

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 sur 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 m² ; ensuite en allant vers la Seine on trouve l'immeuble de Jourdain, (le plus récent) d'une surface de 25 547 m² ; puis l'immeuble suivant (le plus ancien de Jourdain) de 17 141 m² ; enfin, le haut bâtiment de Sauvage de 16 677 m². Soit au total 77 597 m² dont 30 000 m² étaient 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 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.

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 m², conservent 24 000 m² de surfaces commerciales, 7 000 m² de logements sociaux et 36 000 m², 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 que 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.

LE MOT DU TRÉSORIER

Ce bulletin vous parvient au lendemain des fêtes. Ainsi s'engage pour nous un nouvel exercice. Pour améliorer notre gestion qu'il me soit permis à nouveau d'insister sur l'importance pour nous de voir nos adhérents régulariser leur situation en début d'exercice et nous verser dès maintenant le renouvellement de leur cotisation. Cela facilitera sensiblement notre trésorerie et notre travail administratif.

Je voudrais remercier tout particulièrement les nombreux adhérents qui ont compris que notre situation financière demeure précaire (nous vous en parlerons lors de l'Assemblée Générale du 11 Mars prochain) et qui spontanément ont décidé d'être nos mécènes en nous envoyant une somme supérieure à la cotisation minimum demandée.

Je vous remercie par avance de l'accueil que vous réserverez à cet appel.

Jean Claude Momal, Trésorier



La Samaritaine

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 m² 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 propre. Nous avons donc un ERP de 30 000 m². Le projet prévoit une surface de vente de 24 000 m² et un hôtel de 17 000 m² ; le futur ERP

aura donc une surface de 41 000 m² 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 m² ! 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 tout simplement évoquer 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 :

- 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 1er. 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 considéra-

tion 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.

- 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 enregistrons 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 !

Remi Koltirine

INVITATION A NOTRE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Notre Assemblée Générale annuelle se tiendra le jeudi 11 Mars à 17h00 à :
La Délégation Générale Wallonie-Bruxelles, 274 boulevard Saint Germain 75007 Paris

Métro Assemblée Nationale - Bus 63 83 94 24 et 73

L'Assemblée Générale sera suivie à 18h00 d'une conférence d'Alexis Markovics sur la construction des immeubles parisiens au début du 20ème siècle, puis d'un cocktail.

TOUS NOS LECTEURS ET LEURS AMIS SONT CORDIALEMENT INVITÉS.

Les adhérents de SOS PARIS recevront prochainement comme les années précédentes une convocation écrite.