

ASSOCIATION « Ensemble rue Baillet »
siège : 10 rue Baillet
75001 Paris

RECOURS GRACIEUX CONTRE LA REVISION SIMPLIFIEE DU PLU DE PARIS - SITE DE LA SAMARITAINE - Paris Ier -

Courrier adressé en recommandé avec AR
à Monsieur Bertrand Delanoë, Maire de Paris

Monsieur le Maire de Paris,

Notre Association « Ensemble rue Baillet », publiée au Journal Officiel du 3 décembre 2005, a l'honneur de former un recours gracieux visant à l'annulation pour illégalité de la délibération DU 101-1 & 2 et ses annexes approuvées lors de la séance du Conseil Municipal de Paris les 5 et 6 juillet 2010, et affichées le 15 juillet 2010.

Cette délibération adopte toutes les modifications du PLU, affectant le périmètre dit « Samaritaine » entre les rues :

- rue de Rivoli
- rue de l'Arbre Sec
- rue de la Monnaie
- rue du Pont Neuf

ainsi que la rue Baillet, petite venelle, se trouvant diamétralement au centre de ce périmètre.

Cette délibération nous paraît en effet entachée de nombreuses irrégularités affectant la légalité, tant interne qu'externe.

**** * * *

I. VIOLATION DE LA LEGALITE EXTERNE

I.1 Sur le principe de révision du PLU

Il y a trois ans, et après trois années de concertation, la Ville de Paris a approuvé un PLU, document qu'elle annonce comme exceptionnel. Or à chaque nouveau projet d'importance, elle procède à des révisions ou modifications de ce PLU, pour s'adapter à de nouveaux projets privés ou publics, pour déroger aux règles définies dans ce PLU.

Avec la présente révision simplifiée du PLU-Samaritaine ces dérogations concernent :

- le dépassement des hauteurs,
- la surdensité des abords des immeubles d'habitations existant,
- la modification de la perspective Rivoli et des fuseaux protégés, etc...

CES DEROGATIONS SONT DONC EFFECTUEES AU COUP PAR COUP DANS DES ENQUETES PUBLIQUES LOCALES.

I.2 Sur le principe d'un document d'Urbanisme

Un Plan d'Urbanisme réglementaire se doit de définir le potentiel constructible sur des parcelles publiques ou privées admissibles pour préserver l'espace public de la rue, place ou autre...

Cet ensemble de règles, enrichies au fil des temps, permet 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. Il permet aussi de fixer le profil des rues et de maintenir une perspective harmonieuse, en fonction du type de voirie ou des quartiers.

IL Y A AINSI VIOLATION NOTOIRE DE CES REGLES DANS L'ELABORATION DE LA REVISION DU PLU SIMPLIFIE dit « SAMARITAINE »

I.3 Sur la concertation

Si la concertation est une étape obligatoire dans le processus de révision d'un PLU, même simplifié, rien ne détermine la teneur ni les obligations de cette phase. Mais dans la présente révision, elle fut totalement absente. La ville de Paris, le reconnaît elle même, en écrivant sur son site :

« La concertation et l'enquête publique. Une réunion publique d'information s'est tenue le lundi 7 décembre 2009, à la Mairie du 1er arrondissement.

Elle était présidée par Madame Lyne Cohen Solal, adjointe au Maire de Paris, chargée du commerce, de l'artisanat, des professions indépendantes, et des métiers d'art et Monsieur Jean-François Legaret, Maire du Ier arrondissement ».

Il s'agit bien d'une réunion d'information et la concertation n'a jamais eu lieu. La concertation doit pourtant suivre une procédure stricte. Il est ainsi dit à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme:

« A l'issue de cette concertation, le Maire en présente le bilan devant le Conseil Municipal qui en délibère. Le dossier définitif du projet est alors arrêté par le Conseil Municipal et tenu à la disposition du public »

La réunion d'« information » s'est tenue le 7 décembre 2009 et l'enquête publique s'est déroulée du 6 janvier au 10 février 2010. Ainsi, le Maire de Paris aurait du présenter son bilan et éventuellement modifier le dossier d'enquête, lors de l'unique séance du Conseil des 14, 15 et 16 décembre 2009. Or le compte-rendu de cette séance ne fait aucune allusion à ce projet de révision simplifiée du PLU.

LA PROCEDURE EST DONC ENTACHEE D'UNE ABSENCE TOTALE DE CONCERTATION

II. VIOLATION DE LA LEGALITE INTERNE

II.1 Sur le Programme et la nécessité de réviser le PLU

Les grands Magasins de la Samaritaine ont été fermés le 15 juin 2005, suite à l'avis défavorable de la Préfecture de Police pour raisons de Sécurité.

Des travaux permettant de créer des conditions de sécurité suffisantes auraient pu être envisagés, en supprimant moins de 14 000 m². Dans ces conditions, il était possible de maintenir un établissement recevant du public aux normes actuelles de sécurité. Une telle réhabilitation pouvait parfaitement se réaliser dans le cadre des règles du PLU en vigueur.

Il est donc clair, qu'après trois ans de fermeture, l'opérateur LVMH souhaitait un programme financièrement plus rentable qu'une activité de Grands Magasins.

La Direction de la Samaritaine a élaboré un programme mixte de commerces, logements sociaux, crèche, bureaux, hôtel de luxe. Le Conseil de Paris, dans sa séance des 6,7 et 8 juillet 2009 a donné un avis favorable afin que la Mairie de Paris engage une procédure de révision simplifiée du PLU pour permettre la réalisation de ce programme à l'origine privé.

La seule et unique raison de cette révision simplifiée est bien de pouvoir adapter les constructions à une nouvelle utilisation des bâtiments. Le rapport de présentation ne dit d'ailleurs pas l'inverse en indiquant : *« pour rendre les règles de hauteurs cohérentes avec les caractéristiques du bâti existant, améliorer la volumétrie des bâtiments et les adapter au nouveau programme prévu, un filet bleu marine est inscrit sur le pourtour des deux îlots, en remplacement des filets bleu clair et violet »*

Pour ce faire, il faut modifier la destination du lieu inscrite dans le PLU, changer les hauteurs imposées et empiéter sur un cône de visibilité imposé. Or, ces exigences sont purement privatives et ne répondent pas au caractère d'intérêt collectif imposé par l'article L123-13 du code de l'Urbanisme, qui stipule : *« Lorsque la révision simplifiée a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité... »*

Ce sont uniquement les tractations de la Ville de Paris avec ce propriétaire privé (Samaritaine/LVMH), qui ont fait que l'opération a pris un semblant de caractère d'intérêt général.

Certes, une crèche et des logements sociaux seront les bienvenus, mais ces programmes sont très minoritaires dans le projet d'ensemble, et apparaissent comme une contrepartie négociée en échange de la révision souhaitée du PLU. Ce qui paraît **incompatible avec un fonctionnement déontologiquement correct de la démocratie.**

II.2 Sur la rue Baillet

La rue Baillet est clairement dans l'emprise du périmètre de l'opération, entre deux pôles de la Samaritaine. Il est précisé par Monsieur Bertrand, Directeur de l'Urbanisme de la Ville de Paris *« que rien n'a été prévu dans l'enquête publique tant du statut de cette rue que de son architecture »*.

L'accord de la Ville de Paris sur les modifications des hauteurs de bâtiments se fait au détriment des bâtiments existants des 8, 8bis, 10 et 12 de la rue Baillet, qui seront pénalisés par la hauteur des bâtiments futurs.

Si, dans le projet une dé-densification est annoncée, concernant le Magasin 2 et le Magasin 4 (coulée verte etc...), une surélévation excessive est en revanche permise pour les environs immédiats des immeubles d'habitation de la rue Baillet, n'appartenant pas à la Samaritaine/LVMH, situés dans l'îlot 4. Ceci en dépit du fait que cette rue soit particulièrement étroite à cet endroit (moins de 5 m de large, trottoirs compris). La situation actuelle dans cette rue, à savoir, 18 m de haut pour

moins de 5 m de large, est déjà critique du point de vue de l'hygiène, de la sécurité et de l'ensoleillement, mais élever la hauteur à 25 m à la verticale, avec un couronnement de 3 m additionnel aggrave considérablement la situation. On peut donc légitimement parlé de sur-densification, dans le périmètre entourant les immeubles d'habitation existants à ce jour.

Cette modification déjà insupportable d'un point de vue historique, règlementaire et esthétique, fera de cette rue une faille si étroite dans le tissu urbain, qu'elle rendra la hauteur de ces bâtiments vertigineuse, et induira pour les riverains habitants, des nuisances multiples (perte d'ensoleillement et de luminosité, propagation excessive des bruits du fait de l'encaissement, limitation de la circulation de l'air et de la ventilation etc).

Les immeubles de logements de la rue Baillet sont donc bien concernés par les conséquences de la révision du PLU et ont été volontairement exclus de l'enquête publique par les opérateurs.

II.3 Sur la rue de Rivoli

Aujourd'hui le Plan local d'Urbanisme de la Ville de Paris respecte l'héritage exceptionnel , en imposant une verticale limite à 18m de hauteur.

Cette rue de Rivoli si prestigieuse, jouxte de nombreux monuments marquants à Paris. Pour partir de sa création, depuis la place de la Concorde, se rencontrent successivement :

- La Galerie du jeu de Paume, puis le Jardin des Tuileries
- Le Louvre
- La Comédie Française,
- Le Palais Royal ... jusqu'au Marais

Depuis les premières esquisses élaborées par Henri IV aux dernières constructions du début du 20ème siècle, la pertinence du projet et la cohérence de l'ensemble ont fait de cette rue une des plus prestigieuses de Paris.

Une des très exceptionnelles transgressions de cette belle unité, est effectivement l'immeuble de la Samaritaine. Pour partie, la corniche de la Samaritaine respecte bien les 18m, mais, au dessus des surélévations et des édicules techniques viennent se rajouter abusivement sur le gabarit règlementaire.

Doit-on entériner les erreurs du passé et en profiter pour modifier le règlement du PLU ? Ce n'est plus un dépassement mineur comme cité dans la plaquette « enquête publique » mais un dépassement majeur affectant lourdement le bâti urbain.

II.4 Sur le dossier même de l'enquête

- Sur la valeur historique du bâti

Le PLU permet la démolition de certains immeubles, dont en particulier ceux de la rue de l'Arbre Sec, inoccupés depuis plus de vingt ans. Ces immeubles construits au 17ème siècle, témoins de l'histoire du Quartier, méritent cependant qu'on leur accorde un intérêt patrimonial.

Dans le Procès Verbal d'examen des personnes associées en date du 10 décembre 2009, il est écrit que : « *les deux îlots ont fait l'objet d'une étude patrimoniale complète réalisée à la demande de la Ville de Paris au Groupe de Recherche, Art, Histoire, Architecture et Littérature* » (GRAHAL), et qu'« *elle sera jointe au dossier d'enquête* ». Ce qu'affirme également le commissaire enquêteur dans son rapport de présentation de la révision simplifiée du PLU sur le secteur de la Samaritaine. Or cette étude, introuvable dans le dossier de l'enquête publique, au moins jusqu'au 26 janvier 2010, est apparue après cette date, dans une chemise d'informations diverses, sous forme d'un extrait de 13 pages, non consécutives, sélectionnées et/ou tronquées avec soin, provenant d'une étude datant de 2003, qui en comporte au moins 76, comme le montre la pagination.

Enfin, si le PLU est un document d'urbanisme règlementaire ne présumant en rien l'avenir du site ou le contenu du permis de construire, les représentants du propriétaire ont déclaré « *l'idée est de détruire totalement l'immeuble 4, pour y permettre une restructuration lourde, ce qui facilitera la restauration de l'îlot* » (texte en ligne sur le site de la Mairie du 1er arrondissement).

LE DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE DE REVISION SIMPLIFIEE DU PLU EST DONC INCOMPLET ET NE PERMET PAS DE PORTER UN REGARD ECLAIRE SUR LA VALEUR DE CE PATRIMOINE.

- Sur les surfaces

On distingue 4 ensembles différents : l'ensemble hétéroclite donnant rue de Rivoli regroupe plusieurs entités totalisant 18 232 m²; en allant vers la Seine on trouve l'immeuble de Jourdain, le plus récent, d'une surface de 25 547 m² ; l'immeuble suivant, le plus ancien de Jourdain fait 17 141 m²; enfin, le haut bâtiment de Sauvage fait 16 677 m². **Soit un total de 77 597m²**

Sur cet ensemble 30 000 m² était en principe réservée à la vente, soit 38,66%. Si on admet que la plaquette réalisée par la Ville de Paris parle du même type de surface

(SHOB, SHON, Surface Utile, ou autre), alors le projet est d'environ 67 000 m², pour une surface existante de 77 597 m²: soit une différence approximative de 10 000 m². Or dans la plaquette il est question d'une perte de 14 000 m². Des précisions restent nécessaires.

Le Commissaire enquêteur explique elle-même les insuffisances du dossier en écrivant: « *cette modification n'a pas réellement permis au public d'apprécier les éléments du projet soumis à l'enquête publique* ». Elle a donc demandé un « *mémoire en réponse* » à la Ville de Paris, mémoire qui lui fut remis le 16 avril 2010, soit plus de 2 mois après la fin de l'enquête ! Elle en a d'ailleurs fait une réserve à son avis favorable en indiquant : « *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 simplifié du PLU par le Conseil Municipal* »

Le Commissaire enquêteur reconnaît donc que le dossier d'enquête n'a pas permis d'éclairer le Public, et que le vrai dossier complet et définitif n'a donc jamais été soumis à une enquête publique.

- Sur les logements sociaux

Pour justifier d'imposer des logements sociaux, cette révision simplifiée du PLU transforme l'obligation de conserver une activité de grands magasins et vient placer une servitude LS 25%, ce qui signifie : « *l'inscription sur les deux îlots du secteur, d'une réserve pour logements sociaux LS 25%, concrétise l'engagement à réaliser cet élément du programme. En effet, cette servitude qui relève de l'article L132-2 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* » .

Si on lit bien, 25% de l'ensemble doit être affecté au logement social, soit 16 750 m² pour un ensemble de 67 000 m². Alors pourquoi 7 000 m² seulement? Il est créé un « *périmètre devant faire l'objet d'aménagement global* » venant couper en deux l'emprise foncière du bâtiment 2 (galerie marchande public ou privée ? couverte? fermée le soir?). Il semble curieux et sûrement fragile de réaliser un périmètre sur une fraction d'emprise foncière et suivant un tracé que rien ne définit.

Comment vérifier dans ces conditions, que les 7000 m² annoncés correspondent bien à 25% d'une surface inconnue, alors que la proportion des 36% de surfaces commerciales est bien calculée sur l'ensemble du bâti ?

IL EN RESULTE QUE LA SURFACE DES LOGEMENTS SOCIAUX ANNONCEE EST TOTALEMENT ARBITRAIRE.

- Sur l'environnement urbain et le Développement Durable

Dans le cadre de cette modification simplifiée du PLU n'apparaît aucune étude des différents schémas de circulation dans le périmètre du projet, notamment la rue Baillet, tant automobiles, que transports en commun, aménagement de pistes cyclables, zones réservées aux piétons, zones de livraisons, et les accès Sécurité Incendie.

Or, le changement de programme à l'intérieur des deux îlots va profondément modifier la circulation du quartier, affectant gravement la rue Baillet, son environnement sonore, sa sécurité, sa qualité sanitaire éventuellement...

LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU AURAIT DU TENIR COMPTE DE LA MAITRISE DES DEPLACEMENTS, SERVITUDES ET CONTRAINTES.

- les Bâtiments de France

Compte tenu de la présence de monuments historiques proches ou dans le périmètre de l'opération projetée, les Bâtiments de France auraient dû être consultés au préalable, et leur avis consigné dans le dossier de modification simplifiée du PLU .

Interrogée par la commissaire enquêteur, la Ville de Paris précise elle même que « *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* »

IL MANQUE DONC UN ELEMENT MAJEUR DANS LE DOSSIER DE L'ENQUETE PUBLIQUE

En conclusion, l'association « Ensemble rue Baillet » demande à Monsieur le Maire de Paris, de bien vouloir prendre une nouvelle délibération qui retire celle adoptée les 5 et 6 juillet dernier, en tant qu'elle concerne la révision simplifiée du plan local d'urbanisme de la ville de Paris sur le site de la Samaritaine.

**** ** *****

Nous restons à votre disposition, Monsieur le Maire de Paris, pour vous apporter de plus amples précisions à propos du présent recours gracieux, que nous nous réservons, par ailleurs, de compléter ultérieurement.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire de Paris, l'assurance de notre considération distinguée.

Fait à Paris le 23 septembre 2010

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