



PROTECTION DU PATRIMOINE
ET DU CADRE DE VIE

Recours gracieux contre la révision simplifiée du PLU de Paris – Site Samaritaine

Olivier de Monicault
Président de SOS Erreur ! **Contact non défini.**
103 rue de Vaugirard
75006 Paris

Monsieur Bertrand Delanoë
Maire de Paris
Hôtel de Ville
75196 Paris RP

Monsieur le Maire,

Notre association, SOS Paris, fondée le 14 septembre 1973 et agréée par la Préfecture de Paris le 17 décembre 1980, dont je suis le président, a l'honneur de former un recours gracieux visant à l'annulation pour illégalité de la délibération D.U. 101-1 & 2 et ses annexes approuvées lors de la séance du Conseil Municipal de Paris des 5 et 6 juillet 2010, affichées le 15 juillet 2010.

I. VIOLATION DE LA LEGALITE EXTERNE

I.1 - Sur le principe de révision du PLU

Il y a trois ans, après trois années de concertation, la Ville de Paris approuve un PLU en grande pompe, fière de présenter un document qu'elle annonce comme exceptionnel. Or depuis elle ne cesse de procéder à des révisions ou modifications de ce PLU.

Ce nouveau PLU était-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 pour mieux passer à enquête publique. Maintenant, chaque proposition venant en dérogation tels que dépassement des hauteurs, sur-densité, 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 ?

Est-il possible d'avoir un document d'urbanisme en vigueur systématiquement révisé pour chaque projet ?

I.2 - 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 susceptible 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 ou périphériques.

La présente révision bouleverse la destination des lieux et l'objectif des hauteurs des constructions. Est-ce le rôle d'un document d'urbanisme réglementaire de s'opposer à quatre siècles de réglementation urbaine cohérente pour dessiner un plan d'urbanisme opérationnel calqué sur un projet présenté dans le dossier d'enquête ?

I.3 - Sur la concertation

Si la concertation est une étape obligatoire dans le processus de révision d'un PLU, même simplifiée, rien ne détermine la teneur ni les obligations de cette phase. Or, 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 1er arrondissement. »

(Texte inscrit sur le site de la Ville de Paris)

Il s'agit bien d'une réunion d'information et la concertation n'a jamais eu lieu.

Nous avons dit plus haut que la concertation devait 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. Donc, le Maire de Paris aurait dû 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 mention d'une quelconque allusion à ce projet de révision du PLU.

La concertation n'a donc pas été réalisée avant la mise en enquête d'un dossier qui n'avait pas été approuvé par le Conseil de Paris.

I.4 - Sur le dossier même de l'enquête

I.4.a – Dossier de présentation du bâti existant

Un des objets de l'enquête est de permettre la démolition de certains immeubles dont, en particulier, ceux donnant rue de l'Arbre Sec. Or ces immeubles construits au 17^{ème} siècle méritent au moins qu'on y prête un regard attentif. La Ville de Paris ne s'y est pas trompée en commandant au GRAHAL le soin de réaliser une étude sur ces constructions. Or cette étude ne faisait pas partie du dossier de l'enquête ! Du moins au début car, sur la demande pressante des associations, celui-ci est apparu en cours d'enquête. En réalité il ne s'est agi qu'un extrait très restreint qui est venu informer la population. En effet, le document ne comporte que 13 pages alors que l'avant-dernière est paginée 76. Comment le public souhaitant apporter un regard éclairé au projet de révision du PLU peut-il le faire avec un dossier incomplet ?

Le dossier mis en enquête était donc incomplet.

I.4.b - 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. Cela fait un total de 77 597 m². Sur cet ensemble, 30 000 m² était réservés en surface de vente, soit 38,66% ; si l'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 m², la surface du projet est d'environ 67 000 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 sont 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 ensuite demandé un « mémoire en réponse » à la Ville ; mémoire qui lui fut remis le 16 avril 2010, soit plus de 2 mois après la fin de l'enquête ! Cette demande faisait l'objet d'une réserve à son avis favorable 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 simplifiée du PLU par le Conseil Municipal »*.

Le Commissaire enquêteur reconnaît donc que le dossier d'enquête n'a pas permis d'éclairer un public laissé dans l'obscurité la plus totale. Le vrai dossier complet et définitif n'a donc jamais été soumis à une enquête publique.

Le dossier mis en enquête était insuffisamment informé et comportait tellement d'imprécisions qu'il n'était pas compréhensible.

II. VIOLATION DE LA LEGALITE INTERNE

II.1 - Sur la nécessité de réviser le PLU

Les magasins de la Samaritaine ont été fermés pour des raisons de sécurité. Les pompiers et les architectes de sécurité ayant jugé ces bâtiments, datant de plus d'un siècle pour certains, avec une structure métallique impropre à évacuer le public dans de bonnes conditions en cas d'incendie. On aurait pu envisager des travaux permettant de créer des conditions de sécurité suffisantes tels que : enrobage des structures, création de couloirs, de sas, d'escaliers supplémentaires, etc. Sans aucune explication, le propriétaire actuel rétorque que cela est impossible. Le rapport de présentation lui-même reste très laconique en indiquant : « *L'opération projetée maintient une forte proportion de commerce sur le site, mais l'intégralité des surfaces commerciales initiales du magasin La Samaritaine ne peut évidemment être reconstituée* » sans autre explication que cette apparente évidence ! Et comment une telle évidence apparaît-elle aujourd'hui alors que la Samaritaine a fonctionné près d'un siècle en grand magasin et que le PLU d'hier proposait encore de maintenir l'ensemble des surfaces en grand magasin ? De plus, le projet présenté ici prévoit une réduction de surface de 14 000m² : soit environ 17% de la surface existante. N'importe quel architecte sait qu'en utilisant 17% de surface il est incontestablement possible de mettre 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.

Alors pourquoi une telle demande de révision du PLU ? Autrement dit, le nouveau propriétaire souhaitait-il vraiment poursuivre l'activité de grand magasin tel que le lui impose le PLU ? La réponse semble être clairement NON ! Il est évident que les activités proposées dans le projet sont plus proche du corps de métier de LVMH et qu'elles seront beaucoup plus rentables qu'une activité de grand magasin.

Dans ces nouvelles conditions, et avec de nouvelles affectations, les grands plateaux sans éclairage naturel, propice à l'activité de grand magasin, est totalement réhivitoire pour de l'hôtellerie de luxe ou des surfaces tertiaires. Il fallait donc créer de nouvelles façades, ce qui est projeté en réalisant une rue intérieure. Mais cette rue est très consommatrice de surface. Une fois la rue ouverte, les surfaces restantes ne sont plus suffisantes pour rentabiliser l'opération. Il faut donc partiellement compenser en surélevant au maximum les bâtiments les plus bas.

La seule et unique raison de cette révision est donc 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 hauteur 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 purement d'ordre privatif ne répondent pas au caractère d'intérêt collectif imposé par l'article L123-13 du Code de l'urbanisme** qui stipule : « *Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité...* »

Nous ne nous étendrons pas sur l'intérêt qu'a pu avoir la Ville de Paris dans cette opération pour qu'elle vienne porter secours à ce propriétaire privé en trouvant un moyen pour que l'opération prenne un caractère d'intérêt général. Certes, l'arrondissement manque de logements sociaux, certes, une crèche sera bien venue mais cette façon de venir s'imposer dans une opération privée en contrepartie d'une révision souhaitée du PLU semble assez incompatible avec un bon fonctionnement de la démocratie.

II.2 - Sur les logements sociaux

Pour justifier d'imposer des logements sociaux cette révision transforme l'obligation de conserver une activité de grand magasin 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 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 ». Si on lit bien, 25% de l'ensemble doit être affecté au logement social, soit sur un ensemble de 67 000 m² une surface de 16 750 m². Alors pourquoi seulement 7 000 ? Il est créé un « Périmètre devant faire l'objet d'aménagement global » venant couper en deux l'emprise foncière du bâtiment 2. Il nous semble curieux et sûrement fragile de réaliser un périmètre sur une fraction d'emprise foncière et suivant un tracé que rien ne définit. Comment dans ces conditions vérifier que les 7 000 m² annoncés correspondent bien à 25% d'une surface inconnue ?

Cette façon de faire est d'autant plus étonnante que pour la proportion de 36% de surfaces commerciales, c'est bien l'ensemble du bâti qui est pris en compte et pas ce simple périmètre !

Le dossier d'enquête, même avec les précisions demandées par le commissaire enquêteur, ne détermine jamais le périmètre sur lequel s'applique la contrainte LS 25 et ne permet donc pas de savoir si cette contrainte est bien respectée.

II.3 - Quelles conséquences sur l'environnement urbain ?

Rappelons que dans son rapport de présentation, la Ville indique sa volonté de faire une opération de qualité : « *Une grande vigilance sera exercée par la Ville sur les enjeux patrimoniaux de l'opération et sur l'insertion du projet dans le paysage urbain* ».

Nous nous étonnons que dans l'énumération : « *Les éléments de patrimoine existant sur le site* » ne soit fait référence qu'aux édifices bâtis et reconnus par les services de l'Etat. Comme si le patrimoine historique ou urbain pouvait être balayé d'un revers de manche ! La référence à « *l'insertion du projet dans le paysage urbain* » était pourtant claire.

II.3.a - La rue de Rivoli

Traditionnellement, les rois étaient installés dans le Marais. Ce n'est qu'après la mort d'Henri II, rue Saint-Antoine, que Catherine de Médicis décide de faire construire le Château des Tuileries, situé hors les murs à l'ouest de la capitale. Quelques décennies plus tard, Henri IV décide de faire relier le Château du Louvre de François 1er au Château des Tuileries par une grande galerie, « la galerie du bord de l'eau ». Mais s'il n'était pas mort prématurément, sans doute aurions-nous eu la seconde galerie qu'il avait envisagée dans son grand dessin de Paris. Il avait établi de vider l'espace entre le Louvre et les Tuileries de ses très nombreuses constructions pour ériger une galerie au nord et créer une vaste cour intérieure. Le long de

cette nouvelle galerie une voie aurait permis de cheminer de la porte ouest de l'enceinte de Charles V jusqu'à la Bastille.

Napoléon 1^{er} reprend le projet et, en bon stratège, propose une grande traversée de Paris rectiligne d'est en ouest. Les constructions doivent y être ordonnancées afin de créer un ensemble homogène. Le 17 Vendémiaire de l'an X (9 octobre 1801), il signe un arrêté en ce sens. Les architectes Percier et Fontaine sont choisis pour dessiner ce projet. Le Jardin des Tuileries, qui ne possédait pas encore sa terrasse des feuillants donne directement sur cette voie ; les constructions ont pour rez-de-chaussée une galerie couverte formant sur rue des arcatures. Le rez-de-chaussée est occupé par des commerces. Au-dessus des arcatures, on trouve un balcon continu, puis deux étages carrés surmontés d'un étage en recul. Cela nous amène à la corniche située à 18 mètres, conformément à la réglementation en vigueur, qui fait la transition avec la couverture. La rue de Rivoli est édifiée en respectant cette typologie (entre 1806 et 1835 de la place de la Concorde à la rue du Louvre, malgré le Jardin des Tuileries ou le Louvre en vis-à-vis....)

En revanche, les surélévations étant courantes, ce qui se construit au-dessus de la corniche est le reflet d'une réglementation évolutive sur les couvertures. On passe ainsi de la simple pente à une toiture grimpant de plusieurs niveaux suivant le règlement de 1902 en passant par l'arrondi haussmannien. Mais la verticale reste uniforme et le toit est toujours en recul progressif.

Il faut attendre Napoléon III pour que le percement de la rue se poursuive jusqu'à la rue Mahler, ce qui forme plus de trois kilomètres de voie rectiligne. Au-delà, la rue Saint-Antoine a dû être jugée suffisamment rectiligne pour ne pas être modifiée. La construction qui s'étend sur plusieurs années n'est pas aussi homogène que la section précédente. Les arcades disparaissent pour laisser place à des façades implantées à l'alignement sur l'ensemble de la hauteur. En revanche, la forme urbaine reste constante avec une largeur de voie et une hauteur de corniche inchangées sur l'ensemble du tracé. Elle est ainsi l'une des voies homogènes la plus longue de Paris. Aujourd'hui encore, le plan local d'urbanisme respecte cet héritage exceptionnel en imposant une verticale limite à 18 mètres de hauteur.

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

- La Galerie du Jeu de Paume puis le Jardin des Tuileries ;
- La place des Pyramides ;
- Le Louvre sur toute sa longueur et dans sa plus grande diversité ;
- Le Palais Royal et la Comédie Française ;
- L'ensemble formé par Saint-Germain l'Auxerrois, le Campanile et la Mairie du 1^{er} arrondissement ;
- La Samaritaine ;
- L'Hôtel de Ville.

Elle prend fin sur la place Saint-Paul en plein cœur du Marais.

Des premières esquisses énoncées par Henri IV aux dernières constructions du début du 20^{ème} 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 respecte bien les 18 mètres mais au-dessus, des

surélévations et des édicules techniques viennent se surajouter abusivement sur le gabarit réglementaire. **Cependant doit-on entériner les erreurs du passé et en profiter pour modifier le règlement ou faut-il, comme le faisait le PLU maintenir l'unité historique avec un filet des hauteurs à 18 mètres ?** Ou bien faut-il supposer que la Ville de Paris, dans un souci d'unité trace une hauteur de corniche uniformément à 25 mètres jusqu'à la place de la Concorde ?

II.3.b - Les immeubles Louis XV

Les immeubles de la rue de l'Arbre Sec, des numéros 24 à 34 comme ceux de la rue Baillet des numéros 8 à 12 sont d'un style typique nommé Louis XV ou « rocaille ». Il s'agit d'une période faste de notre histoire, au 18ème siècle, qui a permis des constructions d'une grande qualité et au décor souvent abondant. De nombreux éléments typiques de cette période, tels que balcons, garde-corps, fenêtres, moulures, etc. se retrouvent sur ces façades.

En dehors des grands hôtels particuliers du Marais, il reste trop peu de témoignages de ce passé prestigieux. Le PLU ne s'y trompait pas en ayant placé un filet de hauteur à 15 mètres. Cette hauteur correspond aux prescriptions en vigueur à l'époque, comme l'« *Ordonnance des Trésoriers de France du 18 août 1667* » qui s'exprime en ces termes : « *Défense à tous propriétaires de Paris et faubourgs : de construire aucun mur de face ni pan de bois, de hauteur de plus de 8 toises (15,60 mètres) depuis le rez-de-chaussée des rues jusqu'à l'entablement* ».

Bien entendu quelques modifications ou surélévations malencontreuses ont parfois modifié cette belle unité primitive mais, comme pour la rue de Rivoli, ce n'est pas parce qu'une erreur a été commise qu'il faut l'entériner et la généraliser. Rappelons que le rapport de présentation indique : « *Pour rendre les règles de hauteur 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* ». Or ici, les immeubles ne sont pas aussi élevés que rue de Rivoli.

Donc si ces immeubles Louis XV sont démolis pour être remplacés par des constructions plus élevées c'est bien uniquement pour « les adapter au nouveau programme prévu ».

De plus, ici, nous sommes dans des rues étroites qui ne peuvent supporter de voir la façade verticale s'élever jusqu'à 25 mètres. Cette modification est déjà insupportable d'un point de vue historique. Sur le plan réglementaire et esthétique, elle l'est encore davantage pour les habitants qui vont devoir traverser une crevasse si étroite (réduite à 4 - 6 mètres) qu'elle rend cette hauteur de 25 mètres vertigineuse. Si l'état actuel n'est déjà pas sain, du point de vue de l'hygiène, de la santé pour les habitants, de la sécurité et de l'ensoleillement le nouveau PLU incite à l'aggraver. Il faut remonter à une période antérieure à François 1^{er} et ses premiers règlements d'urbanisme pour trouver des dispositions aussi défavorable pour la vie des occupants ; **aucune administration, à aucune période de notre histoire n'a jamais autorisé une telle hauteur sur une de voirie aussi étroite.**

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

II.3.c - 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 des aspects historiques les plus essentiels de Paris, pour l'adapter aux desiderata d'un propriétaire privé.

Sur le fond, cette phrase revient à dire que couper une main à un homme « *ne remet pas en cause son existence* » ! Cela 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.

Ces trois points, hauteur sur la rue de Rivoli, hauteur des constructions appliquée sur des immeubles datant du 17^{ème} siècle, et modification du fuseau des hauteurs sont contraire à l'article 11 du PLU de Paris concernant l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, protection des immeubles et éléments de paysage.

L'association « SOS Paris » vous demande, Monsieur le Maire, de bien vouloir prendre une nouvelle délibération qui retire celle adoptée les 5 et 6 juillet dernier, concernant 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, 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, l'assurance de notre considération distinguée.

Fait à Paris le vendredi 24 septembre 2010
Pour SOS Paris, le Président

Olivier de Monicault