. »*.

Il convient également de souligner que lors de la réunion de concertation, du 7 décembre 2009, M. le directeur adjoint de l'urbanisme de la Ville de Paris, a précisé que *« Rien n'était prévu dans le cadre de la révision simplifiée concernant la rue Baillet »* ; de même M. le maire du 1er arrondissement a rappelé que *« 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 des qualités patrimoniales »*.

Mais alors pourquoi cet enclavement ? Une 1ère proposition recueillie dans les observations consignées aux registres, serait d'exclure cet îlot du périmètre de la révision simplifiée, estimant qu'il ne nécessite pas de modifications réglementaires pour satisfaire aux besoins généraux de la révision, mais cette proposition ne peut être retenue par la Ville qui explique que *« cela conduirait à minorer les éléments du programme imposés, qui s'expriment notamment par un pourcentage minimal des surfaces de planchers. »*.

Mais pourquoi ne pas réhabiliter l'ensemble des immeubles? Cette 2ème proposition, également consignée dans un registre, s'appuie sur un exemple de tissu urbain très différent, notamment dans sa morphologie.

Par ailleurs, la Ville rappelle que « *le site de la Samaritaine est situé dans le Site inscrit de Paris et aux abords de bâtiments protégés au titre des Monuments Historiques.* ». L'intérêt patrimonial des bâtiments sera évalué par les services de l'Etat chargé de la protection du patrimoine.

D'autre part, la Ville a également apporté précédemment dans ses commentaires et avis technique des observations, le complément d'information suivant, relatif aux mesures d'archéologie préventive « *Conformément à l'arrêté N° 2005-984 du 16 mai 2005 du Préfet de la Région d'Ile de France, Préfet de Paris, définissant sur le territoire de Paris des zones et seuils d'emprise de certains travaux susceptibles d'être soumis à des mesures d'archéologie préventive, les travaux ne pourront être entrepris qu'après accord de la Direction régionale des affaires culturelles et, le cas échéant, accomplissement des mesures d'archéologie préventive arrêtées par le Préfet de région, en application de l'article L.522-5 du Code du patrimoine (2<sup>e</sup> alinéa).* »

Quels sont les impacts du projet sur les immeubles? Les impacts du futur projet ne peuvent être étudiés qu'en fonction des futures organisations spatiales du projet architectural. Il semble difficile d'anticiper sur des formes et des volumes non communiqués à ce jour.

Comme la Ville l'indique « *La volumétrie des constructions, ainsi que ses incidences sur les bâtiments de logements de la rue Baillet, sera examinée très attentivement dans le cadre de l'instruction du permis de construire, qui fera l'objet d'une enquête publique Bouchardeau, conformément aux dispositions du Code de l'environnement. La question de l'éclairage des logements existants et futurs sera considérée au regard de la réglementation en vigueur.* »

Concernant la concertation, ouverte lors de la 1ère réunion publique du 7 décembre 2009, le commissaire enquêteur recommande de la poursuivre avec les résidents de la rue Baillet, locataires et propriétaires, et de procéder à la mise en place de la « Maison de Site », comme annoncé à cette même réunion, par la direction de la Samaritaine, afin d'échanger concrètement sur les qualités et les impacts du projet architectural dans son environnement, avec des maquettes et des perspectives, à différentes échelles et sous différents rapports, notamment en simulant les cônes de vues et l'ensoleillement.

Concernant les aspects relatifs aux autorisations de construire, le commissaire enquêteur recommande d'inclure ce rapport dans le futur dossier soumis à enquête publique à cet effet.

## FICHE n°2

## SUR L'OPERATION ET LES ELEMENTS DE PROGRAMME

**I. COMMENTAIRES ET AVIS TECHNIQUE DE LA VILLE****Dispositions légales**

La révision simplifiée du PLU est la procédure prévue par le Code de l'urbanisme (article L.123-13, 5<sup>e</sup> alinéa) pour permettre « *la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune* ».

Dans le cas d'espèce, l'opération a un caractère privé puisque son maître d'ouvrage est la Direction de la Samaritaine.

Elle présente un intérêt général pour la ville en ce qu'elle poursuit plusieurs objectifs qui se situent au-delà de tout intérêt particulier : la revitalisation du site, la création de logements sociaux et d'un équipement de petite enfance et la mise en valeur du patrimoine parisien.

**Adaptations réglementaires prévues**

Le programme de l'opération traduit les objectifs du projet de révision simplifiée du PLU. Il prévoit un changement de destination des surfaces de plancher commerciales existantes afin d'adapter le site aux nouveaux besoins à satisfaire dans le centre de Paris et nécessaires à la mise en valeur du quartier :

- maintien sur le site d'un pôle commercial d'au moins 24 000 m<sup>2</sup> de surface de planchers. L'obligation de réaliser ces surfaces commerciales est 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 îlots ne doit pas être inférieure à 36% ;
- création de 7 000 m<sup>2</sup> de logements sociaux à l'occasion de la reconstruction des surfaces de plancher situées de part et d'autre de la rue Baillet. Cet élément du programme, concrétisé dans le projet de révision du PLU par un emplacement réservé visant à réaliser en logement social 25% de la SHON hors rez-de-chaussée, sous-sol et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), est situé hors de la partie dite « Sauvage » des magasins de la Samaritaine.
- création d'une crèche de 60 berceaux. Le projet de révision prévoit cet équipement à l'intérieur du même périmètre que celui réservé à la création des logements sociaux.

Les surfaces de plancher restantes seront destinées à des activités propres à satisfaire de nouveaux besoins. Le maître d'ouvrage de l'opération prévoit de les destiner à la réalisation d'un hôtel dans le bâtiment dit « Sauvage », de bureaux et d'un centre de conférences et de rencontres internationales, pour une surface totale estimée à 52% de la surface totale des planchers maintenus ou reconstruits.

Globalement, le site sera sensiblement dédensifié, la surface de planchers passant de 79 500 m<sup>2</sup> à 67 000 m<sup>2</sup>.

### **Analyse des observations formulées**

Plusieurs interventions concernent le programme de l'opération. De nombreuses observations portent sur l'intérêt général de chaque élément de programme, notamment des bureaux. La plupart proposent une extension de la surface destinée aux logements sociaux afin de renforcer l'intérêt général de l'opération. La programmation d'une crèche sur le site ne donne lieu à aucune observation.

#### **a) Observations sur l'intérêt général de l'opération et la procédure engagée :**

Certains intervenants ne doutent pas de l'intérêt général du projet et estiment nécessaire de le mener à bien pour revitaliser le site. Mais d'autres remettent en cause l'intérêt général du projet. Certains font connaître leur incompréhension des enjeux socio-économiques liés à l'opération, soit en regrettant le fonctionnement du site avant la fermeture des grands magasins, soit en souhaitant une très nette réduction des activités dans le centre de Paris. Certains intervenants remettent en cause les textes législatifs et réglementaires et considèrent que le PLU ne devrait pas être révisé pour réaliser une opération d'initiative privée.

---

La vocation initiale des magasins 2 et 4 de la Samaritaine ne pouvant pas être maintenue en l'état pour des raisons de mise aux normes de sécurité, il convient de mettre en œuvre sur le site un programme qui satisfasse aux besoins constatés dans le quartier. Il est en effet de l'intérêt de la ville que le site soit pleinement exploité compte tenu de sa localisation au cœur de Paris.

Conformément aux objectifs définis par la délibération du Conseil de Paris des 6, 7 et 8 juillet 2009, l'opération qui fait l'objet de la procédure de révision simplifiée du PLU vise à revitaliser le site en y créant à nouveau une capacité d'attractivité commerciale, à réduire les déficits constatés dans le quartier en logements sociaux et en équipement de petite enfance, et à mettre en valeur le patrimoine bâti existant. C'est aussi l'occasion, par la mise en œuvre d'un programme diversifié, d'introduire une mixité des destinations dans les deux îlots de la Samaritaine.

Les constats d'une nécessaire mise aux normes des bâtiments au regard des règles de sécurité ont conduit à la fermeture des commerces existants.

Cependant il a semblé opportun de créer les conditions de réalisation d'une surface de vente comparable à celle qui était offerte pendant la période d'activité des magasins de la Samaritaine, ce qui est à l'évidence une disposition respectueuse de la tradition commerciale du site. La disposition particulière qu'il est prévu d'introduire au PLU pour adapter localement les dispositions applicables aux grands magasins est donc conforme aux objectifs du PLU en matière de protection du commerce.

La possibilité de procéder à une révision simplifiée du PLU pour permettre la réalisation d'une opération privée répondant à l'intérêt général est explicitement prévue par le Code de l'urbanisme. Par ailleurs, le Conseil d'Etat a admis que la satisfaction d'intérêts privés n'est pas incompatible avec l'existence d'un intérêt général.

#### b) Observations sur les commerces :

Plusieurs souhaits sont formulés en ce qui concerne la nature des commerces à planter sur le site (grands magasins, hypermarché, commerces « populaires »...).

---

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.

#### c) Observations sur les logements sociaux :

Le déficit en logements sociaux du centre de Paris explique que de nombreux intervenants ont manifesté le souhait de voir leur proportion augmentée dans le programme de l'opération, en prenant comme base de calcul la totalité des deux îlots concernés par la révision simplifiée ou en se référant à l'ancienne destination des locaux transformés en commerce au fil du temps. Afin de créer une mixité sociale sur le site de la Samaritaine, d'autres intervenants suggèrent que des logements non aidés soient également programmés.

---

Pour respecter les nouvelles dispositions prévues par le projet de révision, le programme de l'opération devra comprendre 7000 m<sup>2</sup> de logements sociaux, soit une centaine de logements. Cet élément de programme, qui vient en complément des autres éléments participant de l'intérêt général, contribuera à réduire de manière sensible le déficit constaté dans les quartiers centraux de Paris, puisqu'il augmentera de 20% l'offre actuelle en logements sociaux dans l'ensemble du 1<sup>er</sup> arrondissement.

Les logements sociaux réalisés seront attribués selon les procédures en vigueur à Paris.

Par ailleurs, le projet de révision simplifiée du PLU rend possible la réalisation de logements supplémentaires, non aidés, qui viendraient se substituer à une partie des destinations définies librement par le maître d'ouvrage, évoquées au § d ci-dessous.

d) Observations sur les autres éléments de programme :

Plusieurs intervenants doutent de la faisabilité économique des autres éléments du programme de l'opération : surfaces consacrées à une activité hôtelière de prestige, bureaux et centre de conférences et de rencontres internationales.

---

Les exigences imposées par le projet de révision simplifiée du PLU visent au maintien de l'activité commerciale, à la création de logements sociaux et à la réalisation d'un équipement de petite enfance. D'un point de vue réglementaire, les autres éléments de programmes peuvent être définis librement par le maître d'ouvrage. Leur nature exacte et leur localisation sur le site seront précisés dans le cadre du permis de construire.

Le programme prévu par la Samaritaine comprend, outre les éléments imposés par le PLU :

- un hôtel et un centre de conférences en partie sud du magasin 2 (bâtiment Sauvage et bâtiment « Jourdain verrière »), destinations qui paraissent adaptées au caractère prestigieux de cet édifice et aux contraintes patrimoniales fortes dont il fait l'objet, s'agissant en particulier de ses éléments intérieurs (escalier monumental, hauteur sous plafond très importante...) ;

- des 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 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<sup>2</sup>). 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'Île 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 entraîner 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, apparaît comme une opportunité particulièrement intéressante et il y a bien un intérêt général à faciliter sa réalisation.

## II. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur pense que cette fiche est précise et très complète. Elle rappelle les dispositions légales et les adaptations réglementaires prévues, puis analyse les observations formulées sur différents aspects.

Le commissaire enquêteur partage les commentaires de la Ville et se félicite des compléments d'informations communiqués :

- en référence aux textes qui les régissent, notamment concernant la notion d'intérêt général (*cf. article L123-13 du code de l'urbanisme*), les commerces (*cf. article R.123-9 du code de l'urbanisme*), les logements sociaux, dont la règle a été notée dans les commentaires et avis des observations précédant « *Le règlement du PLU précise ainsi la définition des logements locatifs sociaux visés dans les emplacements réservés : « Les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, incluant les centres d'hébergement et de réinsertion sociale ».*
- en référence aux limites d'un règlement d'urbanisme, notamment relatives aux autres éléments du programme « *dont les autres éléments de programmes peuvent être définis librement par le maître d'ouvrage. Leur nature exacte et leur localisation sur le site seront précisés dans le cadre du permis de construire.* ».

Cependant, le commissaire enquêteur estime que la complexité du programme pourrait être mieux évaluée dans sa diversité de destination et dans la répartition des surfaces réciproques sur l'ensemble du projet.

Concernant le programme, le commissaire enquêteur recommande d'établir un tableau récapitulatif des seuils de surfaces affectées en pourcentage de la surface globale de plancher à chaque destination (commerces, bureaux, logements, hôtel, etc.).

Concernant les aspects relatifs aux autorisations de construire, le commissaire enquêteur recommande d'inclure ce rapport dans le futur dossier soumis à enquête publique à cet effet.

**FICHE n°3**

**SUR LA PROCEDURE**

**ET**

**LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**I. COMMENTAIRES ET AVIS TECHNIQUE DE LA VILLE****1) Déroulement de la procédure :**

Dispositions légales : Conformément aux dispositions des articles L123-6 à L.123-13 du Code de l'urbanisme, la procédure de révision simplifiée du PLU se déroule comme suit :

- Délibération du conseil municipal approuvant les objectifs de la révision et fixant les modalités de concertation,
- Concertation,
- Examen conjoint du projet de révision simplifiée par les personnes publiques associées mentionnées à l'article L123-9,
- Enquête publique,
- Délibération du conseil municipal approuvant le projet de révision simplifiée et bilan de la concertation.

Engagement de la procédure : Par délibération des 6, 7 et 8 juillet 2009, le Conseil de Paris a délibéré sur l'engagement de la révision simplifiée du PLU sur le secteur de la Samaritaine, approuvé ses objectifs et défini les modalités de la concertation.

Concertation : Conformément aux modalités de concertation fixées par cette délibération :

- des plaquettes ont été mises à disposition du public pour informer les habitants, les associations et les conseils de quartier du contenu du projet (plaquettes « concertation » et plaquettes « enquête publique ») ;

- une réunion publique de concertation, 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, s'est tenue le 7 décembre 2009 dans la mairie du 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 ».

La Ville a l'intention de poursuivre la concertation sur ce projet avec les habitants du quartier, dans le cadre des procédures nécessaires à la délivrance des autorisations d'urbanisme. Il y aura notamment une enquête publique conformément aux dispositions du Code de l'environnement, préalablement à la délivrance du permis de construire.

Examen conjoint par les personnes publiques associées : La réunion des personnes publiques associées s'est tenue le 10 décembre 2009.

Enquête publique : L'enquête publique s'est déroulée du mercredi 6 janvier 2010 au mercredi 10 février 2010 inclus.

## **2) Dispositions relatives à la hauteur des constructions**

Sur le site de la Samaritaine, le règlement du PLU en vigueur fixe plusieurs règles cumulatives de hauteur maximale des constructions :

- protection de la vue depuis la place Charles de Gaulle en direction des façades du Musée du Louvre (fuseau de protection A de la carte F de l'Atlas général) ;
- règle de gabarit-enveloppe figurée au document graphique par des filets violet et bleu clair, qui prescrivent respectivement des hauteurs de verticales de 15 et 18 mètres, surmontée d'un couronnement de forme et hauteur variables selon la largeur de la voie concernée.

Le projet de révision simplifiée prévoit d'unifier l'ensemble des règles de hauteur applicables sur le site en retenant, en bordure des voies, un filet bleu marine qui prescrit un gabarit-enveloppe composé d'une verticale de 25 mètres, surmontée d'un couronnement de forme et hauteur variables selon la largeur des voies concernées (hauteurs de 3 m, 4,50 m ou 6 m) ;

Ces adaptations visent à relever les hauteurs réglementaires à un niveau représentant la hauteur moyenne du bâti existant, en permettant la réalisation d'un projet d'architecture exemplaire, tant dans son expression propre que par la mise en valeur du patrimoine existant qui en est attendue.

---

Plusieurs intervenants estiment que le caractère exceptionnel de ces adaptations n'est pas suffisamment justifié, qu'il porte atteinte à la protection du patrimoine existant et au paysage de la rue de Rivoli, ainsi qu'à la qualité de vie des habitations situées à proximité, notamment à la vue dont bénéficient certaines d'entre elles.

---

Ces adaptations sont justifiées, en premier lieu, par la présence dans l'atlas du PLU de règles graphiques de hauteur (filets bleu et violet) qui ne correspondent pas à la hauteur du bâti existant dans le secteur de la Samaritaine, et notamment à la hauteur du magasin 2, inscrit en totalité au titre des Monuments historiques. La redynamisation du site nécessite néanmoins des travaux de restructuration qui doivent pouvoir être autorisés. Il s'avère donc nécessaire d'adapter la règle d'urbanisme. Le projet de révision simplifiée fixe, au moyen d'un filet bleu marine, une hauteur maximale (31 mètres) moins importante que celle atteinte par le bâti en place, et qui reste comparable à la hauteur d'un certain nombre de constructions voisines du secteur de révision.

La cote maximale du fuseau de protection du Palais du Louvre vu de la place Charles de Gaulle est adaptée sur le secteur de révision pour donner plein effet au filet bleu marine. Il a été vérifié que cette adaptation du fuseau n'affectait que très légèrement la vue protégée, et sur une largeur très réduite. En outre, le projet de révision exige que l'épannelage des constructions ménage des percées visuelles au-dessous de la cote correspondant à la hauteur réglementaire maximale.

Ces nouvelles dispositions ne portent pas atteinte à la régularité du paysage de la rue de Rivoli, contrairement à ce qu'affirment certaines observations. En effet, la rue de Rivoli ne présente une architecture ordonnancée qu'entre la rue du Louvre et la place de la Concorde. Un projet architectural de qualité s'inscrira sans difficulté sur le site de la Samaritaine.

En tout état de cause, la volumétrie des constructions, ainsi que son insertion dans le bâti environnant, seront examinées très attentivement dans le cadre de l'instruction du permis de construire, qui fera l'objet d'une enquête publique Bouchardeau, conformément aux dispositions du Code de l'environnement. Le dossier de révision simplifiée délimite l'enveloppe dans laquelle les constructions devront s'inscrire, il ne fixe pas l'architecture du projet.

La question de l'éclairage des logements existants et futurs sera considérée au regard de la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, les services de l'Etat exerceront également leur contrôle, du fait des différentes protections dont bénéficie le site de la Samaritaine (magasin 2 inscrit au titre des Monuments historiques, Site inscrit de Paris et abords de Monuments historiques).

## **II. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

1) Concernant le déroulement de la procédure, le commissaire enquêteur pense que la Ville rappelle avec précision les étapes réglementaires, et en détaillent notamment les modalités de concertation fixées par la délibération du Conseil de Paris, le 6,7 et 8 juillet 2009 : plaquettes d'information, réunion publique de concertation du 7/12/2009, examen conjoint et enquête publique.

Cependant, le commissaire enquêteur a pu constater lors des permanences et à la lecture des observations consignées dans les registres que les modalités de concertation ont fait l'objet de nombreuses critiques, comme en témoignent notamment les extraits de contributions ci-dessous cités :

« Une concertation très restreinte : à part le CICA organisé par le maire du 1er le 9 février 2006, où M. de BEAUVOIR et M. de VILLENEUVE, représentant la Samaritaine, avaient apporté des informations sur l'avancement du projet, il n'y a pas eu, à notre connaissance, de réunion publique sur le devenir de la Samaritaine jusqu'à la réunion du 7 décembre 2009.../... »

« Le projet de restructuration de la Samaritaine a été présenté le 7 décembre aux habitants du 1er arrondissement sous l'étiquette « concertation ». « Information » eut été plus judicieux, étant donné qu'elle a fonctionné à sens unique. Le programme mixte (commerces - logements - crèche - bureaux - hôtel) avait déjà été approuvé par le Conseil de Paris au mois de juillet. Il nécessite l'engagement d'une procédure de révision partielle du PLU, ce qui paraît regrettable à plus d'un titre.../... »

« Il est d'usage, lors des réunions de concertation, de diffuser à l'avance les documents qui seront présentés lors de la réunion, afin que les participants puissent en prendre connaissance et que les associations puissent consulter leurs membres et recueillir leurs avis et leurs questions. En l'occurrence, les documents ont été gardés dans le plus grand secret jusqu'à la date de la réunion, ce qui ne témoigne pas d'un grand souci de transparence.../... »

Il convient de souligner que ce débat est récurrent à toutes les enquêtes publiques : où, quand comment et avec qui commence la concertation?

Le commissaire enquêteur ne confond pas les étapes préalables à toute concertation, notamment l'information, la communication et la participation. Cependant, force est de constater que les modalités de concertation préalable ne sont pas fixées par la loi mais laissées à l'appréciation des élus qui l'organisent selon leurs choix. Dans les grandes villes, comme Paris, il existe des relais et la participation régulière des habitants aux décisions d'aménagement de leur environnement devrait conduire à la mise en place effective d'un processus de concertation et de dialogue constructif témoignant d'une culture partagée entre élus et administrés, habitants, résidents ou usagers des lieux.

Or, à la lecture de cette autre formule relative aux enquêtes de révision de PLU, considérées comme « *des enquêtes locales ne mobilisant plus les foules* », le commissaire enquêteur s'interroge sur la démarche qui consiste à réduire la participation du public à de grandes occasions : faut-il un événement exceptionnel pour que les habitants s'intéressent à la vie publique et à l'aménagement de leur environnement?

Le commissaire enquêteur déplore les manques de communication entre les parties, tel que ceux décrits ci-dessus, et recommande que la concertation ouverte lors de la réunion publique du 7 décembre 2009, marque bien « *le début d'un processus qui comporte de nombreuses étapes* », comme annoncé, lors de la réunion publique du 7/12/09 par Mme Lyne Cohen Solal, adjointe au de Paris, et par M. Didier Bertrand, directeur adjoint de la Direction de l'urbanisme, précisant que « *cette réunion est une réunion de démarrage dans le cadre d'un long processus* ».

Après avoir rappelé que « le programme proposé a été approuvé par un comité d'entreprise en 2008 », Mme Marie-Line Antonios, directrice du patrimoine immobilier de la Samaritaine, a spécifié les mesures concrètes adoptées pour faciliter la concertation, notamment « des visites publiques du site.../... dès que le projet architectural sera élaboré, l'ouverture d'une Maison de Site où seront exposées maquettes et perspectives et où le public pourra s'informer et poser des questions »

2) Concernant les hauteurs, le commissaire enquêteur constate que la Ville explique de nouveau les règles exposées dans le dossier, sans anticiper sur le projet architectural, dont la formalisation n'est pas encore communiquée.

Comme l'expose la Ville, le commissaire enquêteur pense que la procédure de PLU a été conçue pour évoluer en toute transparence administrative. Toutefois, certains aspects du projet d'urbanisme proposé dans cette révision simplifiée touchent à des critères et des qualités propres à la composition urbaine de Paris, comme le plafond des hauteurs réglementé selon la situation des quartiers ou le principe des « fuseaux de protection du site de Paris » qui ont dessiné et organisé la capitale depuis son origine.

Cependant, de nouveaux repères et signaux urbains peuvent être inventés et ne pourront s'apprécier qu'en découvrant les nouvelles formes architecturales qui seront par ailleurs soumises à l'avis des autorités compétentes, notamment celle du SDAP, non présent à la réunion des personnes publiques associées, et qui s'exprimera certainement lors de l'enquête publique relative aux autorisations de permis de démolir et de construire sur un site protégé.

Concernant la concertation, le commissaire enquêteur recommande la mise en place le plus rapidement possible, de la maison de Site où seront exposées maquettes et perspectives et où le public pourra s'informer et poser des questions.

Concernant la volumétrie, le commissaire enquêteur recommande de réduire l'impact de l'épannelage du projet sur les constructions environnantes, et d'assurer les transparences nécessaires, en-dessous du gabarit-enveloppe autorisé, pour préserver la perspective depuis la place de l'Etoile.

Le commissaire enquêteur recommande d'inclure le présent rapport d'enquête dans le futur dossier d'enquête publique ouverte prochainement pour l'instruction du projet d'architecture, afin de poursuivre le processus de concertation engagé.

Fait à Paris, le 30 avril 2010



Catherine MARETTE  
Commissaire enquêteur

**2<sup>ème</sup> PARTIE**  
**AVIS & CONCLUSIONS MOTIVES**

## I. LA PARTICIPATION DU PUBLIC

L'enregistrement des observations révèle une caractéristique essentielle : la qualité de la participation du public qui s'est vivement engagé avec des argumentations construites et des questions précises.

Sur les 54 observations consignées, environ 10% se déclare favorable au projet, tandis que la majorité des observations s'oppose ou critique le projet : 30% s'oppose à la procédure modifiant la forme urbaine (hauteur), 30% critique également la mixité des destinations (programme), et 30% exprime de vives inquiétudes en tant que riverains enclavés et impactés par le projet

Une 1ère analyse révèle que l'opposition la plus évidente est née du refus de transgresser certaines règles : dépasser le velum des quartiers du centre ou occulter le fuseau de protection des vues du Site inscrit de Paris.

Une 2ème approche montre que les attentes d'un renouveau sur ce quartier sont multiples, mais que la mixité des destinations ne fait pas l'unanimité.

Ceci appelle deux commentaires : 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.

Dans l'esprit de l'exercice de la démocratie locale, de la loi SRU et de la loi « Démocratie de proximité », les différentes étapes de la phase de « concertation » auraient normalement dû permettre d'arriver à un choix de programme concerté entre les habitants et leurs élus. Or il apparaît que le public ne connaissait pas suffisamment le programme, ni ses implications réglementaires détaillées lors de la 1ère réunion publique de concertation.

Cependant, le commissaire enquêteur se félicite de l'organisation de l'enquête publique et de la qualité de l'information que la ville a proposée au public, tant dans les publicités que dans l'accueil offert par les mairies du 1er et du 8ème arrondissements de Paris, où une exposition illustre l'historique et les enjeux de l'évolution du site. Des plaquettes mises à disposition du public reprenaient l'ensemble des panneaux et donnaient les 'infos pratiques'.

En réponse à la qualité de la participation du public pendant le déroulement de l'enquête, notamment lors des permanences, le commissaire enquêteur recommande que la Ville poursuive la concertation, et que « La Samaritaine » ouvre dès que possible la « *Maison de Site* » où seront présentées maquettes et perspectives du projet architectural, certainement plus parlant et plus démonstratif, que l'aspect purement réglementaire qui autorise mais ne définit aucune forme urbaine précise, ne lui affectant que des principes de gabarit enveloppe et de destination, susceptibles de multiples interprétations.

Le commissaire enquêteur recommande de mettre le présent rapport d'enquête à disposition du public conformément aux textes, mais également de le diffuser plus largement, notamment sur le site Internet de la Ville.

## II. LE PROJET

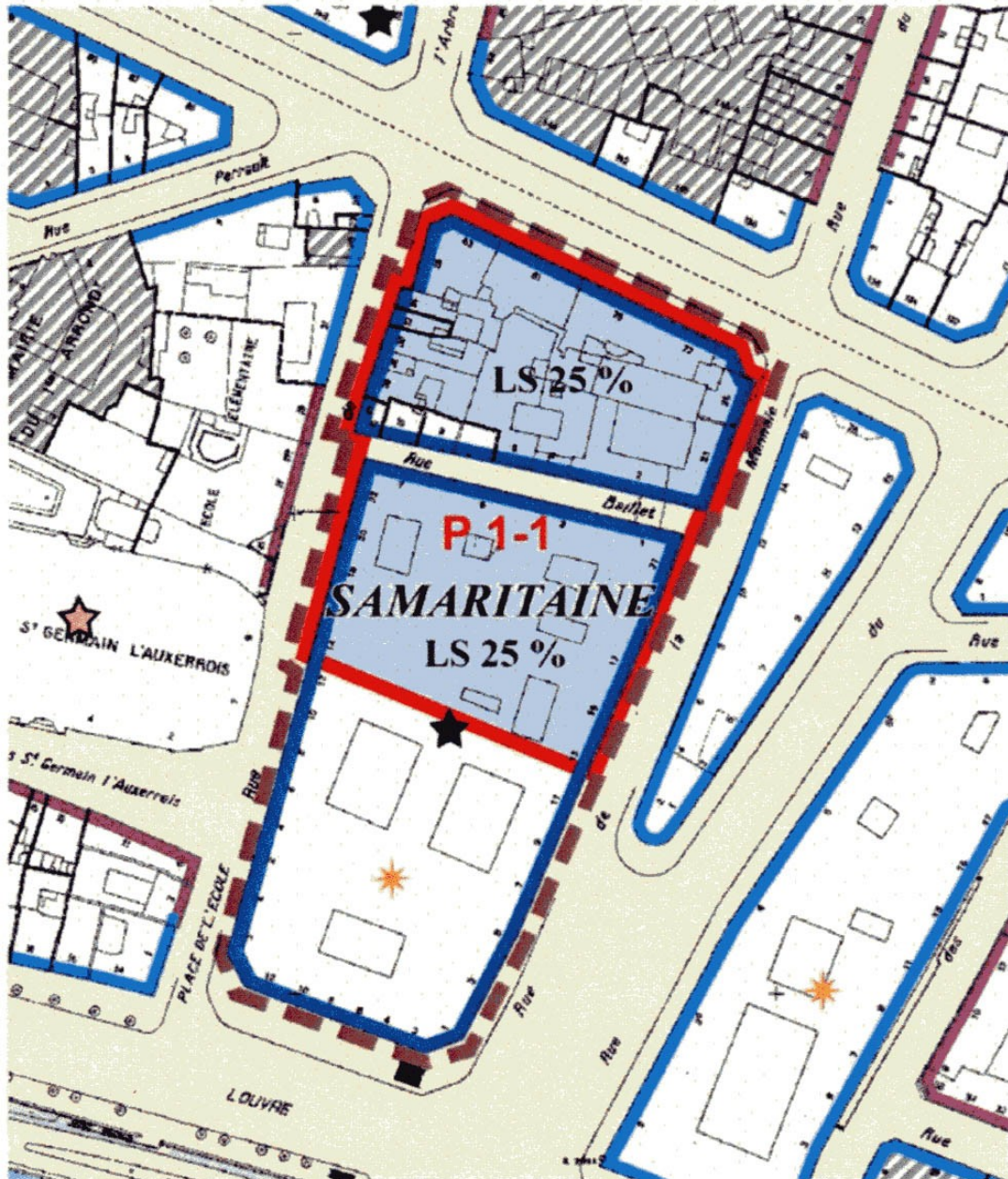
### 1) Etat des lieux

- Situés dans le 1er arrondissement de Paris, les Grands Magasins de la Samaritaine, ont participé à l'intense animation commerciale du quartier jusqu'à la décision préfectorale de fermeture du site en 2005, pour risques d'incendie. La direction de la Samaritaine et la Ville de Paris ont alors recherché une solution pour sauvegarder le concept de l'activité commerciale, après mise aux normes de sécurité. Dans cette perspective, les îlots concernés ont été inscrits, lors de la révision générale du PLU approuvée en 2006, en « *site de protection des Grands Magasins* ». Toutefois l'examen des contraintes patrimoniales a démontré l'impasse de ce programme. Dès lors un projet de réutilisation du site a été conçu, dans le respect des objectifs généraux du PLU.
- Dès 2005, un « *comité de site* » a été mis en place à l'initiative de la Mairie de Paris : il réunit les principaux acteurs du dossier (direction de la Samaritaine, représentants du personnel, élus adjoints aux mairies concernées) pour suivre les travaux de mise aux normes, quelles que soient leur durée, leur ampleur, leurs modalités et leurs conséquences sur le quartier. Les deux îlots concernés par la révision sont occupés par un bâti dense, 79.500 m2 de surface hors œuvre nette, comportant des éléments d'intérêt patrimonial, notamment dans la partie Sud où le magasin 2, est *inscrit en totalité au titre des Monuments Historiques* depuis le 25 juillet 1990.
- L'opération prévue par la direction de la Samaritaine totalise 67.000 m2 et le programme envisagé vise à revitaliser sur le plan de l'activité et du commerce un site majeur du centre de Paris, réaliser des logements sociaux et un équipement pour la petite enfance, et valoriser le patrimoine existant tout en créant une architecture contemporaine de qualité. Le projet de réutilisation du site, tel qu'il est défini aujourd'hui, n'est pas entièrement compatible avec le PLU actuel, mais son programme répond à *la notion d'intérêt général* mentionné à l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme.
- Au vu de l'incompatibilité de certaines dispositions du PLU avec les aménagements projetés, le Conseil municipal de Paris, par délibération du 6, 7 et 8 juillet 2009, a prescrit une procédure de révision simplifiée du PLU sur le site de la Samaritaine actuellement désaffecté et a défini les modalités de la concertation liées à cette procédure.

Le déroulement de l'enquête publique a permis de recueillir les observations du public sur les changements réglementaires nécessaires à la réalisation du programme, leurs motivations et leurs conséquences dans une optique de développement durable du paysage urbain de Paris.

Les modifications du règlement concernent les articles UG.10 et UG.14, la liste des emplacements réservés et des secteurs soumis à des dispositions particulières, ainsi qu'une adaptation ponctuelle du fuseau de protection des vues du Site inscrit de Paris.

## Extrait de l'atlas du PLU révisé



## **2) Attentes du projet**

L'annonce de la plaquette de présentation distribuée pendant à la réunion de concertation donne une image de l'ampleur matérielle et symbolique du projet : *« Situé dans le cœur historique de Paris, en bord de Seine et au centre géographique de l'agglomération parisienne, le quartier de la Samaritaine est un lieu d'exception. La restructuration de cet ensemble dont l'emprise est comparable à celle du Grand Palais, des Halles ou du centre Georges Pompidou est l'occasion de.../... ».*

Les adaptations réglementaires envisagées concernent principalement le 1er arrondissement (site de l'opération) et le 8ème arrondissement (adaptation ponctuelle du fuseau de protection de la perspective du musée du Louvre depuis la place de l'Étoile).

Certaines modifications ont été rapidement visualisées et très vite mal perçues par le public car elles affectent d'importants repères urbains sur lequel s'est construit le PLU actuellement en vigueur à Paris : le velum du quartier centre, la règle de continuité de traitement urbain sur l'ensemble des façades de la rue de Rivoli, et la préservation du fuseau de protection des vues du Site inscrit de Paris, notamment la perspective depuis l'Arc de Triomphe et la place de l'Etoile.

Au-delà des principes, l'évolution du gabarit-enveloppe se traduit très concrètement sur le terrain et pour ses habitants par des changements notables mal identifiés, notamment par les résidents des immeubles de la rue Baillet, enclave privée directement impactée par une possible plus-value mais aussi par de probables nuisances de chantier et d'éventuelles contraintes de l'épannelage des futures constructions.

D'autres modifications touchent à une part de la mémoire collective qui associe l'histoire de Paris à celle des Grands Magasins, une des références culturelles du motif paysager de l'urbanisme parisien du XIXème siècle. La Samaritaine en est certainement l'enseigne la plus emblématique et la plus médiatisée, comme une odysée économique, sociale et architecturale, pionnière et prestigieuse.

L'esprit de cette tradition innovante, a conduit à imaginer un nouveau concept de format commercial : un pôle d'activités économiques générateur de flux, créateur d'emplois, et en adéquation avec l'évolution des modes de vie. La revitalisation du site, notamment avec l'implantation la création de logements sociaux, l'implantation d'un hôtel et l'usage retrouvé de la terrasse panoramique fait l'unanimité, tandis que la diversité des destinations engendre de vifs débats.

Sans connaître les formes architecturales et le traitement de l'espace public induit, le commissaire enquêteur pense qu'il est effectivement difficile d'évaluer les réelles incidences du projet, notamment sur la valorisation du patrimoine.

Malgré ses imperfections, le projet de révision simplifiée du PLU apparaît cohérent et semble répondre à la notion d'intérêt général et aux enjeux socio-économiques et environnementaux contemporains.

**III. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Après une étude attentive et approfondie du dossier de révision simplifiée du PLU de Paris sur le site de la Samaritaine, suivie d'une réunion avec les représentants de la Ville de Paris ;

Après une visite de terrain détaillée et commentée par les représentants de la Ville de Paris et les représentants de la Samaritaine, pour mieux comprendre les objectifs visés par le projet de révision simplifiée du PLU, visualiser concrètement la topographie des lieux dans leur environnement, se rendre compte de la situation géographique particulière du site de la Samaritaine dans Paris et pouvoir ainsi mieux appréhender la réalité des problèmes ;

Après avoir assuré dans les mairies des 1er et 8ème arrondissement, cinq permanences de trois heures, dont une le samedi et une en nocturne le jeudi soir, afin de recevoir les éventuels participants qui auraient pu se déplacer pour consulter le dossier de révision simplifiée du PLU de Paris sur le site de la Samaritaine, et déposer des documents ou inscrire leurs observations ;

Après avoir, une fois l'enquête terminée, informé les représentants de la Ville de Paris, de la qualité de la participation à l'enquête publique et des attentes manifestées par le public lors des permanences ;

**Sur la forme et la procédure de l'enquête :**

Considérant la décision N°E09000016/75 de M. le Président du Tribunal Administratif de Paris, en date du 29 septembre 2009, désignant Mme Catherine MARETTE, commissaire enquêteur pour diligenter l'enquête ;

Considérant l'arrêté de M. le Maire de Paris, en date du 7 décembre 2009, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique préalable à la révision simplifiée du PLU, du 6 janvier 2010 au 10 février 2010 inclus ;

Considérant que les mesures de publicité et d'information ont été correctement et régulièrement effectuées, permettant au public qui le souhaitait de pouvoir s'exprimer ;

Considérant que le dossier de révision simplifiée du PLU soumis à l'enquête était dans de bonnes conditions de consultation et que sa composition tout comme leur contenu étaient globalement conformes aux textes en vigueur ;

Considérant que les permanences se sont déroulées dans d'excellentes conditions d'organisation ;

**Sur le fond de l'enquête :**

Considérant les observations consignées dans les registres d'enquête relatifs au projet de révision simplifiée du PLU, ouverts dans les mairies concernées, des 1er et le 8ème arrondissement de Paris, ainsi que les courriers qui ont été directement adressés au commissaire enquêteur ;

Considérant les avis des personnes publiques associées énoncés lors de réunion de l'examen conjoint du jeudi 10 décembre 2009 ;

Considérant les commentaires et avis techniques du mémoire en réponse établi par la Ville sur proposition du commissaire enquêteur, en date du 16 avril 2010 ;

Considérant que le projet de révision simplifiée du PLU poursuit un intérêt général pour la commune ;

Considérant que le projet est globalement compatible avec l'ensemble des dispositions de documents supra-communaux, qui régissent l'Aménagement du territoire ;

Considérant que le projet est globalement compatible avec le schéma directeur de la Région d'Ile-de-France (SDRIF) actuellement opposable, notamment en terme de prescriptions concernant la protection des patrimoines de qualité utiles à l'équilibre de la région, et la nécessité de dégager des réceptivités spatiales destinées à accueillir les programmes de logements, d'emplois et de services nécessaires au développement harmonieux de l'agglomération parisienne ;

Considérant que le projet est globalement compatible avec le projet de schéma directeur régional d'Ile-de-France (SDRIF), approuvé par le Conseil Régional le 25/08/09, en attente du décret d'approbation du Conseil d'Etat, notamment comme espace urbain à optimiser ;

Considérant que le projet est compatible avec le Plan local d'habitat (PLH), applicable depuis 2003, et répondra aux objectifs de renforcement du logement social du prochain PLH ;

Considérant que le projet respecte les orientations du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), lui-même compatible avec le Plan de déplacements urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF) approuvé en 2000, notamment avec l'ouverture d'un passage piéton ouvert au public et fluidifiant les liaisons entre le quartier des Halles et les berges de la Seine.

Considérant que le projet respecte les orientations du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin de la Seine approuvé en 1996 et révisé en 2003 ;

Considérant que le projet respecte toutes les servitudes, notamment celle du PPRI [plan de prévention des risques d'inondation] de Paris qui annexé au PLU, vaut servitude ;

Considérant que le projet s'inscrit dans une optique de développement durable et articule le développement socio-économique aux enjeux écologiques du territoire ;

Mais considérant également que si ce projet de révision du PLU est globalement conforme à la procédure prescrite par le Code de l'Urbanisme, sont apparus certains manquements divers qu'il convient de corriger ;

Considérant enfin que ces points peuvent être précisés et ces corrections aisément effectuées,

En conséquence des considérations qui précèdent,

Je donne un **AVIS FAVORABLE** au projet de **REVISION SIMPLIFIEE** du **PLU de Paris**, sur le site de la Samaritaine, soumis à l'enquête publique,

avec **UNE RESERVE** et **SIX RECOMMANDATIONS**.

La RESERVE est la suivante:

\*l'avis est réputé défavorable tant que les réserves ne sont pas levées

**La réserve** : est de rectifier les erreurs matérielles, dans les pièces écrites et les pièces graphiques du dossier, tel que cela a été indiqué dans le cours du rapport, avant l'approbation définitive du projet de révision simplifiée du PLU par le Conseil Municipal.

Les SIX RECOMMANDATIONS sont les suivantes :

**La recommandation n°1**, relative à la volumétrie, est de réduire l'impact de l'épannelage du projet sur les constructions environnantes, et d'assurer les transparences nécessaires, en-dessous du gabarit-enveloppe autorisé, pour préserver la perspective depuis la place de l'Etoile.

**La recommandation n°2**, relative à la trame urbaine et paysagère du projet, est de privilégier toutes les relations avec le fleuve dans l'aménagement de l'espace public, notamment en continuité piétonne avec le quartier des Halles.

**La recommandation n°3**, relative à la mémoire du lieu, est de préserver tous les patrimoines, notamment dans le libre usage de la terrasse panoramique, belvédère familier des Parisiens et attrait touristique des visiteurs.

**La recommandation n°4**, relative à la concertation, est de poursuivre la concertation, notamment en ouvrant dès que possible la « *Maison de Site* » où seront présentées maquettes, perspectives et simulation du projet architectural.

**La recommandation n°5**, relative à la lisibilité du dossier de révision simplifiée du PLU, est d'insérer dans le rapport de présentation des tableaux récapitulatifs, notamment de répartition des surfaces et des destinations.

**La recommandation n°6**, relative aux autorisations de construire, est de d'inclure le présent rapport, au dossier de l'enquête publique préalable à la délivrance du permis de construire du projet.

Fait à Paris, le 30 avril 2010



Catherine MARETTE  
Commissaire enquêteur