



# Révision simplifiée du PLU pour le projet de **LA SAMARITAINE**



## ENQUÊTE PUBLIQUE 6 JANVIER - 10 FÉVRIER 2010

MAIRIE DE PARIS



# LA RÉVISION SIMPLIFIÉE DU PLA

## Une opération de développement durable exemplaire

Une grande vigilance sera exercée par la Ville sur :

- les enjeux patrimoniaux et l'insertion du nouveau projet dans le paysage de la rue ;
- le respect des prescriptions du Plan Climat de Paris pour la gestion des énergies, de l'eau, des déchets et l'organisation de la logistique liée aux différentes activités développées sur le site ;
- la conduite du chantier, qui devra respecter des normes de haute qualité environnementale pour réduire au maximum les nuisances occasionnées compte tenu de son enclavement dans la ville.

## UNE OPÉRATION D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

**LES GRANDS MAGASINS DE LA SAMARITAINE** ONT été fermés au public le 15 juin 2005 à la suite d'un avis défavorable de la Préfecture de police de Paris à la poursuite de leur exploitation en raison des risques d'incendie. Cet ensemble immobilier s'étend sur deux îlots : le bâti du premier (magasin 2), côté Seine, est inscrit au titre des Monuments Historiques ; le deuxième (magasin 4), situé rue de Rivoli, comporte plusieurs bâtiments que d'importantes modifications intérieures liées aux changements successifs d'activités ont dénaturés.

La Ville de Paris, avec la direction de la Samaritaine, a recherché dès la fermeture du site une solution qui permette de sauvegarder l'intégralité des activités commerciales après une mise aux normes de sécurité incendie des bâtiments. Mais l'examen approfondi des contraintes architecturales et techniques pesant sur les bâtiments côté Seine ainsi que le renforcement de la régle-

mentation (sécurité incendie, Immeubles de Grande Hauteur, réglementation thermique ...) ont montré que leur mise aux normes aurait pour effet d'altérer et d'occulter une grande partie du patrimoine de la Samaritaine, en détruisant des niveaux, en compartimentant des espaces historiques (grand escalier, verrière) et en doublant des façades.

Dès lors, il revenait à la direction de la Samaritaine de proposer un projet de restructuration du site qui réponde aux objectifs d'intérêt général en termes de protection du patrimoine, de commerce, d'emploi, de logement social et plus généralement de services aux Parisiens.

Le programme mixte (commerces, logements sociaux, crèche, bureaux, hôtel) qui reconstruit un cœur de quartier, a été approuvé par le Conseil de Paris en juillet 2009. Il nécessite des adaptations du règlement d'urbanisme qui justifient aujourd'hui l'engagement d'une procédure de révision simplifiée du PLU.

### Repères

(à la fermeture)

La Samaritaine :

● **30 000 m<sup>2</sup>**  
de surface de vente

● **1 406 personnes** y travaillant  
(725 salariés de la Samaritaine et 681 salariés des co-contractants (démonstrateurs, sous-traitants ...))

La clientèle constituée de :

● **55%**  
de Parisiens

● **12%**  
de touristes

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## LES OBJECTIFS POURSUIVIS

### LA RÉVISION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

porte sur la réduction de l'obligation de conservation des surfaces commerciales, qui devront représenter au moins 36% du nouveau programme, et sur l'inscription d'emplacements réservés pour la réalisation de logements sociaux et d'une crèche (la Samaritaine se situe actuellement en secteur de protection des Grands Magasins, où le PLU oblige à conserver l'intégralité de l'activité commerciale).

La réalisation de ce programme mixte suppose également deux autres modifications :

- la modification des filets de hauteur, portés à 25 mètres plus 6 mètres de couronnement autorisés, soit 31 mètres pour tenir compte des bâtiments existants dont la hauteur atteint 31,50 mètres côté Rivoli et 38 mètres côté Seine ;
- une adaptation ponctuelle du fuseau de protection de la perspective du Louvre vue depuis l'Arc de Triomphe, tenant compte de la hauteur existante du bâtiment historique côté Seine et du nouveau gabarit-enveloppe proposé.



Détails de la décoration ornementale des bâtiments classés au titre des Monuments Historiques



Perspective rue Baillet



Vue des toitures et des émergences du magasin 4, côté Rivoli

Un " comité de site " a été mis en place en 2005 à l'initiative du Maire de Paris. Réunissant les principaux acteurs du dossier (direction de la Samaritaine, représentants du personnel, adjointes au Maire concernées (Anne Hidalgo, Lyne Cohen-Solal, Seybah Dagoma), élus du 1<sup>er</sup> arrondissement, Préfecture de police, services municipaux compétents, Chambre de commerce et d'Industrie de Paris, Comité Rivoli), son rôle est de suivre les travaux de mise aux normes, quelles que soient leur durée, leur ampleur, leurs modalités ainsi que leurs conséquences sur le quartier.

# L'HISTOIRE D'UN GRAND MAGASIN “ ÉVOLU

Ernest Cognacq et son épouse Louise Jay fondent d'abord ensemble un premier commerce installé dans l'arrière-salle d'un café rue de la Monnaie. Ils vont acheter et aménager progressivement le bâtiment qui lui fait face pour ouvrir en 1870 les Grands Magasins de la Samaritaine, à l'angle de la rue de la Monnaie et du quai du Louvre.

## ENTREPRISE URBANISTIQUE ET INNOVATION ARCHITECTURALE

LE MAGASIN NE CESSE DE S'ÉTENDRE ET DE SE transformer jusqu'à la mort d'Ernest Cognacq en 1928. Les “ agrandissements de la Samaritaine ” qui vont s'échelonner pendant près de 30 ans remodelent en profondeur le quartier. Prenant place au milieu d'immeubles résidentiels, entre la Seine et la rue de Rivoli, la construction du magasin 2 conduite par l'architecte Frantz Jourdain de 1904 à 1910 constitue une véritable opération d'ur-

banisme : déplacement d'une école, suppression d'une rue, création de nouveaux alignements, élargissement du quai du Louvre ... Ce bâtiment révolutionnaire par sa structure en acier et sa flamboyante décoration extérieure conçue dans l'esprit de l'Art Nouveau, marque définitivement le paysage du quartier. Son extension vers la Seine, réalisée par l'architecte Henri Sauvage impose sa façade Art Déco qui domine de 38 mètres le quai du Louvre. La construction de cet ensemble rompt avec les traditionnelles méthodes de maçonnerie. L'audace architecturale accompagne des pratiques commerciales pionnières. La Samaritaine affiche les prix, bannit le marchandage, tolère le remboursement et permet aux clients de manipuler les articles. Après les années 30, aucune construction nouvelle n'a été réalisée. Seules des campagnes de réaménagements ont conduit à occulter ou modifier des éléments importants du patrimoine (magasin 4).

## HISTOIRE DU SITE EN QUELQUES DATES



**1890**

*Vue du Pont Neuf, la première Samaritaine entre les rues de Rivoli, de la Monnaie et du Pont Neuf, constituée à l'origine par plusieurs immeubles mitoyens qui, au fur et à mesure de leur acquisition, ont été reliés entre eux.*

**1905-1906**

*Construction du magasin 2. Sa façade habillée de céramique et de fer forgé s'étend sur 30 mètres rue de la Monnaie. Elle est alors couronnée de deux coupôles exotiques en forme de bulbes qui constitue un décor Art Nouveau inhabituel dans Paris. Très décriées, elles seront détruites au moment de l'extension du magasin sur le quai du Louvre.*





**1905-1906**

Une vaste galerie souterraine est également creusée sous la rue de la Monnaie pour relier les magasins.



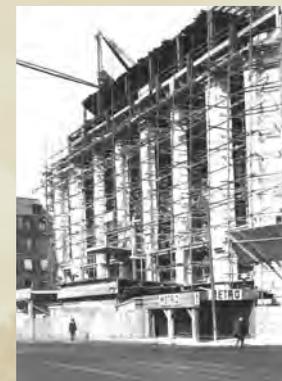
**1907**

Construction de la charpente métallique de l'importante verrière qui laisse entrer la lumière au cœur du magasin.



**1925**

Mise en chantier de l'extension " Sauvage " qui prolonge le magasin vers le quai du Louvre. La rue des Prêtres Saint Germain l'Auxerrois est supprimée et l'ancienne façade, place des Écoles, démolie pour permettre la continuité.



**1926**

Contigu au bâtiment verrière, le " bâtiment Sauvage " a la même structure : une simple charpente d'acier. Mais au lieu d'être nu, l'acier est recouvert de pierre à la demande de la Ville de Paris. Son apparence est aussi plus monumentale et sa décoration, plus sobre, comporte de simples formes géométriques : ellipses, demi-cercles, éléments de polygone.



**1930**

Extension du magasin rue de Rivoli (N° 4), aménagé dans des immeubles construits au début du XIX<sup>e</sup>. Ces bâtiments, d'abord conçus comme des immeubles de rapport à usage d'habitation, avaient été rudimentairement réaménagés par les établissements Révillon pour y installer successivement bureaux, magasins, réserves et ateliers de fourrure.

## DÉCLIN DU GRAND MAGASIN ET NOUVEAU CONCEPT

LE DÉCLIN DE LA SAMARITAINE EST AMORCÉ AVEC la fermeture des Halles qui entraîne une perte substantielle de clientèle, puis avec l'ouverture d'un concurrent de poids, le Forum. Les modes de consommation évoluent avec le développement des moyennes surfaces spécialisées et du commerce de périphérie. En 2001, le groupe LVMH (Louis Vuitton-Moët-Hennessy) devient propriétaire de 55% du capital de la Samaritaine avec l'objectif de renouveler l'image du Grand Magasin et d'attirer une clientèle jeune et active. La Samaritaine se concentre alors sur ses magasins principaux 2 et 4. Dans les années 98-99, le rez-de-chaussée et le premier étage ont été entièrement rénovés ainsi que la passerelle reliant les magasins 1 et 4. Entre 2002 et 2005, d'importants travaux de sécurité et d'amélioration sont réalisés. Près de 30 000 m<sup>2</sup> de surface de vente sont réorganisés. Au moment de la fermeture, la Samaritaine attirait encore 10 000 à 20 000 clients par jour. Concernant l'îlot 4, les Grands Magasins n'ont jamais investi que la partie inférieure du bâtiment rue de Rivoli, le reste de l'immeuble restant dévolu à une fonction d'entrepôt.



Vue d'ensemble de la Samaritaine depuis le Pont Neuf en 1974

# UN PROJET DE REVITALISATION URBAINE

## LES ENJEUX

**SITUÉ DANS LE COEUR 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 à peu près équivalente à celle du Grand Palais, des Halles ou du centre Georges Pompidou, est l'opportunité :

- de revitaliser le tissu économique du quartier d'une part, grâce à un nouveau format de commerce en adéquation avec l'évolution des modes de vie et le rajeunissement de la clientèle du quartier et d'autre part, grâce à un pôle d'activités économiques générateur de flux et créateur d'emplois ;

- de donner une impulsion à la diversité sociale et générationnelle dans l'arrondissement en palliant le manque de logements sociaux et d'équipements de petite enfance pour permettre aux ménages modestes et aux familles de s'y maintenir ;

- de réaliser un projet à la fois respectueux du patrimoine et proposant une architecture de grande qualité poursuivant la tradition d'innovation architecturale qui a fait la réputation de la Samaritaine depuis le siècle dernier ;

- d'entreprendre une opération exemplaire de développement durable au coeur de Paris.

## Repères

**+ 5%** : c'est la hausse du nombre d'habitants dans le 1<sup>er</sup> arrondissement entre 1999 et 2005. L'augmentation du nombre de jeunes actifs célibataires contraste avec la faible part des jeunes ménages avec enfants (sensiblement inférieure à la moyenne parisienne) dissuadés de s'y installer par le niveau élevé des prix immobiliers et le faible nombre de logements sociaux et familiaux au centre de Paris.

**513 logements sociaux**, soit 5% des résidences principales : c'est ce que compte aujourd'hui le 1<sup>er</sup> arrondissement. Malgré les logements liés à l'opération des Halles dans les années 70 et les 147 logements sociaux

financés de 2001 à 2007, le parc social est encore réduit. La création d'une centaine de logements sociaux dans le nouveau projet augmentera de 20% l'offre actuelle.

**10 000 à 20 000 visiteurs par jour** : la Samaritaine formait un pôle d'attraction commercial irriguant le quartier environnant. Avec sa fermeture, des commerces de proximité ont été contraints de modifier leur offre et de licencier du personnel pour tenir compte d'une baisse de fréquentation. Le projet, avec notamment la création de bureaux et d'un hôtel, devrait augmenter sensiblement la fréquentation par rapport à 2005, avant fermeture.

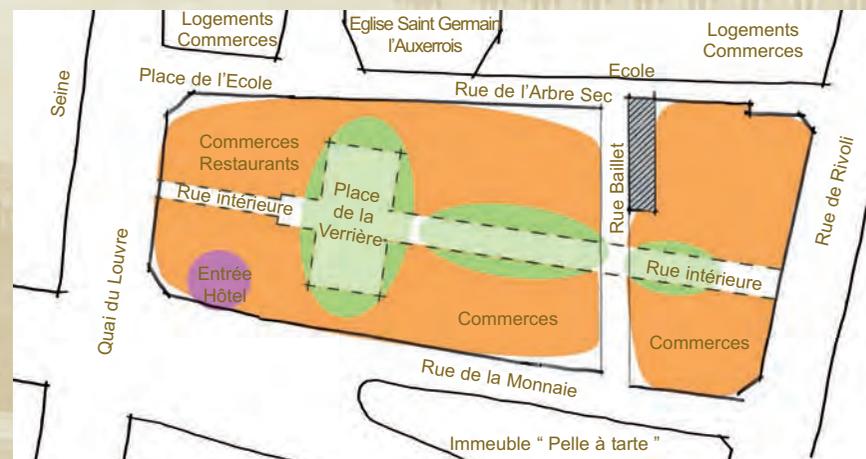
# LE PROGRAMME

LA NOUVELLE SAMARITAINE COMPRENDRA ENVIRON 67 000 M<sup>2</sup> DE SURFACES DE PLANCHER

- Le commerce restera l'activité identitaire du site et occupera trois niveaux : rez-de-chaussée, sous-sol et premier étage. L'offre intégrera des services aux habitants, notamment un commerce alimentaire.
- 7 000 m<sup>2</sup> représentant une centaine de logements sociaux qui seront créés rue de l'Arbre Sec.
- Une crèche de 60 berceaux, ouverte aux habitants du 1<sup>er</sup>, sera aménagée dans le projet. Cette création dans l'un des secteurs les plus denses de l'arrondissement, augmentera de 30% l'offre actuelle qui est de 209 places.
- Les bureaux et un centre de conférences seront situés dans l'immeuble " Jourdain Verrière " et en superstructure au-dessus des commerces. Seule affectation possible pour ces surfaces aux contraintes lourdes, les bureaux généreront un nombre important d'emplois avec un fort impact sur l'activité économique du quartier (commerces, restauration, services ...).
- Un hôtel occupera les 13 niveaux de " l'immeuble Sauvage ", du 2<sup>ème</sup> sous-sol au 10<sup>ème</sup> étage. Par sa situation géographique exceptionnelle, l'architecture et l'histoire du bâtiment, il a vocation à devenir une nouvelle destination touristique parisienne, renouvelant l'image du quartier. Il sera à la fois créateur d'emplois directs et générateur d'une nouvelle animation sur le quai du Louvre et le Pont Neuf. Sa terrasse panoramique, qui fut l'un des principaux attraits touristiques de La Samaritaine, restera ouverte au public.

## PRINCIPES D'ORGANISATION

### REZ-DE-CHAUSSÉE

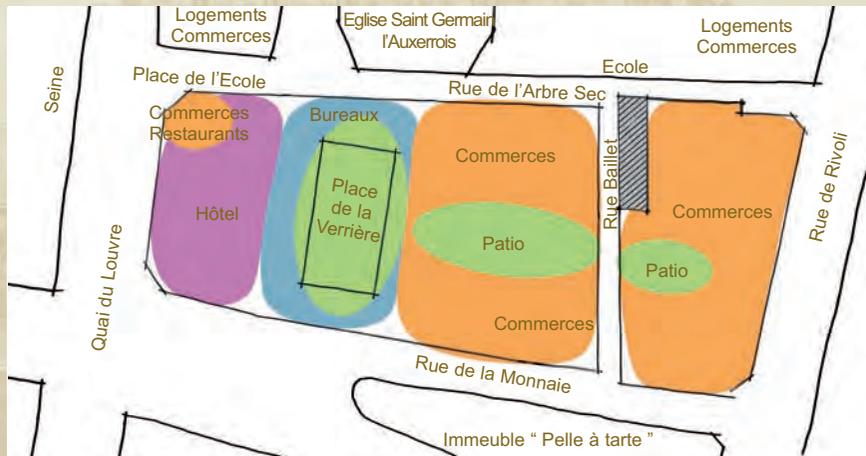


Au coeur du projet, un nouveau " passage " parisien, avec de multiples ouvertures et une perspective ouverte sur la Seine depuis la rue de Rivoli. **La dédensification du site (- 14 000 m<sup>2</sup> par rapport aux surfaces existantes) permettra d'ouvrir cette rue intérieure à la lumière et de donner plus de générosité aux espaces communs – patio, place ...).**

## Repères

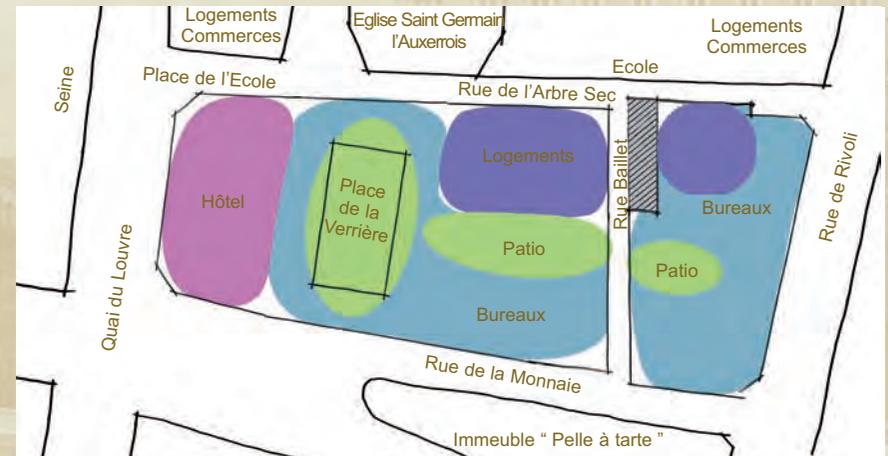
Près de 2 200 emplois devraient être créés dans le cadre du nouveau programme.

### 1<sup>ER</sup> ÉTAGE



Le passage intérieur se prolonge au premier étage et bénéficie de la lumière du jour apportée par les différentes ouvertures. Il est accessible au public.

### ÉTAGE COURANT

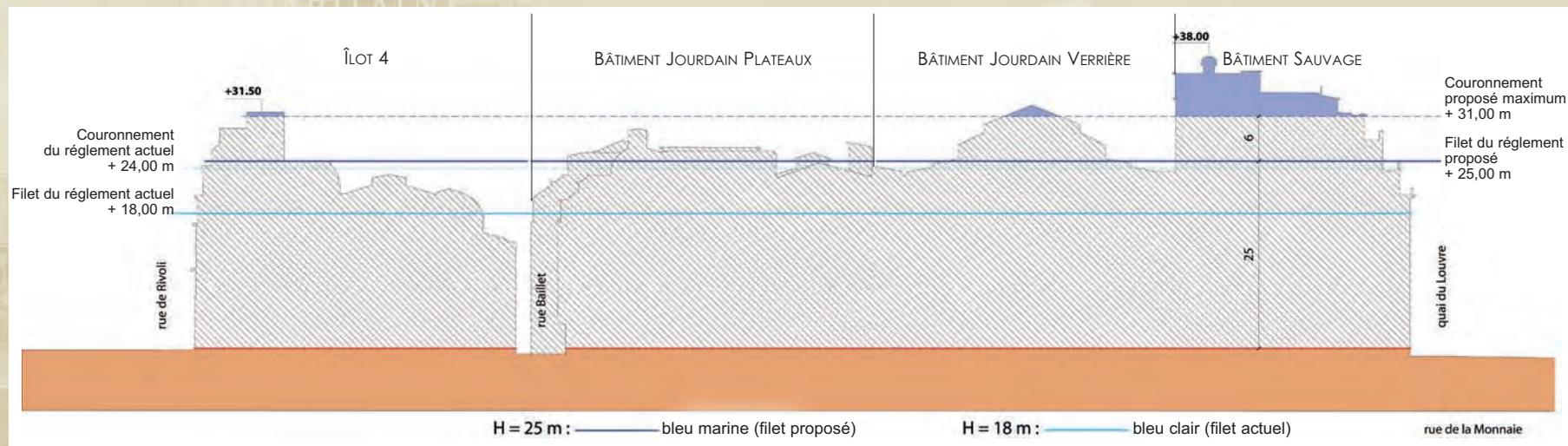


Les logements sont situés au calme rue de l'Arbre Sec. Ils bénéficient à l'arrière d'une cour végétalisée.

- Hôtel
- Commerces/Restaurants
- Bureaux
- Logements
- Atrium et patios
- Logements hors périmètre

# L'INSERTION URBAINE

## LE RESPECT DU LINÉAIRE DE LA RUE DE RIVOLI ET DE LA PERSPECTIVE HISTORIQUE



**LES FILETS DE HAUTEUR FIGURANT AU PLU EN BORDURE** de voie permettent de définir la hauteur des bâtiments et leur couronnement. Les bâtiments existants, qui culminent à plus de 38 mètres (bâtiment Sauvage), 32,50 mètres (bâtiment Jourdain Verrière) ou 31,50 mètres (autres bâtiments) dépassent aujourd'hui très largement les possibilités actuelles du règlement. Pour pouvoir réaliser

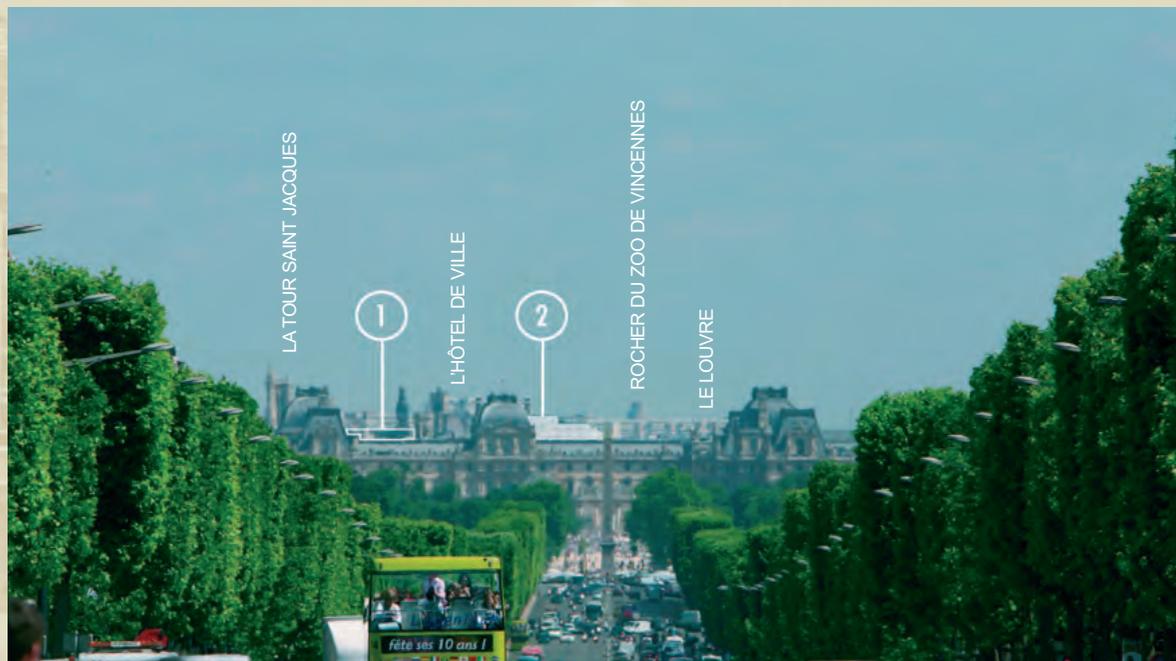
le programme projeté, il est nécessaire d'adapter les bâtiments. Il est donc proposé de relever la hauteur autorisée sur les seuls îlots concernés, à un niveau représentant la hauteur moyenne du bâti existant. Le filet correspondant autorisera des façades sur rue montant verticalement jusqu'à 25 mètres depuis le sol, surmontées d'un couronnement en retrait allant au maximum à 3 mètres

pour les voies les plus étroites (rue Bailliet) et à 6 mètres pour les voies les plus larges (rue de Rivoli). La modification des règles de volumétrie s'inscrit dans une démarche de dédensification du site, ménageant des patios intérieurs assurant un meilleur éclairage et un traitement plus harmonieux et esthétique des émergences et saillies en toiture.

**L'AXE HISTORIQUE ALLANT DE L'ARC DE TRIOMPHE À l'Hôtel de Ville** est protégé au Plan Local d'Urbanisme par un fuseau de protection. Ce dispositif introduit dans les années 70 interdit la réalisation de constructions pouvant altérer la vision de l'axe historique depuis l'Arc de Triomphe. Plusieurs bâtiments dépassent toutefois 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.

**LA RÉVISION DU PLU NE REMETTRA PAS EN CAUSE** l'existence de ce fuseau. Sur le site de la Samaritaine une adaptation ponctuelle sera instituée pour tenir compte du bâti existant et autoriser un dépassement mineur (représenté ci-contre) pour le réaménagement des bâtiments.

Les constructions seront conçues de façon à ménager des transparences en dessous du volume autorisé.



Montage photo / vue au télé-objectif depuis l'Arc de Triomphe

① : volume maximum constructible qui pourrait être autorisé sur l'îlot " Jourdain " côté rue de Rivoli (hauteur max. : 31 mètres)

② : volume de l'immeuble existant " Sauvage " côté Seine (hauteur max. : 38 mètres)

## Calendrier

### 6, 7 ET 8 JUILLET 2009 :

vote du Conseil de Paris engageant la révision simplifiée du PLU sur le site de la Samaritaine.

### 7 DÉCEMBRE 2009 :

réunion publique de concertation.

### DU 6 JANVIER 2010 AU 10 FÉVRIER 2010 :

enquête publique sur la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme relative à l'opération.

### DÉCEMBRE 2009 - SEPTEMBRE 2010 :

chantier de curage et de désamiantage et élaboration du projet par les architectes.

### AVRIL - MAI 2010 :

réunion publique de présentation de l'esquisse du projet architectural.

### JUIN 2010 :

vote de la révision simplifiée par le Conseil de Paris.

### 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2010 :

enquête publique sur le projet et son impact.

### 2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2011 :

début du chantier de la nouvelle Samaritaine.

### FIN 2013 :

ouverture au public de la nouvelle Samaritaine.

## Déroulement de l'enquête

Un **dossier d'enquête** sera mis à votre disposition dans les mairies des 1<sup>er</sup> et 8<sup>ème</sup> arrondissements, vous pourrez le consulter du lundi au vendredi de 8h30 à 17h00 (19h30 le jeudi) - bureaux fermés les samedis, dimanches et jours fériés.

Des **permanences** assurées par Madame la commissaire enquêteur :

### ● à la Mairie du 1<sup>er</sup> arrondissement :

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

### ● à la Mairie du 8<sup>ème</sup> arrondissement :

- > le lundi 11 janvier 2010 de 14h00 à 17h00,
- > le vendredi 29 janvier 2010 de 9h00 à 12h00.

Vous êtes invités à faire vos **observations ou remarques** :

- > en les portant sur les **registres d'enquête** disponibles dans les mairies des 1<sup>er</sup> et 8<sup>ème</sup> arrondissements,
- > en les adressant par écrit à Madame Catherine MARETTE, architecte DPLG, chargée des fonctions de commissaire enquêteur, Mairie du 1<sup>er</sup> arrondissement, 4 place du Louvre, 75001 Paris.

Une **plaquette d'information** est disponible à l'accueil des mairies des 1<sup>er</sup> et 8<sup>ème</sup> arrondissements.

## Infos pratiques

**SITE INTERNET**  
[www.urbanisme.paris.fr](http://www.urbanisme.paris.fr)

**VOS CONTACTS**  
**MAIRIE DE PARIS**  
Direction de l'Urbanisme  
Sous-Direction des Études  
et des Règlements d'Urbanisme  
17 boulevard Morland  
75181 Paris cedex 04