



DIRECTION DE L'URBANISME

17, boulevard Morland

75181 PARIS Cedex 04

**Enquête publique préalable
à la délivrance des permis de construire**

**Demandes de permis de construire
PC 075 101 11 V 0026 et PC 075 101 11 V 0027
Déposées par SA Grands Magasins de la Samaritaine**

**portant sur, d'une part, le bâtiment RIVOLI
2-6, rue Baillet - 23-25, rue de la Monnaie -
26-36, rue de l'Arbre Sec - 77-83, rue de Rivoli (Paris 1^{er} arrondissement)**

**et d'autre part, le bâtiment SEINE
1-7, rue Baillet - 2-4, place de l'Ecole - 2-12, quai du Louvre -
1-21, rue de la Monnaie - 2-22, rue de l'Arbre Sec (Paris 1^{er} arrondissement)**

Enquête publique du 20 décembre 2011 au 25 janvier 2012 inclus

Registre n°1-1

(1^{er} arrondissement)

Je soussigné (e) M^{me} Dominique Barraud

Ai ouvert ce jour, le présent registre contenant 52 feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations du public durant l'enquête publique.

A Paris le 20/12/2011

Barraud

Periode 25/01/2012 - Période de 14h à 17h
sur le registre 1.

① Les façades lausmanniennes de la rue de Rivoli forment un ensemble, bâtiments de la Samaritaine y compris.

Remplacer le bâtiment actuel par celui prévu serait tel un verre en plein milieu du visage

Il existe de nombreux bâtiments contemporains mieux situés pour se lier à ce type d'expérience.

On a déjà laissé liquider sans motif sérieux la Samaritaine et liés par la même occasion la vie du quartier.

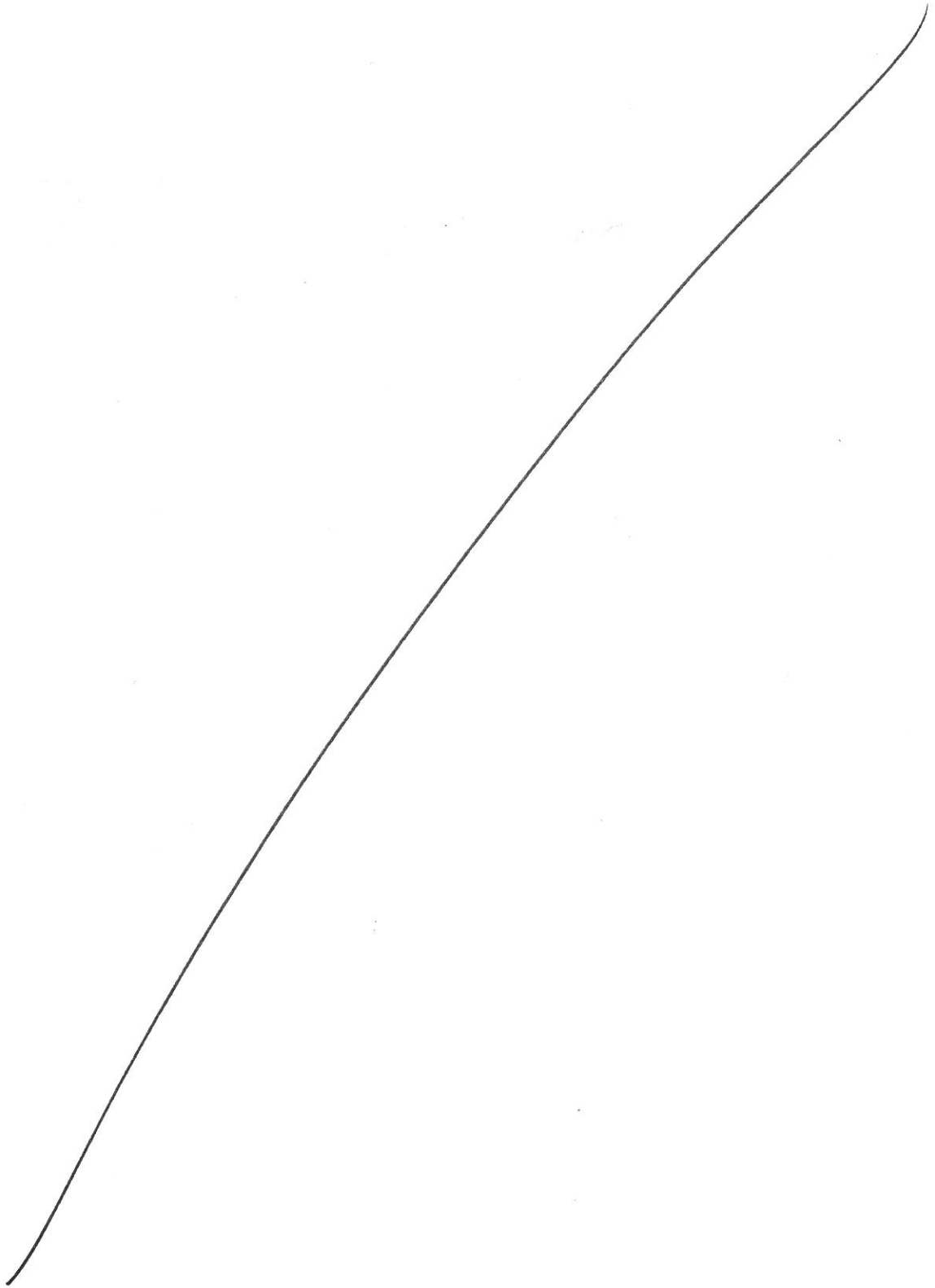
Il serait dommage de laisser défigurer en plus


F. FERRIER



2

Observer association Accepting (e.g.)



A small, stylized signature or mark at the bottom left corner, consisting of a few overlapping loops and a trailing line.

Association ACCOMPLIR

49, rue Saint-Denis Paris 1^{er} – www.accomplir.asso.fr – contact@accomplir.asso.fr – 01 40 28 06 21

Paris, le mercredi 25 janvier 2012

La déclaration d'utilité publique de l'opération Samaritaine s'est fondée sur trois grandes considérations : elle est censée revitaliser le quartier, créer des logements sociaux et une crèche, dédensifier le quartier.

Ces motifs paraissent discutables. Si le quartier a besoin d'être revitalisé, c'est précisément parce que la Samaritaine a fermé il y a déjà six ans, du jour au lendemain, sans avoir le moindre projet pour la suite et en privant d'emploi des centaines de personnes. Faut-il récompenser LVMH d'avoir aussi lourdement pénalisé le quartier sous prétexte que, environ huit ans plus tard, il va le revitaliser ? On pourrait le comprendre si le « naufrageur » et le « sauveur » étaient deux entreprises différentes, mais tel n'est pas le cas. Par ailleurs, y a-t-il un si grand mérite à revitaliser une emprise prestigieuse située au Pont-Neuf, en plein cœur de Paris ? On pourrait mieux le comprendre, s'agissant de locaux situés dans une ville sinistrée de banlieue. Enfin, pour revitaliser le quartier, il aurait paru plus intéressant de créer massivement des logements que de créer des bureaux, car ce qui menace le quartier, ce n'est pas la disparition des activités économiques, tant s'en faut, mais la muséification du cœur de Paris par la disparition de ses habitants.

Le projet Samaritaine est censé créer des logements sociaux, mais c'est une obligation pour une opération de ce type, et non un « mérite » qui justifierait une dérogation au PLU. Quant à la crèche, aucune garantie n'a été donnée dans quelque document que ce soit sur le fait qu'il s'agira d'une crèche ouverte aux Parisiens. Etant située dans des locaux qui appartiennent à l'entreprise et en l'absence de quelque convention que ce soit entre la Ville et LVMH pour garantir qu'au moins une partie des places seront réservées à la municipalité, il est clair qu'il s'agira d'une crèche d'entreprise. En quoi cet équipement privé devrait-il donner droit à une déclaration d'utilité publique ? On peut, au passage, s'étonner du nombre de m² très élevé prévu par enfant dans le projet de crèche : 60 berceaux sur 1 131 m². A titre de comparaison, la crèche Rambuteau (6 rue Rambuteau 75003 Paris) couvre 1177 m² pour 66 berceaux *et* deux logements de fonction : la crèche elle-même ne compte que 948 m². Il serait souhaitable de vérifier quelle est la distribution des locaux de la future crèche et si le nombre de berceaux ne peut pas être augmenté.

Enfin, le projet est censé dédensifier le quartier par la création de cours intérieures. Mais, pour être « d'utilité publique », la dédensification devrait concerner des espaces publics. Or, les cours en question seront de statut strictement privé. En contrepartie, l'opération densifie le bâti situé le long des voies publiques que constituent la rue Baillet, la rue de la Monnaie, la rue de Rivoli, en augmentant considérablement la hauteur des constructions. On a donc affaire à une densification de l'espace public, et non à sa dédensification. Encore une fois, on voit mal en quoi cela justifie une déclaration d'utilité publique.

Le projet va être particulièrement catastrophique pour la rue Baillet, dont les habitants seront soumis à de nombreuses nuisances, notamment par le choix qui a été fait de placer les nouveaux logements en vis-à-vis des immeubles d'habitation de la rue Baillet. Compte tenu de l'étroitesse de

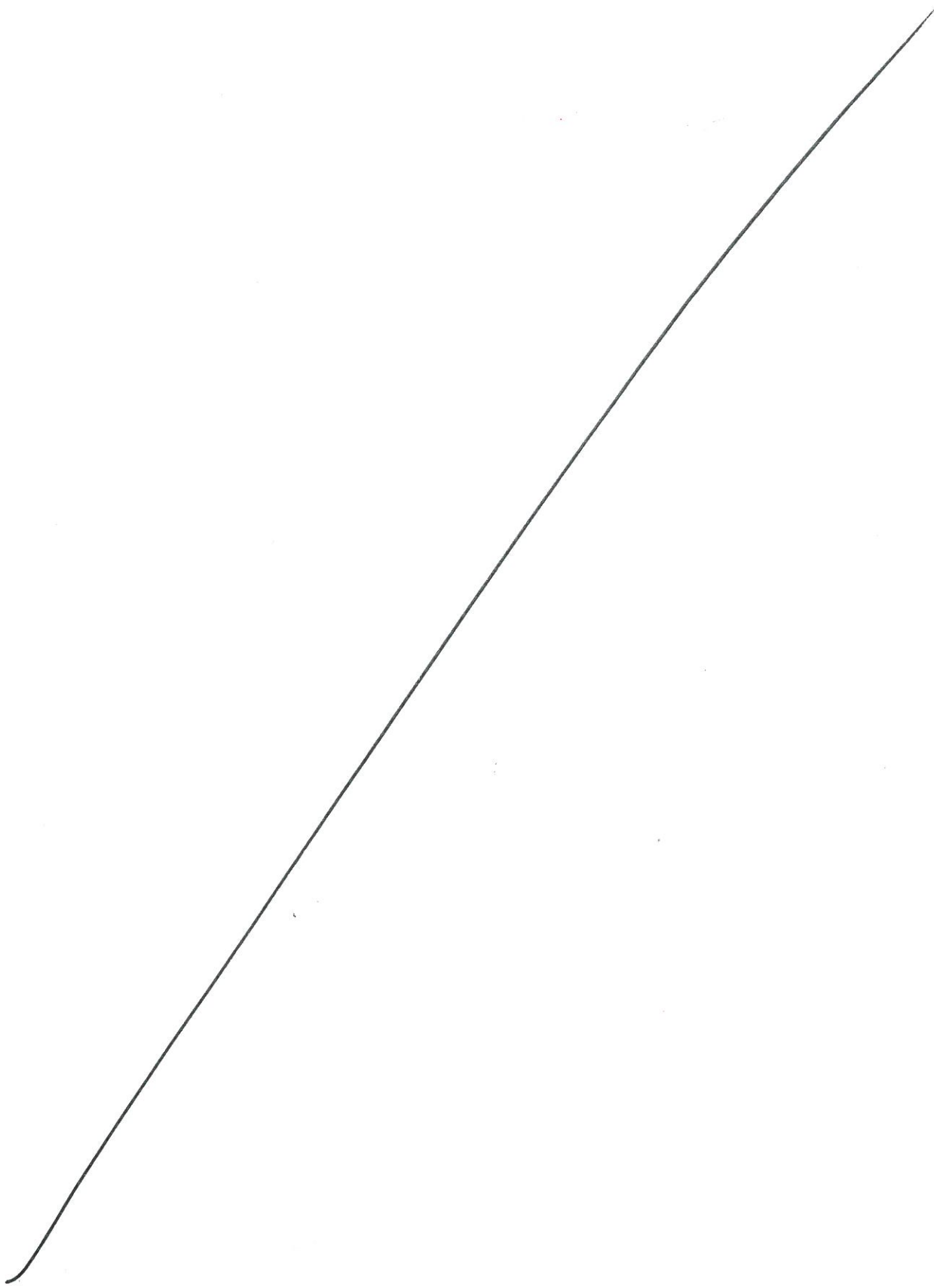
la rue, les habitants des anciens et des nouveaux immeubles vont continuellement se gêner les uns les autres. Lors de la réunion publique, le directeur de la Samaritaine a expliqué qu'il n'était pas souhaitable de localiser les logements sur la rue de Rivoli, mais pourquoi n'ont-ils pas été prévus à l'autre bout de la rue Baillet, par exemple ? Les habitants actuels de la rue Baillet auraient continué à avoir des bureaux ou des commerces en vis-à-vis (donc la tranquillité assurée en soirée et le dimanche), et de même pour les futurs habitants logés dans les immeubles de la Samaritaine.

Au total, on a le sentiment, dans cette opération, que LVMH a « externalisé » les nuisances en les faisant peser lourdement sur les habitants actuels de la rue Baillet, que ce soit à travers le relèvement des hauteurs et la densification de la rue, la perte d'une partie de l'ensoleillement ou les nuisances sonores provoquées par l'implantation en vis-à-vis des nouveaux logements. Un promoteur immobilier voudrait-il décourager ces habitants et les inciter à quitter leurs immeubles afin de pouvoir un jour privatiser la rue qu'il ne s'y serait sans doute pas pris autrement.

En conclusion, sur cette opération, la prise en compte de l'environnement se fait au bénéfice exclusif de LVMH, avec une « dédensification privée » qui permet, grâce aux puits de lumière créés, de valoriser considérablement les mètres carrés en passant de l'activité marchande à l'activité de bureaux, et au détriment des habitants actuels de la rue Baillet qui, non seulement, vont durement souffrir pendant les travaux, mais vont voir leurs conditions de vie habituelles se dégrader de façon irréversible.

Elisabeth BOURGUINAT
secrétaire

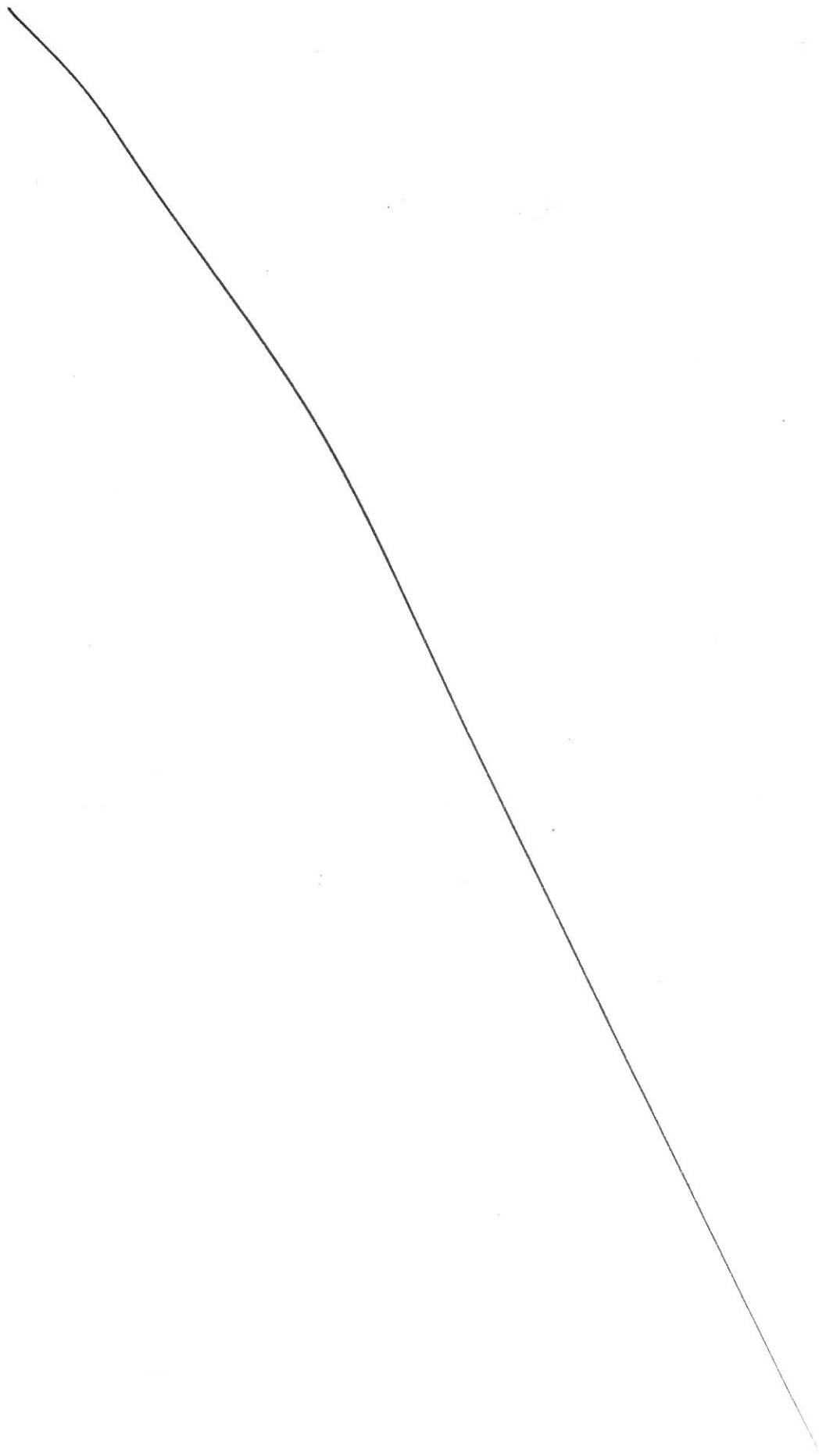
A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'E. Bourguinat', written over a horizontal line.



[Handwritten signature]

4

Observation déposée par Monsieur le Maire du 1^{er}
arrondissement.



A small, illegible handwritten mark or signature in the bottom left corner of the page, consisting of several overlapping loops and lines.

Madame EUSTACHE

Présidente de la Commission d'Enquête publique

Remm en main pps en pnnou - la
25/01/2012

**Observations de M. Jean-François LEGARET,
Maire du 1^{er} arrondissement,
relatives aux permis de construire
de la Samaritaine**



Jean-François Legaret

Maire du 1^{er} arrondissement
Président de la Commission des Finances
du Conseil de Paris
Conseiller Régional d'Ile de France

Paris, le 25 janvier 2012

N/Réf. : JFL/BB/PG-91.12

Madame la Présidente,

Le projet de rénovation / reconstruction de l'îlot des magasins 2 et 4 de la Samaritaine est une opération d'urbanisme qui va engendrer un chantier d'un impact important pour le 1^{er} arrondissement.

Après des années de silence et d'inaction, le groupe LVMH, propriétaire de cet ensemble immobilier a fait connaître, il y a près de 2 ans, un programme qui me paraît de nature à répondre positivement à de nombreuses attentes.

I – Le programme

- 1) Il s'agit de rénover des surfaces commerciales de grande dimension (26.400 m²). C'est un élément fort du projet après des années d'incertitude et la surface projetée n'est pas très éloignée des 30.000 m² de commerces existants sur ces deux îlots lors de la fermeture en 2005.
- 2) 96 nouveaux logements sociaux seront réalisés ce qui représente un volume important à l'échelle des 600 logements sociaux existants dans le 1^{er} arrondissement.
- 3) Des bureaux (plus de 20.000 m²) qui généreront des emplois et un regain d'activité dans le secteur.
- 4) Une crèche de 60 berceaux bien nécessaire ne serait-ce que pour accompagner la création des logements sociaux précités.

Madame EUSTACHE
Présidente de la Commission d'Enquête Publique
relative aux permis de construire de la Samaritaine
Mairie du 1^{er} arrondissement
4, place du Louvre
75001 PARIS

- 5) Un hôtel de 76 chambres, aménagement utile dans un arrondissement où l'activité touristique est très fortement génératrice d'emplois et d'activité économique.

Le programme ainsi défini me paraît équilibré et j'y suis globalement favorable.

II – Le projet architectural

Le choix architectural qui a été fait consiste à restaurer dans un souci de réhabilitation historique les bâtiments signés JOURDAIN et SAUVAGE (pour l'essentiel les façades, le grand escalier et la verrière de l'ex magasin 2).

Quant au magasin 4, il est proposé de démolir les immeubles qui étaient entièrement dévolus au magasin de la Samaritaine et remplacés par une architecture contemporaine.

Cette option me paraît envisageable dans cette section de la rue de Rivoli dont l'histoire a été fortement marquée par des transformations faites à l'initiative des grands magasins (Belle Jardinière, Pygmalion,...) et je ne soulève pas d'objection sur le principe de cette création contemporaine en étant cependant intéressé par des esquisses plus précises de la configuration future de ce bâtiment.

III – Le règlement d'urbanisme

La réalisation de ce programme dans ce projet architectural a nécessité une révision partielle du PLU qui a été approuvée par délibération 2010 DU 101 par le Conseil de Paris en date des 5 et 6 juillet 2010.

Cette révision qui, comme tout document d'urbanisme est techniquement complexe, consiste pour l'essentiel à uniformiser la ligne des plus grandes hauteurs des bâtiments existants, tout en dédensifiant massivement les 2 îlots puisque le bilan de cette opération aboutira à un total de 69.269 m² SHON au lieu des 79.200 m² SHON préalablement existants.

Je considère que les informations qui ont été abondamment relayées par la presse faisant croire que la hauteur des bâtiments actuels sera relevée du côté de la rue de Rivoli sont mensongères. La révision partielle du PLU, adoptée par le Conseil de Paris en juillet 2010, a eu pour effet de mettre à jour les cotes des hauteurs de filets mentionnées dans ce règlement avec l'existant (cf. pages 9 à 11 de l'annexe technique de la délibération précitée).

J'ai d'ailleurs à de nombreuses reprises demandé, dans un souci de transparence et de bonne information du public, que le groupe LVMH communique largement le document graphique qui figure dans le dossier de permis de construire et dont je vous cite la référence plan PC SEINE – PC 3-02 coupe longitudinale du terrain et de la construction n° CAA zone E00 n° d'ordre 1201.

Un simple examen du plan précité aboutit très clairement à la conclusion que le point culminant des hauteurs reste et restera celui de l'immeuble SAUVAGE du côté de la Seine (38 m) et que la hauteur du futur bâtiment de la rue de Rivoli ne sera pas surélevée excepté l'angle de la rue de Rivoli et de la rue de l'Arbre Sec (ancien hôtel Sainte Marie) dont la hauteur de l'existant est normalement plus basse que celle du projet.

M'étant exprimé favorablement sur les trois points susvisés, je souhaite déposer entre les mains de Madame la Présidente de la commission d'enquête les observations suivantes :

IV – Observations du Maire du 1^{er} arrondissement

► Sur le suivi du chantier

Les travaux envisagés devraient débiter au second semestre 2012 et s'achever à la fin 2014. Il s'agit d'un chantier très important qui mobilisera dans sa phase la plus active un millier d'ouvriers nécessaires à certaines opérations (notamment la démolition) et se traduira par des contraintes et des nuisances lourdes pour les riverains.

Je souhaite que des précautions particulières soient prises à l'égard des riverains et notamment pour l'école élémentaire et la crèche municipales de la rue de l'Arbre Sec qui sont localement dans le périmètre immédiat du chantier.

A ce titre, je demande que ces deux équipements municipaux soient intégrés à la procédure de référé préventif prévu par la maîtrise d'ouvrage.

Des précautions particulières devront être prises pour éviter les nuisances sonores, la propagation intempestive de poussière et la gêne liée à une circulation de nombreux engins encombrants et dangereux.

Je recommande que toutes les solutions de nature à minorer les difficultés de transport des matériaux soient envisagées.

J'ai pris l'initiative d'organiser une concertation entre les promoteurs du projet et les services du Port Autonome de Paris afin d'étudier la possibilité d'utiliser la Seine pour l'acheminement de matériaux et l'enlèvement des déblais.

Par ailleurs, la Mairie du 1^{er} arrondissement a mis en place une charte de qualité, document dont les responsables de plusieurs chantiers importants réalisés dans l'arrondissement ont déjà été signataires. Je souhaite qu'il en soit de même pour cette opération.

Enfin il ne me paraît pas inutile de rappeler que ce chantier se déroulera pendant la phase active du chantier très proche de la rénovation du quartier des Halles, ainsi que le chantier du 144, rue de Rivoli, l'éventuel chantier de la Poste du Louvre et la réhabilitation de l'immeuble 6, rue Perrault. Cette liste n'est pas exhaustive.

Le bon déroulement de cette opération nécessitera de gros efforts de coordination des véhicules sur l'ensemble du périmètre, a fortiori si la Mairie de Paris mène à son terme son projet de réduction de circulation sur la voie express rive droite, ce qui devrait se traduire, d'après toutes les études réalisées par la direction de la voirie comme par la Préfecture de Police, par un report de circulation sur l'ensemble du centre de Paris.


► Sur le choix architectural

- 1) Je souhaite attirer l'attention sur la configuration des façades de l'immeuble JOURDAIN PLATEAU destiné à accueillir des logements sociaux sur la rue Baillet. L'aménagement proposé consiste à présenter sur les façades des « jardins d'hiver » dont l'aspect extérieur, s'il est mal géré, risque facilement de se détériorer. Les utilisateurs pourraient les transformer en débarras ou espaces de rangements disparates et porter ainsi atteinte à l'aspect esthétique de ce bâtiment historique.
- 2) Je suis par ailleurs défavorable à la mise en place d'un auvent vitré permettant de faire communiquer les magasins 2 et 4 en transformant l'aspect esthétique de la rue Baillet au rez-de-chaussée.
- 3) Je m'interroge également sur la localisation rue de l'Arbre Sec du local destiné à accueillir les véhicules de livraison dans l'enveloppe du bâtiment JOURDAIN PLATEAU accueillant lui-même les logements sociaux. Il est à craindre que des livraisons matinales et bruyantes ne perturbent la tranquillité des riverains.

Telles sont les observations que je vous remercie de bien vouloir porter au registre des observations de votre commission.

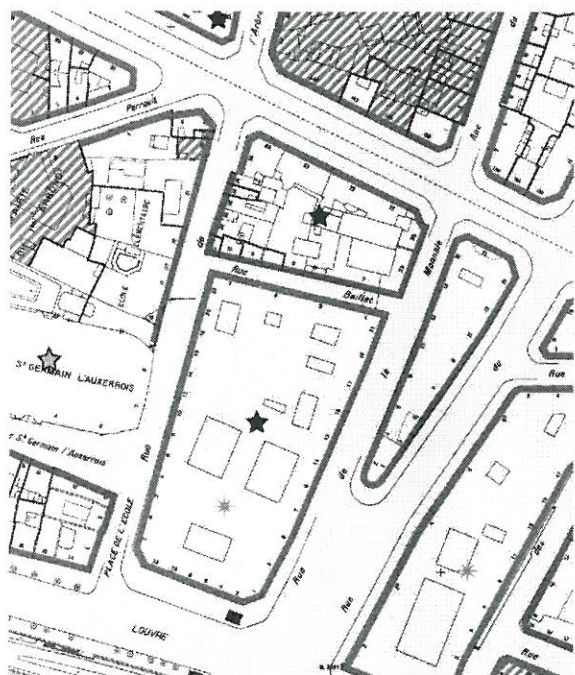
Me tenant à votre disposition pour toute précision complémentaire, je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, mes salutations distinguées.

Bien à vous.



Jean-François LEGARET

Extrait de l'atlas du PLU en vigueur



Extrait de l'atlas du PLU révisé



TABLEAU COMPARATIF DES HAUTEURS

Voie	Existant	PLU en vigueur	PLU révisé
Quai du Louvre - hauteur de la verticale - couronnement	+ de 38 mètres max.	24 mètres max. - 18 mètres - 6 mètres	31 mètres max. - 25 mètres - 6 mètres
Rue de Rivoli - hauteur de la verticale - couronnement	31,50 mètres max.	24 mètres max. - 18 mètres - 6 mètres	31 mètres max. - 25 mètres - 6 mètres
Rue de la Monnaie (du n°1 au n°21) - hauteur de la verticale - couronnement	de 23 à 32,50 mètres	24 mètres max. - 18 mètres - 6 mètres	31 mètres max. - 25 mètres - 6 mètres
Rue de la Monnaie (du n°23 au n°25) Rue de l'Arbre Sec (du n°2 au n°22, n°36) - hauteur de la verticale - couronnement	de 23 à 32,50 mètres	22,50 mètres max. - 18 mètres - 4,50 mètres	29,50 mètres max. - 25 mètres - 4,50 mètres
Rue de l'Arbre Sec (du n°24 au n°34) - hauteur de la verticale - couronnement	24 mètres max.	19,5 mètres max. - 15 mètres - 4,50 mètres	29,50 mètres max. - 25 mètres - 4,50 mètres
Rue Baillet (du n°1 au n°7) - hauteur de la verticale - couronnement	de 23 à 32,50 mètres	21 mètres max. - 18 mètres - 3 mètres	28 mètres max. - 25 mètres - 3 mètres
Rue Baillet (du n°2 au n°12) - hauteur de la verticale - couronnement	27 mètres max.	18 mètres max. - 15 mètres - 3 mètres	28 mètres max. - 25 mètres - 3 mètres

2010 DU 101 Révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Paris sur le site de la Samaritaine (1^{er}) :

- Bilan de la concertation préalable.
- Approbation après enquête publique du projet de Plan local d'urbanisme de Paris

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Depuis la fermeture du site de la Samaritaine en 2005, la Ville de Paris a exploré toutes les voies possibles afin que puisse être mis en œuvre un projet de réhabilitation qui permette le maintien de sa destination commerciale et la mise en valeur de ce patrimoine remarquable du XX^e siècle.

L'examen approfondi des contraintes liées à la protection de ce bâti, en partie inscrit au titre des Monuments Historiques, et aux règlements de sécurité contre les risques d'incendie a conduit la direction de la Samaritaine à renoncer à sauvegarder l'intégralité des activités commerciales existantes et, en accord avec la Ville, à proposer un programme pour la restructuration du site qui concilie différents objectifs en matière de commerces, d'emploi, de logement social, de patrimoine et plus généralement de services aux Parisiens.

Lors de votre session des 6, 7 et 8 juillet 2009, je vous ai proposé d'engager une procédure de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur le site de la Samaritaine délimité par les rues de l'Arbre Sec, de Rivoli, de la Monnaie et le quai du Louvre afin d'en permettre le renouvellement urbain. Vous avez alors pris acte de cet engagement et approuvé les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation.

Le dossier a été mis à l'enquête publique du 6 janvier 2010 au 10 février 2010, puis il a été amendé pour prendre en compte les observations du public et les conclusions du commissaire enquêteur.

Je vous propose aujourd'hui d'approuver le projet de révision simplifiée du PLU ainsi adapté et complété afin qu'un projet conforme à l'intérêt général puisse être mis en œuvre.

Je vous rappellerai tout d'abord les objectifs de la révision simplifiée, le programme de l'opération prévue, les étapes de la procédure qui se sont déroulées, puis le contenu du dossier d'enquête. Ensuite, je vous rendrai compte du déroulement de l'enquête publique, des conclusions du commissaire enquêteur et des suites que je vous propose de leur donner dans le projet que je vous demanderai d'approuver.

I- Les premières étapes de la procédure

1- Les objectifs de la révision simplifiée du PLU

Lors de votre session des 6, 7 et 8 juillet 2009, vous avez fixé trois objectifs principaux à la révision simplifiée du PLU sur le site de la Samaritaine :

- permettre une revitalisation du site compatible avec les enjeux patrimoniaux, grâce à une réduction de l'obligation de reconstitution des surfaces commerciales existantes, tout en maintenant une capacité d'attractivité commerciale et d'animation du site ;
- contribuer à la réduction des déficits constatés dans le quartier en créant des logements sociaux en proportion significative et un équipement de petite enfance sur le site ;
- réaliser un projet qui comprendra à la fois la valorisation du patrimoine et la création d'architecture contemporaine.

2- Le programme de l'opération

Ces objectifs ont trouvé leur traduction dans les grandes lignes du programme de l'opération sur lesquelles se sont accordées la Ville de Paris et la direction de la Samaritaine.

Ce programme, qui porte sur une SHON de 67 000 m² environ, prévoit la réalisation :

- d'un pôle commercial, comprenant une surface alimentaire de proximité, qui représentera la première activité sur le site (36% des surfaces totales s'étendant sur le rez-de-chaussée, le sous-sol et le premier étage à partir de la rue de Rivoli). Le total des surfaces commerciales correspondra sensiblement aux surfaces de vente accessibles au public dans les anciens magasins de la Samaritaine ;
- de 7 000 m² de logements sociaux (environ une centaine de logements), programme important compte tenu du déficit constaté dans le 1^{er} arrondissement ;
- d'une crèche de 60 berceaux intégrée au projet ;
- d'un pôle d'activité comprenant un hôtel dans le bâtiment côté Seine (évalué actuellement à 20% de la surface totale du programme envisagé), ainsi qu'un centre de conférences et de rencontres internationales et des bureaux (évalués à 32% de la surface totale du programme envisagé).

La diversité des destinations prévue par ce programme permettra d'accueillir sur le site environ 2 200 emplois de toute nature.

3- Les étapes de la procédure avant ouverture de l'enquête publique

Conformément aux modalités de concertation que vous avez définies pour cette procédure, des plaquettes ont été mises à disposition du public pour informer les habitants, les associations et les conseils de quartier du contenu du projet de cette révision simplifiée et une réunion publique de concertation s'est tenue le 7 décembre 2009 en mairie d'arrondissement.

Le dispositif retenu pour cette concertation, dont je vous propose de tirer le bilan tel qu'il est établi à l'annexe 1, a permis de recueillir l'ensemble des interrogations du public sur le contenu de l'opération et ses suites.

La réunion publique, organisée sous la présidence de M. Jean-François Legaret, maire du 1^{er} arrondissement et de Mme Lyne Cohen-Solal, adjointe au Maire de Paris chargée du commerce, de l'artisanat, des professions indépendantes et des métiers d'art, a ainsi permis aux participants de disposer d'une information complète sur l'ensemble de l'opération et de débattre du projet de la révision simplifiée sous tous ses aspects ainsi que de ses suites (conditions de vie des habitants de la rue Baillet, programme de l'opération, ampleur des démolitions envisagées rue de Rivoli et rue de l'Arbre Sec, travaux de désamiantage, organisation du chantier de démolition-reconstruction, aires de stationnement et de livraison, cohérence du projet des Halles et de celui de la Samaritaine).

Les réponses apportées par la Ville et la Samaritaine ont en partie permis de satisfaire une assistance très attachée aux conditions de réalisation du projet. Comme il a été rappelé, le projet architectural de restructuration du site n'ayant pas encore été mis au point, les questions le concernant ne pourront avoir de réponses précises qu'au cours de l'instruction des demandes de permis de démolir et de construire. De même, l'attente du public d'une amélioration de l'espace public dans le secteur ne pourra être satisfaite que dans le cadre des études actuellement menées par la Ville pour le réaménagement du quartier des Halles.

L'intérêt du public pour la réalisation de cette opération s'est exprimé à travers un débat très ouvert au cours duquel il est apparu aux différents participants la nécessité de poursuivre les échanges et le dialogue engagé au-delà de la procédure de révision du PLU.

La réunion a non seulement permis de corriger une erreur de présentation du périmètre de l'opération à l'origine d'une grande inquiétude d'habitants de la rue Baillet concernant l'emprise au sol du projet de la Samaritaine mais aussi de prendre la mesure de plusieurs interrogations concernant les destinations et la volumétrie des constructions.

Afin de lever tout doute sur le programme de l'opération et l'impact de l'épannelage du projet architectural sur les constructions environnantes, à l'origine également de plusieurs interventions lors de l'enquête publique, je vous proposerai de compléter le dossier qui avait été soumis à enquête en vue de son approbation.

Les interrogations du public qui ont porté sur la mise en œuvre du projet de construction ne trouveront quant à elles de réponses qu'au fur et à mesure de l'avancement des études de finalisation du projet. Je

vous exposerai les dispositions que la Ville pourrait adopter à l'occasion de la présentation des suites à donner au rapport du commissaire enquêteur.

D'ores et déjà, je peux vous indiquer qu'une enquête publique « Bouchardeau » sera menée dans le cadre de l'instruction du permis de construire. Cette seconde enquête permettra au public de prendre connaissance du projet architectural et de faire part de ses observations.

Avant ouverture de la présente enquête publique, le projet a également fait l'objet d'un examen conjoint par les personnes publiques associées lors d'une réunion qui s'est tenue le 10 décembre 2009 et dont le procès-verbal a été joint au dossier d'enquête.

4- Les adaptations réglementaires prévues

Le projet de révision simplifiée du PLU qui a été soumis à l'enquête publique, après concertation et examen conjoint par les personnes publiques associées, a été élaboré en vue de changer les dispositions réglementaires qui font actuellement obstacle à la mise en œuvre de cette opération dont l'intérêt général pour la collectivité paraît évident.

La réalisation de cette opération, qui permettra de revitaliser un lieu exceptionnel au cœur de Paris, d'apporter de nouveaux services aux habitants du quartier, de préserver et de mettre en valeur un patrimoine remarquable du XX^e siècle tout en réalisant sur une partie du site un projet d'architecture contemporaine, nécessite en effet une adaptation des dispositions du PLU réglementant la destination et la volumétrie des constructions.

a- Adaptation du dispositif visant à protéger le commerce sur les sites de grands magasins

Les terrains concernés par cette révision simplifiée du PLU sont situés en zone générale UG et dans un site de protection des grands magasins à l'intérieur duquel toute diminution de la proportion des SHON destinées au commerce est interdite.

Compte tenu de la diversité des fonctions que l'opération projetée doit accueillir, le projet de révision simplifiée prévoit de fixer à 36 % la proportion minimale de la SHON de commerce dans la SHON totale, pourcentage qui résulte à la fois du principe d'organisation du bâti et des contraintes dues au maintien des éléments patrimoniaux du bâti.

Une disposition particulière est ajoutée au dernier alinéa de l'article UG.14.4.2 (§ 6) qui régit le dispositif. Elle précise que, dans le secteur de la révision simplifiée, 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.

b- Inscription d'emplacements réservés pour la réalisation de logements sociaux et d'un équipement

Il est prévu de réaliser dans l'opération 7 000 m² de logements sociaux. Ces logements seront réalisés au Nord du secteur (magasin 4 ou partie Nord du magasin 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 au minimum le quart des SHON aménagées dans cette partie de l'opération, déduction faite des surfaces en sous-sol et en rez-de-chaussée. 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 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.

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 la réalisation de logements et de logements sociaux).

La crèche de 60 berceaux prévue dans le cadre de l'opération est imposée par un périmètre de localisation d'équipement (P1-1), qui couvre les deux îlots.

c- Adaptation des dispositions réglementant la volumétrie des constructions

Au PLU en vigueur, le secteur de révision est soumis à une hauteur plafond fixée à 25 mètres, comme la plus grande partie des quartiers centraux. Il est intercepté par un fuseau de protection du site protégeant la vue qui s'offre à l'observateur placé au pied de l'Arc de Triomphe de la place Charles de Gaulle et regardant dans la direction du jardin des Tuileries et du Louvre. Ce fuseau de protection intercepte le secteur Samaritaine à une cote légèrement supérieure à 62 mètres (en nivellement orthométrique), correspondant à une hauteur de 26 mètres au dessus du sol.

En bordure des voies qui délimitent les deux îlots, le gabarit-enveloppe qui régit la volumétrie des constructions, symbolisé par un filet bleu clair sur l'atlas, comprend une verticale de 18 mètres de hauteur, sauf en bordure Nord de la rue Baillet et sur le tronçon de la rue de l'Arbre Sec en retour, où un filet violet indique une hauteur de verticale de 15 mètres. Cette verticale est surmontée d'un couronnement d'une hauteur de 3, 4,50 ou 6 mètres selon la largeur de rue. Ces gabarits-enveloppes prescrivent ainsi une hauteur des constructions très nettement inférieure à la hauteur du bâti existant, dont la hauteur maximale varie de 23 à 32,50 mètres voire à plus de 38 mètres pour le bâtiment Sauvage.

Si la volumétrie du bâtiment Sauvage et du bâtiment Jourdain (partie couverte d'une verrière) doit être conservée compte tenu de l'intérêt patrimonial de ces édifices, les constructions de l'îlot situé au Nord du secteur présentent un caractère composite, notamment en superstructure, qui témoigne des modifications et altérations successives qu'elles ont subies.

Pour rendre les règles de hauteur cohérentes avec les caractéristiques du bâti existant, améliorer la volumétrie des bâtiments et les adapter au nouveau programme, le projet prévoit d'une part de rehausser la hauteur des gabarits-enveloppes par l'inscription d'un filet bleu marine sur le pourtour des deux îlots, en remplacement des filets bleu clair et violet. Il prévoit d'autre part d'adapter le fuseau de protection qui couvre le secteur afin de permettre au filet bleu marine de produire pleinement ses effets.

Le gabarit-enveloppe ainsi prescrit se compose d'une verticale de 25 mètres de hauteur, surmontée d'une oblique de pente 1/1 sur 3 mètres de hauteur dans les voies de moins de 8 mètres de largeur (rue Baillet),

d'une oblique de pente 2/1 sur 4,50 mètres de hauteur en bordure des voies de 8 à 12 mètres de largeur (rue de l'Arbre Sec et de la Monnaie en partie), de deux obliques (pentes 2/1 et 1/1) sur 3 mètres de hauteur en bordure des voies de 12 à 20 mètres de largeur (autres tronçons des rues de l'Arbre Sec et de la Monnaie), et d'un quart de cercle de 6 mètres de rayon en bordure des voies de plus de 20 mètres de large (rue de Rivoli).

Le fuseau est quant à lui adapté sous forme d'une disposition particulière au secteur Samaritaine, qui indique que, dans l'emprise cernée par le tireté marron (« secteur de dispositions particulières »), la cote indiquée sur la carte des fuseaux de protection (carte F de l'atlas) est remplacée par la cote 67 mètres (en nivellement orthométrique). Il est toutefois exigé que l'épannelage des constructions ménage des percées visuelles au-dessous de cette dernière cote.

Même si l'enveloppe constructible, dans laquelle la volumétrie du projet devra strictement s'inscrire, n'affecte que légèrement la vue protégée par le fuseau (déjà impactée par le couronnement du bâtiment « Sauvage »), la Ville se montrera vigilante sur le traitement des superstructures des constructions, notamment en ce qui concerne le choix des matériaux, afin que l'impact de l'opération sur la vue protégée par le fuseau soit le plus faible possible, y compris en période nocturne.

d- Correction d'une erreur graphique

Les mesures de protection d'immeubles au titre des Monuments Historiques, qui sont reportées dans les annexes du PLU en tant que servitudes d'utilité publique, sont également signalées sur l'atlas par une étoile rouge (immeuble classé) ou noire (immeuble inscrit). Dans le secteur Samaritaine, l'atlas comporte deux étoiles noires, l'une sur l'îlot Sud, l'autre sur l'îlot Nord. La première indique l'inscription au titre des Monuments historiques du magasin 2 par l'arrêté du 25 juillet 1990. La seconde doit être supprimée puisque l'arrêté de protection ne concerne pas le magasin 4 (Rivoli).

La feuille H07 de l'atlas est donc rectifiée par la suppression de cette étoile noire.

II- Le déroulement de l'enquête publique et les suites à donner aux conclusions du commissaire enquêteur

Suite à l'enquête publique qui s'est tenue du 6 janvier au 10 février 2010 dans les mairies des 1^{er} et 8^{ème} arrondissements, le commissaire enquêteur désigné par le Président du Tribunal Administratif de Paris, Mme Catherine Marette, a remis le 30 avril 2010 un rapport et des conclusions qui s'achèvent par un avis favorable au projet de révision simplifiée PLU, assorti d'une réserve et de six recommandations.

Je vous propose d'examiner ces conclusions et les suites à leur donner après vous avoir présenté le déroulement de l'enquête publique.

1. Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée normalement et a suscité des interventions tant de personnes habitant le quartier que d'associations locales ou de défense du patrimoine. Après avoir visité les lieux avec des représentants de la Ville et de la Samaritaine, le commissaire enquêteur a reçu le public au cours de cinq

permanences, enregistré 54 observations, incluant les remarques consignées dans les registres d'enquête ou les quatre lettres qui lui ont été remises en main propre ou adressées par courrier.

Mme Catherine Marette souligne dans son rapport la qualité de la participation du public qui, selon ses termes, « s'est vivement engagé avec des argumentations construites et des questions précises ». Elle relève ainsi que :

« Sur les 54 observations consignées, environ 10% se déclarent favorables au projet, tandis que la majorité des observations s'oppose ou critique le projet : 30% s'opposent à la procédure modifiant la forme urbaine (hauteur), 30% critiquent également la mixité des destinations (programme), et 30% expriment de vives inquiétudes en tant que riverains enclavés et impactés par le projet ».

Afin de répondre à l'ensemble de ces remarques, la Ville a adressé au commissaire enquêteur, à sa demande, des avis techniques et des documents qui lui ont permis de disposer de l'information la plus complète possible sur la procédure engagée par la Ville ainsi que sur les dispositions légales et réglementaires qui encadrent son action.

a. L'intérêt général de l'opération

Plusieurs interventions mettent en doute l'intérêt général de chaque élément du programme de l'opération, notamment des bureaux, et, pour un grand nombre, proposent une extension de la surface destinée aux logements sociaux.

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 l'article L.123-13, 5^e alinéa du 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.

L'intérêt général de cette opération exige tout d'abord que le site de la Samaritaine soit pleinement exploité compte tenu de sa localisation au cœur de Paris. Le programme de l'opération est en accord avec cette orientation première puisqu'il permettra d'y créer une nouvelle attractivité commerciale, de réduire le déficit constaté dans le quartier en logements sociaux et en équipement de petite enfance, et de mettre en valeur le patrimoine bâti existant. Telles sont les exigences imposées par le projet de révision simplifiée :

- par la mise en œuvre d'un programme diversifié, le programme de l'opération introduira sur le site une véritable mixité des destinations tout en maintenant une surface commerciale 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 possibilité de définir dans le PLU la nature ou le type des commerces qui occuperont effectivement les locaux n'est toutefois pas permise par l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme qui donne une liste limitative des destinations susceptibles de figurer dans le document d'urbanisme ;

- la création de 7000 m² de logements sociaux, soit une centaine de logements, 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^{er} arrondissement qui comptait au 1^{er} janvier

2007 seulement 513 logements sociaux au sens de la Loi SRU, soit 5 % seulement des résidences principales. Les logements sociaux à créer seront attribués selon les procédures en vigueur à Paris ;
- et la création d'une crèche de 60 berceaux.

Les autres éléments de programmes, non réglementés par le PLU, peuvent être définis librement par le maître d'ouvrage. Leur nature exacte et leur localisation sur le site seront précisées dans le cadre du permis de construire. 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. Il faut rappeler que la capitale a perdu 7% de ses emplois entre 1989 et 2007, et que le 1^{er} arrondissement a connu un accroissement des surfaces de bureaux inférieur à la moyenne parisienne.

b- La mise au point du projet architectural

Pour répondre aux interventions des habitants, notamment des occupants des logements situés du n°8 au n°10 de la rue Baillet, et de l'association qu'ils ont créée « Ensemble rue Baillet », lesquels ont manifesté une inquiétude face à un projet architectural qui conduira nécessairement à transformer leur cadre de vie quotidien, la Ville a apporté au commissaire enquêteur des éléments propres à les rassurer.

En effet, la Ville n'a jamais eu l'intention de mener elle-même une opération publique d'aménagement du site de la Samaritaine qui pourrait la conduire à exproprier des habitants de la rue Baillet.

Le dossier de révision simplifiée définit seulement les limites dans lesquelles les constructions devront s'inscrire, il ne fixe pas l'architecture du projet. La volumétrie des constructions, ainsi que ses incidences sur les bâtiments de logements de la rue Baillet, 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. La question de l'éclairage des logements existants et futurs, évoquée par certains intervenants, sera en outre considérée au regard de la réglementation en vigueur.

Le projet de révision simplifiée unifie les règles de hauteur applicables sur le site afin de permettre la réalisation d'un projet cohérent.

Par ailleurs, la Ville prévoit de mener, après réalisation de cette opération, une étude de circulation pour examiner les flux aux abords de la Samaritaine, et entre ce secteur et celui des Halles.

2- Le rapport du commissaire enquêteur et ses conclusions

Après avoir reçu de la Ville un avis technique sur chaque observation du public et trois fiches traitant des principaux thèmes abordés par les intervenants, Mme Catherine Marette a procédé à une analyse détaillée de toutes les interventions et formulé un avis sur chacune d'elles.

Estimant que « malgré ses imperfections, le projet de révision simplifiée du PLU apparaît cohérent et semble répondre à la notion d'intérêt général et aux enjeux socioéconomiques et environnementaux

contemporains », Mme Catherine Marette a conclu son rapport en rendant un avis favorable sur le dossier mis à l'enquête, assorti d'une réserve et de six recommandations.

a- La réserve

Comme il l'a mentionné à plusieurs reprises dans le cours de son rapport, le commissaire enquêteur estime qu'il est impératif de rectifier les erreurs matérielles dans les pièces écrites et les pièces graphiques du dossier, son avis étant réputé défavorable si cette réserve n'était pas levée.

Le dossier de révision simplifiée qui vous est soumis pour approbation satisfait à cette exigence.

En effet, certaines des erreurs matérielles relevées par le commissaire enquêteur ont été corrigées dès le stade du projet soumis à enquête. Il s'agit d'une part de la suppression de l'étoile noire figurant à tort sur l'atlas général au niveau du magasin 4 (Rivoli) alors que ce bâtiment n'est pas inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, supprimée de la feuille G07. Il s'agit d'autre part de la présentation erronée du périmètre concerné par la réserve LS 25%, qui n'inclut pas l'immeuble d'angle de la rue de l'Arbre Sec et de la rue Baillet.

Les corrections apportées après l'enquête, pour leur part, concernent plusieurs pièces du dossier :

- le rapport de présentation est complété suivant les indications du commissaire enquêteur. Deux tableaux récapitulatifs sont insérés dans le corps du texte afin d'améliorer la compréhension des parties les plus complexes du dossier. Ils indiquent la répartition des surfaces du programme, ainsi que les hauteurs des constructions existantes et les hauteurs maximales réglementaires (dans le PLU en vigueur d'une part, dans le projet de révision simplifiée d'autre part). Le second tableau est placé en vis-à-vis des extraits du document graphique du PLU afin d'améliorer la lisibilité du projet ;
- les modifications à apporter au Règlement (tome 2) sont amendées pour rendre plus aisée leur compréhension. La localisation des emplacements réservés pour la réalisation de l'équipement de la petite enfance et des logements sociaux est précisée par une mention qui les situe clairement dans les îlots Nord et Sud du site ;
- enfin, la suppression de l'étoile noire figurant un monument historique inscrit figurant sur le magasin 4 (Rivoli), qui avait été faite sur la feuille G07 de l'atlas général, doit également être reportée sur la feuille H07.

b- La recommandation n°1

Dans sa première recommandation relative à la volumétrie des futures constructions, le commissaire enquêteur estime qu'il est nécessaire 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 ».

Après avoir pris acte que la Ville ne pouvait anticiper sur le projet architectural, Mme Catherine Marette considère que la Ville doit toutefois veiller à la préservation « des qualités propres à la composition urbaine de Paris, qui ont dessiné et organisé la capitale depuis son origine » même si « de nouveaux repères et signaux urbains peuvent être inventés et ne pourront s'apprécier qu'en découvrant les nouvelles formes architecturales ».

En conséquence de quoi, elle lui recommande d'être particulièrement attentive à l'impact de ces nouvelles formes à l'occasion de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, qui seront par ailleurs soumises à l'avis des autorités compétentes, notamment du Service départemental d'architecture et du patrimoine de Paris.

La Ville est bien consciente que cette opération aura un impact sur le paysage urbain de ce secteur central de Paris. Afin de permettre une création architecturale contemporaine qui prenne en compte la qualité de composition de ce paysage, le projet qui a été soumis à l'enquête comporte une disposition réglementaire qui garantit que l'épannelage des futures constructions ménagera des percées visuelles au-dessous de la nouvelle cote du fuseau protégeant la vue depuis la place de l'Étoile.

En outre, la Ville veillera à ce que les nouvelles règles de hauteur soient appliquées, lors de l'instruction des autorisations de construire, en tenant compte de l'ensemble des contraintes juridiques opposables (et notamment de l'article UG 11 du règlement du PLU relatif à l'aspect extérieur des constructions). Elle portera la plus grande attention à la volumétrie du projet afin de réduire l'impact de son épannelage sur les constructions environnantes et sur le paysage de la rue de Rivoli.

Dans le dossier de révision simplifiée qui vous est soumis pour approbation, le rapport de présentation a été complété pour exprimer clairement cet engagement de la Ville.

c- La recommandation n°2

Au vu de la situation de l'opération dans la trame urbaine et paysagère du quartier, le commissaire enquêteur recommande de privilégier toutes les relations avec le fleuve dans l'aménagement de l'espace public, notamment en continuité piétonne avec le quartier des Halles.

Le projet des Halles prévoit la réalisation de travaux visant à améliorer la circulation dans le quartier, et notamment celle des piétons. Il envisage l'extension de la zone piétonne à la rue du Pont-Neuf qui, agrémentée de plantations, deviendrait une liaison importante entre le secteur des Halles et celui de la Samaritaine.

La Samaritaine envisage de son côté la création d'un passage Nord-Sud, ouvert aux heures d'ouverture du magasin, reliant la rue de Rivoli au quai du Louvre.

Afin de mettre en place une articulation satisfaisante des flux entre les deux sites, la Ville a d'ores et déjà programmé une étude de la circulation aux abords de la Samaritaine, et entre ce secteur et celui des Halles.

En fonction de ses résultats, des dispositions pourront être prises pour améliorer le confort des circulations piétonnes entre la rue de Rivoli et les quais, notamment l'aménagement des passages piétons de la rue de Rivoli et de l'espace situé à l'angle des rues de la Monnaie et du Pont-Neuf.

d- La recommandation n°3

Mme Catherine Marette estime difficile d'évaluer les réelles incidences de l'opération sur la valorisation du patrimoine en l'absence de projet architectural et de projet d'aménagement de l'espace public. Aussi, recommande-t-elle par principe de préserver tous les patrimoines, notamment celui lié au « libre usage de la terrasse panoramique, belvédère familial des Parisiens et attrait touristique des visiteurs ».

Compte tenu d'une part de l'inscription du magasin 2 au titre des Monuments historiques et d'autre part de sa localisation dans le site inscrit de Paris et aux abords de plusieurs autres bâtiments protégés au titre des Monuments historiques, le projet architectural sera examiné avec la plus grande attention, à l'occasion des demandes d'autorisation d'urbanisme, par les services de l'Etat chargés de la protection du patrimoine. Les autorisations ne pourront en effet être délivrées qu'avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Comme la Ville a eu l'occasion de l'indiquer lors l'enquête publique, le maître d'ouvrage de l'opération prévoit de maintenir ouverte au public la terrasse panoramique, ses conditions d'accès et d'ouverture au public n'étant pas arrêtées à ce jour.

A ce sujet, il a adressé le 1^{er} juin 2010 un courrier à la Ville réitérant son souci de préserver l'accès « historique » du public à l'une des principales terrasses panoramiques du centre de Paris.

e- La recommandation n°4

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 une « Maison de Site » comme elle s'y est engagée peu avant l'ouverture de l'enquête, lors de la réunion de concertation qui s'est tenue le 7 décembre 2009.

Considérant « 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 », Mme Catherine Marette estime en effet que la création d'un lieu spécifique qui expose les maquettes et les perspectives du projet architectural et où le public pourra s'informer et poser des questions est « certainement plus parlant et plus démonstratif que l'aspect purement réglementaire ».

La Samaritaine a confirmé par courrier du 1^{er} juin 2010 son engagement d'ouvrir un lieu d'exposition du projet architectural remplissant toutes les fonctions souhaitées par le commissaire enquêteur.

f- La recommandation n°5

La cinquième recommandation du commissaire enquêteur rejoint la réserve dont elle a assorti son avis favorable. Le rapport de présentation de la révision simplifiée du PLU gagnerait en lisibilité s'il y était inséré « des tableaux récapitulatifs, notamment de répartition des surfaces et des destinations ».

Le dossier de révision simplifiée qui vous est soumis pour approbation satisfait pleinement à cette recommandation puisque le rapport de présentation est complété par deux tableaux récapitulatifs insérés dans le corps du texte, qui indiquent la répartition des surfaces du programme, ainsi que les hauteurs des

constructions existantes et les hauteurs maximales réglementaires (dans le PLU en vigueur d'une part, dans le projet de révision simplifiée d'autre part).

g- La recommandation n°6

Afin de conserver une trace du processus de concertation engagé, Mme Catherine Marette recommande d'inclure son rapport « au dossier de l'enquête publique préalable à la délivrance du permis de construire du projet ».

La Ville souscrit pleinement à cette demande relative aux autorisations de construire. D'ores et déjà, le rapport d'enquête est mis à disposition du public à la Préfecture de Paris, à la Ville et dans les mairies des 1^{er} et 8^{ème} arrondissements. En outre, il peut également être téléchargé sur le site Internet de la Ville. Dans le cadre de l'enquête publique préalable à la délivrance du permis de construire du projet, il sera de nouveau porté à la connaissance du public.

III- Les adaptations proposées au projet de révision simplifiée suite à l'enquête publique

Je vous présente maintenant les adaptations et compléments qu'il vous est proposé d'apporter aux dispositions mises à l'enquête et qui figurent dans le dossier que je vous proposerai d'approuver.

1- Les adaptations relatives au rapport de présentation de la révision simplifiée

Il est complété suivant les indications du commissaire enquêteur. Deux tableaux récapitulatifs sont insérés dans le corps du texte. Ils indiquent la répartition des surfaces du programme, ainsi que les hauteurs des constructions existantes et les hauteurs maximales réglementaires (dans le PLU en vigueur d'une part, dans le projet de révision simplifiée d'autre part). Le second tableau est placé en vis-à-vis des extraits du document graphique du PLU.

Il est complété par une mention qui précise : « En outre, la Ville veillera à ce que les nouvelles règles de hauteur soient appliquées, lors de l'instruction des autorisations de construire, en tenant compte de l'ensemble des contraintes juridiques opposables (et notamment de l'article UG 11 du règlement du PLU relatif à l'aspect extérieur des constructions). Elle portera la plus grande attention à la volumétrie du projet afin de réduire l'impact de son épannelage sur les constructions environnantes et sur le paysage de la rue de Rivoli ».

2- Les adaptations relatives au Règlement du PLU

Le projet de règlement n'est pas modifié sur le fond, seuls lui sont apportés des ajustements de détail :

- les modifications à apporter au tome 2 : la localisation des emplacements réservés pour la réalisation de l'équipement de la petite enfance et des logements sociaux est précisée par une mention qui les situe clairement dans les îlots Nord et Sud du site ;
- les modifications à apporter à l'atlas général : la suppression du symbole de l'inscription du magasin 4 (Rivoli) au titre des Monuments historiques est la correction d'une erreur manifeste du document

graphique qui concerne deux planches : G07 et H07. Seule la planche G07 avait été rectifiée dans le projet soumis à l'enquête.

*
* *

Le projet de révision simplifiée du PLU a donc été amendé, enrichi et amélioré comme je viens de vous l'indiquer, afin de prendre en compte les résultats de l'enquête publique.

Par les présents projets de délibération, je vous propose aujourd'hui de prendre acte du bilan de la concertation relative à ce projet de révision simplifiée du PLU et d'approuver le rapport de présentation et les modifications apportées au règlement (tomes 1 et 2, atlas général), tels qu'ils sont annexés.

Je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

Le Maire de Paris

Observations reçues par M^r Berlioz, le 1^{er} août 1856
au nom de l^{re} arrondissement

5

**Rapport de
Mme Florence Berthout
1^{ère} adjointe au maire du 1^{er}, conseillère de
Paris
de la commission d'enquête publique sur
les permis de construire de la Samaritaine**

Remis en mains propres en permanence
le 25/01/2012

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script that is difficult to decipher. It appears to be a personal signature, possibly of the author or a representative.



Florence Berthout

PREMIER ADJOINT
AU MAIRE DU 1^{ER} ARRONDISSEMENT
CONSEILLER DE PARIS

Paris, le 25 janvier 2012

FB/SN/ -12

Madame la Présidente

Dans le cadre de l'enquête publique concernant les permis de construire de la SAMARITAINE, j'ai l'honneur de vous faire parvenir les éléments suivants qui concernent la contribution que je souhaite déposer auprès de votre commission en ma qualité de 1^{ère} adjointe au Maire du 1^{er} arrondissement et de conseillère de Paris.

En vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien accorder à ces éléments, je vous prie de croire, Madame la Présidente, en mes sentiments les meilleurs.

P.J.-Rapport de Mme Florence Berthout
Vœux présentés en conseil de Paris
Cahier des charges et plans de la future crèche

Mme Marie-Claire EUSTACHE
Présidente de la commission d'enquête
portant sur les permis de construire
de la Samaritaine
Mairie du 1^{er}
4, place du Louvre
75001 PARIS

RAPPORT DE FLORENCE BERTHOUT, 1^{ÈRE} ADJOINTE AU MAIRE DU 1^{ER} ARRONDISSEMENT, CONSEILLERE DE PARIS AUPRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE PUBLIQUE POUR LES PERMIS DE CONSTRUIRE DE LA SAMARITAINE ET PLUS PRECISEMENT SUR LA FUTURE CRECHE.

Le projet de crèche, dont l'aménagement est prévu au 2^{ème} et 3^{ème} étages du bâtiment JOURDAIN plateau sur le côté de la rue Bailleul, comptabilise à la lumière des plans fournis dans le permis de construire 396,5 m² au 2^{ème} étage et 481,5 m² au 3^{ème} étage, soit 878 m² hors escalier et local d'entrée en rez-de-chaussée non comptabilisés.

1) Sur la configuration physique de l'équipement

L'avant projet sommaire d'aménagement de la crèche indique que la capacité d'accueil serait de 60 berceaux.

Cette crèche comporte 6 salles d'éveil, 10 salles de repos, 1 salle de motricité de 49 m², 1 salle de jeux d'eau de 14 m², 1 lingerie, 1 buanderie, 2 bureaux pour le personnel et la direction, 2 salles le matériel, 1 cuisine dotée d'une réserve, 1 local poubelles, 1 local de rangement des jouets et 1 local poussettes situé en rez-de-chaussée de 20,5 m².

L'analyse de la configuration, telle qu'elle est prévue au permis de construire, permet d'imaginer qu'une meilleure répartition des différentes salles destinées à l'accueil des enfants pourrait permettre une optimisation sensible du nombre de berceaux (de 60 à 75 environ). Cette analyse s'appuie sur la connaissance que nous avons d'équipements équivalents dans lesquels une meilleure configuration a permis d'optimiser le nombre de berceaux.

Il eut été utile de constituer, par exemple, un comité technique composé d'experts et de spécialistes dans ce type d'aménagement, d'élus et de directrices d'équipement de la petite enfance, qui auraient pu apporter une expertise intéressante sur les modalités de construction et d'aménagement de cette partie du bâtiment destinée à l'accueil des petits enfants.

En particulier, le morcellement des salles de repos et éventuellement des salles d'éveil en toute petite structure, dont certaines ne font pas 12 m², ne semble pas justifier qu'une crèche traditionnelle fonctionne plus par section (petit / moyen / grand) que par une multitude de groupe d'enfants disséminés dans de petits espaces sous prétexte de favoriser le travail des puéricultrices.

La notice descriptive du projet produite en annexe du PC 075 101 11 V 0027 (document PC 39B-01-« seine ») indique que la crèche sera composée de quatre sections. Or, à l'analyse des plans détaillés produits dans le dossier de permis de construire précité, il n'est fait état que d'unités pour les petits, les moyens et les grands, soit 3 sections.

Certains points du permis ne semblent pas correspondre avec les besoins d'un établissement de cette nature. Par exemple, la cuisine fait sur les plans 23 m² + 1 réserve alimentaire de 4,5 m², soit un total de 27,5 m², les vestiaires dévolus aux seuls personnels 18,5 m², la lingerie 13 m², 1 buanderie de 11 m², 1 local de matériel de 10 m², 2 bureaux de 12 m² chacun, 1 salle de

rangement des jouets de 5 m² et un espace au 2^{ème} étage dont il est indiqué qu'il sera destiné au rangement du matériel et des fournitures de 22 m².

Ainsi, près des 2/5 des 878 m² des surfaces utilisables directement pour les besoins de l'activité de la crèche seront donc consacrées à des activités annexes et **non** à l'accueil des enfants. Pour exemple, la salle de jeux d'eau telle qu'elle est prévue au 2^{ème} niveau ne fait que 14 m², 1 salle de repos dans la section des petits destinée à accueillir 5 berceaux ne fait que 11 m² (cf. plans en couleur en annexe).

2) Sur les modalités de gestion

Cette question n'étant pas directement liée aux modalités de constructibilité et d'aménagement dans un permis de construire, aucun élément ne figure donc dans les documents actuels sur les modes de gestion de la future crèche.

Nous savons que la SAMARITAINE a lancé un appel d'offres pour déléguer la gestion de cet équipement à une association de professionnels de la petite enfance.

Ont déjà été pré-sélectionnées :

- crèche attitude
- des étoiles plein les yeux
- la maison bleue
- 1-2-3 soleil crèche
- les petites canailles

Chacune de ces structures doit prendre l'attache de la Mairie du 1^{er} pour évaluer nos besoins et apporter des solutions à l'optimisation de l'espace de la future crèche que nous avons de nombreuses fois demandées.

Néanmoins, à la lumière des arguments contenus dans le point n° 1 de cette note, il eut été intéressant que le futur délégataire soit également associé à la phase « permis de construire » eu égard à l'interaction évidente, pour ce type d'équipement, entre fonctionnement et aménagement.

En particulier, le traitement des matériaux en aménagement interne de la crèche a une importance sur le fonctionnement, le type de sol, la couleur des murs, la nature des éclairages et en l'espèce les nombreuses parois vitrées prévues au projet, seront-elles parfaitement compatibles avec le fonctionnement quotidien d'un établissement de la petite enfance tel que le futur délégataire l'envisage.

Pour ce type d'équipement, une attention toute particulière doit être portée sur le traitement acoustique des locaux de vie, d'éveil et de repos des tous petits.

Au-delà des textes en vigueur qui s'imposent à la maîtrise d'ouvrage, l'expertise de professionnels de la petite enfance permettrait d'éviter vraisemblablement des erreurs de conception.

3- La future crèche et les besoins de l'arrondissement

Rappelons qu'avec la création de 96 logements mitoyens de la crèche, dont certains sont des grands logements donc potentiellement pour des familles avec enfants, la capacité d'accueil bloquée à 60 berceaux interroge la mairie du 1^{er} arrondissement qui gère déjà, au titre des équipements transférés, 3 crèches (189 berceaux) et 2 haltes-garderies (90 places) se pose naturellement comme un partenaire évident à la maîtrise d'ouvrage tant pour apporter son expérience et son expertise à la phase préparatoire liée au présent permis de construire que pour la gestion, même partielle, des places dans leurs modalités d'attribution.

A de nombreuses reprises nous avons émis le souhait que 50% des berceaux qui vont être créés devront être attribués aux habitants du 1^{er} arrondissement.

Dans le pire des cas, il s'agirait de ne réserver qu'une trentaine de place si l'espace n'était pas optimisé.

Sachant qu'à ce jour la mairie du 1^{er} arrondissement a environ 260 dossiers de familles qui demandent une place en crèche, et qu'il est impossible d'estimer le nombre de familles qui viendra se rajouter à ce chiffre lors de la livraison des 96 logements de la SAMARITAINE .

Sachant que d'autres programmes de construction de logements, notamment sociaux (groupe Molière, rue du Colonel Driant, 354 rue Saint-Honoré...) vont être livrés dans les mois qui viennent

Sachant que les statistiques fournies par l'INSEE depuis 2006 montrent une très sensible augmentation de la population du 1^{er} arrondissement, environ de 1.000 habitants (sur 18.000 !) entre le recensement de 1999 et le recensement de 2006.

La question de l'accueil de la petite enfance et du nombre de berceaux à construire se pose crument aujourd'hui comme elle se pose d'ailleurs en matière scolaire avec la potentielle création d'une classe de maternelle supplémentaire à la rentrée 2012.

Cahier des charges

Réhabilitation des anciens grands magasins de la Samaritaine

Dossier d'appel d'offres

Désignation du gestionnaire de la crèche

1. Contexte général de l'opération

La Société des Grands Magasins de la Samaritaine est propriétaire d'un ensemble immobilier constitué de grands magasins, entrepôts, locaux commerciaux et bureaux, compris dans un périmètre situé à Paris dans le 1^{er} arrondissement entre les rues de Rivoli, de la Monnaie, de l'Arbre Sec et le Quai du Louvre (bâtiments 2 et 4 du plan masse annexé ainsi que les immeubles abritant Zara, Séphora, d'une part et Etam d'autre part.).

La Samaritaine prévoit de restructurer les bâtiments 2 et 4 existants afin de réaliser un programme à usage de commerces, bureaux, logements sociaux, un hôtel et une crèche, pour une surface représentant approximativement 70 000 m² SHON.

Le terrain d'assiette de l'opération est donc défini par les deux îlots suivants :

- **l'îlot Rivoli**, compris dans le périmètre délimité au Nord par la rue de Rivoli, à l'Est par la rue de la Monnaie, au Sud par la rue Baillet et à l'Ouest par la rue de l'Arbre Sec, comprenant les bâtiments à usage de grand magasin (ancien magasin n° 4), de résidence hôtelière, d'habitation et de commerce, édifiés sur les parcelles cadastrales section AK n° 34, 35 et 36. En revanche, cet îlot ne comprend pas les bâtiments à usage d'habitation et de commerce, situés aux numéros 8-8bis et 10 de la rue Baillet, sur les parcelles cadastrales section AK n° 32 et 33, qui ne sont pas inclus dans le périmètre de l'opération.
- **l'îlot Seine**, délimité au Nord par la rue Baillet, à l'Est par la rue de la Monnaie, au Sud par le quai du Louvre et à l'Ouest par la place de l'Ecole et la rue de l'Arbre Sec, comprenant trois bâtiments à usage de grand magasin, entrepôts et bureaux dénommés « Sauvage », « Jourdain Verrière » et « Jourdain Plateaux », édifiés sur la parcelle cadastrale section AK n° 31, l'ensemble constituant l'ancien magasin n° 2 de la Samaritaine inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques.

En tant que propriétaire foncier de l'ensemble des bâtiments, la Samaritaine est le maître d'ouvrage de l'opération. La Samaritaine restera propriétaire de l'ensemble du foncier à l'issue des travaux à l'exception des volumes de logements destinés à être cédés à Paris Habitat-OPH.

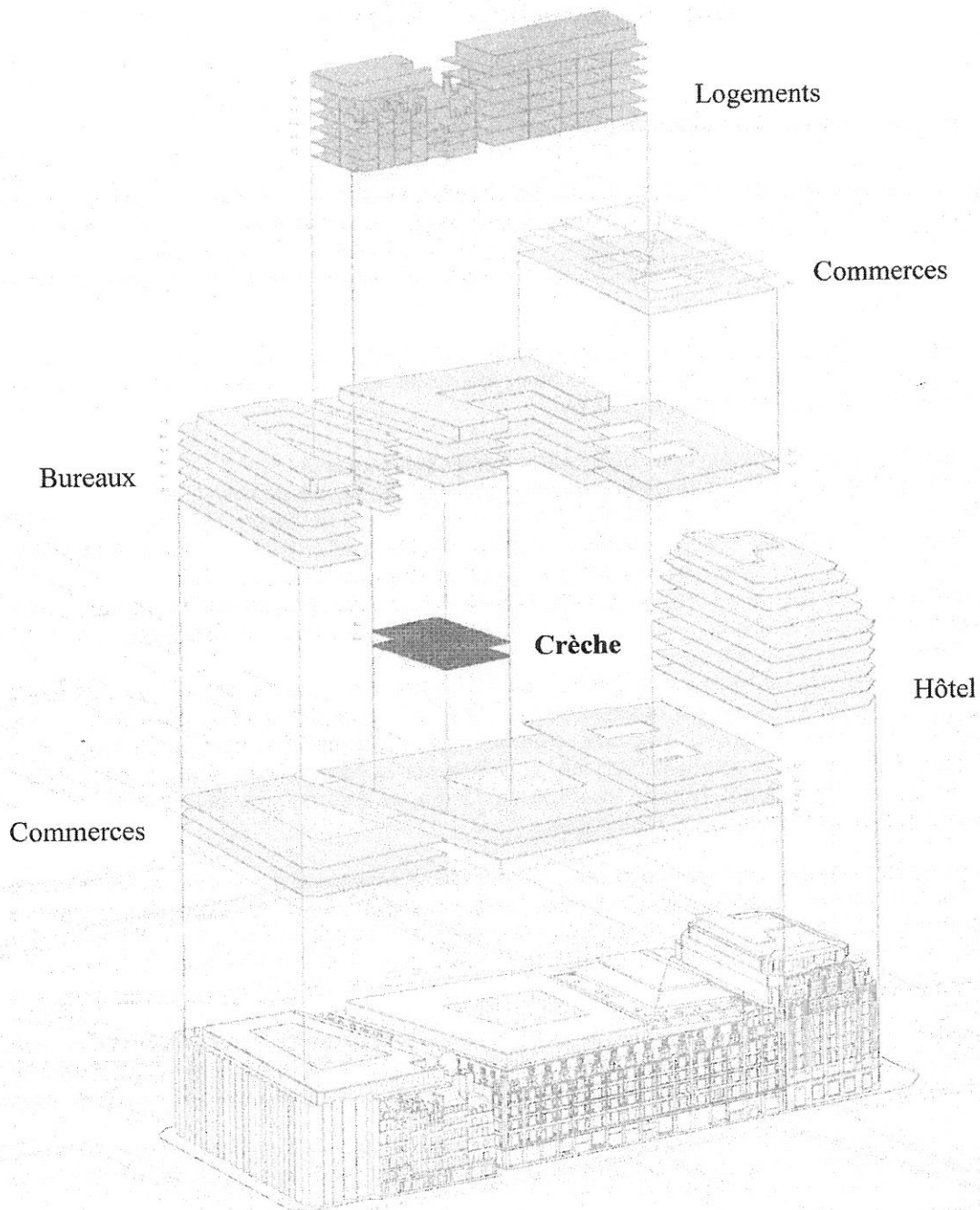
La réalisation de l'hôtel dans le bâtiment Sauvage fait l'objet d'une maîtrise d'ouvrage spécifique au sein du groupe LVMH.

La gestion de la crèche sera confiée à une société spécialisée dans l'administration d'équipements de petite enfance, à qui le volume de la crèche sera loué dans le cadre d'un bail commercial dont la durée dépendra des modalités retenues pour la réalisation de l'équipement.

La répartition prévisionnelle des surfaces par élément de programme dont la Samaritaine assure la maîtrise d'ouvrage directe est la suivante (Shon PC figurant dans le dossier déposé en Mairie le 17/07/2011)

	Ilot Rivoli	Ilot Seine	TOTAL
Logements	2 852 m ²	4 229 m ²	7 081 m ²
Bureaux	8 648 m ²	11 598 m ²	20 246 m ²
Commerces	6 893 m ²	19 493 m ²	26 386 m ²
Services publics	15 m ²	1 133 m ²	1 148 m ²
TOTAL	18 408 m²	36 453 m²	54 861 m²

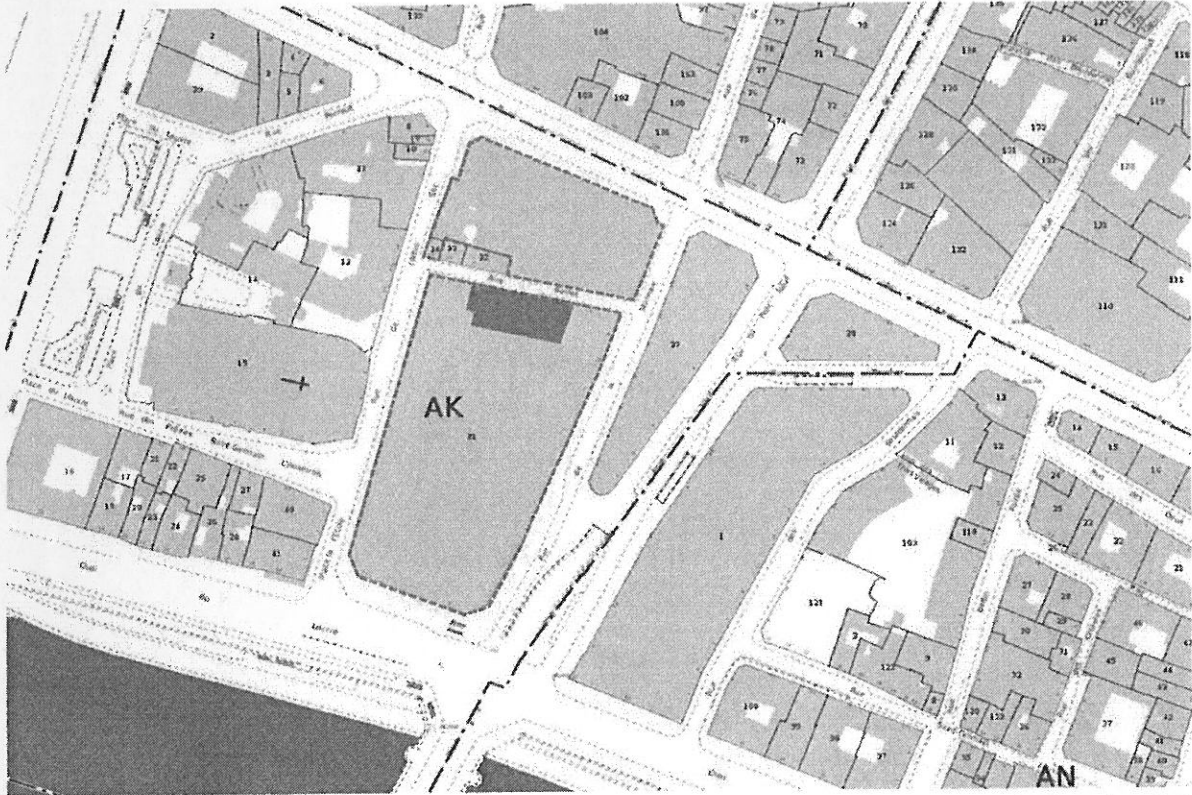
Pour mémoire, l'hôtel situé dans le bâtiment Sauvage, représente une Shon de 14 423 m². Ces surfaces, figurant au dossier de demande de Permis de construire déposé en juillet 2011 au stade APS, sont celles qui sont arrêtées pour les phases APD et suivantes.



Axonométrie générale du projet

2. Descriptif sommaire de la crèche

La future crèche sera localisée dans L'îlot Seine côté rue Baillet. L'ensemble immobilier de cet îlot est édifié sur la parcelle cadastrale section AK n° 31, et comprend trois bâtiments nommés respectivement «Sauvage», «Jourdain Verrière» et «Jourdain Plateaux». L'ensemble présente la particularité d'être inscrit en totalité à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques.



Repérage des parcelles concernées par le projet de réaménagement global, avec localisation de l'emprise de la crèche au R+2 et R+3 de l'îlot Seine

Le projet d'ensemble prévoit l'implantation de la crèche dans l'îlot Seine côté rue Baillet, au 2^{ème} et au 3^{ème} étage du bâtiment « Jourdain Plateaux » dont la partie centrale, aujourd'hui très hétérogène, sera démolie pour laisser la place à un vaste patio.

La crèche disposera d'un accès autonome au RC situé rue Baillet. Cet accès qui comprendra un hall et un local de 20 m² environ dédié au rangement des poussettes.

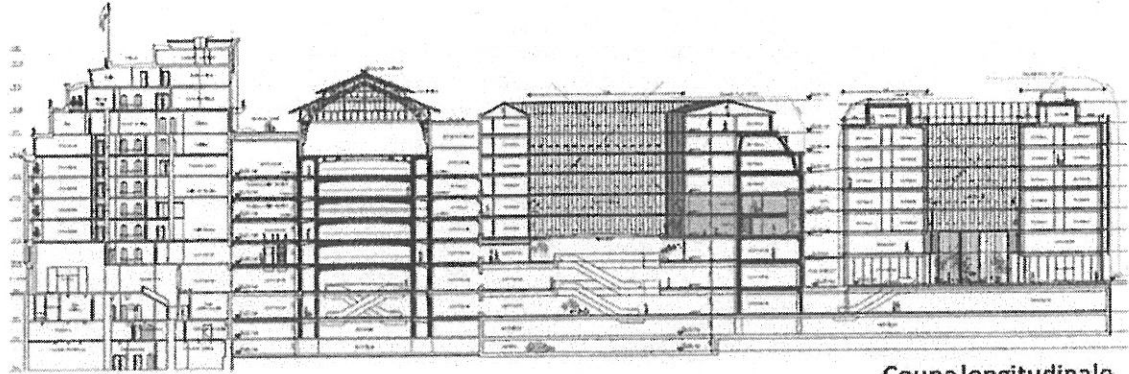
A chaque niveau, la crèche s'organisera autour d'une circulation centrale, distribuant les locaux techniques, la salle de motricité, les jeux d'eau et les bureaux côté rue, et les pièces d'éveil et de repos côté cour.

Comme les différents programmes implantés autour du patio, la crèche s'inscrira dans une nouvelle épaisseur de bâtiment, ce qui lui permettra de bénéficier de deux façades :

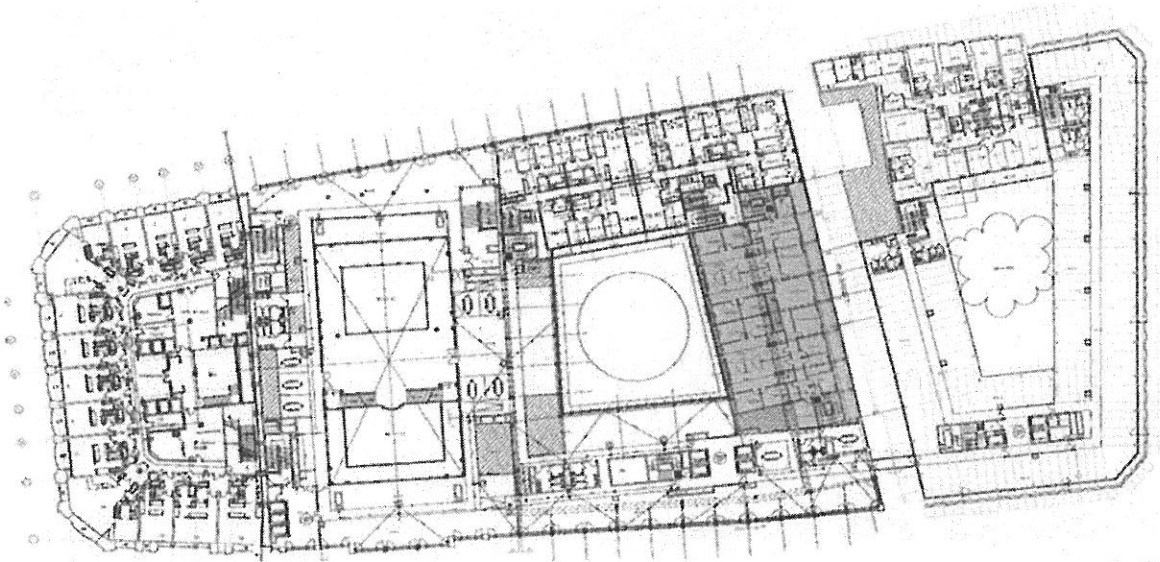
- Côté rue, les façades existantes sont protégées au titre des Monuments historiques, et elles seront restaurées à l'identique, ce qui ne leur permettra pas de présenter des performances thermiques compatibles avec le Plan Climat de la Ville de Paris. Par conséquent, une nouvelle façade sera créée, en retrait de la façade actuelle. L'intervalle entre les deux enveloppes ouvert sur les deux niveaux de la crèche et inaccessible dans des conditions normales d'utilisation, accueillera un jardin d'hiver.
- Côté intérieur, la façade de la crèche sera traitée de la même manière que les autres parties de façades donnant sur le patio. Orientée plein sud, elle sera traitée de manière à garantir le confort thermique d'été requis.

En absence de jardin, la crèche bénéficiera d'un préau couvert. Celui-ci, situé au niveau inférieur (R+2) sera ouvert sur le patio intérieur, avec lequel il formera une continuité visuelle.

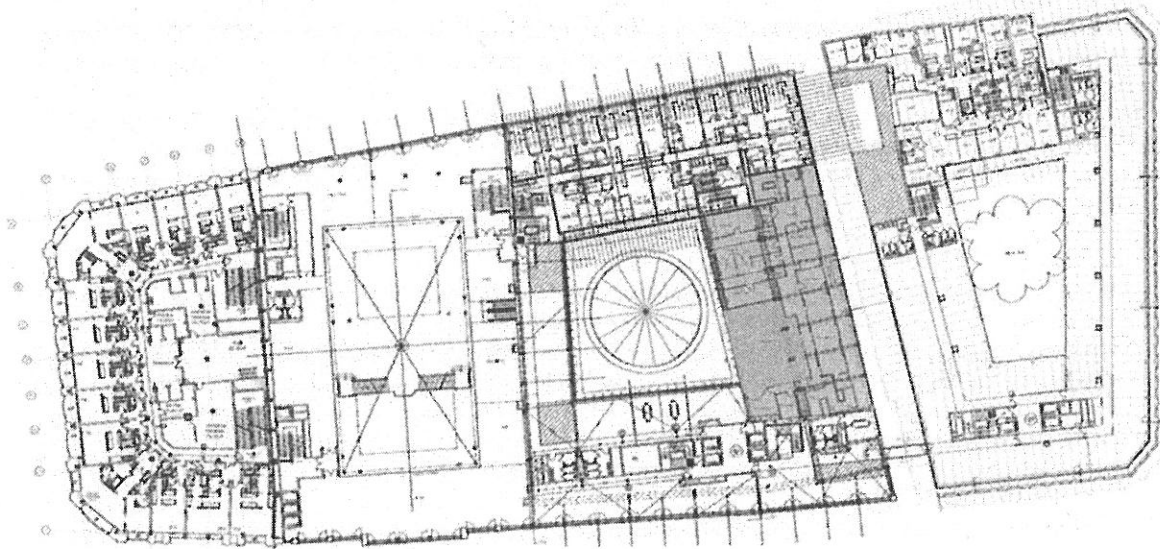
SAMARITAINE



Coupe longitudinale



R+3



R+2

Les plans détaillés de la crèche (plans joints à la demande de Permis de construire) sont joints au présent dossier de consultation.

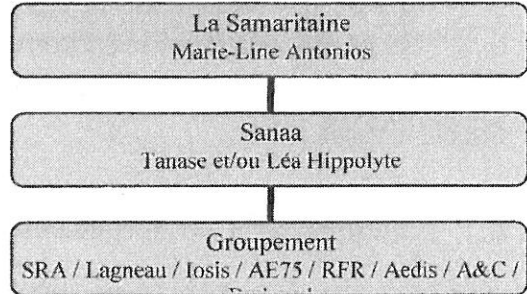
3. Principaux intervenants et niveaux de responsabilité associés

L'agence SANAA a été retenue par La Samaritaine pour assurer la maîtrise d'œuvre architecturale de l'ensemble du projet et pour assurer la direction des études. Un groupement de maîtrise d'œuvre agit sous sa responsabilité pour mener à bien le projet.

Groupement de maîtrise d'œuvre

SRA	Architecte
François Brugel	Architecte
Cabinet LAGNEAU	Architecte du patrimoine
IOSIS	Coordination études – MOEX
RFR GO	BET structure pour l'ilot Rivoli
AEDIS	BET structure pour l'ilot Seine
RFR	BET façades
BARBANEL	BET fluides
ACOUSTIQUE CONSEIL	BET acoustique
AE 75	Economiste

Direction générale des études

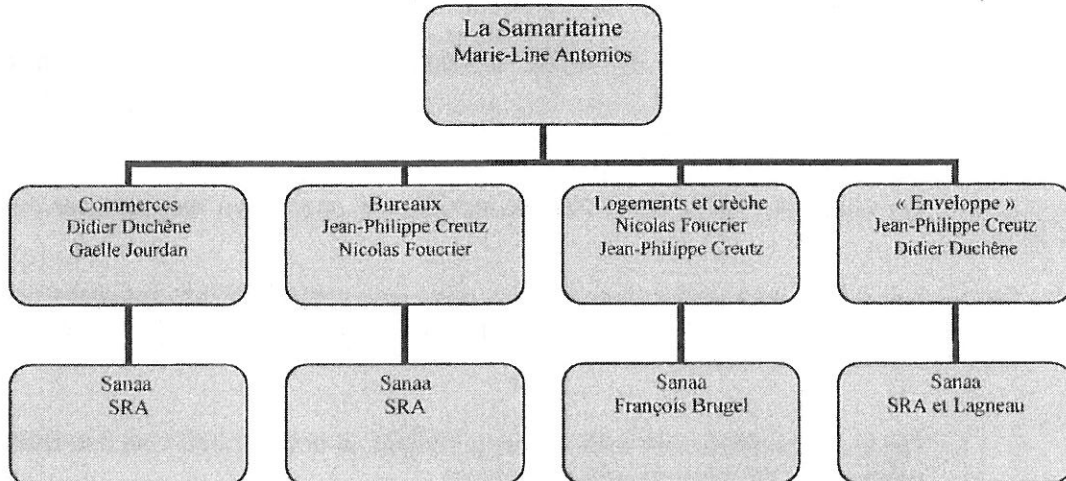


Pour mener à bien les études puis la réalisation du projet, des missions transversales ont par ailleurs été confiées à divers assistants à maîtrise d'ouvrage (environnement, accessibilité PMR...), et à divers conseils techniques qui ne font pas partie du groupement de maîtrise d'œuvre (Contrôle technique, Coordination SPS, Coordination SSI).

Les bâtiments 2 et 4 existants sont divisés en quatre périmètres d'études, correspondants chacun à un ensemble de travaux :

1. Commerces (Seine et Rivoli)
2. Bureaux (Seine et Rivoli)
3. Logements et crèche (Seine et Rivoli)
4. L'enveloppe (façades, toitures et verrières - Seine et Rivoli)

Pour chaque périmètre d'études, le groupement désigne un unique responsable pour les discussions avec La Samaritaine.



4. Répartition des types de travaux et enveloppe prévisionnelle

Parallèlement à la définition de périmètres d'études distincts, le projet opère une distinction entre les nature de travaux à réaliser, qui diffèrent d'un bâtiment à l'autre :

- Ilot Rivoli : construction d'un ouvrage neuf à l'emplacement de l'ancien magasin 4 après démolition complète des bâtiments existants 4 et réhabilitation lourde des immeubles situées rue de l'Arbre sec. Conservation des existants sis 8, 8bis, 10 et 12 rue Baillet (copropriétés situées hors projet)
- Ilot Seine : réhabilitation lourde et comprenant des démolitions, d'importantes reprises de structures, et la réfection totale du clos et couvert,

L'enveloppe prévisionnelle affectée aux travaux de la crèche représente 2,5 M€ HT, pour un équipement livré fini.

5. Avancement du dossier et planning prévisionnel

Dépôt du dossier de demande de Permis de construire - effectué	12 juillet 2011
Rendu de l'APS - réalisé	21 juillet 2011
Recalage du programme et démarrage de l'APD	10 novembre 2011
Rendu de l'APD	mi avril 2012
Délivrance du PC	juin 2012
Démarrage prévisionnel du chantier	septembre 2012
Durée prévisionnelle du chantier	27 mois

6. Attendus

La crèche prévue au projet ne sera pas une crèche municipale, et son volume restera propriété de La Samaritaine. Dans la mesure où La Samaritaine n'a pas vocation à gérer des établissements de petite enfance, la gestion de cet équipement sera confiée à une société spécialisée, dont la désignation constitue l'objet du présent appel d'offres.

Afin de permettre l'appréciation de son offre, le candidat remettra une proposition détaillée comprenant :

I. Une proposition de loyer

La proposition que les candidats remettront devra comprendre une proposition de loyer avec deux alternatives :

1. Les travaux sont à la charge du preneur, qui assurerait l'aménagement complet d'une coque nue livrée avec les fluides en attente. Dans cette hypothèse, la Samaritaine assurerait néanmoins les travaux suivants :
 - Façades et menuiseries extérieures, y compris la double peau côté rue Baillet et les garde-corps du préau couvert côté atrium
 - Ascenseurs
 - Gros œuvre des escaliers reliant la crèche au RC

Dans ce cas de figure, la proposition comprendra le coût estimé des aménagements, et la durée envisagée du bail, qui couvrira nécessairement la durée nécessaire pour l'amortissement des travaux.

2. Le preneur prend en gestion un équipement livré fini. Dans cette hypothèse, à l'exception du mobilier non solidaire des murs, la crèche sera livrée « clés en mains ». Cette solution n'obère en rien la mise au point du projet entre les équipes de maîtrise d'œuvre de la Samaritaine et le gestionnaire de la crèche qui aura été retenu.

A ce jour, le nombre de places dont la Ville souhaite bénéficier au sein du futur équipement n'est pas connu. Par conséquent, pour chacune des deux alternatives mentionnées ci-dessus, une hypothèse basse et une hypothèse haute de loyer seront proposées à la Samaritaine:

1. Hypothèse haute : 30 % des places réservées par la Ville
2. Hypothèse basse : Aucune place réservée par la Ville

Au total, les candidats devront donc proposer quatre scénarios locatifs.

II. Une note synthétique qui permettra d'apprécier la qualité de l'offre

La note devra contenir les éléments suivants :

- Rappel succinct des caractéristiques de la société (nombre de crèches gérées, nombre d'enfants accueillis, Chiffre d'affaire, nombre de salariés...)
- Projet pédagogique envisagé pour la crèche de la Samaritaine (activités proposées, accueil) et moyens associés (Pourcentage de personnel qualifié, nombre de personnes envisagé, amplitude horaires d'ouverture de l'établissement...)

III. Analyse des plans de la crèche joints en annexe

Les plans joints à l'appel d'offre sont ceux du dossier de Permis de Construire. Ils ont été validés par la DFPE et par la PMI, mais ils seront amenés à évoluer dans le cadre des études d'avant projet détaillé en cours. Par ailleurs, la crèche présente actuellement une superficie très importante compte tenu du nombre de places prévu.

Sur la base des plans qui leur sont remis, il est donc demandé aux candidats :

- d'effectuer une lecture critique des aménagements proposés, et de pointer les dispositions qui ne leur paraissent pas compatibles avec l'organisation de l'espace qu'ils ont l'habitude de concevoir ou de pratiquer
- D'examiner des pistes d'optimisation pour permettre, à qualité d'espaces constante, d'accueillir 10 à 15 places en plus par rapport à ce qui est prévu actuellement.

Au regard des attendus énumérés ci-avant, les offres remises feront l'objet d'une analyse qui conduira à une pré-sélection d'au moins deux candidats avant un choix définitif du gestionnaire de la crèche fin janvier 2012.

Les candidats pourront produire tous les documents qu'ils jugent utiles pour appuyer leur propos, mais il est précisé que la fourniture de documents graphiques n'est pas demandée dans le cadre de l'analyse des plans et qu'elle ne saurait par conséquent constituer un critère discriminant d'appréciation des offres.

La réponse à l'appel d'offres est attendu pour le **Vendredi 3 février 2012** et sera transmise à :

Monsieur Jean-Philippe CREUTZ
Directeur de Programmes
LA SAMARITAINE
Tél : 01 44 39 61 85
Portable : 06 43 75 19 12
E-mail : jcreutz@samaritaine.fr

61 56 81 28 40

7. Documents remis :

1. Notice architecturale de l'ilot Seine jointe au dossier de demande de Permis de construire
2. Plans Architectes (RC, R+2 et R+3)
3. Plans de sécurité Incendie et d'accessibilité de la crèche
4. Programme environnemental de la crèche

CONTEXTE GENERAL DE L'OPERATION

ILOT RIVOLI et SEINE

S O M M A I R E

CHAPITRE 1 – CONTEXTE GENERAL DE L'OPERATION (ILOT RIVOLI et SEINE)

1.1 – ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'OPERATION

- 1.1.1 – Une opération inscrite dans la continuité historique du lieu
- 1.1.2 – La spécificité de l'opération : un projet privé d'intérêt public
- 1.1.3 – Principaux défis à relever

1.2 – PERIMETRE DE L'OPERATION

- 1.2.1 – Propriétés foncières
- 1.2.2 – Dépendances du domaine public communal de Paris

1.3 – PROGRAMME

- 1.3.1 – Le projet commercial
- 1.3.2 – Le projet de logements
- 1.3.3 – Le projet de crèche
- 1.3.4 – Le projet hôtelier
- 1.3.5 – Le projet de bureaux

CHAPITRE 2 – ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS (ILOT RIVOLI et SEINE)

2.1 – CONTEXTE URBAIN GENERAL

- 2.1.1 – Rappel historique
- 2.1.2 – L'environnement lointain, reflet de la richesse et la variété du paysage parisien
- 2.1.3 – L'environnement proche
- 2.1.4 – L'environnement naturel

2.2 – CARACTERISTIQUES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DE LA SAMARITAINE

- 2.2.1 – Compréhension générale des deux îlots
- 2.2.2 – L'îlot Rivoli
- 2.2.3 – L'îlot Seine

CHAPITRE 3 – PRESENTATION GENERALE DU PROJET (ILOT RIVOLI et SEINE)

3.1 – AMENAGEMENT DU TERRAIN ET PARTI GENERAL

- 3.1.1 – Les deux îlots de la Samaritaine
- 3.1.2 – Les différents bâtiments
- 3.1.3 – Les façades de la Samaritaine
- 3.1.4 – Les façades Rivoli
- 3.1.5 – Les façades Seine
- 3.1.6 – Le passage de la Samaritaine
- 3.1.7 – Le passage de la Samaritaine et ses 3 cours

CHAPITRE 1 – CONTEXTE GÉNÉRAL DE L'OPÉRATION (ILOT RIVOLI et SEINE)

1.1 – ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'OPÉRATION

1.1.1 – Une opération inscrite dans la continuité historique du lieu

Depuis l'ouverture du premier magasin en 1870, la Samaritaine a remodelé pendant près d'un siècle le quartier Saint-Germain-l'Auxerrois, faisant évoluer, dans un mouvement continu, sa structure urbaine, son vocabulaire architectural et sa physionomie commerciale. Œuvre de deux architectes en avance sur leur temps, Frantz Jourdain et Henri Sauvage, elle a imprimé dans l'imaginaire des parisiens l'image d'un lieu unique, structurant du paysage de la rive droite de Paris. En charge de la renaissance de cette « institution » à laquelle les parisiens témoignent un attachement particulier, nous assumons cet héritage, aussi attentifs à respecter la dimension historique du lieu pour révéler et mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine qu'à prolonger l'audace et l'innovation des fondateurs pour donner une identité contemporaine à la nouvelle Samaritaine.

1.1.2 – La spécificité de l'opération : un projet privé d'intérêt général

La renaissance de la Samaritaine constitue une opération de renouvellement urbain à grande échelle au cœur de Paris, visant à concilier l'équilibre économique d'une opération privée avec les enjeux économiques, sociaux, architecturaux et environnementaux de la métropole parisienne:

- Revitaliser le tissu économique du quartier Rivoli -Saint-Germain-l'Auxerrois en donnant une image nouvelle de la Samaritaine qui renforce son caractère emblématique. Un concept commercial et architectural fort concourra à faire de la Samaritaine un lieu de destination pour les parisiens, les franciliens et les touristes qui devra recréer de l'animation et des flux dans le quartier.
- Créer des emplois pérennes dans Paris en développant des activités compatibles avec la préservation et la mise en valeur du patrimoine historique en particulier le bâtiment 2 inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques.
- Renforcer le caractère résidentiel de ce quartier en réduisant de façon significative le déficit de l'arrondissement en logements sociaux et en créant un équipement de petite enfance pour permettre aux familles et aux jeunes ménages de se maintenir au cœur de Paris.
- Révéler les qualités architecturales et patrimoniales du lieu, en menant une opération de restauration d'un ensemble d'édifices en grande partie protégés au titre des monuments historiques ou présentant un intérêt historique.
- Incrire le projet dans une démarche exemplaire de développement durable dans tous les domaines, notamment conformément au Plan Climat de Paris : économie des ressources, maîtrise des flux logistiques, biodiversité, chantiers à faibles nuisances.

1.1.3 – Principaux défis à relever

Le cahier des charges retenu traduit la complexité du projet et son ambition. Comment aménager un « morceau » de quartier dans un ensemble immobilier unitaire dont l'essentiel (80% des surfaces) est protégé au titre des Monuments historiques ? Comment transformer un site introverti en lieu de vie mieux connecté à la ville ? Comment faire émerger une identité d'ensemble malgré la diversité des fonctions et l'hétérogénéité architecturale du site ? Comment intégrer les ouvrages neufs aux existants réhabilités ? Comment « faire événement » tout en respectant le rythme urbain, avec une façade emblématique sur la rue de Rivoli qui réponde à celle du bâtiment Sauvage côté Seine. A ces questions multiples, parfois paradoxales, la réponse urbaine et architecturale est simple et essentielle. Elle exclut superflu et gratuité pour privilégier l'insertion urbaine du bâtiment contemporain et la réhabilitation rigoureuse du patrimoine architectural, le tout permettant d'installer une véritable relation entre l'espace architectural et la diversité des publics qui devront se l'approprier : habitants et employés du quartier et de la future Samaritaine, clients et visiteurs, qu'ils soient parisiens, franciliens ou touristes.

1.2 – PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

1.2.1 – Propriétés foncières

L'opération, objet du présent dossier porte sur un ensemble immobilier propriété de la société «Grands Magasins de la Samaritaine Maison Ernest Cognac S.A»

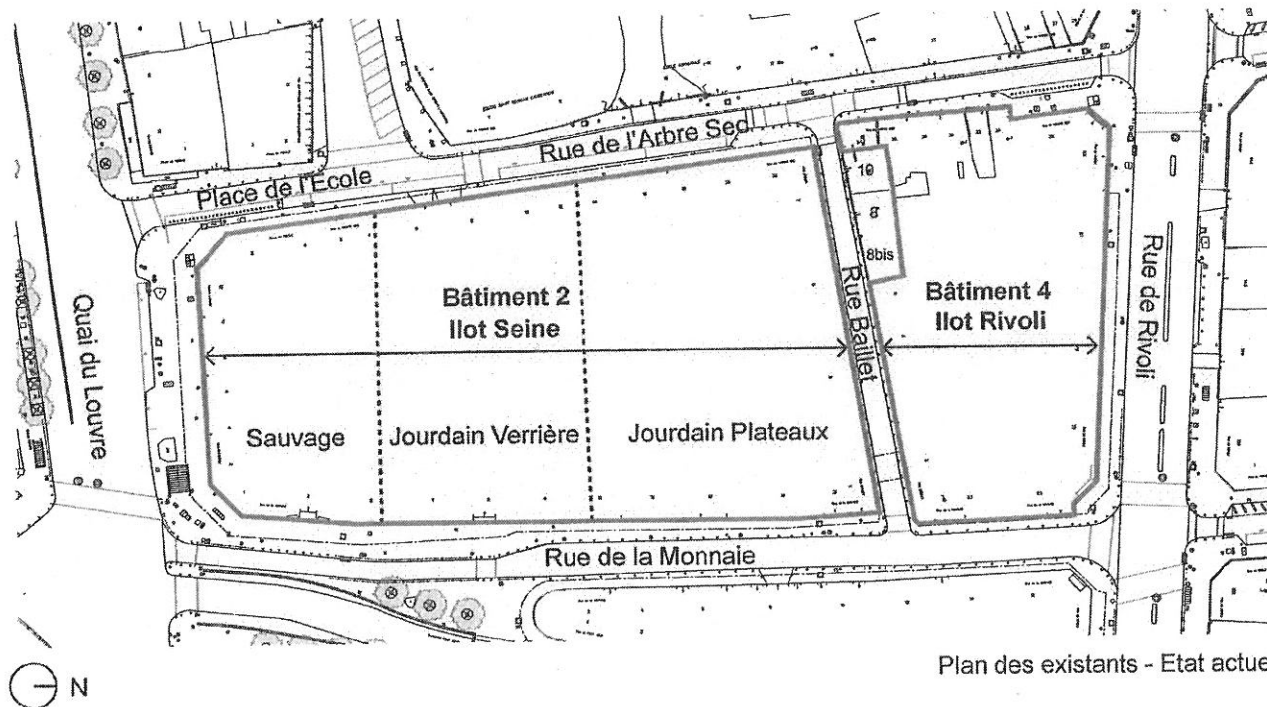
Cet ensemble immobilier, constitué d'immeubles à usage de commerce, habitation, hôtel, entrepôts et bureaux situés dans le 1er arrondissement de Paris, s'étend sur les deux îlots suivants :

- l'îlot Rivoli

Compris dans le périmètre délimité au Nord par la rue de Rivoli, à l'Est par la rue de la Monnaie, au Sud par la rue Baillet et à l'Ouest par la rue de l'Arbre Sec, comprenant les bâtiments à usage de grand magasin (ancien magasin n° 4), de résidence hôtelière, d'habitation et de commerce, édifiés sur les parcelles cadastrales référencées section AK n° 34, 35 et 36. Cet îlot comprend également les bâtiments à usage d'habitation et de commerce, situés aux numéros 8-8bis et 10 de la rue Baillet, sur les parcelles cadastrales référencées section AK n° 32 et 33, qui ne font toutefois pas partie du périmètre de l'opération.

- l'îlot Seine

Délimité au Nord par la rue Baillet, à l'Est par la rue de la Monnaie, au Sud par le quai du Louvre et à l'Ouest par la place de l'Ecole et la rue de l'Arbre Sec, comprenant trois bâtiments à usage de grand magasin dénommés « Sauvage », « Jourdain Verrière » et « Jourdain Plateaux », édifiés sur la parcelle cadastrale référencée section AK n° 31, l'ensemble constituant l'ancien magasin n° 2 de la Samaritaine inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques.



Plan des existants - Etat actuel

1.2.2 – Dépendances du domaine public communal de Paris

Par ailleurs, la société « Grands Magasins de la Samaritaine Maison Ernest Cognacq S.A. » occupe les emprises foncières suivantes, dépendant du domaine public communal, en vertu d'autorisations d'occupation du domaine public consenties par la Commune de Paris, l'autorisant à construire et exploiter des galeries souterraines et/ou des passerelles permettant soit de relier les différents bâtiments visés ci-dessus, soit d'en faciliter les accès, soit d'en compléter les surfaces :

- les galeries souterraines situées rue de la Monnaie, au droit des immeubles situés aux numéros 2 à 10 et numéros 13 à 21 rue de la Monnaie.
- les galeries souterraines situées (1°) rue de la Monnaie reliant les immeubles situés aux numéros 16 et 25, et (2°) rue Baillet reliant les immeubles situés aux numéros 1 et 2.
- les galeries souterraines situées place de l'Ecole reliant les 1er et 3ème sous-sols du magasin et l'ancien quai de livraison situé 11, rue des Prêtres-Saint-Germain-l'Auxerrois.
- le passage souterrain situé quai du Louvre, reliant le 1er sous-sol du magasin et la station du métro «Pont-Neuf» de la ligne n°7.
- les galeries souterraines situées rue des Prêtres-Saint-Germain-l'Auxerrois reliant le parking public Saint-Germain-l'Auxerrois et le magasin n° 2.
- les passerelles situées rue Baillet reliant les 1er, 2ème et 3ème étages des anciens magasins n° 2 et 4.

1.3 – PROGRAMME

A la suite de la fermeture des grands magasins n° 2 et 4, la société « Grands Magasins de La Samaritaine Maison Ernest Cognacq S.A. » envisage de réaliser une importante opération de reconstruction et de réhabilitation des anciens grands magasins visant à permettre l'intégration de nouvelles fonctions (bureaux, logements, hôtel, crèche) sur ce site au sein d'un patrimoine historique important.

Le programme élaboré se fixe pour ambition de redonner un statut architectural cohérent aux deux îlots et de composer et redynamiser un quartier aux fonctions multiples pour assurer une véritable mixité d'usage avec du commerce et de la restauration, des logements sociaux conservés et des logements existants, une crèche, un hôtel, des bureaux.

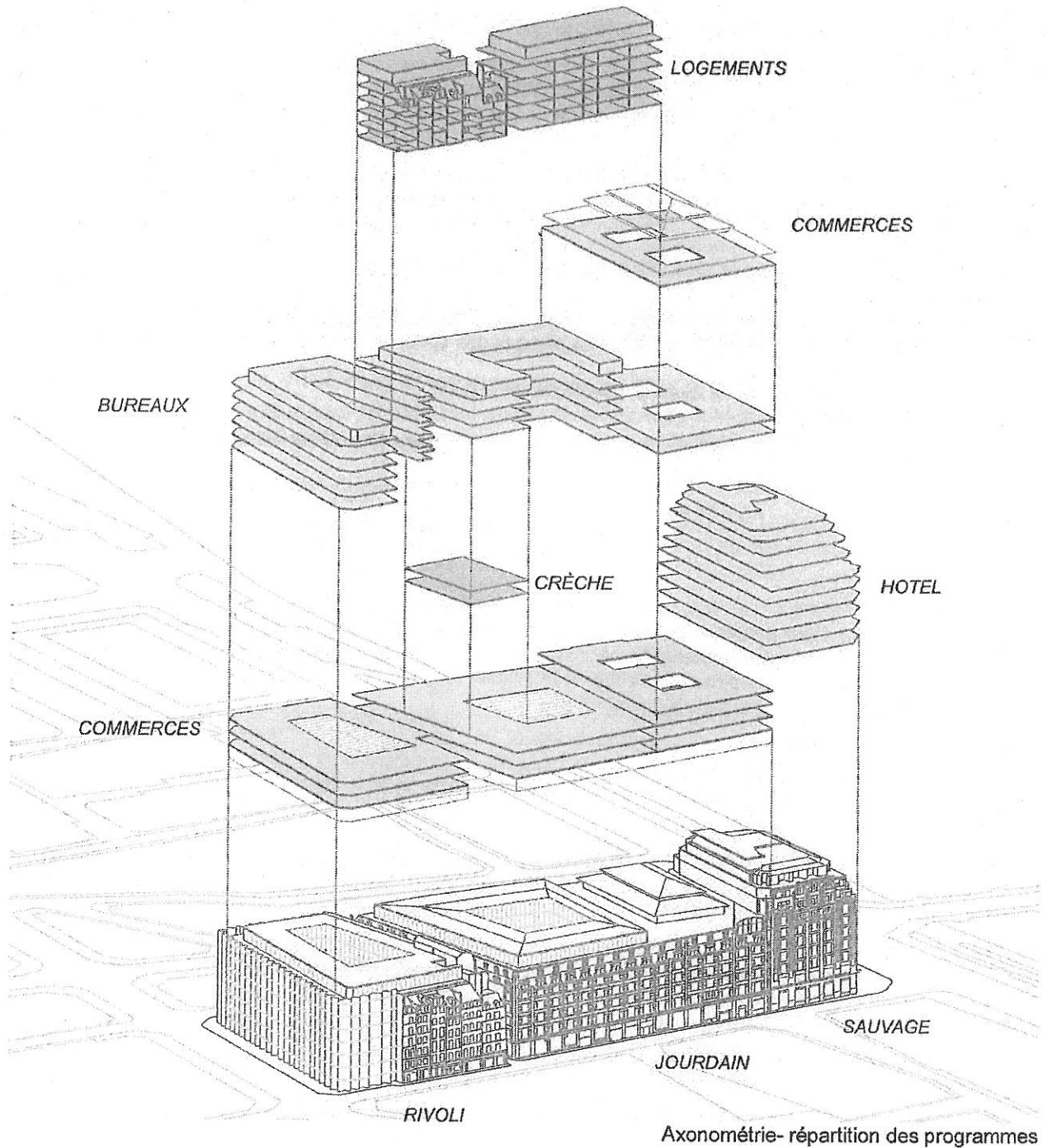
Ce projet mixte entend également redonner au site une nouvelle identité, d'une part, en unifiant les divers bâtiments qui le composent par la création d'une véritable continuité intérieure, et d'autre part, par le renouvellement de la façade du bâtiment implantée le long de la rue de Rivoli.

Le site, dans sa configuration après travaux, sera composé de deux grandes entités séparées par la rue Baillet :

- au Nord, le bâtiment Rivoli.
- au Sud, le bâtiment Seine (intégrant les bâtiments Sauvage, Jourdain Verrière et Jourdain Plateaux).

Dans cette perspective, la Samaritaine a établi un programme d'ensemble se développant sur une surface hors œuvre brute totale de 69 287 m² environ se décomposant de la manière suivante :

- 26 386 m² environ de surface hors œuvre nette totale à usage de commerce (ci-après dénommée le "Programme Commerce"),
- 7 081 m² environ de surface hors œuvre nette totale à usage d'habitation (ci-après dénommée le "Programme Logement"),
- 20 246 m² environ de surface hors œuvre nette totale à usage de bureaux (ci-après dénommée le "Programme Bureaux"),
- 1 133 m² environ de surface hors œuvre nette totale à usage de crèche (ci-après dénommée le "Programme Crèche"),
- 14 423 m² environ de surface hors œuvre nette totale à usage d'hôtel (ci-après dénommée le "Programme Hôtel").



La SHON de ce programme se répartit dans les deux bâtiments de la manière suivante :

- a - 18 408 m², dans le bâtiment Rivoli, lesquels se décomposent comme suit :
 - 6 893 m² de commerces,
 - 2 852 m² de logements sociaux,
 - 8 648 m² de bureaux,

- b - 50 876 m², dans le bâtiment Seine, lesquels se décomposent comme suit :
 - 19 493 m² de commerces,
 - 4 229 m² de logements sociaux,
 - 1 133 m² de crèche,
 - 14 423 m² d'hôtel,
 - 11 598 m² de bureaux.

1.3.1 – Le programme commercial

Répondant aux obligations du Plan Local d'Urbanisme révisé imposant une proportion de la S.H.O.N. destinée au commerce calculée globalement sur les deux îlots d'au moins 36 % de la S.H.O.N. totale, le programme commercial devra permettre la création d'une galerie commerciale d'une surface hors œuvre nette globale de 26 586 m², s'étendant sur les deux îlots et comprenant :

- deux moyennes surfaces, un grand magasin et des espaces de services et de restauration, s'étendant sur les deux îlots, au 1er sous-sol de l'îlot Rivoli et des bâtiments « Jourdain Verrière » et « Jourdain Plateaux », aux rez-de-chaussée et 1er étage de l'îlot Rivoli et des bâtiments « Jourdain Verrière », « Jourdain Plateaux » et « Sauvage », ainsi qu'aux 2ème et 5ème étage du bâtiment « Jourdain Verrière »,
- un mail et des espaces d'accueil et de services (sanitaires, stationnement des vélos et poussettes...),
- des espaces verts,
- une aire de livraison commune située rue de l'Arbre Sec, dans le bâtiment « Jourdain Plateaux », avec une batterie de trois ascenseurs desservant les différents niveaux des surfaces de vente, des locaux techniques, de service et de stockage,
- des locaux de stockage situés au 2ème sous-sol des deux îlots,
- des locaux techniques et de service (direction de la galerie, local courrier, locaux de nettoyage, d'entretien et de maintenance, locaux de collecte, de tri et de compactage des déchets...) situés au 2ème sous-sol des deux îlots,
- un local transport de fonds situé rue de l'Arbre Sec, au rez-de-chaussée de l'îlot Seine.

A ce titre, dans la mesure où le projet permettra de regrouper plusieurs magasins sur un même site, ces magasins seront dès lors considérés comme faisant partie d'un même ensemble commercial, lequel fera l'objet d'une unique autorisation d'exploitation commerciale.

Les surfaces prévues sont réparties principalement autour d'un axe de circulation central permettant de traverser le site depuis la rue de Rivoli jusqu'au Pont-Neuf. Ce parcours assurera ainsi la continuité entre les bâtiments Rivoli et Seine. Toutefois, les trois cours intérieures jalonnant et rythmant cet axe offriront des ambiances multiples et évolutives, réservant aux visiteurs des animations événementielles.

L'entrée principale se situera au centre de la façade du bâtiment rue de Rivoli, avec des entrées secondaires rues Baillet, de la Monnaie et de l'Arbre Sec.

Les différents locaux commerciaux disposeront de vitrines au RDC et au R+1, visibles aussi bien à l'intérieur de l'espace commercial qu'à l'extérieur depuis la rue, assurant ainsi l'identification immédiate des enseignes et participant à l'animation commerciale du quartier.

Par ailleurs, ces magasins feront l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation, notamment par la création de locaux, équipements et/ou services collectifs (exemple : aire de livraison, locaux déchets, local transport de fonds, local de stationnement des vélos et poussettes, sanitaires publics...).

Pour assurer une gestion optimale des flux logistiques, une aire de livraison commune permettra d'assurer à la fois l'approvisionnement des commerces, des bureaux et de l'hôtel et l'évacuation de leurs déchets respectifs de toute nature. Des ascenseurs et monte-charges communs relieront directement l'aire de livraison au rez-de-chaussée, les locaux de stockage situés au 2ème sous-sol et les différents niveaux des commerces, des bureaux et de l'hôtel.

Ce circuit sera également utilisé pour la collecte, le tri, de compactage et l'enlèvement des déchets de toute nature via l'installation de locaux communs intermédiaires situés au 1er sous-sol.

En matière de protection contre les risques d'incendie et de panique, cette galerie commerciale sera considérée comme un regroupement d'établissements recevant du public de type M et N relevant de la 1ère catégorie. A ce titre, elle disposera d'un service de sécurité commun avec les espaces de bureaux, placé sous l'autorité d'un unique responsable de sécurité. Les locaux du service de sécurité et de sûreté seront situés dans l'îlot Rivoli, aux 1er sous-sol, rez-de-chaussée et 1er étage. Les locaux de sûreté du bâtiment Jourdain sont situés en rez-de-chaussée.

1.3.2 – Le programme de logements

Dans le périmètre constitué, au Nord d'une partie de l'îlot délimité par les rues de l'Arbre Sec, de Rivoli, de la Monnaie et Baillet, et au Sud, de la partie nord de l'îlot délimité par les rues Baillet, de la Monnaie, le quai du Louvre, la place de l'Ecole et la rue de l'Arbre Sec, le Plan Local d'Urbanisme révisé prévoit la création d'un emplacement réservé pour la réalisation en logement social de 25 % de la surface hors œuvre nette, hors rez-de-chaussée, sous-sol, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les obligations résultant de cette réserve s'appliquant globalement sur les deux parties d'îlots délimitées.

Ces logements sociaux seront réalisés:

- pour partie dans l'îlot Rivoli, rue de l'Arbre Sec, dans les bâtiments du 17^{ème} siècle réhabilités auxquels se greffera une partie neuve à l'arrière donnant sur la cour intérieure.
- pour partie dans les bâtiments Jourdain Plateaux.

Pour les logements situés dans l'îlot Rivoli, un accès unique situé rue de l'Arbre Sec permettra d'accéder aux logements situés entre le 1er et le 7ème étages du bâtiment. A côté de l'accès aux étages, le rez-de-chaussée accueillera la loge du gardien ainsi qu'une partie des locaux dédiés au stationnement des vélos et poussettes et les locaux poubelles. Au 1er et 2nd sous-sol seront situés des locaux techniques ou de services ainsi que l'autre partie des locaux vélos/poussettes.

L'accès aux logements situés entre le 1er et le 7ème étages du bâtiment « Jourdain Plateaux » se fera par deux entrées situées rue de l'Arbre Sec. Les locaux dédiés au stationnement des vélos et poussettes seront situés au 1er sous-sol, les locaux poubelles au rez-de-chaussée et donneront directement sur la rue.

Les aires de stationnement pour les véhicules à moteur exigibles au titre des constructions à usage d'habitation seront réalisées dans un parking unique, accessible par une entrée charretière située dans la rue de la Monnaie, après réaménagement de la voirie et des emplacements réservés pour le stationnement des bus de la RATP.

1.3.3 – Le programme de crèche

Le programme de crèche, d'une surface hors œuvre nette de 1 133 m² environ, s'inscrit dans le bâtiment « Jourdain Plateaux » aux 2ème et 3ème étages, donnant d'un côté sur la rue Baillet, de l'autre sur la cour intérieure.

L'accès de cette crèche de 60 berceaux s'effectuera par une entrée située rue Baillet.

La crèche sera un établissement recevant du public de type R de 4ème catégorie.

1.3.4 – Le programme hôtelier

Le programme hôtelier envisagé se développera dans le bâtiment Sauvage de l'îlot Seine, entièrement réhabilité et mis aux normes techniques et fonctionnelles actuelles, depuis le 3ème sous-sol jusqu'à la terrasse panoramique au 10ème étage ainsi que le jardin-terrasse situé au 7ème étage du bâtiment « Jourdain Verrière ».

L'entrée principale de l'hôtel sera située quai du Louvre. De part et d'autre de cette entrée, se trouveront une entrée secondaire et un accès pour le service. Ces trois entrées correspondront d'ailleurs aux accès historiques du bâtiment Sauvage. Entre chacune de ces portes, les vitrines historiques seront restaurées et utilisées pour présenter des œuvres d'art. L'entrée principale du personnel se situera place de l'Ecole.

L'hôtel proposera 73 chambres et suites situées entre les 2ème et 8ème étages. L'étage courant comptera 14 clés, disposées le long des façades sur la rue de la Monnaie, le quai du Louvre et la place de l'Ecole. Le noyau central accueillera les ascenseurs (publics et de service) et les locaux de service (ménage et room service). Sur la partie arrière du bâtiment, il sera proposé à chaque étage un espace dédié aux clients de l'hôtel (centre d'affaire, fitness ou espace enfants).

A l'intérieur du hall principal se trouveront en plus de l'accès aux étages, la conciergerie de l'hôtel ainsi qu'un salon de thé ouvert au public.

Aux 2ème et 3ème sous-sols, outre les locaux techniques, seront installées les réserves de l'hôtel. Les livraisons seront assurées via l'aire de livraison située rue de l'Arbre Sec, au rez-de-chaussée du bâtiment « Jourdain Plateaux », partagée avec les commerces et les bureaux, selon une organisation logistique qui sera mise en place.

L'hôtel comportera également un ensemble spa / fitness / piscine / coiffeur d'une surface d'environ 850 m², situés au 1er sous-sol du bâtiment Sauvage. Ces espaces seront directement desservis depuis le lobby par un escalier monumental accessible aux clients extérieurs à l'hôtel et grâce à un ascenseur réservé aux clients de l'hôtel depuis les chambres. Ce 1er sous-sol accueillera également les locaux sociaux et sanitaires (caféteria, salle de repos) dédiés au personnel.

Les locaux recevant l'administration de l'hôtel seront situés au 1er étage du côté de la place de l'Ecole.

Au 7ème étage, l'hôtel comportera deux salles de restaurants et un bar, tous ouverts au public extérieur, l'une orientée vers une restauration gastronomique et l'autre tournée vers la cuisine traditionnelle. Ces espaces de restauration se poursuivront sur le jardin terrasse autour de la grande verrière du bâtiment Jourdain Verrière.

Le 10ème étage hébergera exclusivement des locaux techniques. Toutefois, un accès encadré à la terrasse sera mis en place afin de permettre au public de découvrir le panorama exceptionnel de la Seine, de l'île de la Cité et de la rive gauche de Paris.

A l'intérieur de l'hôtel, quatre ascenseurs seront dédiés au public et cinq monte-charges au service. Quatre escaliers (dont deux existants) distribueront l'ensemble des étages.

En matière de protection contre les risques d'incendie et de panique, cet hôtel constituera un établissement recevant du public de 2ème catégorie. A ce titre, il disposera de son propre service de sécurité unique.

1.3.5 – Le programme de bureaux

Les bureaux représenteront une surface hors œuvre nette de 20.246 m², répartissant de la manière suivante entre les deux îlots :

- îlot Rivoli : 8.648 m² répartis du 2ème au 7ème étages ;
- îlot Seine : 11.598 m² répartis du 2ème au 7ème étage du bâtiment « Jourdain Plateaux » et aux 3ème et 4ème étages du bâtiment « Jourdain Verrière ».

Le hall d'accès principal et son accueil sera situé rue de la Monnaie dans le bâtiment « Jourdain Plateaux ». Celui-ci sera complété par deux halls secondaires, l'un situé rue de la Monnaie dans le bâtiment « Jourdain Verrière » et l'autre rue Baillet dans l'îlot Rivoli.

Ces bureaux disposeront d'un local commun de stationnement des vélos au premier sous-sol.

Les espaces de bureaux des deux îlots seront reliés par de nouvelles passerelles situées aux 2ème, 3ème et 4ème étages surplombant partiellement la rue Baillet, qui feront l'objet d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public communal.

Tous les espaces de bureaux seront modulables et livrés prêts à être aménagés pour accueillir un ou plusieurs utilisateurs en fonction de leur commercialisation.

Ils disposeront de locaux techniques, de stockage et d'archives situés au 2ème sous-sol.

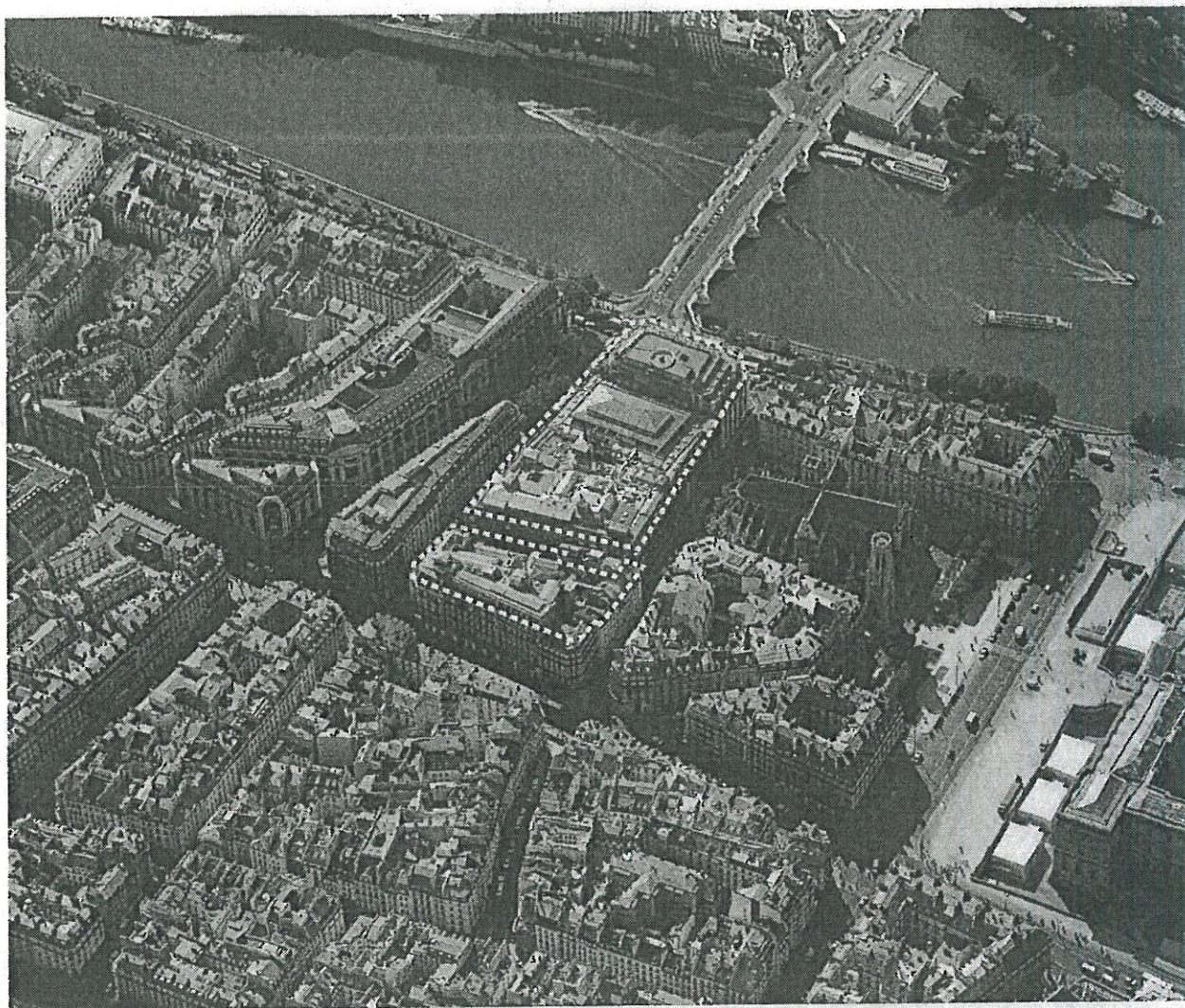
Les approvisionnements de chaque niveau de bureaux seront assurés via l'aire de livraison commune située au rez-de-chaussée de la rue de l'Arbre Sec, grâce à un pôle de livraison mutualisé avec celui des commerces et de l'hôtel. Les ascenseurs et monte-charges seront toutefois privatisés et desserviront directement les locaux techniques, d'archives et de stockage situés au 2ème sous-sol aux différents niveaux des bureaux.

En matière de protection contre les risques d'incendie et de panique, les bureaux répondront aux exigences des établissements recevant du public de type W (administrations, banques, bureaux). Dans ce cadre, ces bureaux disposeront d'un service de sécurité, commun avec les locaux à usage de commerces, placé sous l'autorité d'un même responsable unique de sécurité. Les locaux du service de sécurité et les locaux de sûreté seront situés dans l'îlot Rivoli, aux 1er sous-sol, rez-de-chaussée et 1er étage.

Le projet s'est enrichi en permanence grâce à un travail constant avec la Ville, la Direction des affaires culturelles et les services de l'Etat. Le projet a intégré les observations émises lors de l'enquête publique relative à la révision simplifiée du PLU de Paris et des différentes séances de concertation.

Si le projet est le fruit d'une synthèse de contraintes (patrimoniales, économiques, techniques, règlementaires...), le concept architectural présenté ici, exprime avant tout une ambition : celle de redonner à La Samaritaine une place centrale dans la redynamisation du quartier et de contribuer au rayonnement de Paris parmi les grandes métropoles européennes.

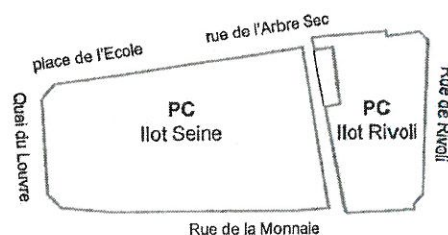
CHAPITRE 2 – ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS (ILOT RIVOLI et SEINE)



Vue aérienne de la Samaritaine existante dans son contexte

2.1 – CONTEXTE URBAIN GÉNÉRAL

La réhabilitation des Magasins de la Samaritaine concerne un ensemble immobilier constitué de grands magasins, d'entrepôts, de locaux commerciaux et de bureaux. Situé sur deux îlot du 1er arrondissement de Paris, l'ensemble constitué par l'îlot Rivoli (anciennement îlot magasin 4) et l'îlot Seine (anciennement îlot magasin 2) est délimité par la rue de Rivoli, la rue de la Monnaie, la rue de l'Arbre Sec, la Place de l'Ecole et le quai du Louvre.



2.1.1 – Rappel historique

2.1.1.1 - L'évolution du quartier

Le site se situe dans le quartier Saint-Germain-l'Auxerrois, dont la forme urbaine, longtemps préservée, a été profondément bouleversée au début du second Empire, à l'occasion du percement de la rue de Rivoli et d'axes transversaux.

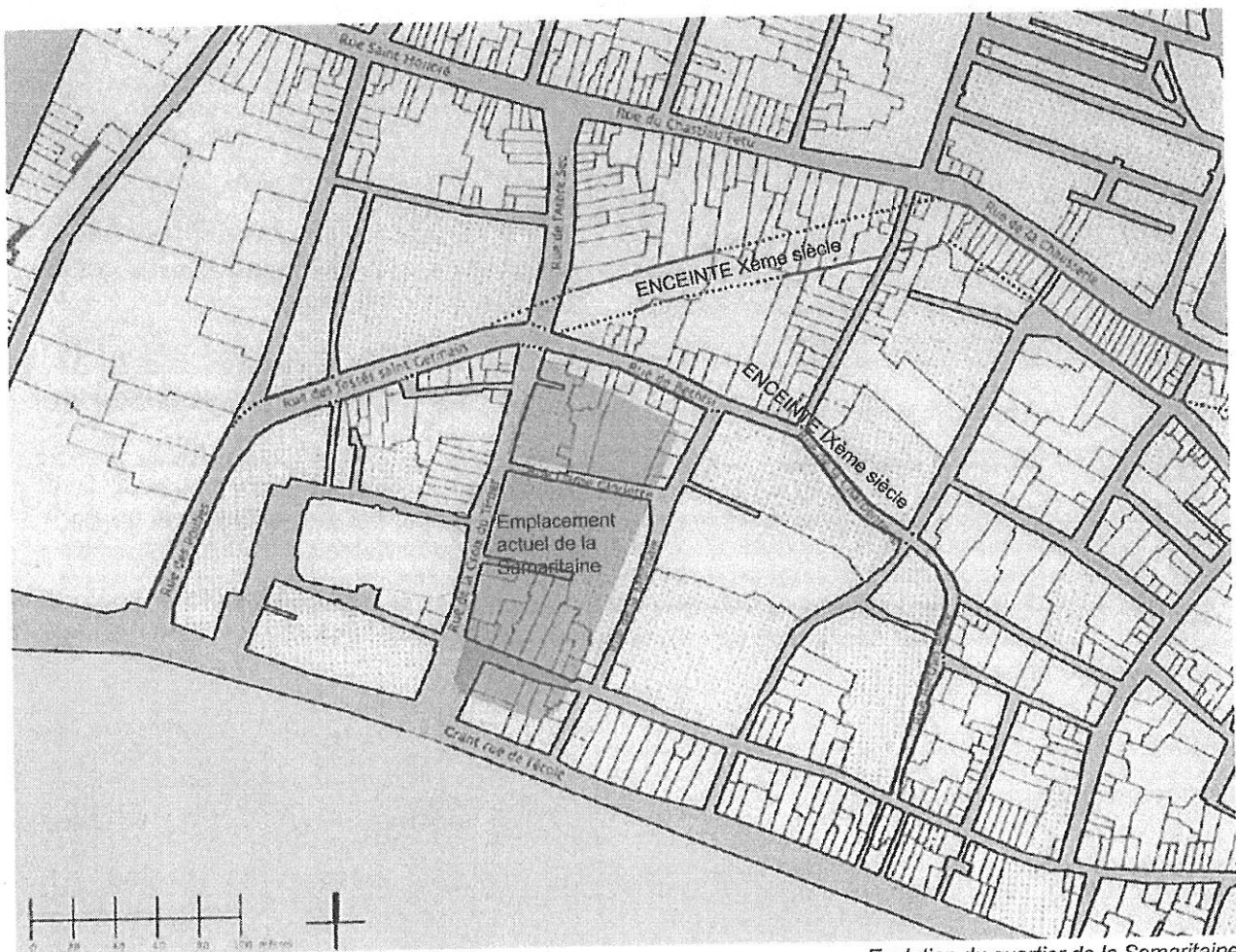
Bien que légèrement périphérique, ce quartier est un des plus anciens de la rive droite de la Seine. Il s'est constitué autour de l'abbaye Saint-Germain-le-Rond, face à l'enceinte du Bas-Empire de l'Île de la Cité. Fondée à l'époque mérovingienne, cette abbaye a perduré durant l'Antiquité tardive. Le bourg qui s'est développé autour d'elle a été protégé d'une première enceinte au IX^e siècle, complétée au X^e siècle par une seconde constituée d'une palissade et d'un large fossé englobant toute l'agglomération de la rive droite, jusqu'à Saint-Gervais.

Le tracé de l'enceinte du bourg Saint-Germain-l'Auxerrois, après la construction des enceintes postérieures du X^e siècle, se retrouve dans celui des rues aménagées sur les anciens fossés.

- D'Ouest en Est, le tracé de cette enceinte est celui des rues des Fossés-Saint-Germain-l'Auxerrois, de Béthisy et Bertin-Poirée. Le premier tronçon de la première est devenu la rue Perrault, le second tronçon de la première et la deuxième rue ont été englobés en 1852 dans la rue de Rivoli.

- Au Nord de la rue des Fossés-Saint-Germain-l'Auxerrois, le tracé de l'enceinte du Xe siècle s'est partiellement conservé dans celui de la rue Saint-Honoré. Entre celle-ci et la rue des Fossés-Saint-Germain-l'Auxerrois, il ne reste de traces que dans le parcellaire foncier (parcelles en biais entre les rues de l'Arbre-Sec et Tirechape aujourd'hui du Pont-Neuf).

Les rues qui constituent le bourg Saint-Germain-l'Auxerrois sont certainement antérieures au IX^e siècle puisque l'urbanisation du quartier justifie l'étendue de l'espace fortifié. Au XIII^e siècle, les deux rues principales semblent être celle des Prêtres-Saint-Germain-l'Auxerrois qui mène de l'église au Châtelet et la rue de la croix du Timoer (actuelle rue de l'Arbre-Sec) qui relie la Seine et la rue Saint-Honoré.



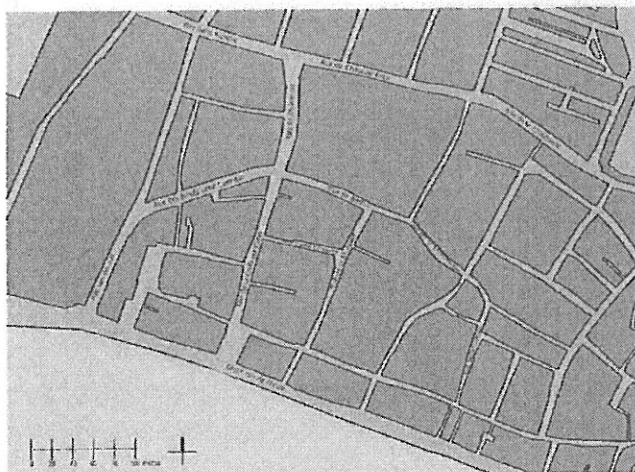
Evolution du quartier de la Samaritaine

Ce quartier médiéval a été transformé pour la première fois à la fin du XVIIe siècle par l'ouverture de la rue du Roule et l'élargissement de la rue de la Monnaie, puis au XVIIIe siècle par l'ouverture de la rue Boucher. C'est cependant au XIXe siècle que sont intervenues les plus importantes modifications avec le percement des rues de Rivoli et du Pont-Neuf.

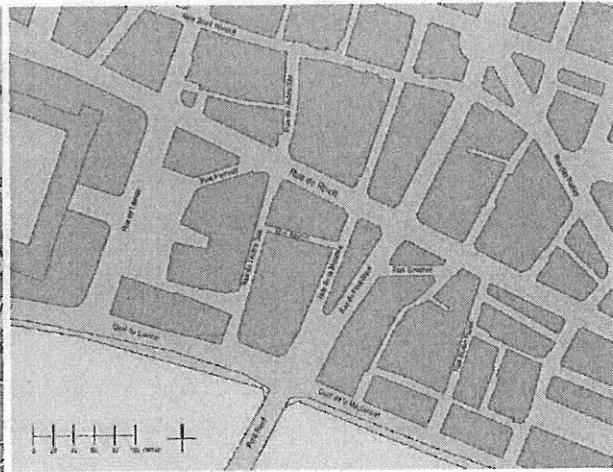
2.1.1.2 - La recomposition du tissu parcellaire sur le site

Historiquement, le parcellaire de l'îlot situé côté rue de Rivoli est antérieur à celui de l'îlot situé côté Seine. La constitution des deux îlots n'a cependant pas suivi les mêmes logiques, et il est nécessaire de mettre en lumière les deux processus distincts qui ont abouti à la constitution du parcellaire actuel.

- Côté Rivoli, le parcellaire actuel dans la partie nord de l'îlot hérite directement du percement de la rue de Rivoli survenu en 1852. A cette époque, la transformation de Paris est le fait de la volonté impériale, et l'urbanisme est une affaire d'Etat. Les décisions sont prises par décret, sans discussion auprès du corps législatif. A l'initiative du percement de la rue de Rivoli, c'est donc la puissance publique, qui a créé les opportunités d'acquisition foncière



Physionomie du quartier avant le percement des voies sous le second Empire, le Pont-Neuf existait depuis 1604



Recomposition du quartier après le percement des voies sous le second Empire

des terrains qui ont accueilli par la suite les immeubles où le magasin n°4 de la Samaritaine a pu se développer.

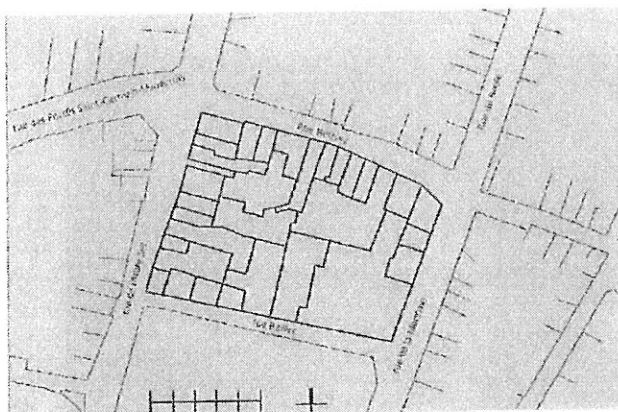
- Côté Seine, à l'inverse, c'est le fondateur de la Samaritaine, Ernest Cognacq qui, dans le cadre de sa politique d'extension de ses magasins, a été à l'initiative du bouleversement progressif mais radical du tissu urbain existant, transformant ainsi en profondeur un morceau de ville dans le cadre d'un dialogue continu avec les autorités municipales.

Alors que l'état actuel de l'îlot Rivoli résulte de politique de remembrement effectués dans le cadre d'aménagement urbains, la transformation progressive mais continue et radicale des îlots côté Seine résulte d'une initiative privée menée sur une longue période.

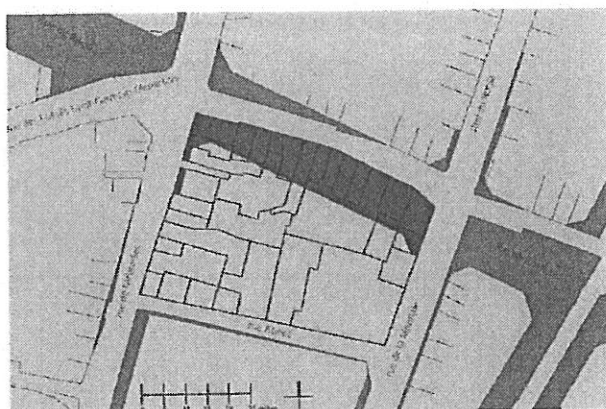
2.1.1.3 - La constitution de l'îlot Rivoli

Le percement de la rue de Rivoli a entraîné la disparition des maisons bordant la rue Fossés- Saint-Germain-l'Auxerrois - datant du XVII^{ème} siècle au plus tard, quand elles ont éventuellement remplacé des maisons médiévales - et l'effacement du parcellaire initial. Afin que des reconstructions soient possibles, les expropriations de 1851 ont largement débordé cette première rangée de parcelles pour concerner le cœur de l'îlot.

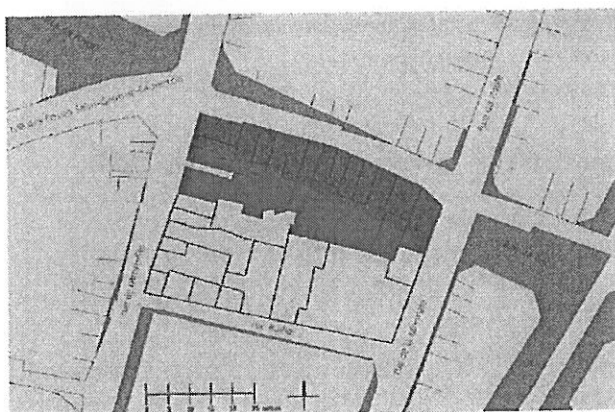
Une fois les maisons démolies (en 1852) pour laisser place à la chaussée de la rue de Rivoli, ce qui restait de terrain des parcelles riveraines ainsi que les terrains expropriés à l'intérieur de l'îlot ont été remembrés par la Ville de Paris, pour être immédiatement revendus par lots à des acheteurs privés. Ce sont sur ces terrains acquis auprès de la Ville, complétés par des achats de terrains non expropriés que quatre acheteurs ont pu construire quatre nouveaux immeubles sur la rue de Rivoli.



1. Etat du parcellaire avant 1851



2. Schéma des expropriations nécessitées par l'emprise de la voirie créée.



4. En rouge, les terrains revendus à des particuliers par la Ville



3. Etat de l'îlot après remembrement et constitution des nouvelles parcelles sur la rue de Rivoli en 1852.

Le parcellaire de la partie Sud-Ouest de l'îlot conserve en revanche sa physionomie initiale.

2.1.1.4 - La constitution de l'îlot Seine

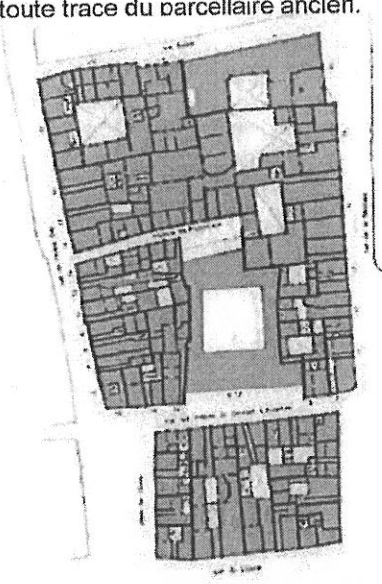
Côté Seine (magasin n° 2 de la Samaritaine), les îlots ont été épargnés par les percements de voies nouvelles effectuées sous le second Empire. La configuration actuelle du site résulte de plusieurs campagnes de travaux successives qui ont débuté en 1891 pour s'achever en 1928, sous l'égide d'Ernest Cognacq dans le cadre de l'agrandissement continu de ses magasins.

L'îlot côté Seine semble aujourd'hui constitué de trois bâtiments bien distincts : Jourdain-Plateau, Jourdain-Verrière, Sauvage.

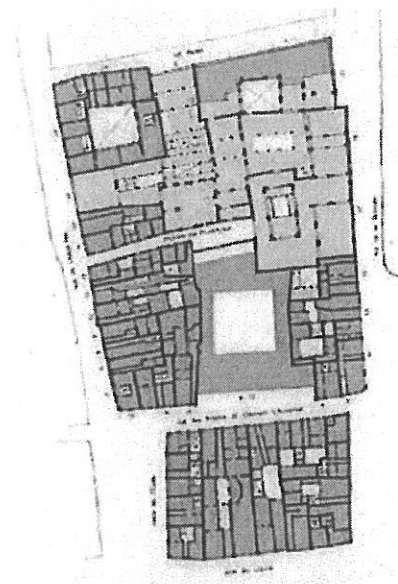
L'unité des façades masque cependant des logiques constructives hétérogènes, qui résultent directement de la maîtrise foncière des terrains d'assiettes des constructions.

La moitié nord de l'îlot s'étant recomposée progressivement, au fur et à mesure des acquisitions effectuées par Ernest Cognacq, la trame constructive des bâtiments qui y sont implantés conserve certaines traces du parcellaire originel.

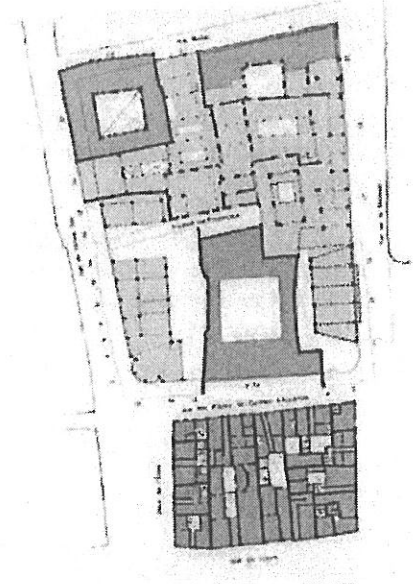
La partie sud au contraire -et plus particulièrement le bâtiment Sauvage- s'est constituée au gré d'opérations de démolition-reconstruction importantes. Il en résulte une trame constructive relativement cohérente, qui a gommé toute trace du parcellaire ancien.



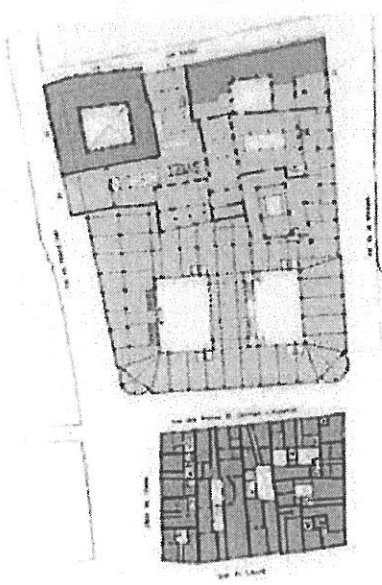
Etat de l'îlot avant 1890



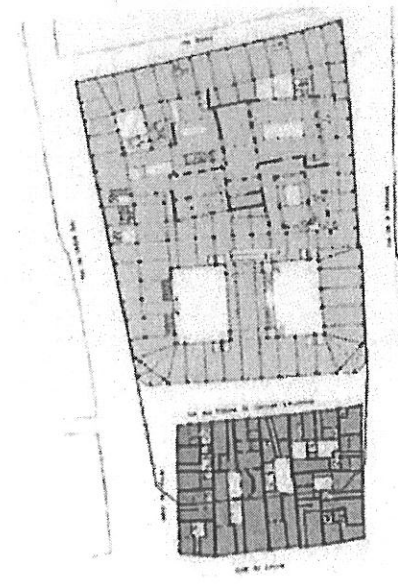
Etat de l'îlot en 1895



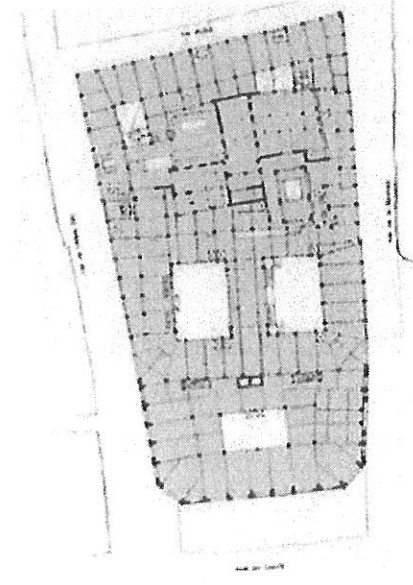
Etat de l'îlot en 1907



Etat de l'îlot en 1907



Etat de l'îlot en 1910



Etat de l'îlot en 1932
après l'extension Sauvage

2.1.2 – L'environnement lointain, reflet de la richesse et la variété du paysage parisien

Le site de la Samaritaine se trouve au cœur de Paris et s'inscrit à ce titre dans l'histoire de la Ville. L'environnement lointain du site est marqué par conséquent par 3 éléments structurants, emblématiques du paysage Parisien :

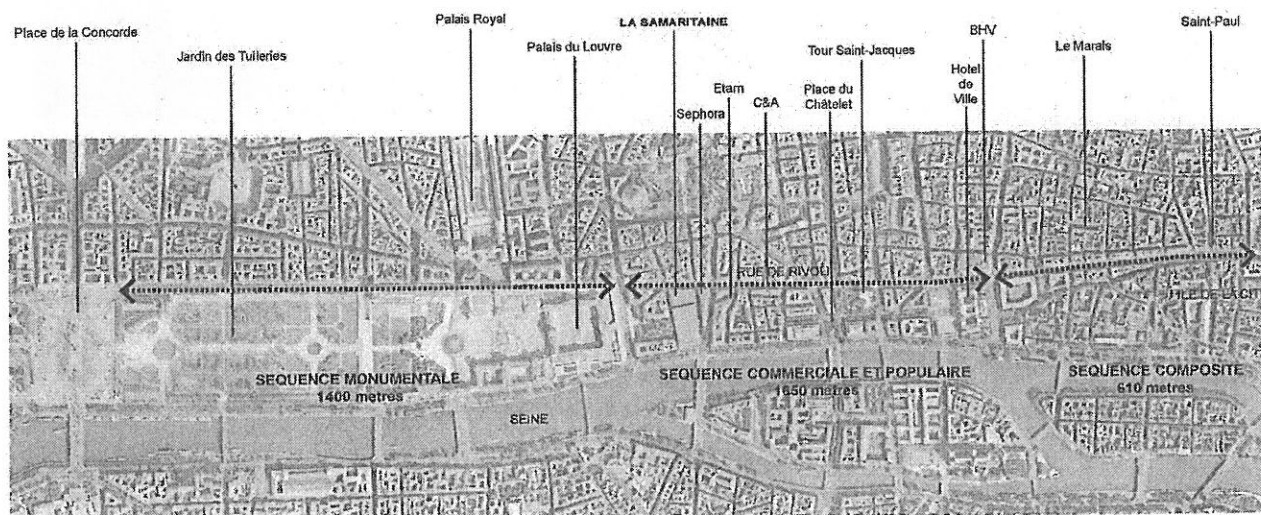
1. Des axes structurants longitudinaux (rue de Rivoli et voies bordant la Seine) complétés par un maillage transversal dense.
2. Des espaces libres nombreux et diversifiés dans leur forme (la Seine et ses quais, la Cour Carrée du Louvre et le jardin des Tuileries, le jardin des Halles, la place Dauphine...).
3. Une grande variété de morphologies de bâti, caractérisée par la coexistence d'un bâti monumental, qui constitue un patrimoine architectural majeur (Louvre, Palais Royal, Conciergerie Pont Neuf...), et d'architectures très diverses, qui confrontent rigueur des immeubles haussmanniens, architecture vernaculaire et intimiste dans les tissus anciens préservés, et immeubles récents, en particulier autour des Halles.

2.1.2.1 - Les axes structurants

a. La rue de Rivoli

La rue de Rivoli, longue d'environ 3 kilomètres, est le lien principal entre le 1er et le 4ème arrondissement de Paris. Le long de ce parcours on constate une incroyable diversité de traitement des façades identifiables selon trois séquences majeures:

- 1- une séquence monumentale,
- 2- une séquence commerciale et populaire
- 3- une séquence composite.

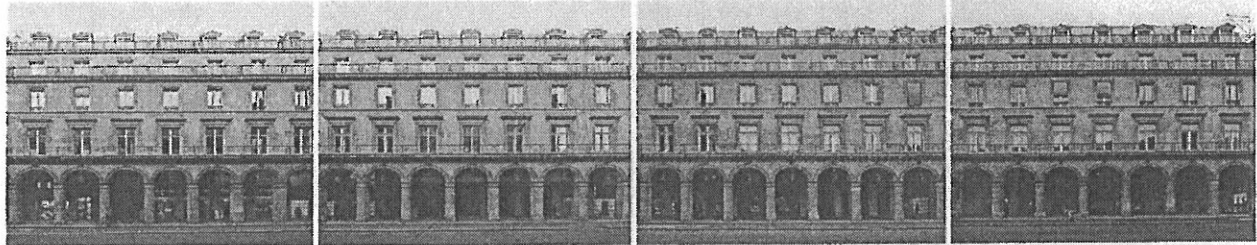


Décomposition des différentes séquences de la rue de Rivoli

Le site de la Samaritaine s'intègre dans la séquence commerciale et populaire.

1. Séquence monumentale

La séquence monumentale de la rue de Rivoli débute au niveau de la place de la Concorde et s'étend jusqu'au croisement des rues du Louvre et de l'Amiral de Coligny. Il s'agit d'un tronçon d'environ 1,4 kilomètres face au Jardin des Tuileries et au palais du Louvre, il se distingue par la régularité d'ordonnement des façades et par une impression de monumentalité qui s'en dégage. Construit sous le Second Empire, il représente le premier geste



Élévation rue de Rivoli dans la partie des colonnades réalisée par Percier et Fontaine

2. Séquence commerciale et populaire

Elle se situe chronologiquement après la réalisation de la séquence monumentale, engagée sous la 2ème République. Elle est caractéristique par la diversité des fonctions que l'on y trouve mais surtout par l'importance accordée au traitement et à l'apparence des façades. Le style Art Déco, que l'on retrouve justement sur le site de la Samaritaine, démontre du façadisme de l'époque. Entre discontinuité et banalité des façades populaires environnantes, ces "Grands Magasins" ont toujours représenté les figures de proue de cette zone commerciale.

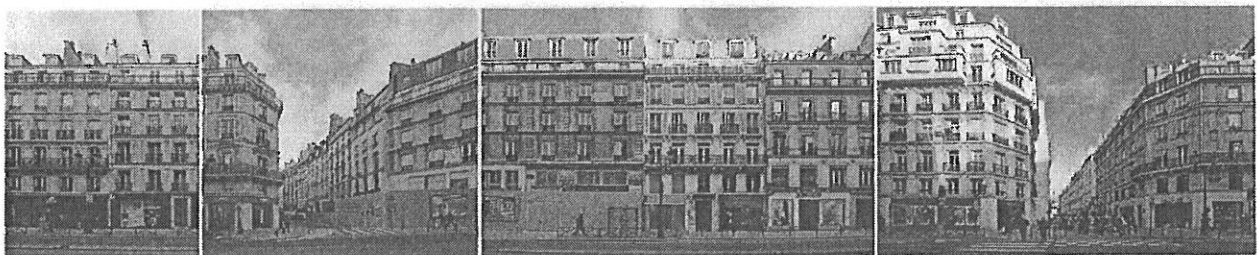


Exemples de façades de la rue de Rivoli côté n° impairs entre la Samaritaine et la Tour Saint-Jacques

architectural dans la création de cette rue.

3. Séquence composite

Diverse par son architecture mais également par les différents tissus sociaux qui la composent. C'est une alternance de styles dont le résultat final constitue un ensemble homogène et cohérent.



Exemple de façades de la rue de Rivoli côté n° pairs en face de la Samaritaine : la variété des styles comme vecteur d'unité à l'échelle du paysage urbain

b. Les quais et les voies sur berges

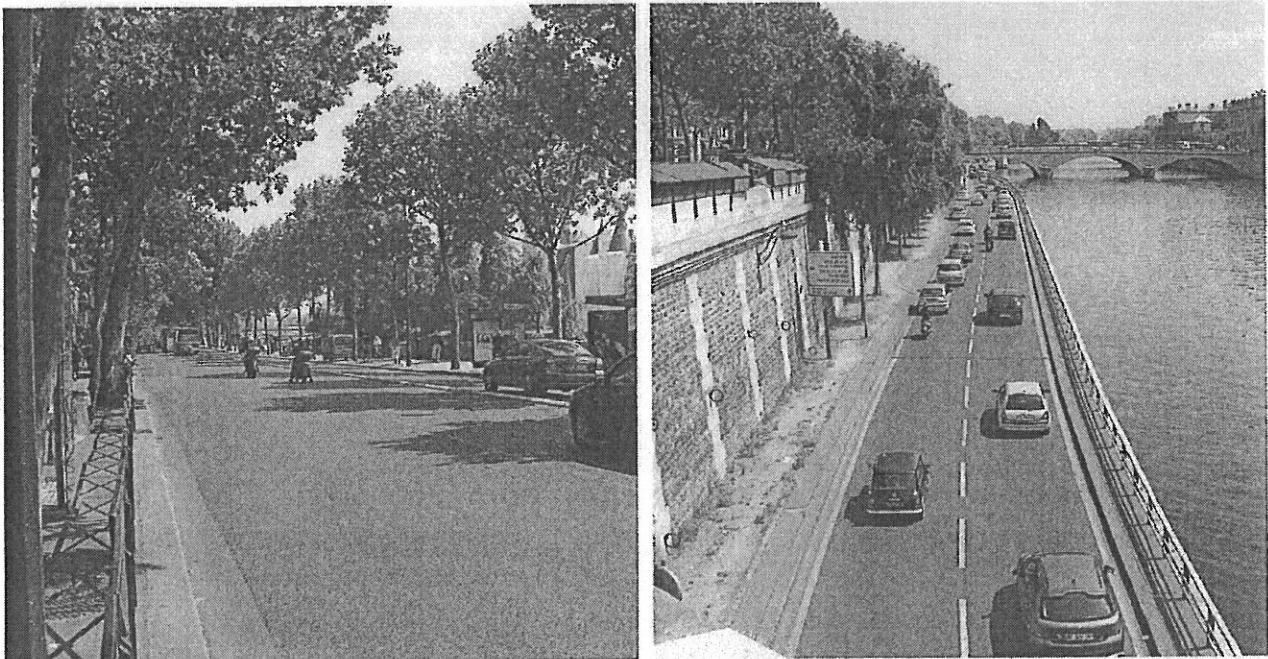
Les quais de la Seine forment à la fois un élément du paysage particulièrement remarquable et un axe structurant à l'échelle de la Ville.

Dans la mesure où l'histoire de Paris puise ses origines sur les berges de la Seine, celles-ci condensent le rapport étroit que la ville entretient avec son fleuve. Ils constituent à ce titre un patrimoine architectural et urbain tout à fait exceptionnel, qui a été reconnu comme tel par l'UNESCO et inscrit au patrimoine mondial de l'humanité.

Les axes de circulation s'étant naturellement développés le long du fleuve, les berges ont localement fait l'objet d'aménagements destinés à fluidifier le trafic automobile. C'est le cas au droit du site, où les quais hauts ont été doublés en contrebas par la voie rapide provenant du tunnel longeant le Louvre et les Tuileries.



vue 1: panoramique sur le bras nord de la Seine depuis le Palais de justice



Vues 2 et 3 sur le quai du Louvre et sur la voie Georges Pompidou située en contrebas : coexistence de deux voies aux vocations distinctes

c. Les axes transversaux

1. Rue du Pont-Neuf

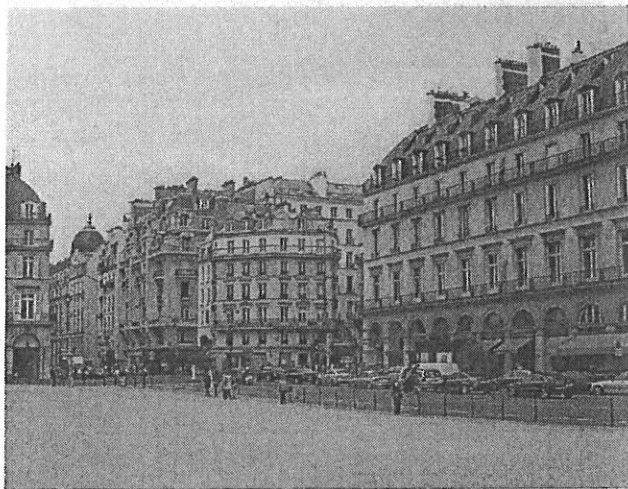


vue 4 de la rue du Pont-neuf

Dans le prolongement du pont du même nom, l'axe formé par la rue du Pont Neuf (prolongé par la rue Dauphine sur la rive gauche) longe les anciens magasins n°1 et n°3 de la Samaritaine. Elle relie directement deux quartiers historiques de Paris : le quartier Latin et les Halles, ancien « ventre de Paris ».

Elle est appelée à jouer un rôle accru dans les années à venir, puisqu'elle reliera à moyenne échéance deux pôles d'attractivité majeurs : les bâtiments de la Samaritaine réhabilités et le Forum des Halles aujourd'hui en cours de rénovation.

2. Rue de l'Amiral de Coligny



vue 5 de la rue de l'Amiral de Coligny

Prenant son départ le long de la Colonnade du Louvre, la rue de l'Amiral de Coligny prolongée par la rue du Louvre relie les quais de Seine aux grands boulevards, et constitue à ce titre un axe de circulation important.

Sa largeur, ainsi que l'échelle et l'époque de construction des bâtiments qui la bordent en font un axe présentant des caractéristiques urbaines similaires à celles de la rue de Rivoli. L'animation commerciale y est toutefois moins présente que dans la rue de Rivoli, et son rôle principal est celui d'une voie de transit vers les quartiers centraux de la rive droite.

3. Rue de l'Arbre-sec



vue 6 de la rue de l'Arbre Sec

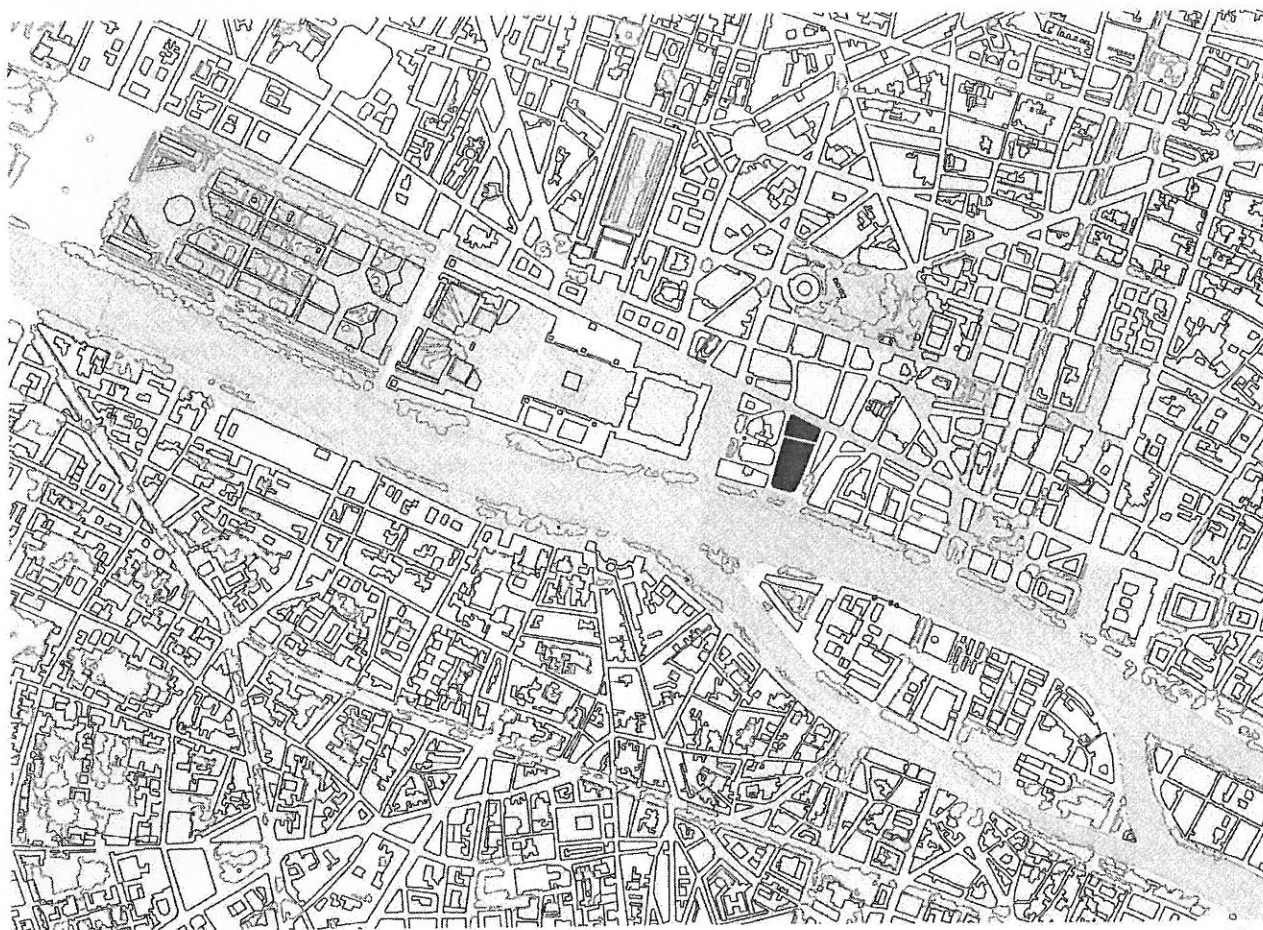
Axe de moindre importance, la rue de l'Arbre sec, qui longe le côté ouest du site, se prolonge au-delà de la rue de Rivoli, et rejoint la rue Saint-Honoré.

Marquée au nord de la rue de Rivoli par un parcellaire très ancien, sur lequel subsistent de nombreuses constructions du 17^{ème} siècle, la rue de l'Arbre Sec constitue, avec les rues Bailleul et Saint-Honoré, un vestige du tissu ancien épargné par les travaux d'urbanisme effectués sous le second Empire dans le quartier.

2.1.2.2 - Les espaces libres

L'environnement lointain du site est marqué par de nombreux espaces publics, fortement fréquentés en raison de leur position centrale. Ils constituent en plein centre ville des espaces de vie qui sont aussi des espaces de respiration, parfois très généreux. Variés dans leur forme (ouverte –le jardin des Tuileries, ou fermée – la Cour Carrée du Louvre ou le jardin du Palais Royal), dans leur échelle, et dans leur traitement, les espaces libres situés à proximité du site figurent parmi les plus emblématiques du paysage parisien.

Le site présente par ailleurs la particularité d'être en contact direct avec la Seine. Vaste bande inconstructible simplement rythmée par les ponts reliant ses rives, la Seine constitue un espace libre particulier dans la mesure où il n'est praticable qu'à la marge (les berges et les ponts). Ses quais offrent néanmoins de nombreux espaces d'agrément, et constituent surtout des points de vue généreux permettant de balayer du regard l'ensemble du paysage parisien.



Plan de repérage des principaux espaces publics



Vue 1 : la Place Dauphine depuis le Palais de Justice.
Un espace public au caractère intime



Vue 2 : la rue de l'Amiral de Coligny depuis la rue de Rivoli. La destruction au 18ème siècle des maisons qui masquaient la colonnade a dégagé une vaste esplanade.



Vue 3 : Vue sur la Cour Napoléon depuis la Pyramide: un espace public majeur, très fortement marqué par la présence de touristes. Le jardin des Tuileries visible en arrière plan adoucit le caractère minéral du lieu.



Vue 4 : Les jardins du Palais Royal: une vaste enclave verte fermée, marquée par l'unité architecturale des bâtiments qui la délimitent.

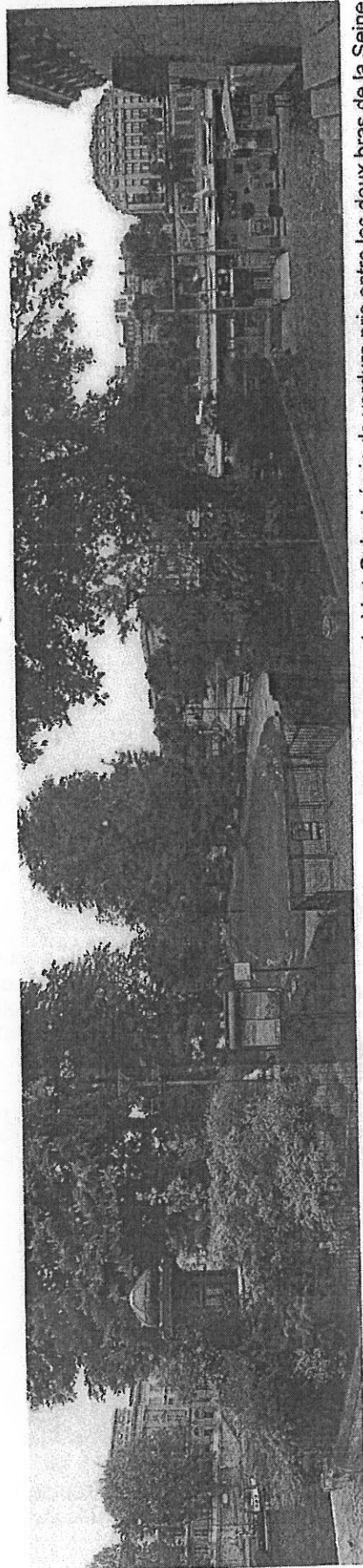


Vue 5 : Place du Châtelet: cernée par des voies de circulation importantes, l'îlot central de la place revêt un caractère essentiellement fonctionnel, marqué par l'entrée de la station de métro Châtelet

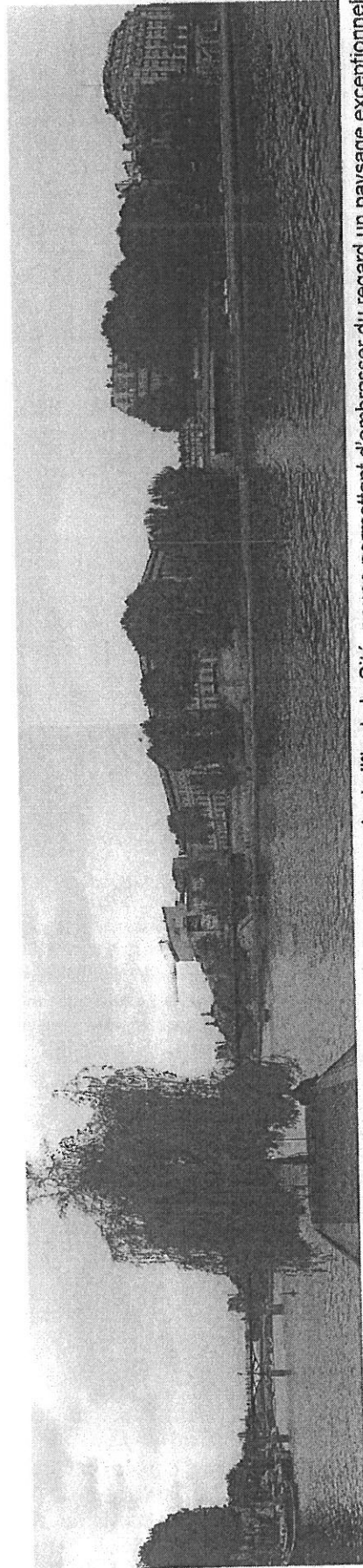


Vue 6: la «piazza» au pied du Centre Georges Pompidou, le plan incliné autorise une appropriation du lieu par les usagers, et permet une multiplicité d'usages.

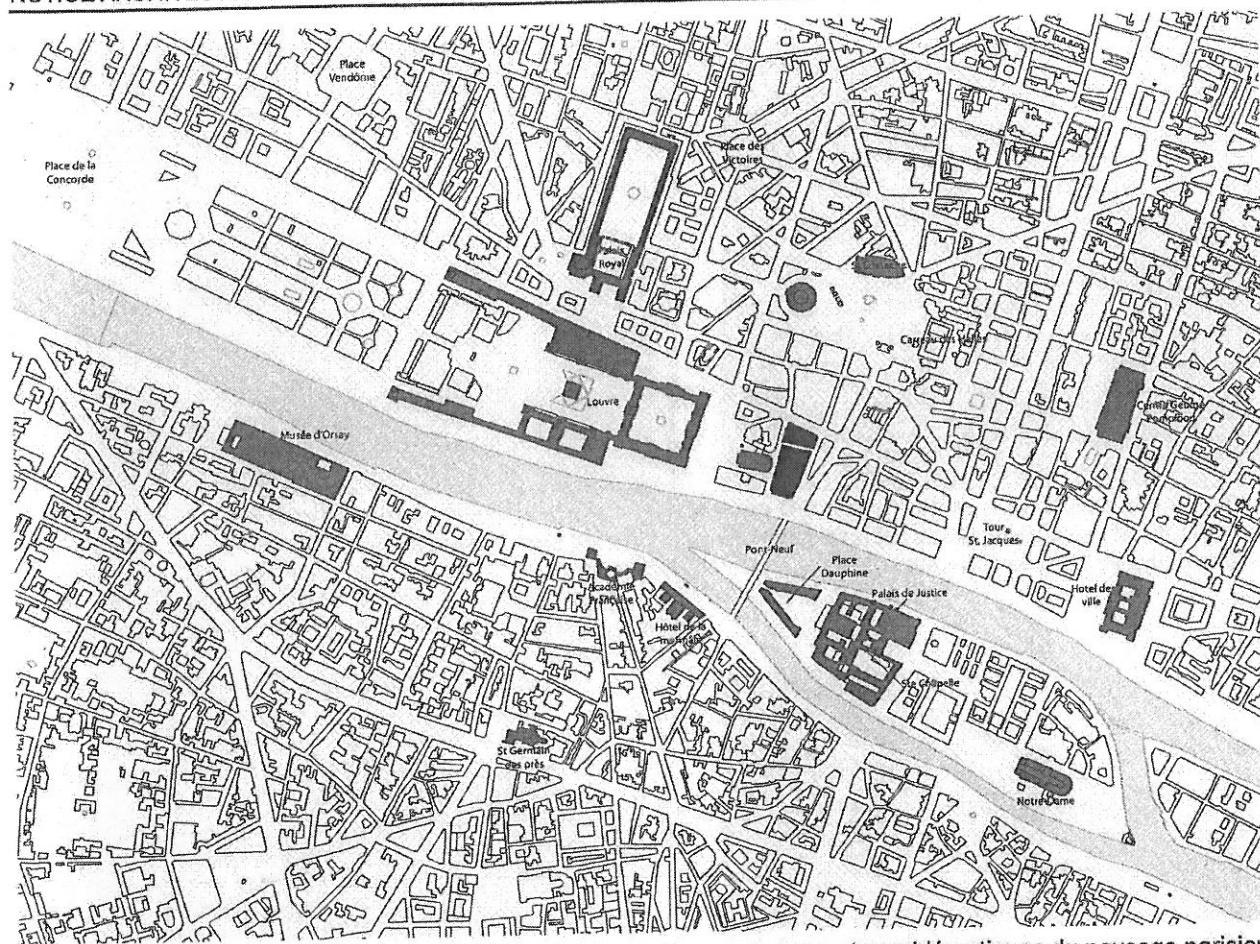
Aménagé à la pointe ouest de l'île de la Cité, le square du Vert Galant constitue un balcon vert au ras de l'eau, qui offre une vision panoramique de la Ville. Le paysage qu'il donne à voir est marqué par la succession des ponts caractéristiques des perspectives de la Seine, et par les bâtiments emblématiques observables sur les deux rives du fleuve –dont le bâtiment Sauvage de la Samaritaine, visible à l'extrême droite des photos ci-dessous.



Vue 7 : Vue panoramique depuis l'entrée du square du Vert-Galant, écran de verdure pris entre les deux bras de la Seine



Vue 8 : Vue panoramique depuis la pointe aval de l'île de la Cité, poupe permettant d'embrasser du regard un paysage exceptionnel



Plan de repérage des principaux monuments emblématiques du paysage parisien

2.1.2.3 - Le bâti environnant

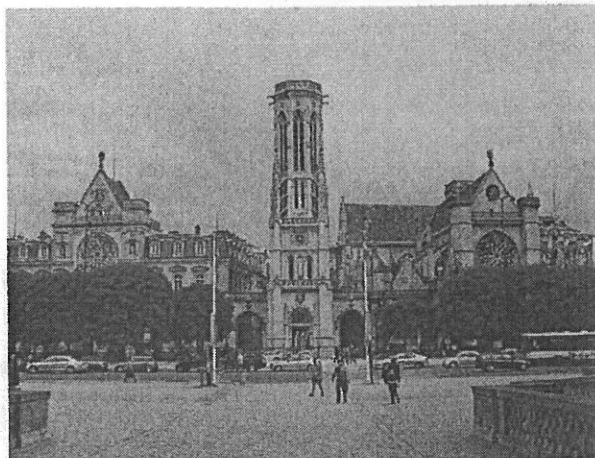
a. Un paysage rythmé par l'architecture monumentale

Situé au cœur historique de la capitale, le site est entouré de bâtiments emblématiques: le Louvre, le Palais Royal, le Palais de Justice, l'église St-Eustache, l'institut de France, etc. Outre leur valeur intrinsèque, ceux-ci présentent un intérêt paysager particulier à la fois en raison de leur échelle monumentale (à laquelle celle des bâtiments de la Samaritaine destinés à être réhabilités peut d'ailleurs être comparée) qui leur permet de dialoguer de proche en proche, et en raison du rapport qu'ils établissent avec leur environnement immédiat.

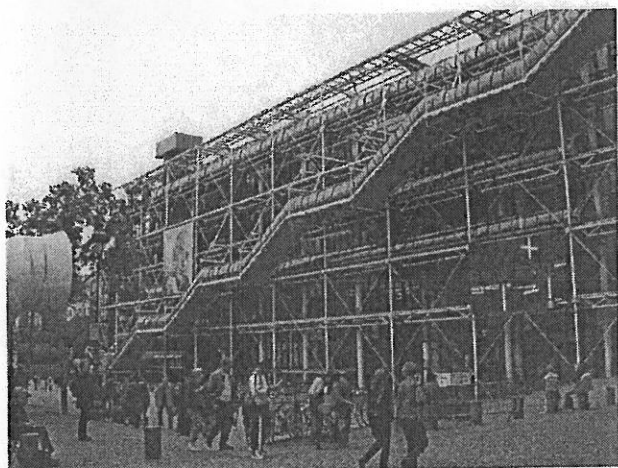
Qu'ils fassent corps avec leur site d'implantation, ou qu'ils résultent d'un parti pris architectural radical rompant avec l'écriture locale, les édifices monumentaux situés à proximité du site ont systématiquement introduit un dialogue inédit avec leur environnement au moment de leur construction ce qui enrichit aujourd'hui la lecture du paysage.



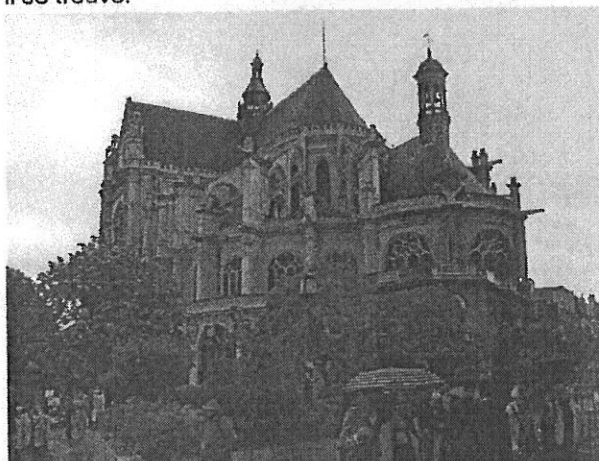
Vue 1 : Colonnade du Louvre –, la destruction des maisons masquant l'édifice a gommé une rupture d'échelle au bénéfice d'une lecture monumentale du site



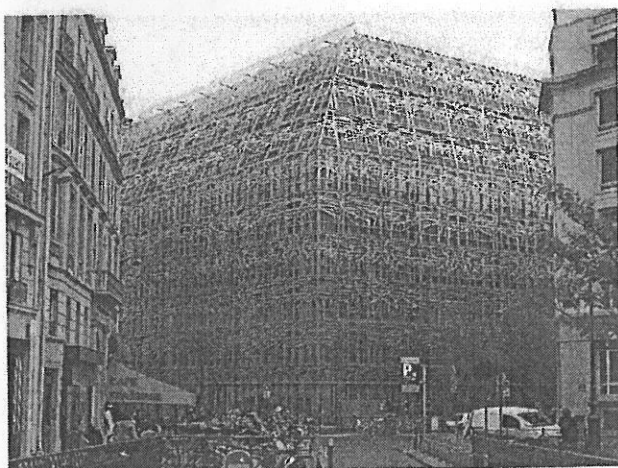
Vue 2 : Un exemple de mimétisme architectural : la mairie du 1er arrondissement, construite au 19ème siècle en écho à l'Eglise Saint Germain l'Auxerrois (à droite) construite au 15ème siècle. L'ensemble contraste avec la Colonnade du Louvre en face de laquelle il se trouve.



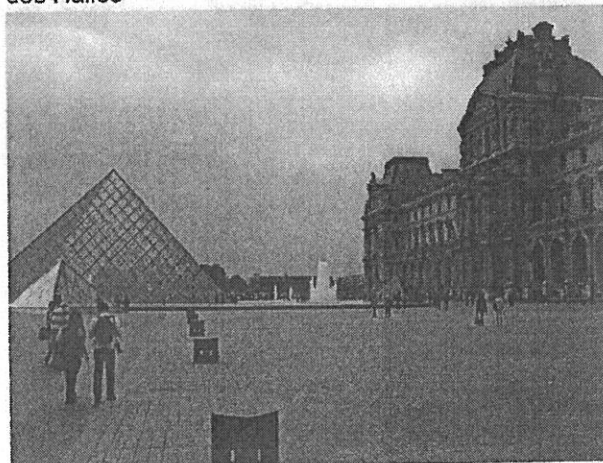
Vue 3 : Le centre Georges Pompidou, architecture résolument contemporaine au cœur d'un tissu ancien



Vue 4 : L'église Saint Eustache, édifiée au 16ème siècle, en face de laquelle se dressera bientôt la canopée des Halles



Vue 5 : Le Ministère de la Culture depuis la rue Croix des Petits Champs



Vue 6 : La Pyramide du Louvre, qui marque l'entrée du musée

b. Une architecture courante très disparate

Le centre de Paris a subi de profondes modifications au cours des siècles. L'évolution de la ville a définitivement altéré le tissu urbain médiéval, dont il reste tout de même quelques traces. Dans les anciennes rues préservées, s'il n'existe plus aucun exemple d'architecture civile médiévale, il subsiste de nombreux bâtiments des 17^{ème} et 18^{ème} siècles construits sur un parcellaire plus ancien.

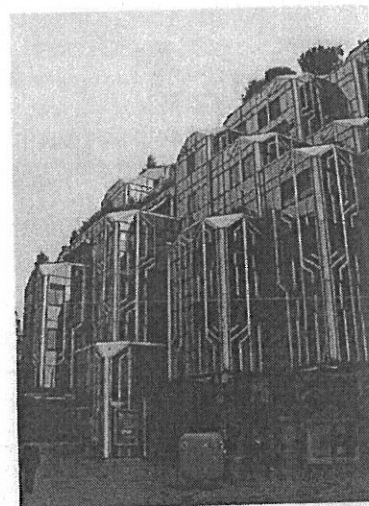
Le paysage des rues ouvertes au 19^{ème} siècle est façonné majoritairement par des immeubles haussmanniens ou pré-haussmanniens, tandis que les abords des anciennes halles sont marqués par des constructions récentes. En définitive, toutes les époques de l'architecture ordinaire sont visibles dans le quartier.



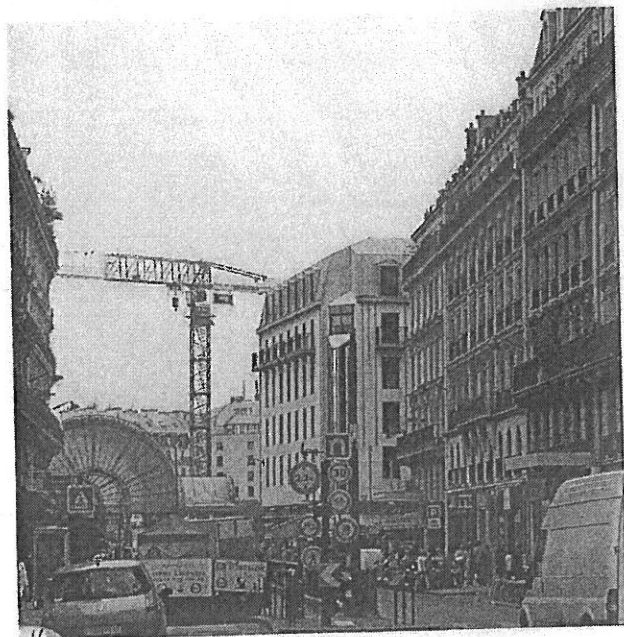
Vue 7 : Immeubles d'habitation du 17^{ème} siècle au 92 - 94 rue Saint Honoré



Vue 8 : Architecture haussmannienne édifée sur une parcelle expropriée de la rue des lavandières Saint Opportune suite au percement de la rue de Rivoli



Vue 9 : Immeuble de bureaux et d'habitation construit rue Berger face au jardin des Halles



Vue 10 : Vue sur la rue du pont Neuf depuis la rue de Rivoli – A l'ordonnancement haussmannien succède un immeuble construit en bordure du jardin des Halles à l'occasion du réaménagement du secteur au début des années 80.

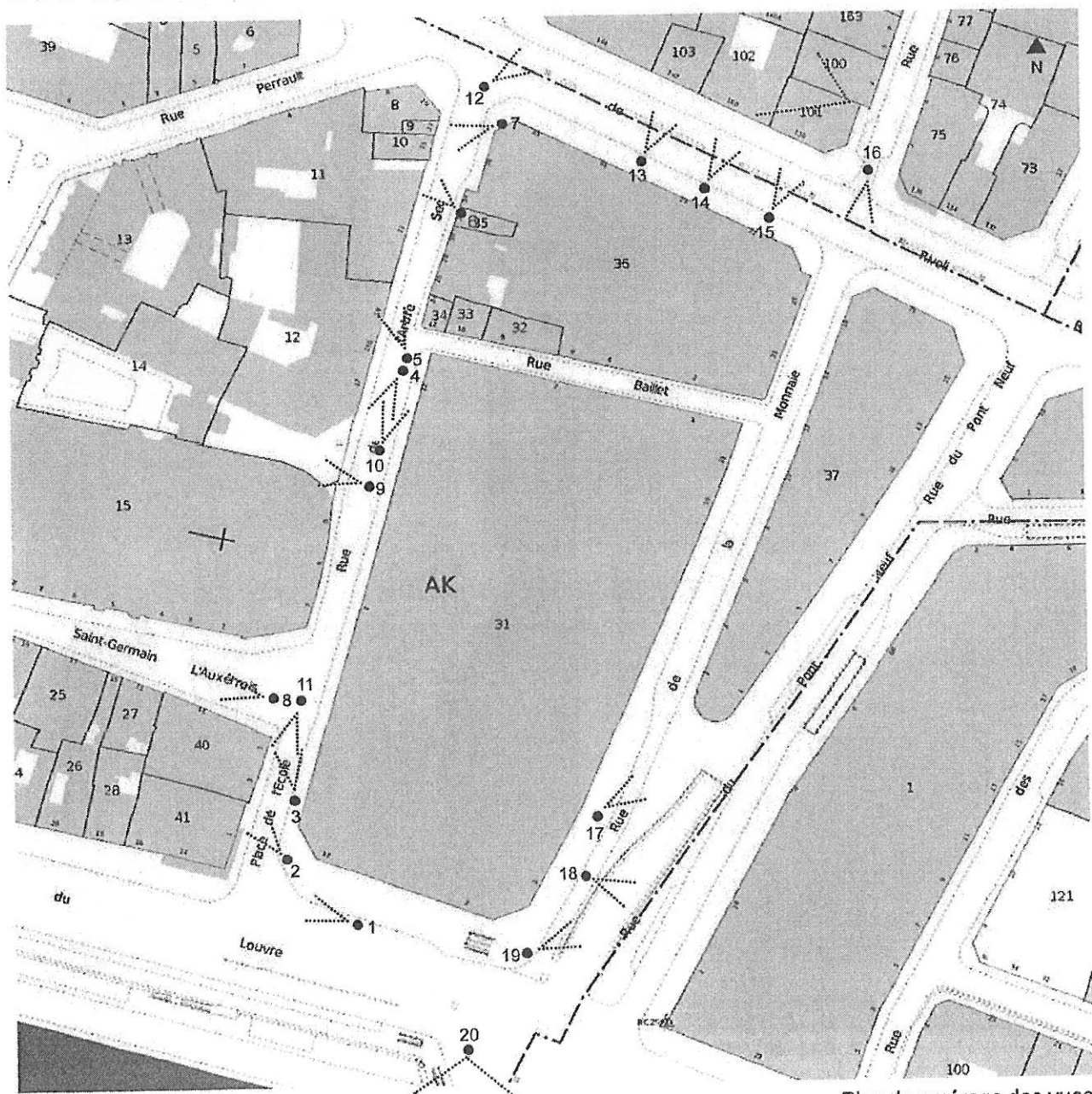


Vue 11 : Angle de la rue de Rivoli et de la rue Saint Opportune : exemple extrême de la juxtaposition des styles architecturaux observables dans le quartier.

2.1.3 – L'environnement proche

L'environnement proche est marqué par :

- côté rue de Rivoli et rue de la Monnaie, des constructions présentant une homogénéité d'échelle mais une grande variété d'écritures architecturales, avec des immeubles divers dans leur usage, construits à des époques différentes et parfois surélevés : immeubles de logements haussmanniens, façadisme, édifices commerciaux art déco ou portant la marque d'une architecture des années 1980.
- côté rue de l'Arbre Sec, une juxtaposition de constructions d'époques variées : Ecole communale, Eglise Saint-Germain l'Auxerrois, Immeubles du 18ème siècle vestige d'un parcellaire aujourd'hui en grande partie disparu. L'arrière plan de la rue de l'Arbre Sec est marqué par le beffroi de la mairie du 1er arrondissement, ainsi que par la colonnade du Louvre, visible de part et d'autre de la nef de l'église Saint Germain l'Auxerrois.
- Côté quai du Louvre, seuls les bâtiments situés de l'autre côté de la Seine arrêtent le regard. L'environnement proche se confond ainsi avec l'environnement lointain, en étant fortement marqué par de larges vues sur le paysage parisien. Depuis la pointe sud du site, il est ainsi possible de balayer du regard une large portion de la rive gauche, en englobant des éléments participant intensément à l'identité de Paris (le Pont Neuf et la pointe de l'île de la Cité au premier plan, la tour Eiffel en arrière plan...)



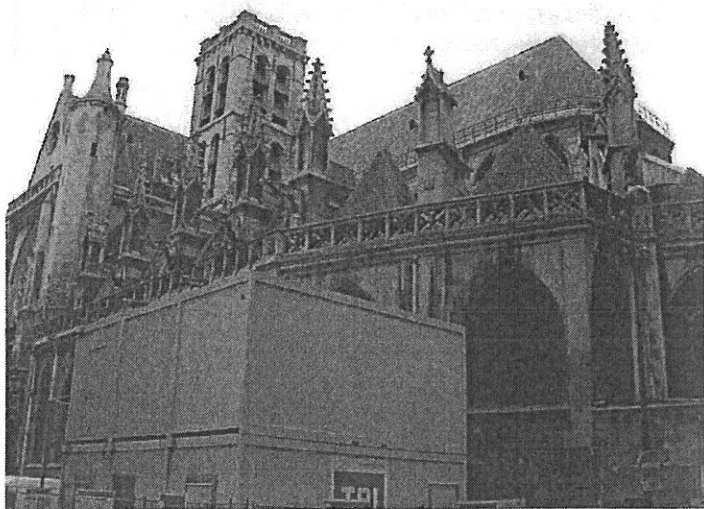
Plan de repérage des vues



1. Immeuble à l'angle Quai du Louvre et Place de l'École



2. Place de l'École



3. Chevet de l'Eglise Saint-Germain l'Auxerrois



4. Rue de l'Arbre-Sec



5. Rue de l'Arbre-Sec

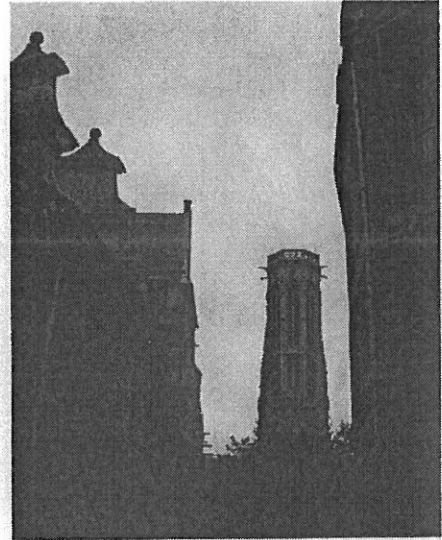


6. Rue de l'Arbre-Sec

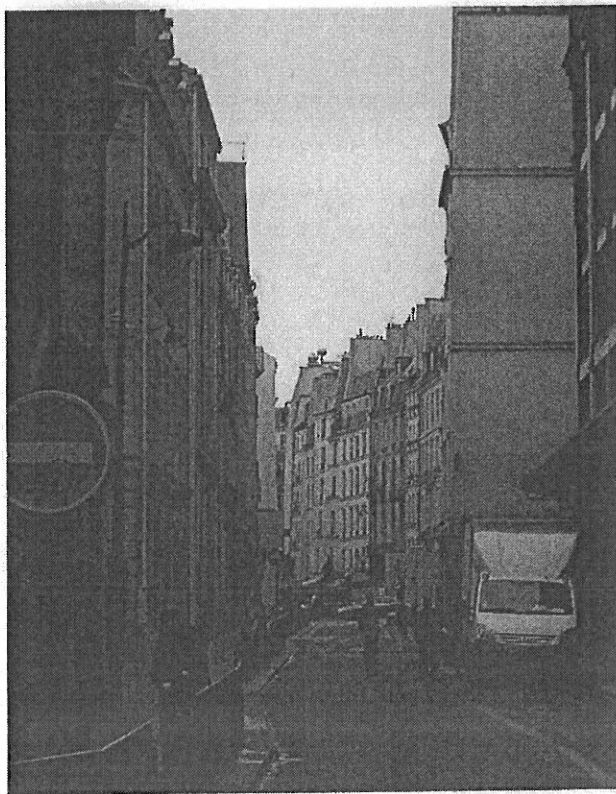


7. Rue de l'Arbre-Sec

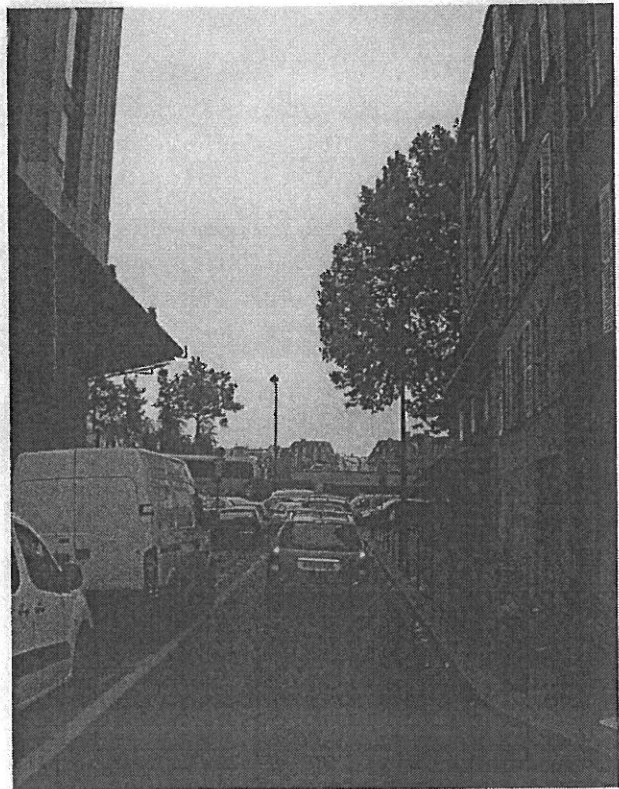
Vues 4, 5, 6, et 7: vue sur la rue de l'Arbre Sec : une juxtaposition d'époques de construction, styles et de fonctions



Vues 8 et 9 : les percées visuelles transversales depuis la rue de l'Arbre Sec ménagent des vues particulières : dans l'axe de la rue des Prêtres-Saint-Germain l'Auxerrois, le regard est arrêté par la colonnade du Louvre, tandis que le beffroi de la Mairie du 1er arrondissement crée une profondeur de champ.



Vue 10: vue de la rue de l'Arbre Sec illustrant la physiologie du quartier antérieure au Second Empire.



Vue 11: la vue de la place de l'Ecole vers le Quai du Louvre permet de deviner le dégagement de l'horizon généré par la largeur de la Seine.



Vue 12

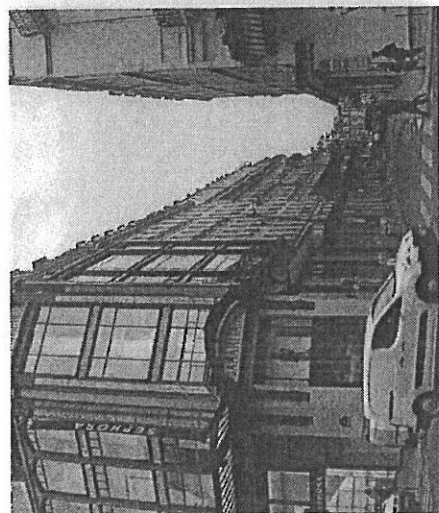


Vue 13

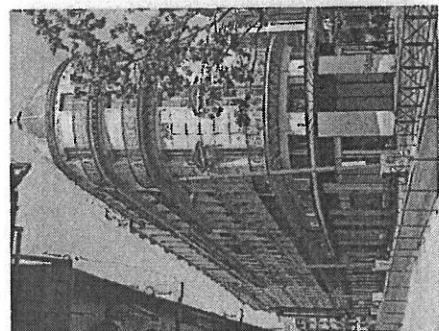
Vue 14

Vue 15

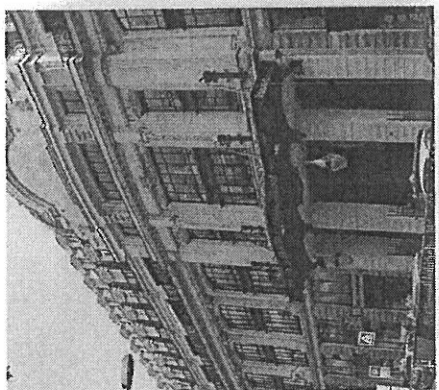
Vues 12, 13, 14 et 15 : Immeubles n°144, 142, 140 et 138 rue de Rivoli – des immeubles inscrits dans la séquence composite de la rue. Il est intéressant de relever la surélévation dont l'immeuble situé au n° 138 fait l'objet à la fin des années 20.



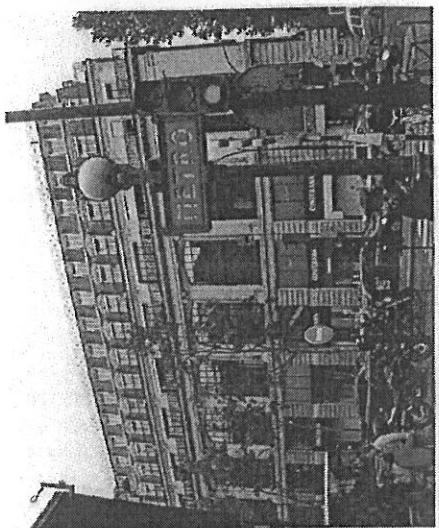
Vue 16: Magasin 1



Vue 17: Magasin 1

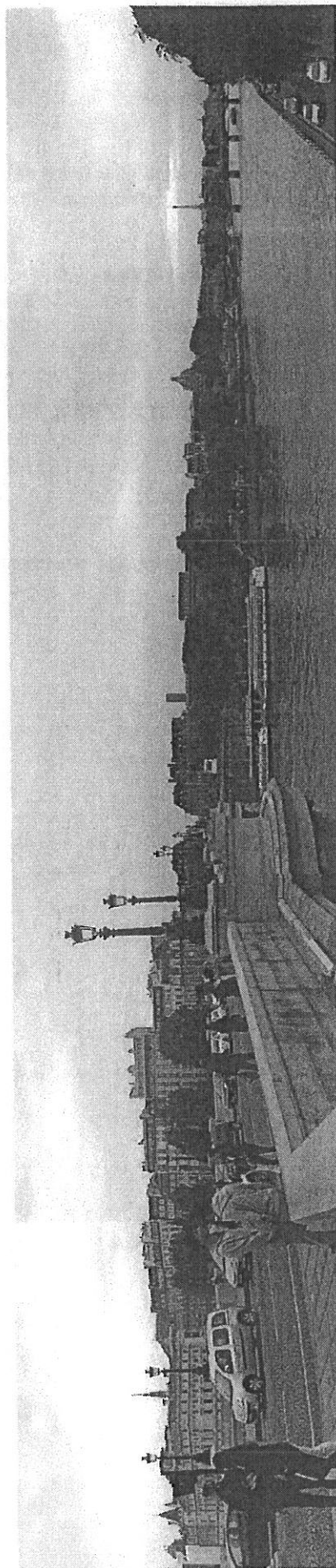


Vue 18: Belle Jardinière



Vue 18 et 19 : Immeubles bordant la rue du Pont Neuf. Anciens immeubles des magasins «La Belle jardinière», construits en 1878, ces constructions forment un ensemble d'architecture monumentale qui fait écho à l'échelle du magasin principal de la Samaritaine.

Vues 16 et 17 : Vue sur les immeubles de la rue de la Monnaie, qui correspondent à l'ancien magasin n° 1 de la Samaritaine. L'ensemble a fait l'objet d'une réhabilitation lourde en 2001.



Vue 20 : vue panoramique depuis le quai du Louvre – l'environnement proche se confond avec l'environnement lointain

Situés en plein cœur de Paris et rattachés aux rives de la Seine, les bâtiments de la Samaritaine s'inscrivent dans un paysage exceptionnel et chargé d'histoire. Particulièrement visible depuis les bords de Seine le bâtiment Sauvage situé à la pointe sud du site est emblématique du lieu. Faisant corps avec le site dans lequel il s'inscrit, il participe lui-même au paysage parisien dont il est devenu au fil du temps une composante évidente. Marqué par la superposition des époques de construction qui génère un bâti hétérogène, le paysage local fait par ailleurs cohabiter monumental et vernaculaire, petite et grande échelle, ainsi qu'une grande variété d'écritures architecturales, et ce caractère composite lui confère un grande part de sa richesse.

2.1.4 – L'environnement naturel (Synthèse des données environnementales / bilan végétal)

2.1.4.1 - Les écosystèmes remarquables

Contexte général:

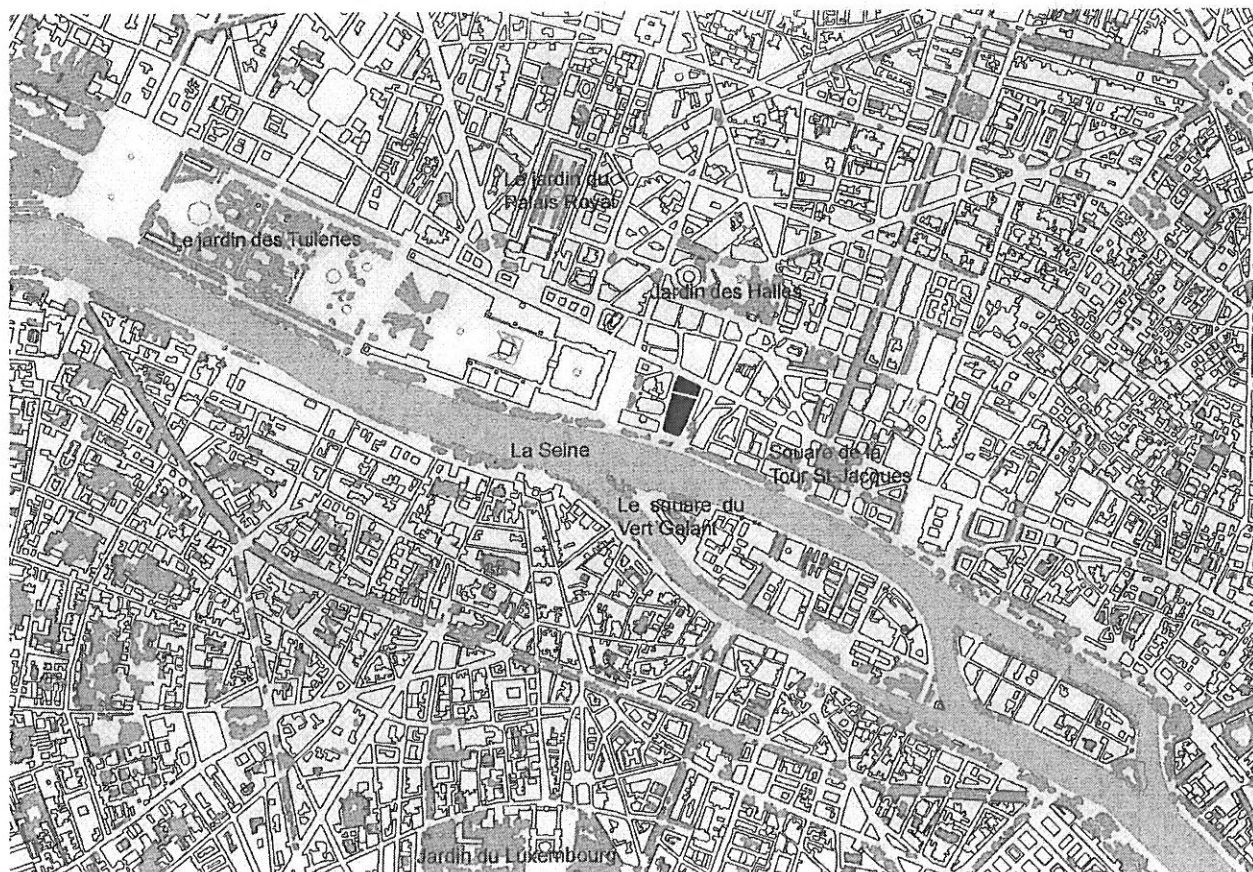
Le site de la Samaritaine s'inscrit au sein d'un territoire très densément urbanisé qui laisse peu de place aux espaces naturels. Toutefois dans un rayon de 5 km autour du site, on recense quelques espaces naturels structurants :

- La Seine,

- De nombreux parcs dont : le Jardin des Halles (250 m environ, au Nord); le Palais-Royal (600 m environ); le Jardin des Tuileries, premier jardin public de Paris avec une surface de 28 ha (1km à l'ouest); le jardin du Luxembourg doté d'un verger, d'une collection d'orchidées et d'un rucher école (2km au sud); le jardin des plantes, jardin botanique de 3 ha (3km au sud-est); le parc Monceau de 8,2 ha riche d'une grande diversité avifaunistique (mésange nonette, geai...) (4km au nord-ouest); le parc très arboré du cimetière du Père Lachaise (4km au nord-est); le Bois de Boulogne, site d'intérêt pour l'avifaune (environ 5km à l'Ouest); et le Bois de Vincennes (environ 6,5km à l'Ouest).

Le site, situé en plein cœur de Paris, ne profite pas de la faune et de la flore des grands bois parisiens. Par contre étant proche de la Seine, il a accès à cet écosystème particulier.

2.1.4.2 - Situation des espaces verts dans le 1er arrondissement



Plan de repérage des principaux espaces verts

Les espaces verts sont une préoccupation majeure de la mairie de Paris. Le PLU définit des secteurs de mise en valeur du végétal et de renforcement du végétal.
La municipalité a mis en place un label «espace vert écologique».

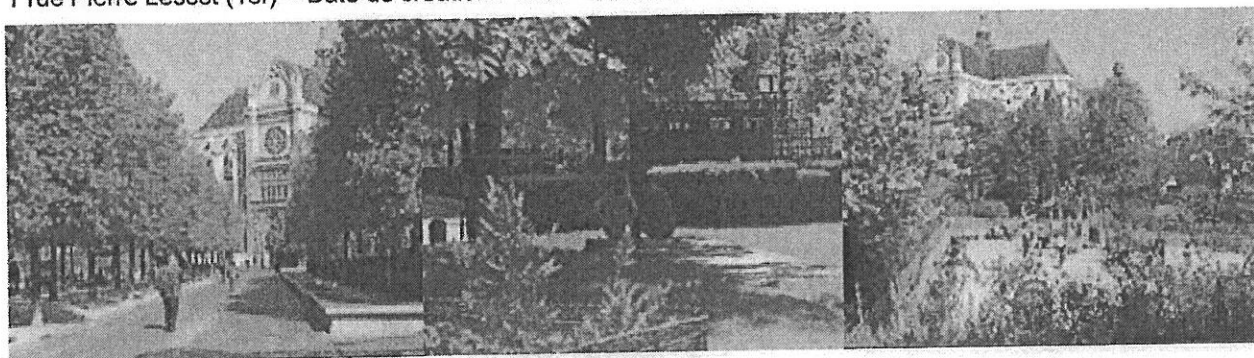
Les critères vérifiés portent entre autre sur :

- la mise en place d'une gestion adaptée en fonction du lieu et à l'usage de l'espace par la population ;
- la gestion économe de l'eau et la valorisation des effluents si possible ;
- le suivi de la qualité du sol ;
- la présence d'une diversité floristique et faunistique révélatrice d'une bonne qualité du milieu et de la variété des habitats ;
- la plantation de végétaux nécessitant peu d'entretien et sans OGM.

Le jardin des Halles et le square du Vert Galant ont obtenu ce label.

a. Jardin des Halles. Jardin labellisé "espace vert écologique".

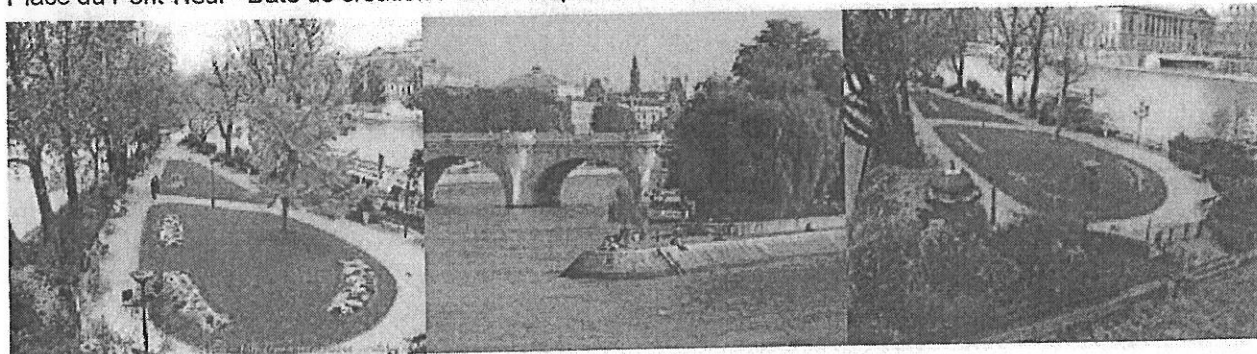
1 rue Pierre Lescot (1er) - Date de création : 1988 - Surface : 40 050 m²



Le jardin des halles est actuellement en cours de restructuration.

b. Le square du Vert Galant. Jardin labellisé "espace vert écologique".

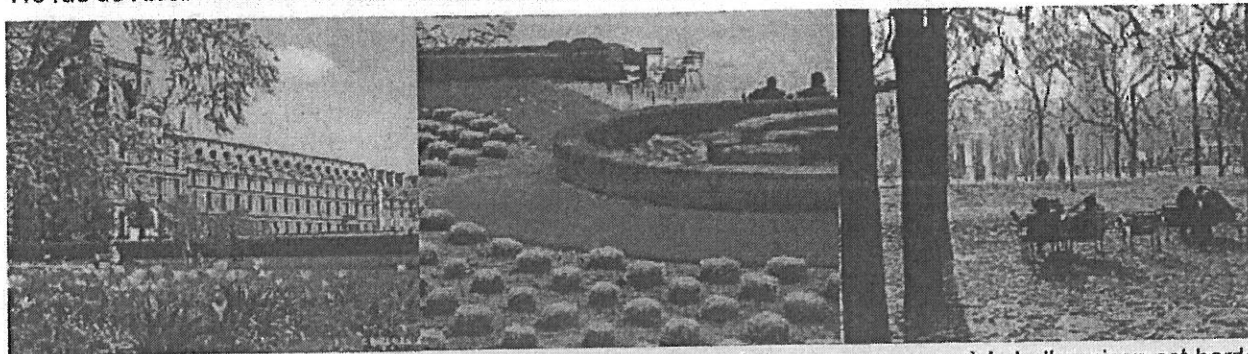
Place du Pont-Neuf - Date de création : 1884 - Superficie : 1 642m²



Le jardin du Vert-Galant bénéficie d'essences d'arbres variées. On y trouve marronniers, ifs, prunus 'pissardii', noyers noirs, érables négundo, pommiers à fleurs, saules pleureurs, olivier de Bohême, sophora panaché, catalpa, robiniers, ginkgo biloba, buisson ardent et arbres à perruque.

c. Le jardin des Tuileries

113 rue de Rivoli - Date de création : 1664 - Surface : 280 000 m²



Le Bassin Octogonal, dans lequel on trouve des carpes, rehaussé de sauges rouges à la belle saison est bordé d'une double allée d'orangers en caisses.

Les allées de tilleuls sont ponctuées d'ormes, dont un planté devant l'Orangerie, un des rares rescapés de la maladie (la graphiose) qui les a décimés en France. Alors qu'au 17^{ème} siècle, l'orme était la première espèce d'arbre à Paris, aujourd'hui, il est l'une des moins répandue.

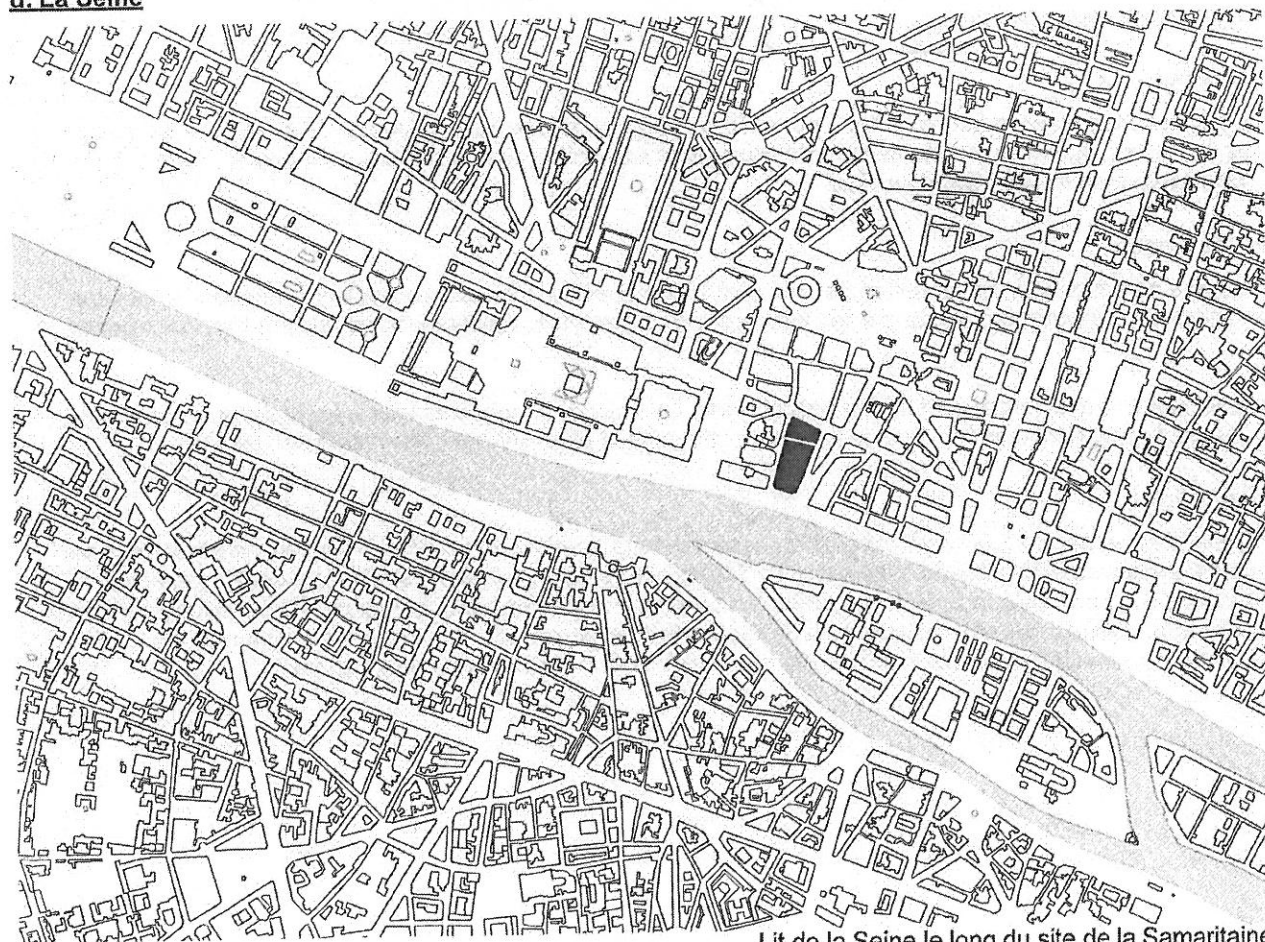
A chaque extrémité de la double allée de tilleuls on trouve deux mûriers blancs (le régal des vers à soie) qui ont la particularité de pousser sous trois formes différentes sur la même branche.

L'esplanade des Feuillants accueille en contrebas un chêne de la République.

De part et d'autre de l'allée centrale s'étendent seize bosquets de marronniers.

Certains arbres, en place depuis l'Empire, encadrent les statues du 17^{ème} siècle et les sculptures contemporaines. 60 000 bulbes en fleurs recouvrent le pied des arbres de Judée aux fleurs roses. Désormais, 125 000 plantes sont placées chaque année par les jardiniers du domaine, l'eau d'arrosage étant acheminée depuis le canal de l'Ourcq.

d. La Seine

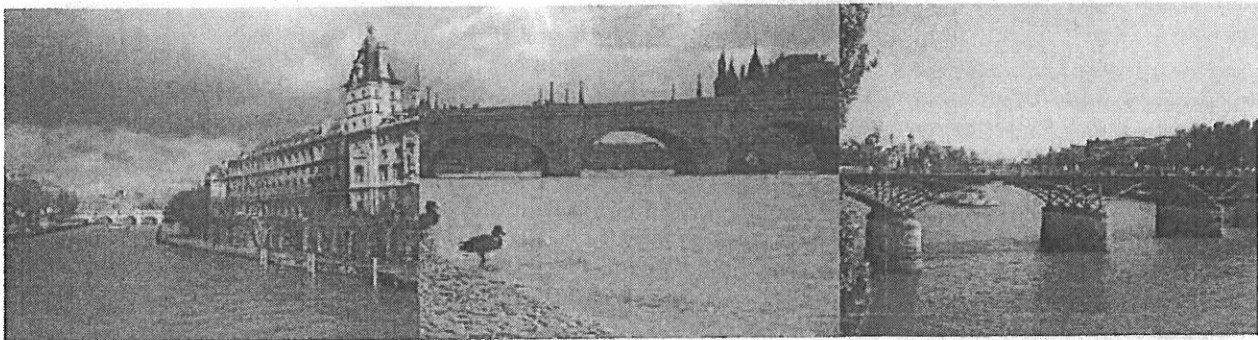


Lit de la Seine le long du site de la Samaritaine

La Seine est un fleuve, long de 776 kilomètres, qui traverse le Bassin parisien du sud-est au nord-ouest. Sa source se situe à 446 mètres d'altitude, à Saint-Germain-Source-Seine dans le plateau de Langres, en Côte-d'Or. Elle se jette dans la Manche, à hauteur du méridien du Hode, près du Havre.

Bien qu'ayant son débit contrôlé en amont par un ensemble de barrages, la Seine reste pour Paris une part de nature et permet à la capitale de posséder une vaste biodiversité.

Le net recul de la pollution observé ces dernières années a permis la réimplantation de végétaux aquatiques et le retour de poissons d'espèces variées.



Flore des quais :

Les arbres plantés sur les quais sont en majorité des platanes, des peupliers d'Italie, ou bien encore des trembles. Des saules viennent ajouter une note romantique aux bords de la Seine. Malgré les pavés, des plantes propres aux milieux humides ont réussi à s'installer : la mousse, la salicaire et ses fleurs mauves, le lycoperon d'Europe ou la renouée persicaire. D'autres espèces, comme les fougères et les lichens, capables de s'adapter à un support pauvre, ont pris place entre les pierres. Le retour du lichen, très sensible aux polluants sulfureux, est le signe d'une amélioration de la qualité de l'air.

Flore du fleuve

Peu visible, la flore aquatique est essentielle pour l'écosystème du fleuve. Non seulement elle oxygène les fleurs, mais les sagittaires, potamots ou rabaniers qui la composent permettent également aux poissons de déposer leurs œufs, puis servent de refuge à leurs alevins.

Faune des berges

De l'automne au printemps, les mouettes rieuses sont très présentes à Paris. Les goélands viennent également passer l'hiver dans la capitale, attirés par les décharges des alentours. Saisonniers, ils quittent Paris aux beaux jours.

Les autres habitants des berges sont les canards colverts, dont certains sont sédentaires, les foulques et les poules d'eau. On peut aussi remarquer en hiver la bergeronnette grise et plus rarement des martins-pêcheurs.

Faune aquatique

Il y a 50 ans, il ne restait plus que 4 ou 5 espèces de poissons dans la Seine. Aujourd'hui, on en recense une vingtaine largement représentée et une dizaine plus rares. On trouve ainsi à nouveau gardons, tanches, gougeons, ablettes, mais aussi truites, perches, brochets ou anguilles. La présence de ces espèces est pour l'essentiel naturelle. En revanche, les poissons-chats et les silures sont des espèces étrangères. Ces derniers, voraces carnivores, ont été introduits en 1980 pour lutter contre la prolifération des brèmes et des écrevisses américaines.

2.1.4.3 - Bilan de l'analyse d'écologie du paysage

La préservation et la multiplication des « tâches vertes » en milieu urbain dense engendre un maintien des connectivités écologiques pour les espèces faunistiques adaptées au contexte urbain et pouvant se déplacer d'un milieu semi-naturel à un autre, selon la méthode des « pas japonais ». Il est donc crucial dans un espace fortement soumis à la pression urbaine de préserver les zones constituant des zones relais ou refuges pour les populations animales ou végétales (biotopes relais). Dans le cas contraire, lorsque les liaisons entre populations animales à faibles effectifs sont déconnectées, les chances de survie globales de ces métapopulations peuvent être compromises.

A moyen et long termes, l'existence des tâches d'espaces verts peut présenter un intérêt dans le cadre des politiques de préservation de la biodiversité urbaine dans la mesure où elles favoriseraient la reconnexion des composantes écologiques en remplaçant certains espaces paysagers composés d'espèces ornementales par des habitats naturels ou des habitats semi-naturels composés d'espèces végétales locales. Dans ce cadre, l'objectif est d'améliorer leur qualité en termes de composition végétale (diversité et indigénat des espèces), de structuration (différenciation des strates végétales) et de connectivité afin qu'ils puissent former à une plus large échelle des zones-relais avec les milieux plus naturels du secteur.

Les contraintes liées à la forte urbanisation du quartier sont très importantes, et notamment en ce qui concerne les passages « terrestres ». Les échanges, s'ils existent, sont plutôt de nature aérienne et vont concerner essentiellement l'avifaune et l'entomofaune (insectes).

Les aménagements, même s'ils ne permettent pas un complet développement de la faune ou de la flore, peuvent contribuer au déplacement des espèces animales.

2.2 – CARACTÉRISTIQUES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DE LA SAMARITAINE

2.2.1 – Compréhension générale des deux îlots

Le Magasin 2 et le Magasin 4 de la Samaritaine font partie d'un même ensemble urbain, mais possèdent chacun une identité propre.

2.2.1.1 - Voies de desserte du site

Plusieurs voies publiques desservent directement le site: quai du Louvre, place de l'Ecole, rue de Rivoli, rue de la Monnaie, rue de l'Arbre Sec et rue Baillet :

- Au Nord, la rue de Rivoli : D'une largeur d'environ 20 m, la rue de Rivoli est une triple voie à sens unique allant de l'Est vers l'Ouest. Le stationnement n'est pas possible pour les véhicules le long de cette voie, à hauteur de La Samaritaine.

- Au Sud, le quai du Louvre : D'une largeur d'environ 20 m, le quai du Louvre est quintuple voie à sens unique allant d'Ouest en Est. Quatre des voies sont réservées à la circulation automobile et une voie est réservée aux transports en commun et aux vélos.

- à l'Est, la rue de la Monnaie: D'une largeur de 10 m, la rue est une double voie à sens unique allant vers le Sud. L'accès à la rue est réservé aux bus, aux livraisons et aux vélos. L'arrêt pour livraison est autorisé sur la partie Ouest de la rue.

- à l'Ouest, la rue de l'Arbre Sec : La rue est large d'environ 9 m. Elle est une voie à sens unique en direction du Sud. Le stationnement n'est pas possible dans la portion de la rue longeant l'îlot Rivoli. Il existe une station Velib en début Nord de la rue et Place de l'Ecole.

- au Sud ouest, la place de l'Ecole.

Les deux îlots sont séparés par la rue Baillet. Large de 4 à 6 m environ, la rue est à sens unique vers l'Ouest de la rue de la Monnaie vers la rue de l'Arbre Sec. L'accès est interdit aux véhicules mesurant plus 3,3 m de large et plus de 10 m de long.

2.2.1.2 - Rappel historique sur l'ensemble immobilier la Samaritaine

Le magasin 1 est fondé en 1869 par Ernest Cognacq. Celui-ci décide rapidement d'agrandir son magasin, qui, prospérant, s'étend et donne naissance aux Grands magasins de la Samaritaine dans le cadre d'un processus régulier d'acquisition des bâtiments proches.

Les pâtés de maison sont entièrement réaménagés ou reconstruits de 1883 à 1933, notamment entre 1903 et 1907 par l'architecte Frantz Jourdain qui y applique les principes de l'Art nouveau. Les divers agrandissements successifs aboutissent en 1928 à la construction d'un grand magasin de dix étages sur 48 000 m², situé en bordure de Seine, et réalisé dans un style typique Art Déco par l'architecte Henri Sauvage.

A la mort d'Ernest Cognacq, en 1928, son neveu Gabriel lui succède, qui va étendre au Nord, jusqu'à la rue de Rivoli, l'emprise des Grands Magasins de la Samaritaine : En 1930, il fait édifier (en 6 mois) le Magasin 3.

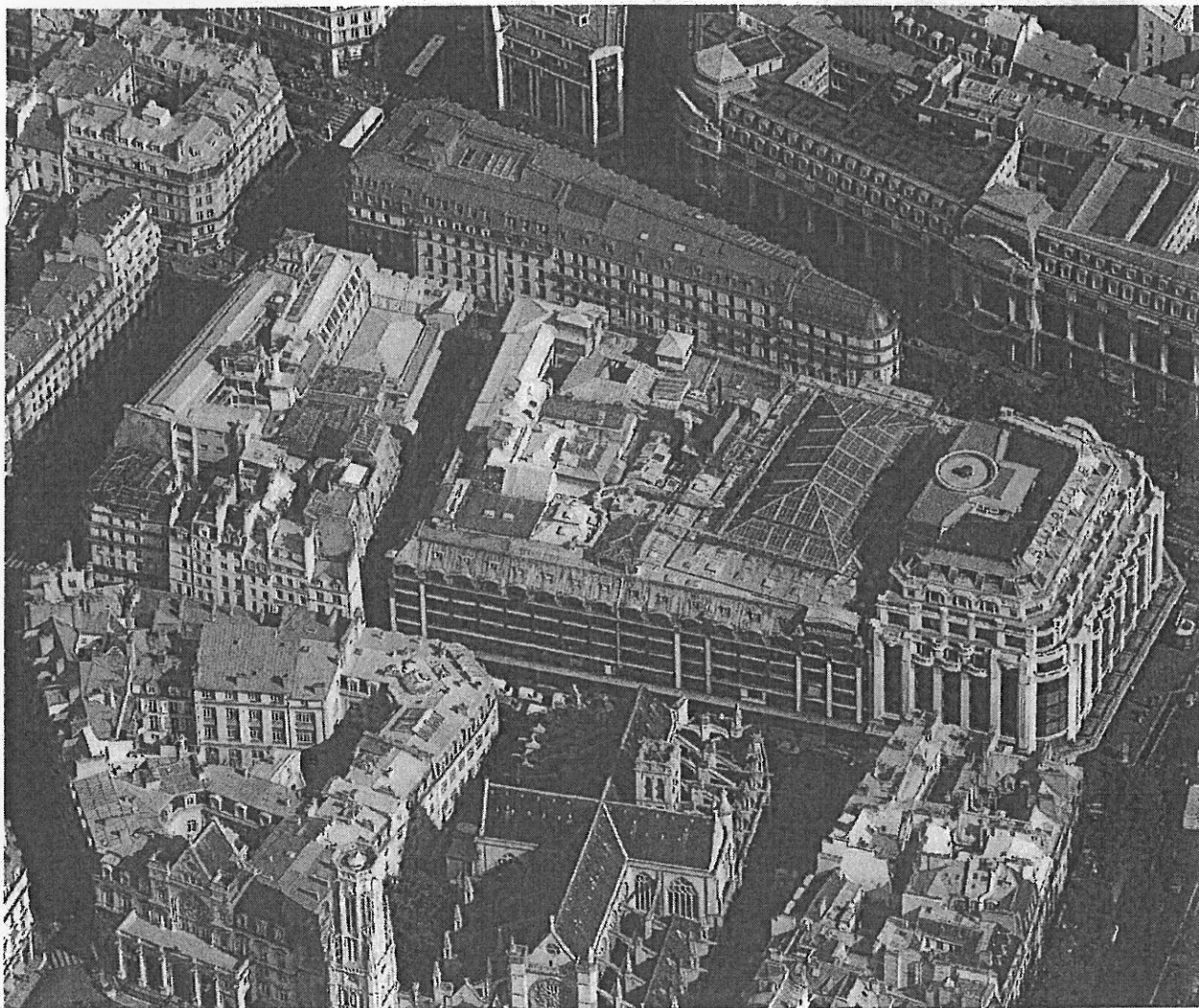
En 1932, la Samaritaine acquiert les Etablissements Révillon qui constituent le Magasin 4.

C'est encore à Frantz Jourdain et Henri Sauvage qu'est confié l'aménagement du futur Magasin 4

Le tissu existant de l'îlot Rivoli avait déjà subi, dès 1852 les transformations, liées au percement de la rue de Rivoli ; à partir de 1854, les différents immeubles seront loués peu à peu par les Frères Révillon, progressivement acquis entre 1888 et 1914, et dans le même temps, profondément transformés (démolitions/reconstructions, surélévations, couvertures de cours et éliminations de refends ..)

Lancés dès mars 1932, les travaux de transformation du Magasin 4 de la Samaritaine sont d'une toute autre ampleur et anticipent la reconstruction complète de l'îlot ; les anciennes caves sont démolies, et les fondations reprises en sous-œuvre ; les nouvelles concessions sous les rues Baillet et de la Monnaie reçoivent des piles en béton provisoires (au droit des façades existantes) et des poteaux définitifs (au droit des futures façades) : « un projet de destruction totale de l'îlot et de reconstruction d'un bâtiment uniforme et moderne avait été élaboré dès l'acquisition des immeubles, mais il ne fut jamais mené à bien ... La direction de la Samaritaine prévoyait la destruction des bâtiments le long de la rue de la Monnaie et de la rue Baillet, toutes deux frappées d'alignement. Le reste des immeubles de l'îlot devait être démoli à cette occasion, y compris ceux n'appartenant pas encore à la Samaritaine... » (Graham)

Le Magasin 4 ne sera jamais reconstruit à neuf, mais réaménagé en profondeur : « les travaux mis en œuvre par la Samaritaine supprimèrent la plupart des anciennes structures d'origine : caves, planchers, cloisons, murs de refend, rythmes des ouvertures des étages inférieurs, etc » (Graham)



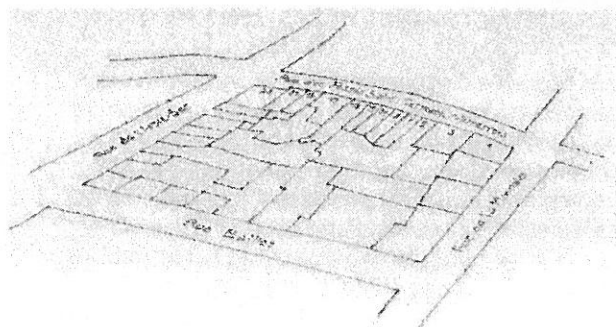
Vue aérienne de l'état actuel du site

2.2.2 – L'îlot Rivoli (ancien magasin n°4 de la Samaritaine)

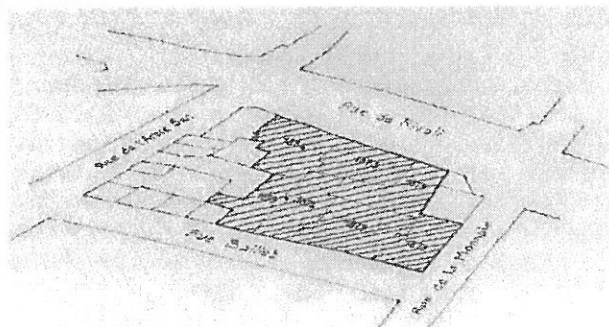
2.2.2.1 - Rappel historique

L'histoire du Magasin 4 de la Samaritaine diffère de celle du Magasin 2 car il ne résulte non pas d'une construction neuve, mais du regroupement d'anciens immeubles d'habitation transformés en magasins, bureaux et ateliers tout au long du 19^{ème} et du 20^{ème} siècle.

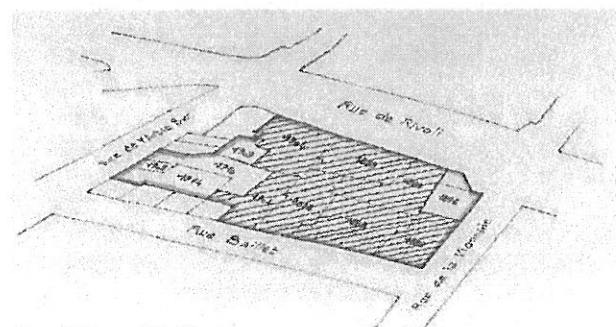
Les démolitions nécessitées par le percement de la rue de Rivoli ont reconfiguré l'îlot en profondeur. Sur les parties remembrées côté rue de Rivoli, quatre parcelles ont été créées sur lesquelles des bâtiments aux façades régulières ont été construits entre 1853 et 1855. C'est sur trois de ces parcelles, accolées à celles situées du n°2 au n°6 rue Baillet que s'est développé le magasin n°4 de la Samaritaine dans les immeubles acquis par E.Cognac auprès de la société Révillon qui les avait déjà profondément remaniés.



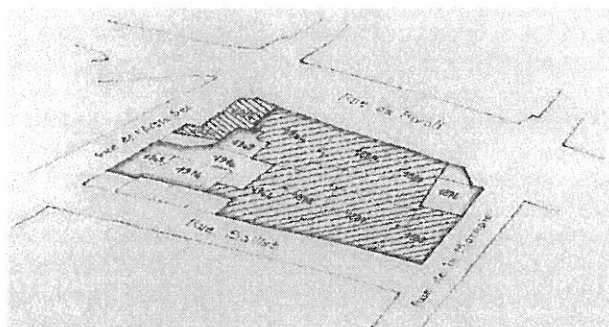
Plan parcellaire avant 1850



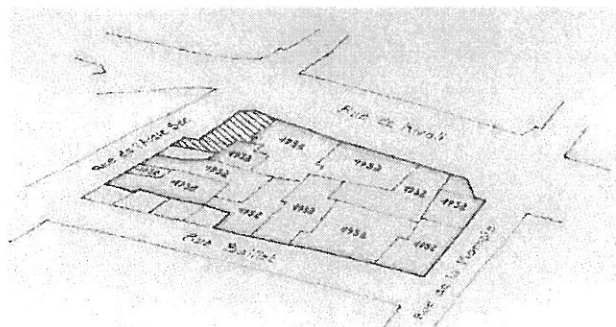
Locations Révillon



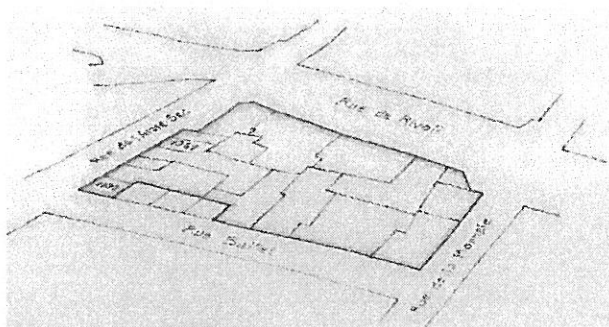
Acquisitions Révillon



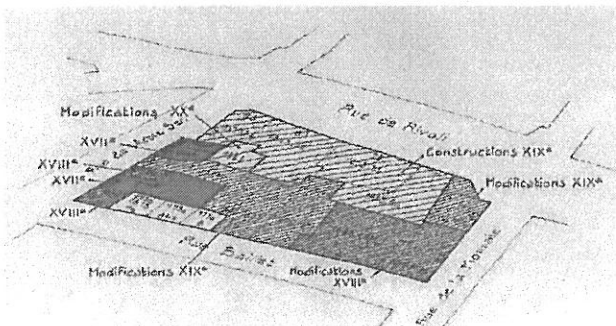
Acquisitions Samaritaine 1



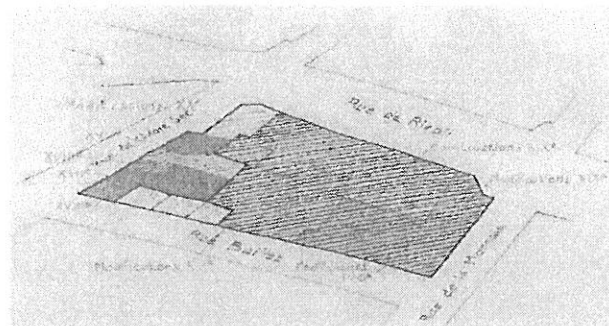
Acquisitions Samaritaine 2



Acquisitions Samaritaine 3



Chronologie du bâti



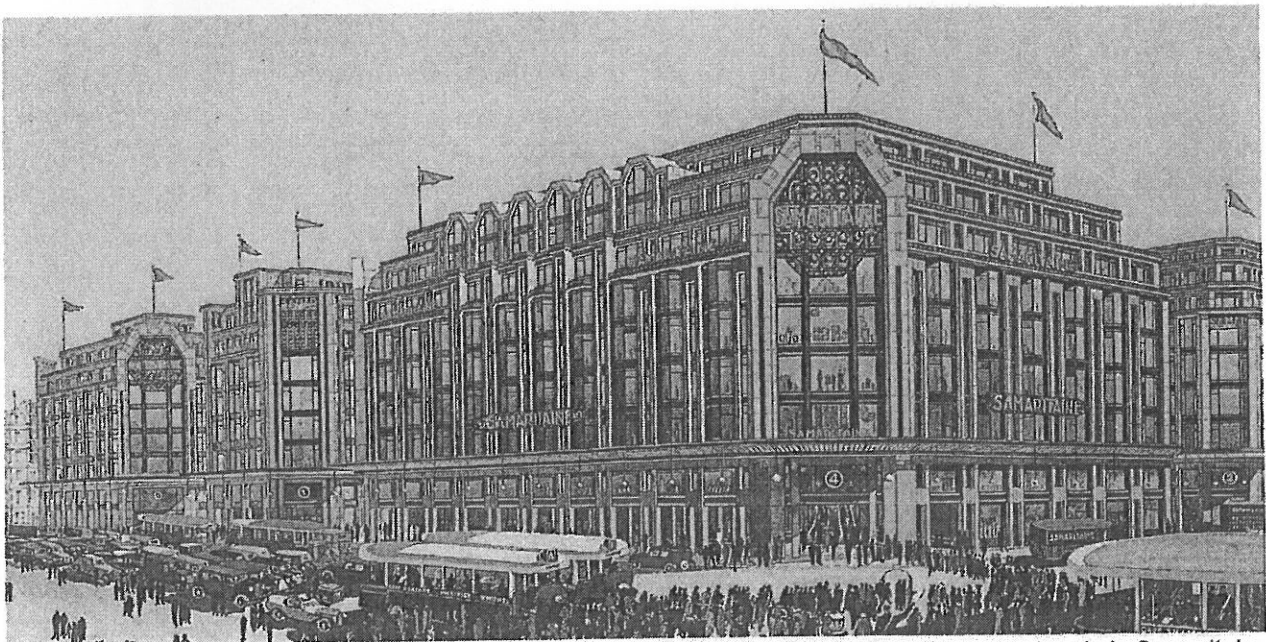
Aménagement magasin

2.2.2.2 - Caractéristiques du bâti

L'état actuel de l'ancien magasin n°4 est le résultat de deux grandes périodes d'occupation (par la société Révillon entre 1854 et 1932, puis par la Samaritaine de 1932 à 2004). Les sources examinées par Grahal à l'occasion de ses recherches documentaires montrent que presque tous les bâtiments en place résultent de campagnes de travaux (de reconstruction ou de surélévation) si fréquente qu'il est illusoire d'espérer trouver dans ces bâtiments d'autres témoignages du Moyen-âge que ceux du parcellaire ou quelque vestiges en sous-sol. En conclusion de son étude historique et archéologique du site, Grahal indique « qu'à partir de la seconde moitié du 19ème siècle, l'occupation massive des immeubles du quartier par des sociétés commerciales a définitivement bouleversé la destination et la configuration de la majorité des propriétés primitives. Depuis, cette évolution n'a jamais cessé ».

Les anciennes propriétés acquises progressivement par la société Révillon de 1889 à 1914 furent réunies, restructurées, surélevées ou en partie démolies afin de favoriser l'extension des magasins, des bureaux et des ateliers de fourreurs. Ces travaux furent menés sans plan d'ensemble, sans destruction systématique, au fur et à mesure de l'occupation des lieux et du développement des activités. Lorsque la société Révillon vendit ce patrimoine à la Samaritaine en 1932, le parcellaire d'origine était encore en majeure partie distinct malgré les importants remaniements intérieurs effectués depuis le milieu du 19ème siècle. Les murs de refend, les cages d'escalier et les cours permettaient encore de délimiter et de reconnaître les anciennes propriétés de l'îlot. A partir de 1932 en revanche, les travaux mis en œuvre par la Samaritaine supprimèrent la quasi-totalité des anciennes structures d'origine : caves, planchers, cloisons, murs de refend

Un projet de destruction totale de l'îlot et de reconstruction d'un bâtiment uniforme et moderne avait été élaboré dès l'acquisition des immeubles, mais il ne fut jamais mené à bien. En fait, la Direction de la Samaritaine prévoyait la destruction des bâtiments le long de la rue de la Monnaie et de la rue Baillet, toutes deux frappées d'alignement. Le reste des immeubles de l'îlot devait être démoli à cette occasion, y compris ceux n'appartenant pas encore à la Samaritaine, mais qu'elle prévoyait sans aucun doute d'acquérir. Les alignements ne furent jamais réalisés - pas plus que celui de la rue de l'Arbre sec également projeté - et la Samaritaine a conservé cet ensemble disparate.

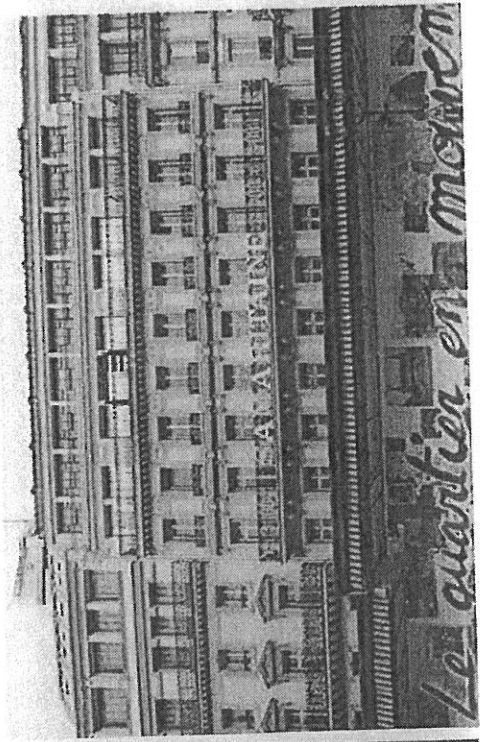
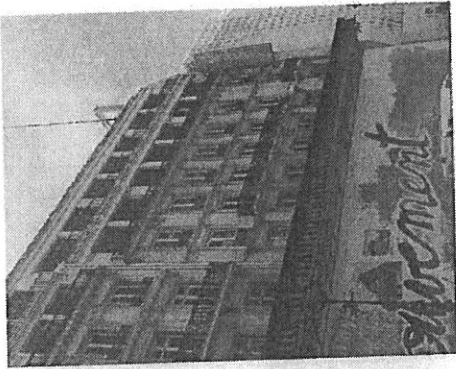


Projet d'uniformisation des magasins de la Samaritaine

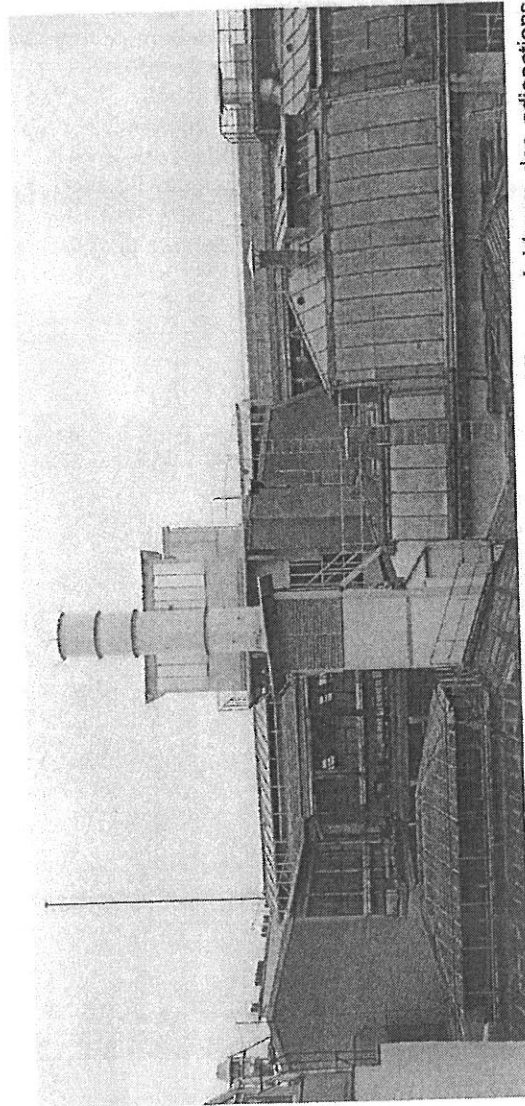
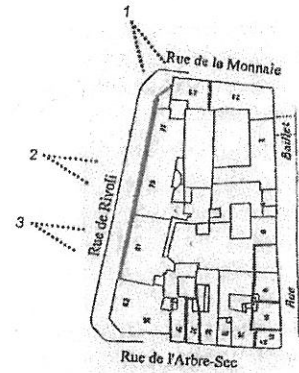
la page 42 du document

n'est pas jointe au registre d'enquête

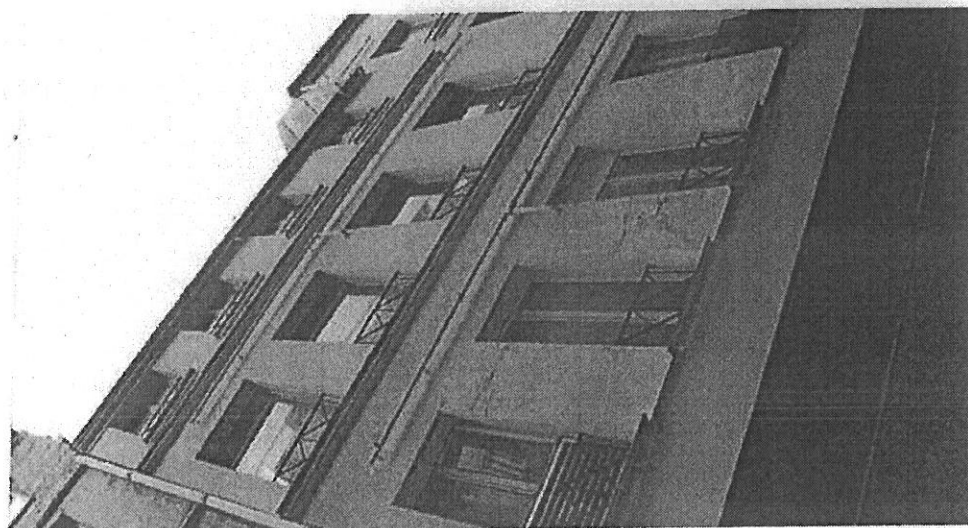
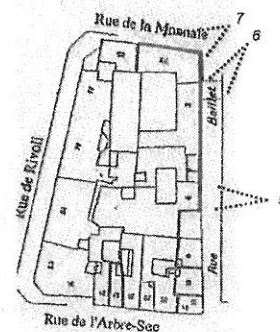
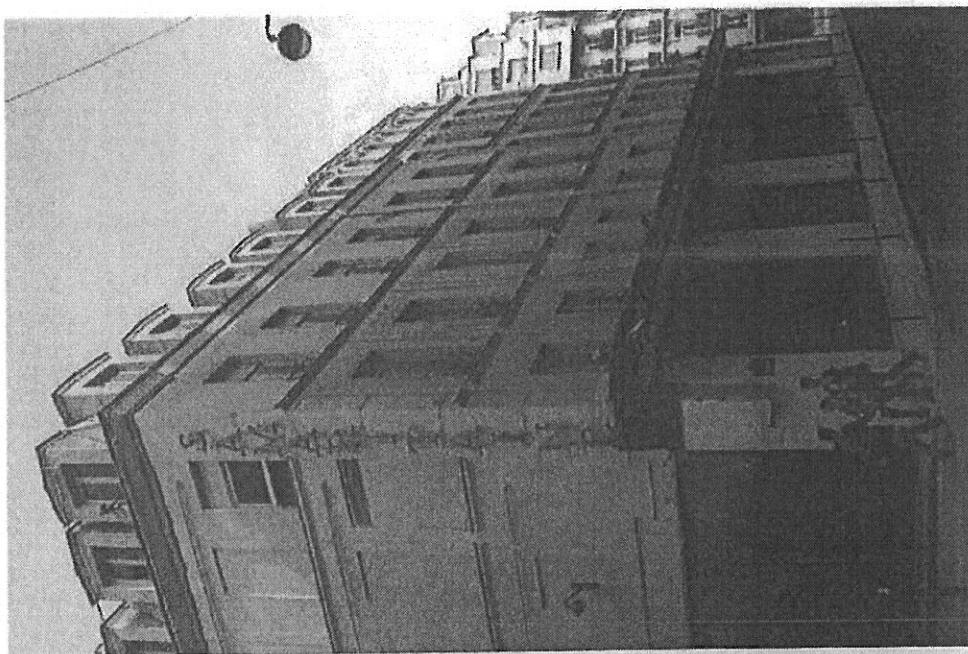
a. Les façades de l'ancien magasin 4



Vues 1, 2 et 3 : Les trois immeubles sur la rue de Rivoli acquis par la Samaritaine auprès des frères Révilion

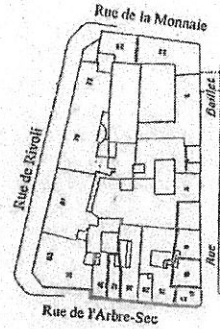
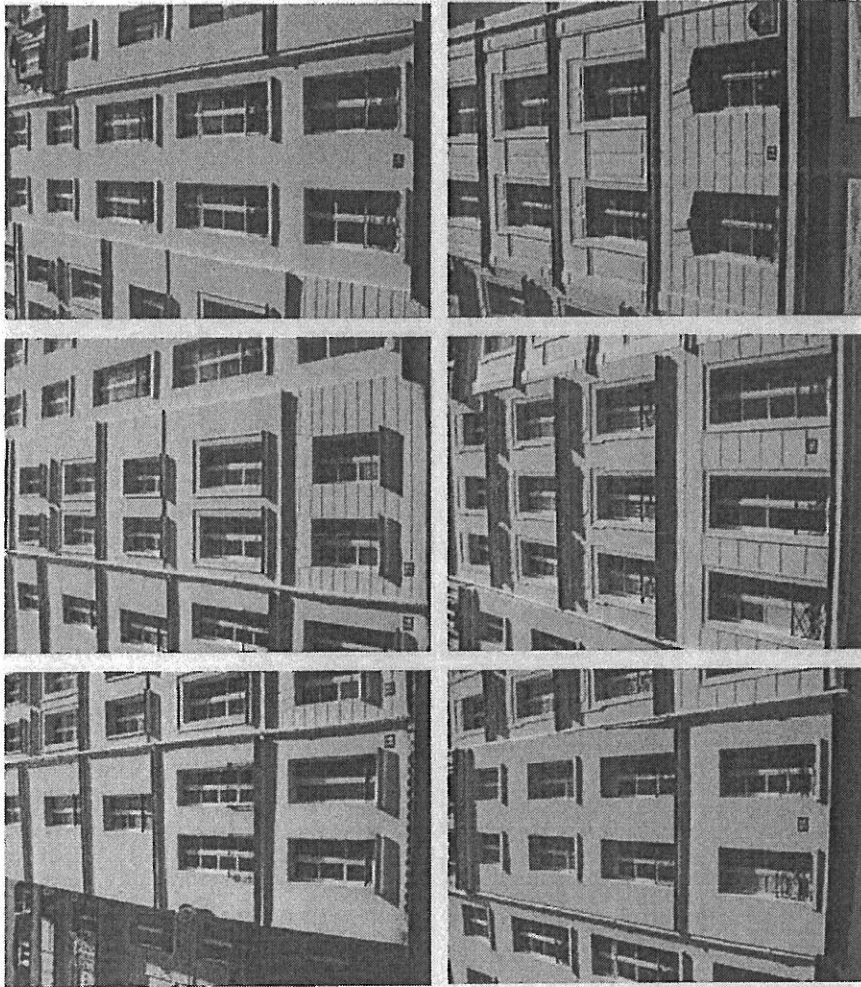


Vue 4 sur les toits de l'Ilot Rivoli depuis le bâtiment Jourdain – Mise en évidence des adjonctions successives dont les bâtiments ont fait l'objet au gré des besoins de l'exploitation commerciale du site

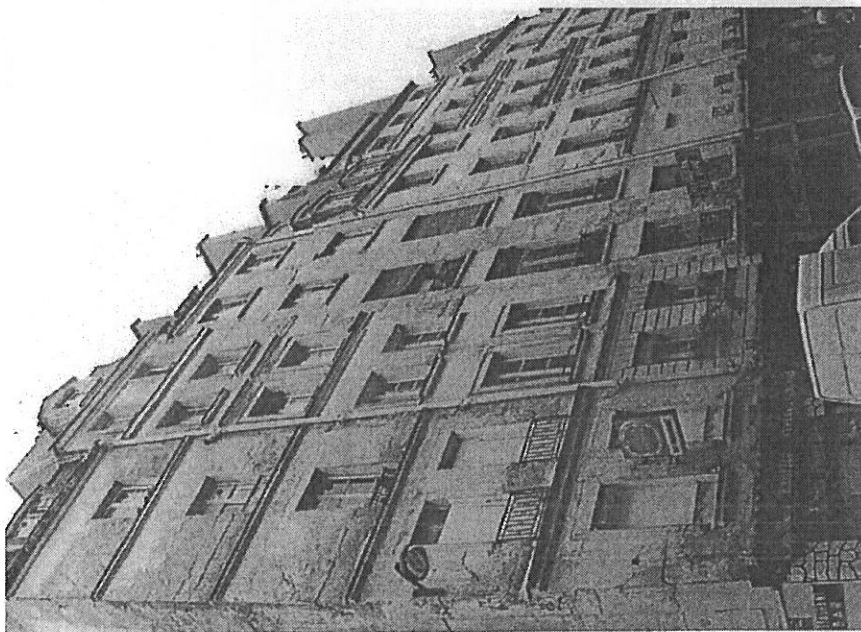


Vues 5, 6 et 7 : Façades des immeubles du 2, 4, et 6 rue Baillet.

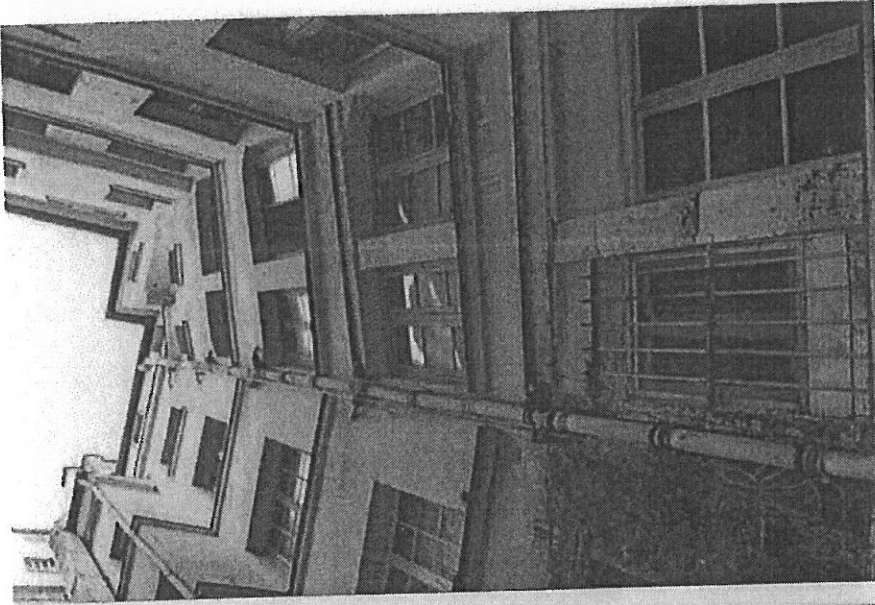
b. Les Immeubles du 17ème siècle côté rue de l'Arbre Sec



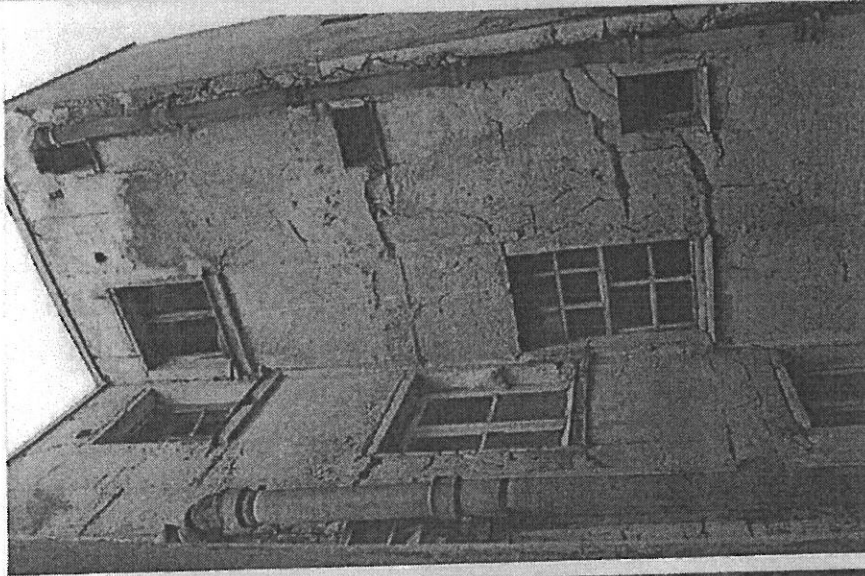
Vues 9, 10, 11, 12, 13, 14 :
Etat actuel des façades des
immeubles de l'Arbre Sec -
Etat actuel après ravalement



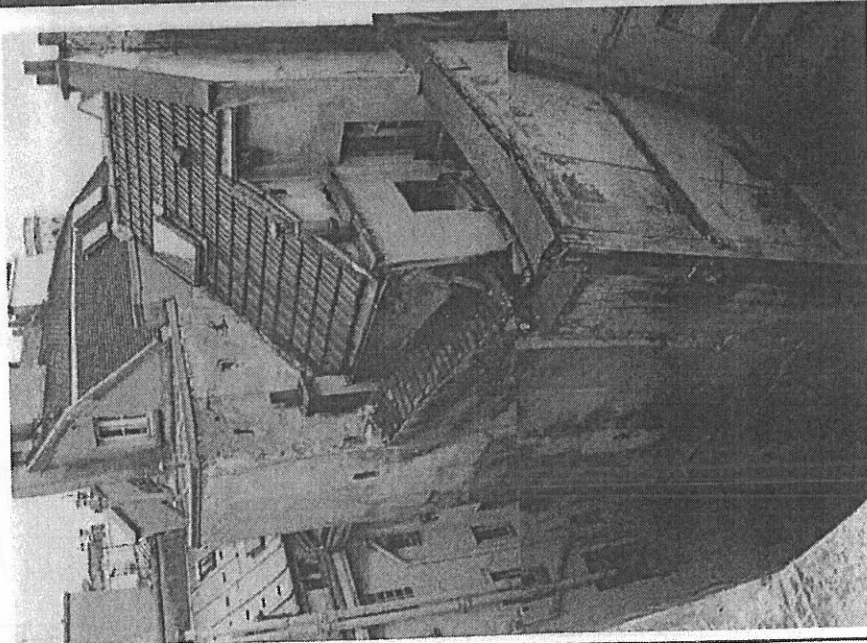
Vue 8 : Etat des façades des
immeubles de la rue de l'Arbre
Sec en Décembre 2003, avant
leur ravalement



17

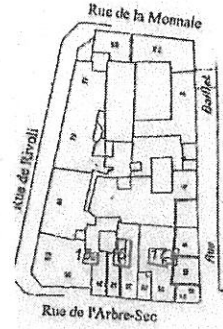


16



15

Vues 15, 16 et 17 : photos des façades arrière du 34, 30-32 et 26 rue de l'Arbre Sec. Les façades présentent localement un état très dégradé en raison des multiples infiltrations d'eau provenant de différentes descentes d'eaux pluviales et d'eaux usées.



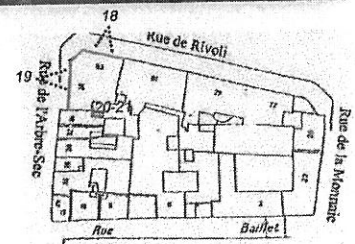
c. Les façades de l'ancienne résidence hôtelière Sainte-Marie



Vues 18 et 19 : façades du 83 rue de Rivoli et 36 rue de l'Arbre Sec (Hôtel Sainte Marie). Une importante modification de la façade initiale au RC et à l'entresol côté rue de Rivoli est visible sur la photo de gauche.



Vue 20 et 21 : façade arrière du 83 rue de Rivoli. La bâche visible en partie supérieure de la photo de gauche témoigne de la dégradation du bâti, dont le clos et couvert n'est plus assuré. Les façades présentent un état général vétuste.



2.2.3 – L'îlot Seine (magasin n°2 de la Samaritaine)

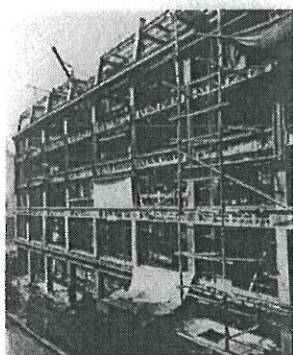
L'îlot Seine de la Samaritaine, est constitué des bâtiments Sauvage et Jourdain, édifices remarquablement construits. Cet îlot a été inscrit en totalité à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté préfectoral du 25 juillet 1990.

2.2.3.1 - Rappel historique

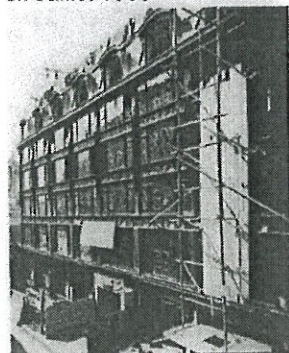
L'ancien « Magasin 2 » de La Samaritaine est le résultat de plusieurs campagnes de travaux successives qui ont débuté en 1905 pour s'achever en 1928. Deux campagnes majeures se distinguent :

- l'une de 1905 à 1910 sous la direction de l'architecte Frantz Jourdain
- l'autre de 1926 à 1928 dite « l'extension » Sauvage.

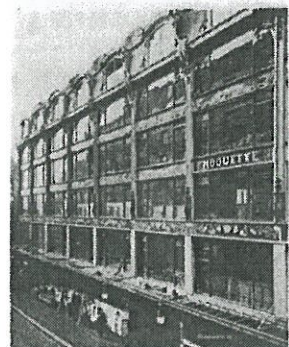
Cet immeuble est protégé en totalité au titre des MH (25.07.90) et possède le label Patrimoine du XX^e siècle. Outre les protections dont il fait l'objet, il est situé aux abords de nombreux édifices inscrits ou classés, et il se trouve dans le site inscrit de Paris (06.08.1975), et listé au patrimoine mondial.



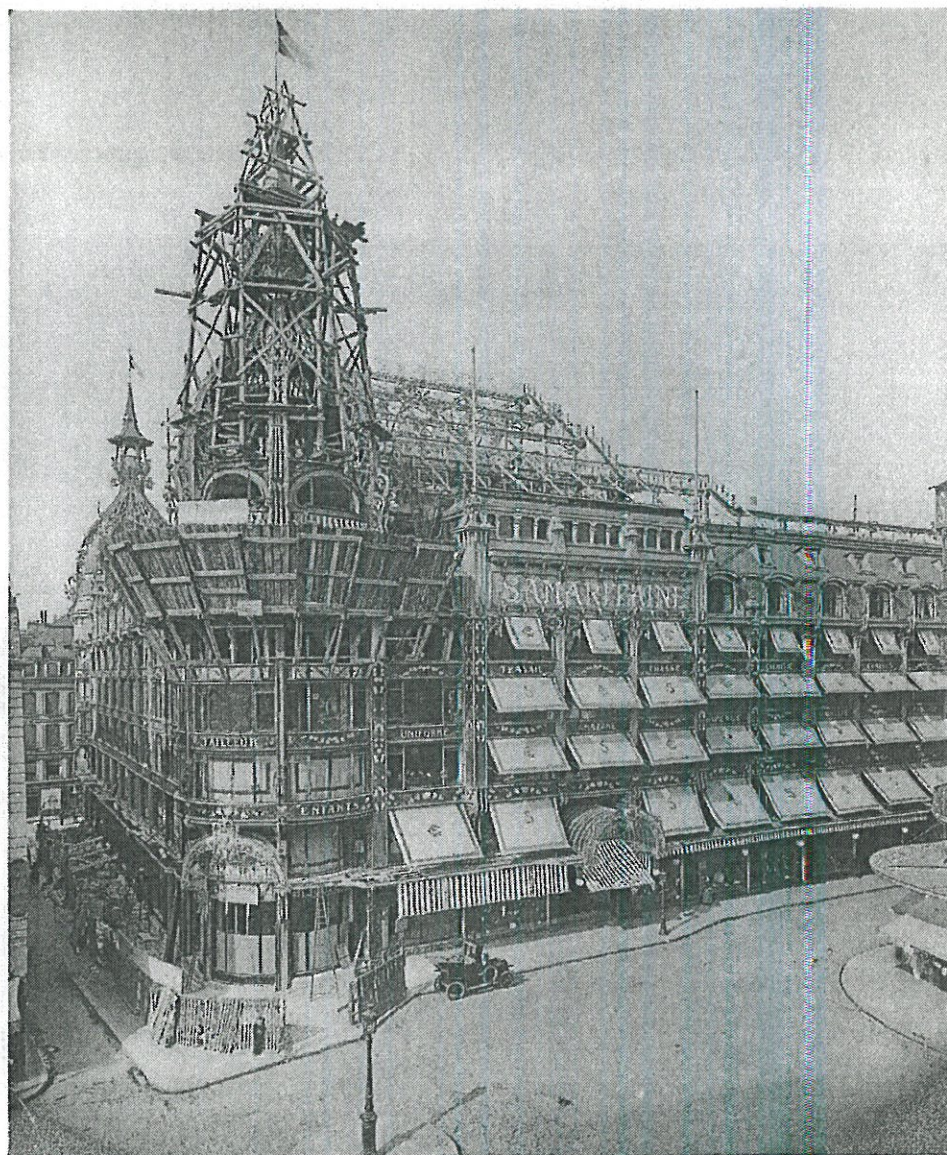
Etat des travaux
en Juillet 1905



Aout 1905

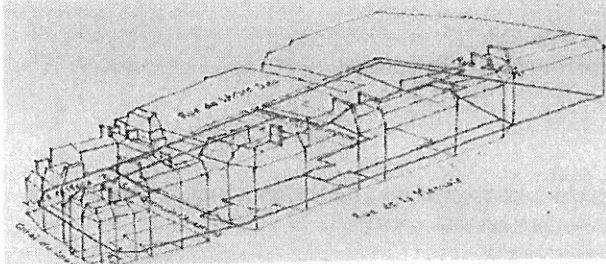


Novembre 1905

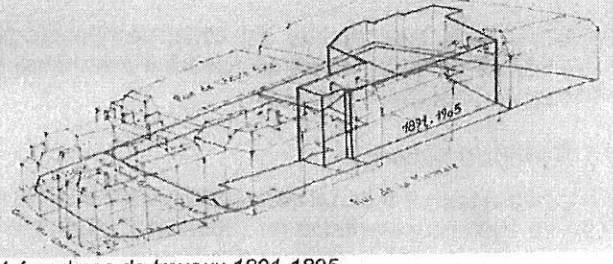


L'angle rue des Prêtres-Saint-Germain-l'Auxerrois et rue de la Monnaie vers 1907

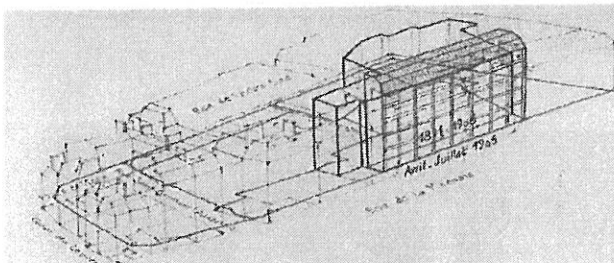
Evolution de l'îlot Seine au fil de l'histoire



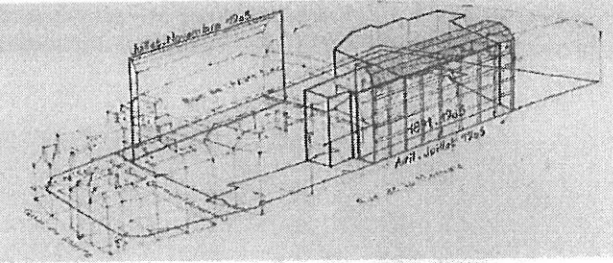
Plan parcellaire en 1900



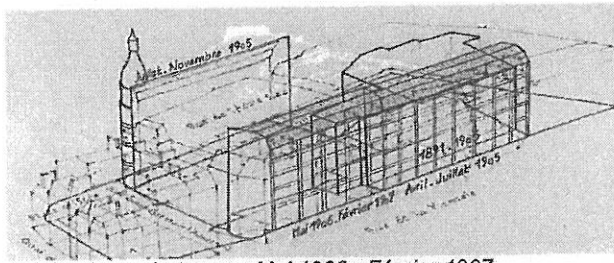
1 ère phase de travaux 1891-1895



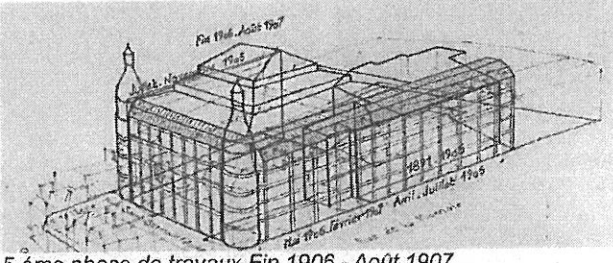
2 ème phase de travaux Avril - Juillet 1905



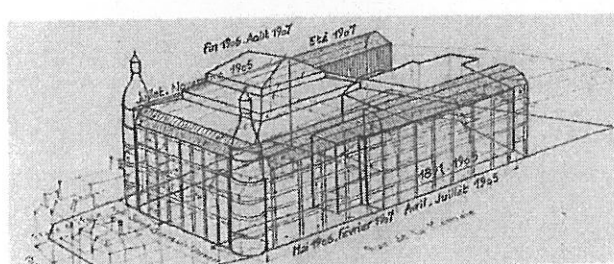
3 ème phase de travaux Juillet - Novembre 1905



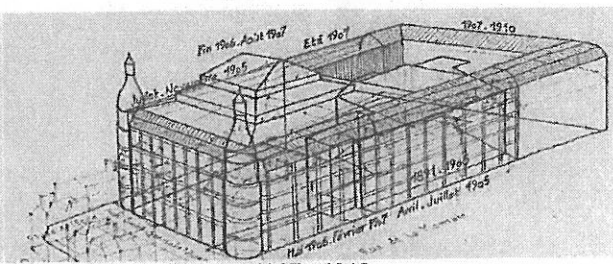
4 ème phase de travaux Mai 1906 - Février 1907



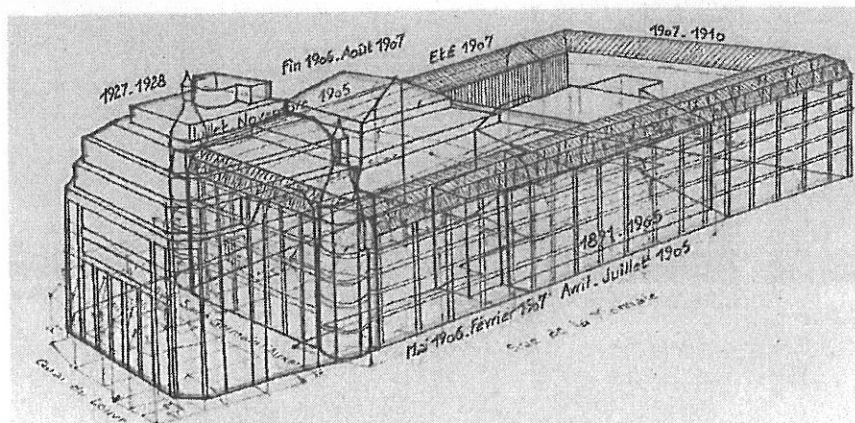
5 ème phase de travaux Fin 1906 - Août 1907



6 ème phase de travaux Eté 1907



7 ème phase de travaux 1907 - 1910



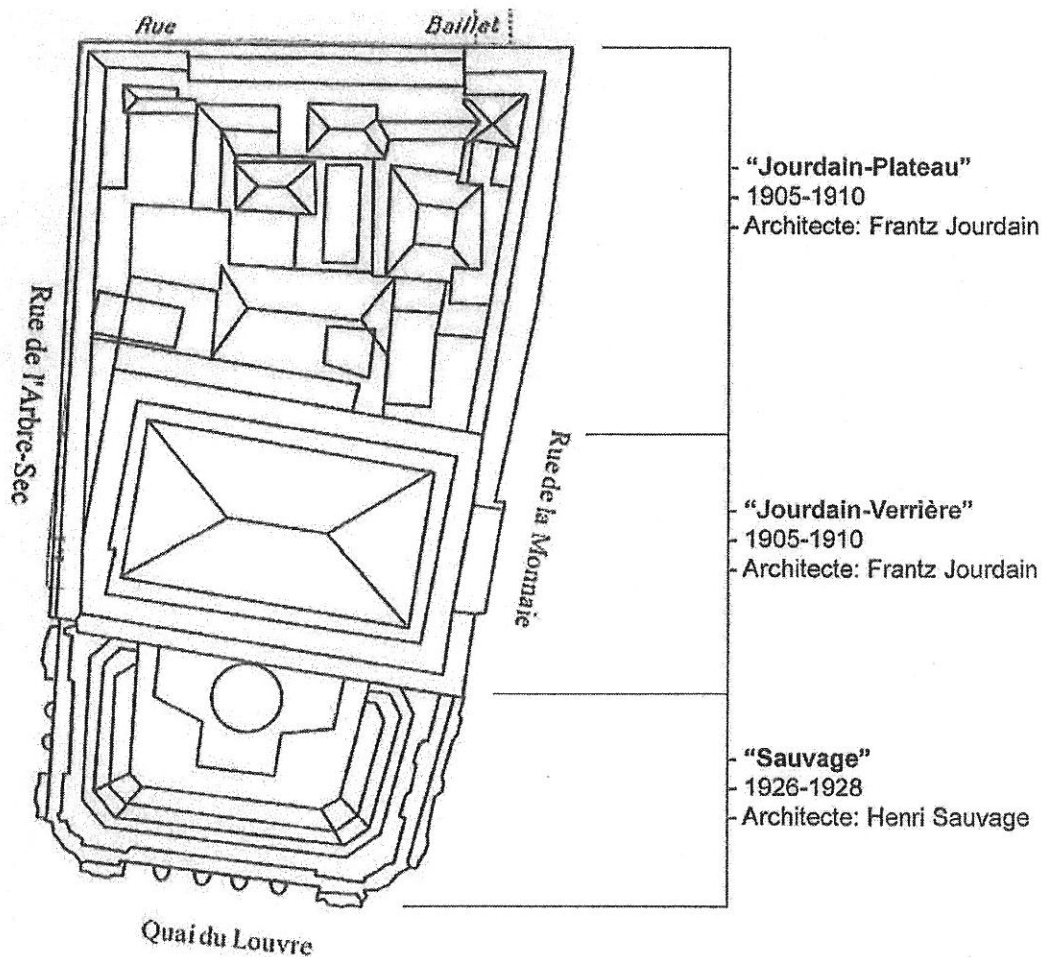
8 ème phase de travaux 1927- 1928

2.2.3.2 - Caractéristiques du bâti

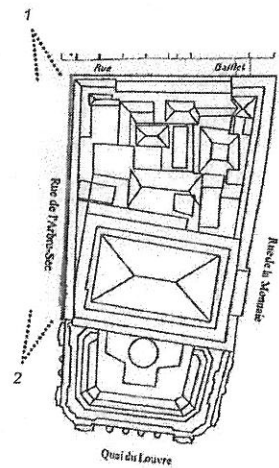
L'extérieur des bâtiments n'a que peu évolué depuis l'achèvement de la construction (1928), hormis les modifications inévitables des parties basses : vitrines, portes et marquises qui ont été adaptées en permanence aux besoins du commerce, des exigences de sécurité et des dictats des modes.

La perte d'une partie des décors originels peut être compensée par l'existence des documents originaux et la présence des décors sous les couches de peinture successives. Les façades sont donc à restaurer sans modification de la modénature et avec une restitution des décors originels.

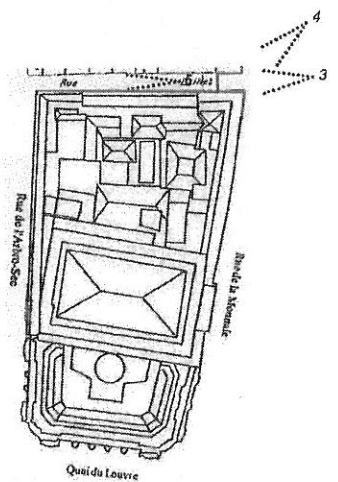
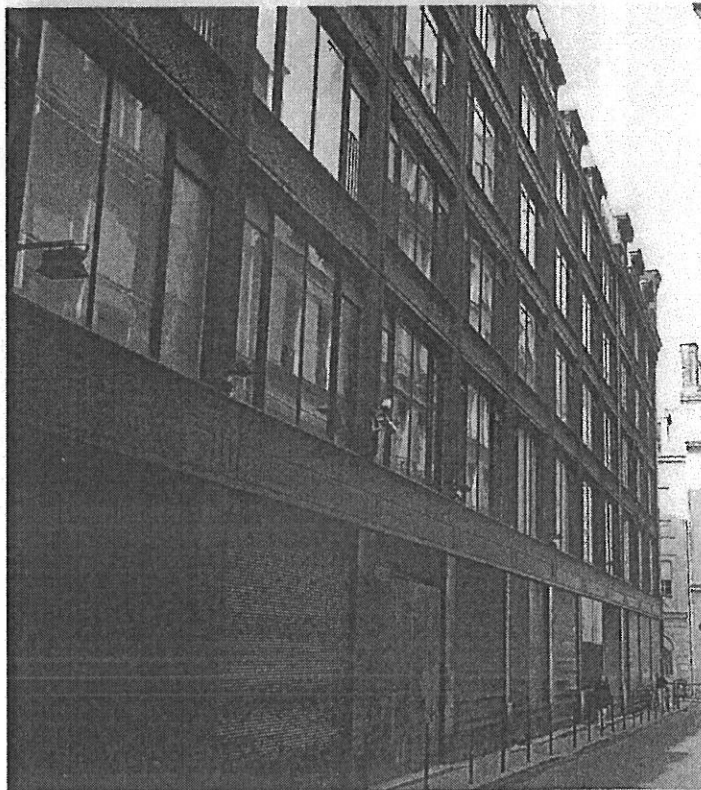
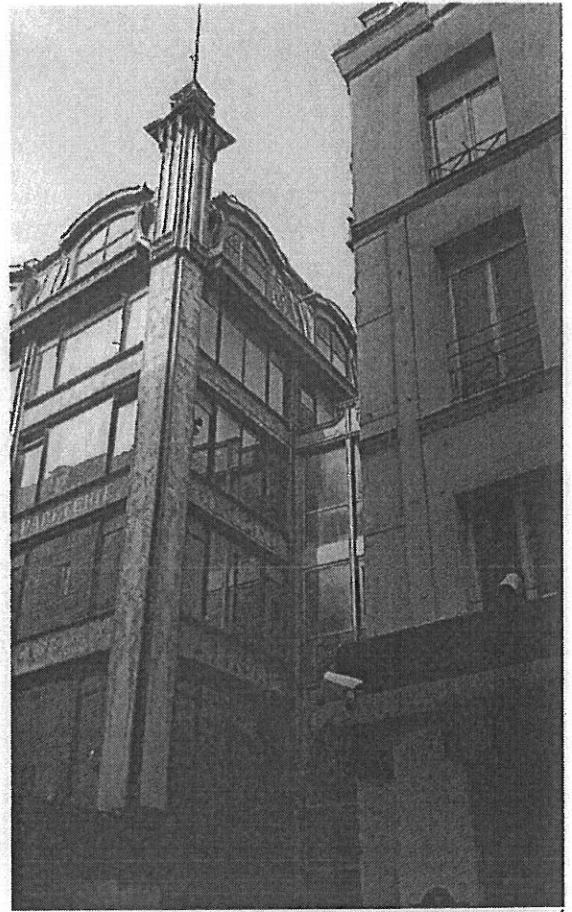
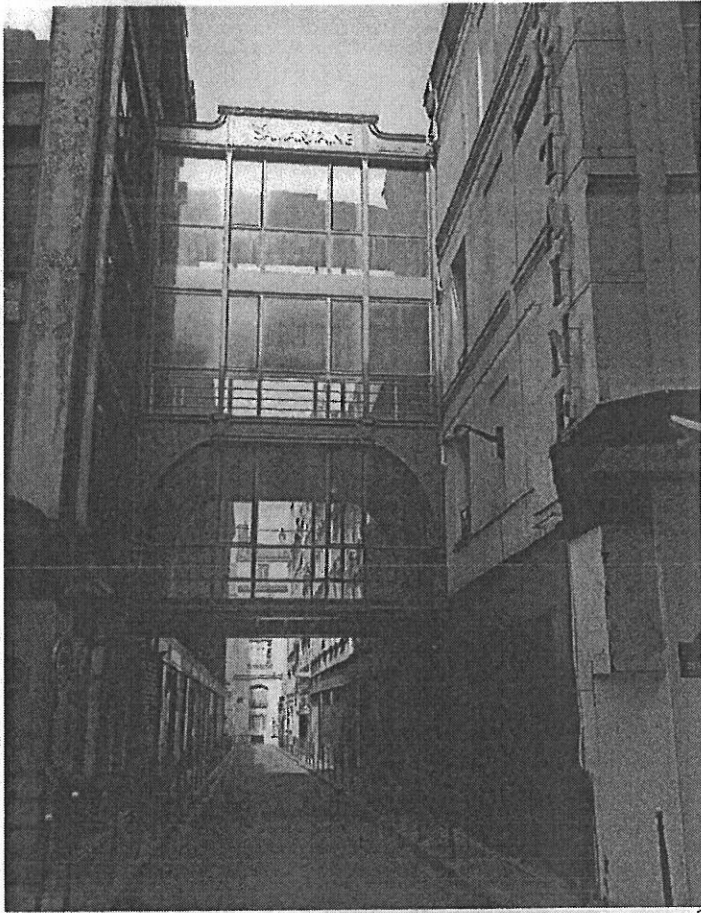
Le détail des informations relatives à la constitution des magasins 2 et 4 est repris dans les pièces PC 27



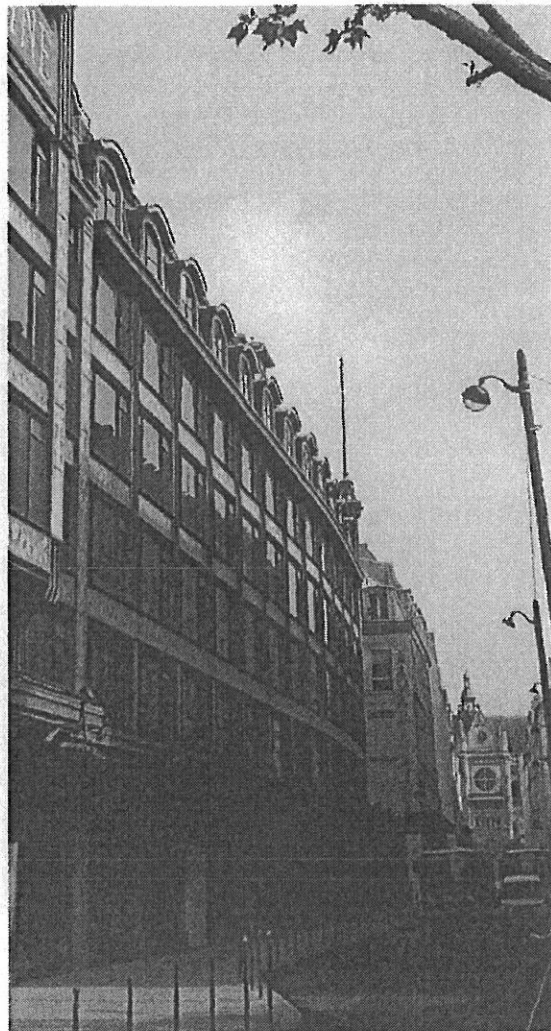
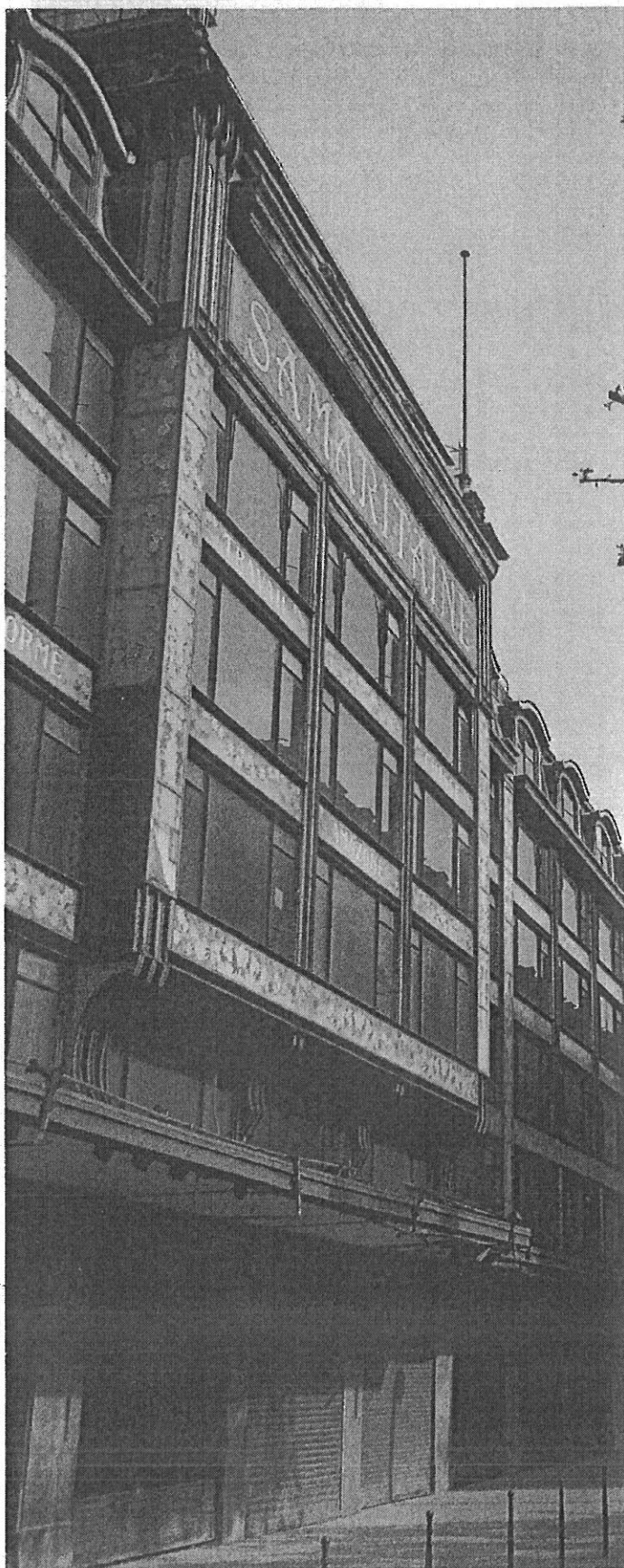
a. les façades de la rue de l'Arbre-Sec



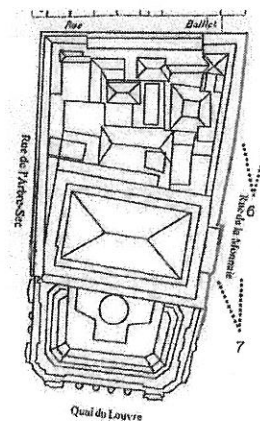
b. les façades de la rue Baillet



C. les façades de la rue de la Monnaie



6



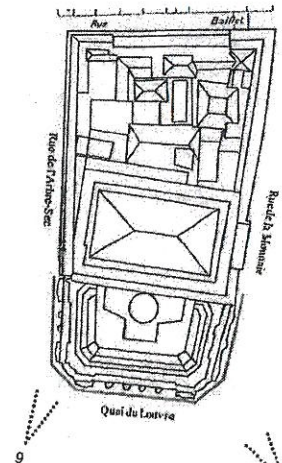
d.Façades Sauvage: Quai du Louvre, rue de la Monnaie, Place de l'École.



8



9



Plans

LA SAMARITAINE

PC40C-01

Notice de Sécurité Incendie Crèche

30 juin 2011

BÂTIMENTS Verrière / Plateau

Maître de l'ouvrage
Grands Magasins de la Samaritaine Maison Ernest Cognacq S.A.

Architecte Mandataire Conception
SANAA

Architecte de réalisation
GROUPE-6

Architecte du Patrimoine
Cabinet LAGNEAU

S A N A A

KAZUYO SEJIMA + RYUE NISHIZAWA & ASSOCIATES

1-5-27, TATSUMI, KOTO-KU, TOKYO 135-0053, JAPAN
tel +81.3.5534.1780 fax +81.3.5534.1757 sanaa@sanaa.co.jp

J.F. LAGNEAU

Architecte en Chef
des Monuments Historiques
D.P.L.G. - Urbaniste SATG

132, Boulevard Saint-Germain
75006 PARIS
Tél. 01 47 26 75 10



SAMARITAINE

19, rue de la Monnaie
75001 Paris
Siret 775 656 309 00017
APE 4719 A

Zone libre émetteur



CSD - FACES

groupe-6

98 cours de la Libération - BP 2536
38035 Grenoble cedex 2
Tél. 04 76 64 45 90
Fax 04 76 64 45 29
SA au capital de 315 25 €
RCS Grenoble B 330 472 168

Marie-Line Antonios
Marie-Line Antonios
Directrice

Projet	Nature doc.	Emetteur	Phase	Spécialité/lot	Type	Zone	N° ordre	ndice
SAMA	E	CSD	PDC	AMO	NTE	P20	4003	A5

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 - PREAMBULE	3
CHAPITRE 2 - SITUATION ET DESCRIPTION DU PROJET.....	3
CHAPITRE 3 - CLASSEMENT DE L'ETABLISSEMENT	3
3.1 - PRINCIPE.....	3
3.2 - SYNTHESE DES DEMANDES A LA COMMISSION DE SECURITE	3
CHAPITRE 4 - PRINCIPALES REGLEMENTATIONS APPLICABLES	4
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS PREVUES	4
5.1 - DESSERTE.....	4
5.1.1 - Auvent de la rue Baillet	5
5.1.2 - Accès à la crèche.....	5
5.2 - ISOLEMENT PAR RAPPORT AUX TIERS.....	6
5.2.1 - Tiers superposés	6
5.2.2 - Tiers contigus.....	6
5.2.3 - Tiers en vis à vis	6
5.2.4 - L'atrium	6
5.3 - STABILITE AU FEU	7
5.4 - FAÇADE, COUVERTURE	7
5.5 - DISTRIBUTION INTERIEURE	7
5.6 - ATRIUM	7
5.7 - LOCAUX A RISQUES PARTICULIERS	7
5.8 - CONDUITS ET GAINES	7
5.9 - DEGAGEMENTS.....	8
5.10 - AMENAGEMENTS INTERIEURS	8
5.11 - DESENFUMAGE	8
5.12 - CHAUFFAGE – VENTILATION	8
5.13 - ELECTRICITE – ECLAIRAGE (EL, EC)	9
5.14 - ASCENSEUR	9
5.15 - MOYENS DE SECOURS.....	9
5.15.1 - Moyens d'extinction	9
5.15.2 - Service de sécurité	9
5.16 - EVACUATION DES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP	9

CHAPITRE 1 - PREAMBULE

La présente notice de sécurité est établie dans le cadre de travaux prévus par les Grands Magasins de la Samaritaine Maison Ernest Cognacq SA.

L'agence d'architecture japonaise SANAA a été retenue pour ce projet.

La crèche sera un établissement autonome implanté au sein d'un autre établissement recevant du public. Elle sera contiguë et en vis-à-vis de deux bâtiments d'habitation.

CHAPITRE 2 - SITUATION ET DESCRIPTION DU PROJET

Cette crèche de 60 berceaux sera implantée au numéro 7 de la rue Baillet.

CHAPITRE 3 - CLASSEMENT DE L'ETABLISSEMENT

3.1 - Principe

Cet établissement est implanté aux 2^e et 3^e étage d'un établissement comportant 7 niveaux. Il aura une capacité d'accueil de 60 berceaux. L'effectif du personnel simultanément présent sera de 15 personnes.

En application des dispositions de l'article R1§2 cet établissement est assujetti aux dispositions des établissements recevant du public du premier groupe.

Le classement proposé est un établissement recevant du public de type R de la 4^{ème} catégorie avec un effectif de 75 personnes (60 berceaux et 15 employés).

En application des dispositions de l'article R1 de l'arrêté du 4 juin 1982 cet établissement est soumis à ses dispositions. Ces dernières constituent le chapitre VI « Établissements du Type R : Établissements d'éveil, d'enseignement, de formation, centres de vacances, centres de loisirs sans hébergement » du titre II du livre II de l'arrêté du 25 juin 1980.

3.2 - Synthèse des demandes à la commission de sécurité

Le tableau ci-dessous reprend les avis sollicités auprès de la Commission de Sécurité, présentés dans ce document.

Paragraphes	Demande d'avis à la commission de sécurité
5.1	N°1 Accès des secours rue Baillet
5.1.2	N°2 Accès à la crèche pour les services d'incendie et de secours
5.2.4	N°3 Isolement de la crèche par rapport à l'établissement recevant du public tiers (verrière en bas de l'atrium de Jourdain Plateau).
5.9	N°4 Escalier intérieur de la crèche

CHAPITRE 4 - PRINCIPALES REGLEMENTATIONS APPLICABLES

Les travaux de remplacement d'installation, d'aménagement ou d'agrandissement, les dispositions à caractère administratif, celles relatives aux contrôles et aux vérifications techniques, et d'entretien relèvent de l'arrêté du 25 juin 1980 pris en application du décret n°73-1007 du 31 octobre 1973.

- Arrêté du 25 Juin 1980 modifié : Dispositions générales du règlement de sécurité contre l'incendie dans les établissements recevant du public (ERP).
- Arrêté du 04 juin 1982 : Dispositions particulières aux établissements de type R.
- Instruction technique n° 246 : Dispositions relatives au désenfumage dans les établissements recevant du public.
- Code de l'Urbanisme.
- Code de la Construction et de l'Habitation : Articles R.123-1 à R.123-55.
- Arrêté du 23 Juin 1978 : Règles d'aménagement et de sécurité des installations de chauffage.
- Normes NF S 61-930 à 940 : Règles d'installations des systèmes de sécurité incendie.
- Code du travail.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS PREVUES

5.1 - Desserte

La crèche est accessible depuis la rue Baillet qui est située entre la rue de la Monnaie et la rue de l'Arbre Sec.

Demande de dérogation n°1

La rue Baillet est une voie de 5 à 6 mètres de large. Il n'y a pas de stationnement autorisé et la largeur utilisable par les engins de secours varie de 3.5 mètres à 4 mètres. Des poteaux métalliques implantés sur les trottoirs empêchent le stationnement mais permettent la mise en station d'une échelle aérienne des sapeurs-pompiers dans des conditions inhabituelles.

L'avis de la commission de sécurité est demandé sur ce point.

Cette particularité a été présentée à la délégation permanente de la Commission de Sécurité du 01 février 2011.

5.1.1 - Auvent de la rue Baillet

Un auvent est mis en place sur la largeur de la rue Baillet pour permettre à la clientèle de l'établissement recevant du public voisin de passer de l'espace commercial du bâtiment Rivoli à l'espace commercial du bâtiment Plateau en étant à l'abri de la pluie.

Cet auvent d'une longueur de 9 mètres est en matériau classé B s2 d0 au sens de la norme NF EN 13501-1. Il est à une hauteur de 3.7 mètres. Il est implanté au milieu du linéaire de façade de la crèche.

Par ailleurs, une nouvelle passerelle en remplacement de la passerelle existante est installée rue Baillet du côté de la rue de la Monnaie. Elle est à une hauteur de 7.90 mètres.

Il y a une longueur de 22 mètres entre cette passerelle et l'auvent. Cette longueur permet d'accéder à la crèche sur une longueur de 15 mètres.

Il y a une longueur de 30 mètres de la rue de l'Arbre Sec à l'auvent. Cette longueur permet d'accéder à la crèche sur une longueur de 15 mètres.

5.1.2 - Accès à la crèche

La façade de la crèche est accessible sur 75% environ de sa longueur depuis la rue Baillet. L'auvent est implanté sur environ 25% de la longueur de la crèche.

Le plancher bas du niveau d'accès (2^{ème} étage du bâtiment) est à une hauteur variable approchant les 8 mètres.

Il n'est pas prévu d'accès direct des services d'incendie et de secours au niveau haut de la crèche.

Demande de dérogation n°2

Des fenêtres à double fenestration, munies de carrés de manœuvre permettent aux services d'incendie et de secours d'accéder à un jardin d'hiver de 2 mètres de large sur toute la longueur de la crèche. Il est d'une hauteur sous plafond correspondant à deux étages.

Ce jardin d'hiver aura une pente transversale de 20% dissuasive pour une utilisation.

De plus, il ne contiendra aucun potentiel calorifique. Ce vide qui constitue le jardin d'hiver a été imaginé pour échapper aux contraintes d'isolement du tiers en vis-à-vis.

De ce jardin d'hiver, deux portes d'accès spécialement aménagées pour les services d'incendie et de secours permettent d'accéder au premier niveau de la crèche.

Les accès proposés en application des dispositions des articles CO3 et CO4 sont complétés par 2 escaliers encoignés de 2UP. L'un est accessible depuis l'accès principal par la rue Baillet, et l'autre depuis la rue de la Monnaie. Il s'agit des escaliers d'accès à la crèche qui desservent les 2 niveaux de cette dernière.

L'avis de la commission de sécurité est demandé sur ce point.

Cette disposition a été présentée le 03 mai 2011 à la délégation permanente de la Commission de Sécurité.

5.2 - Isolement par rapport aux tiers

La crèche est entourée d'entités distinctes qui sont séparées dans les conditions définies par le règlement de sécurité.

5.2.1 - Tiers superposés

En dessous, des commerces :

En application des dispositions de l'article M4 l'ensemble de commerces est considéré comme un établissement à risque courant car il est équipé d'extinction automatique à eau de type sprinkleur. L'isolement de la crèche par rapport aux magasins situés en dessous est réalisé par un plancher coupe feu de degré 2 heures (EI 120 ou REI 120 si fonction porteuse) en application des dispositions de l'article CO9. Aucune communication n'est possible avec les commerces suivant l'article M4 du règlement de sécurité.

Au dessus, des bureaux et des habitations :

En application des dispositions de l'article CO9, l'isolement de la crèche par rapport aux bureaux et aux logements est réalisé par un plancher coupe feu de degré 2 heures (EI 120 ou REI 120 si fonction porteuse).

5.2.2 - Tiers contigus

A l'Est, des bureaux :

La crèche sera isolée latéralement des bureaux par des parois coupe feu de degré 2 heures (EI 120 ou REI 120 si fonction porteuse) en application des dispositions de l'article CO7.

A l'Ouest, un bâtiment d'habitation :

La crèche sera isolée latéralement des habitations par des parois coupe feu de degré 2 heures (EI 120 ou REI 120 si fonction porteuse) en application des dispositions de l'article CO7.

5.2.3 - Tiers en vis à vis

Au Nord, la crèche est en vis-à-vis de bâtiments à usage d'habitation et d'établissements recevant du public :

La façade de la crèche est à plus de 8 mètres de ces tiers. En effet, la façade de la crèche est à 2 mètres en retrait de la façade sur la rue Baillet bâtiment ou elle est implantée.

A Sud, la crèche constitue une partie de la façade d'un atrium ouvert.

Elle a des balcons et un préau situés du côté de l'atrium.

5.2.4 - L'atrium

La crèche est contiguë à un immeuble d'habitation. En application des dispositions de l'article CO7, il y aura une bande d'isolement de 2 mètres, pare-flamme de degré ½ heure (E 30) qui sera implantée sur la façade de la crèche pour 1 mètre et sur la façade de l'immeuble pour 1 mètre.

La crèche est contiguë à un immeuble de bureaux. En application des dispositions de l'article CO7, il y aura une bande d'isolement de 2 mètres, pare-flamme de degré ½ heure qui sera implantée sur la façade des bureaux.

Demande de dérogation n°3

La base de l'atrium est la toiture d'une verrière procurant un éclairage zénithal aux commerces.

Un arc de cercle lié à la forme de la verrière fait varier la distance de l'isolement de la crèche de 3 à 4 mètres sur une distance de 7 mètres et empêche l'application des dispositions de l'article CO7§2.

La recherche d'une disposition constructive a été conseillée le 03 mai 2011 par la délégation permanente de la commission de sécurité.

Il est proposé la mise en place d'une bande d'isolement verticale de 1 mètre de hauteur, pare flamme de degré une demi-heure (E 30) et disposée en arc de cercle autour de la verrière. Cette dernière complètera la protection de la crèche en cas de sinistre survenant dans les commerces.

L'avis de la commission de sécurité est demandé sur ce point.

5.3 - Stabilité au feu

En application des dispositions de l'article CO12§2 la structure de cette partie du bâtiment présentera une stabilité au feu de degré 2 heures (R 120). De plus, compte tenu des contraintes patrimoniales rendant impossible la dissociation des structures, l'ensemble du bâtiment Jourdain Plateau sera de degré stable au feu 2 heures (R 120).

5.4 - Façade, couverture

Les dispositions de l'article CO21 relatifs au C+D seront respectées par la présence d'éléments constructifs du côté de l'atrium. Sur une partie de la rue Baillet, la présence d'éléments verriers pare-flamme de degré 1/2 heure (E 30) renforce cette disposition..

5.5 - Distribution intérieure

La distribution intérieure sera le cloisonnement traditionnel. Les parois entre les locaux et les dégagements accessibles au public seront coupe feu de degré 1 heure (EI 60 ou REI 60 si fonction porteuse).

5.6 - Atrium

La crèche est isolée de l'atrium dans les conditions détaillées précédemment.

5.7 - Locaux à risques particuliers

Les couches et éventuellement les poussettes seront stockées dans des locaux répondant aux dispositions de l'article CO28 et R 10§4.

5.8 - Conduits et gaines

Les conduits et gaines seront réalisés en application des dispositions des articles CO30 à CO32.

5.9 - Dégagements

En application des dispositions de l'article R15 la distance maximale à parcourir, de tout point d'un local, pour gagner un escalier protégé sera inférieure à 40 mètres. Il n'y aura pas de cul de sac de plus de 30 mètres.

En application des dispositions de l'article R15 les accès aux des deux escaliers protégés seront munis de portes à fermeture automatique répondant aux dispositions de l'article CO47.

Un escalier intérieur reliant le niveau bas et le niveau haut de la crèche n'est pas protégé en application des dispositions de l'article CO52.

Demande de dérogation n°4

Pour des raisons de confort d'utilisation il est demandé de ne pas enclonsonner l'escalier intérieur reliant les niveaux de la crèche.

Mesures compensatoires proposées

Cet établissement est équipé d'un système de sécurité incendie de catégorie A.

Les circulations horizontales d'une longueur inférieure à 30 mètres seront désenfumées par tirage mécanique.

Un écran de cantonnement est mis en place au droit de la trémie de l'escalier.

L'avis de la commission de sécurité est demandé sur ce point.

5.10 - Aménagements intérieurs

Les aménagements intérieurs seront réalisés conformément aux dispositions du chapitre 3 du titre 1 du livre II de l'arrêté du 25 juin 1980.

5.11 - Désenfumage

Les deux escaliers enclonsonnés sont mis en surpression, en application des dispositions de l'article DF5.

Les circulations horizontales de niveaux 2 et 3 seront désenfumées par tirage mécanique.

Hormis le préau, les autres locaux auront des ouvrants sur l'extérieur et seront inférieurs à 100 m².

5.12 - Chauffage – ventilation

L'installation de chauffage sera réalisée conformément aux dispositions des arrêtés des 2 Août 1977 et 23 Juin 1978 ainsi que des articles CH du règlement de sécurité applicables aux établissements recevant du public.

Une ventilation naturelle des locaux sera possible sur la partie de la crèche située à plus de 8 mètres de l'immeuble d'habitation existant de la rue Baillet.

5.13 - Electricité – éclairage (EL, EC)

Les installations électriques respecteront les normes NF C 15-100 et NF C 15-211 ainsi que les dispositions des articles EL et EC.

Les établissements sont équipés d'un éclairage de sécurité répondant aux dispositions des articles EC 7 à EC 15.

5.14 - Ascenseur

Un ascenseur est réalisé en application des dispositions des articles AS1 à AS3.

5.15 - Moyens de secours

5.15.1 - Moyens d'extinction

La défense contre l'incendie sera assurée :

- par des extincteurs portatifs à eau pulvérisée de 6 litres minimum, placés à proximité de chaque sortie des niveaux, avec un minimum d'un appareil pour 200 mètres carrés ;
- par des extincteurs appropriés aux risques particuliers.

Seul un équipement d'alarme de type 4 est exigible en application des dispositions de l'article R31 de l'arrêté du 04 juin 1982. Néanmoins, un système de sécurité incendie de catégorie A sera installé.

La détection automatique d'incendie sera installée dans tous les locaux, excepté les douches et les sanitaires, ainsi que dans toutes les circulations horizontales .

Un coordinateur SSI est missionné pour le suivi et la réception de l'installation du SSI.

5.15.2 - Service de sécurité

La liaison avec les sapeurs-pompiers sera réalisée par téléphone urbain.

Des consignes précises, fixant la mission à remplir par le personnel en cas d'incendie, seront établies et affichées. Des signaux usuels seront adaptés et implantés dans les sanitaires et coursives afin de diffuser l'alarme aux personnes en situation de handicap.

5.16 - Evacuation des personnes en situation de handicap

Des espaces d'attentes sécurisés sont créés.

- Un préau de 117.5 m² et un palier d'ascenseur de 9.5 m² au niveau 2.
- Un espace d'attente sécurisé de 6 m² et un palier d'ascenseur de 7.5 m² au niveau 3.

Ils seront réalisés conformément aux dispositions des articles CO57 à CO59.

LEGENDE SECURITE INCENDIE

VB Ventilation basse
 VH Ventilation haute
 R.I.A. RIA
 Mobilier
 Numérotation escalier
 Ecran de cantonnement
 Ventilation basse naturelle
 Ventilation haute naturelle
 Exutoire
 Limite Compartiment CF 1h30
 EAS Espace attente sécurisé
 3UP Issue de Secours
 Limite Etablissement CF 2h
 Circulations désenfumées
 C.S. Colonne Sèche
 Pare-flamme 1/2h
 PC sécurité
 B.I. Bouche Incendie
 O.P. Ouvrant pompier
 A.P. Accès pompier

CIRCULATION VEHICULES
 CHEMINEMENT JUSQU'AU ACCES AUX BORNES
 TOTEIL RELAIS ACCUEIL TECHNOLOGIQUE DV DA DI DM
 Déficience Visuelle
 Déficience Auditive
 Déficience Intellectuelle
 Déficience motrice
 LOCAUX NON ACCESSIBLES AU PUBLIC
 COTATION PMR
 BANDE D'EVEIL A VIGILANCE ESCALIER
 E.A.S. (Espace attente sécurisé)
 ASCENSEUR PMR
 COMPARTIMENT
 CERCLE DE ROTATION
 EMPRISE FAUTEUIL 80 x 130 cm
 EMPRISE NECESSAIRE POUR MANOEUVRE DE PORTE 140 x 220 cm 140 x 170 cm

LEGENDE PROGRAMME

COMMERCE CONCESSION
 HOTEL CONCESSION
 BUREAUX CONCESSION
 LOCAUX COMMUNS COMMERCE-BUREAUX CONCESSION
 COMMERCE
 HOTEL
 BUREAUX
 LOCAUX COMMUNS COMMERCE-BUREAUX
 CRECHE
 LOGEMENTS
 PARC De STATIONNEMENT
 GAINES / VIDE TECHNIQUE
 HORS PROJET
 HORS PERMIS DE CONSTRUIRE
 LIMITE SURFACE DE VENTE SANS VITRINE

SANAA

groupe-6

Cabinet LAGNEAU

LA SAMARITAINE

PC SEINE

PC39-40C-02

Sécurité Incendie Crèche

ECHELLE : 1/100

O.A.L. / Edouard François
 Sarl d'architecture au capital de 15245 €
 136, rue Falguière 75015 Paris FRANCE
 T +33 (0)1 45 67 88 87 - F +33 (0)1 45 97 91 45
 www.edouardfrancois.com
 agence@edouardfrancois.com
 Ordre des Architectes IdF N° 001540
30 JUIN 2011

BÂTIMENT Plateau

Maître de l'ouvrage
 Grands Magasins de La Samaritaine Maison Ernest Cognacq S.A.
 Architecte Mandataire Conception
 SANAA
 Architecte de réalisation
 GROUPE-6
 Architecte du Patrimoine
 Cabinet LAGNEAU

S A N A A
 KAZUYO SEJIMA + RYUE NISHIZAWA & ASSOCIATES
 1-5-27, TATSUMI, KOTO-KU, TOKYO 135-0053, JAPAN
 tel +81.3.5534.1750 fax +81.3.5534.1757 sanaa@sanaa.co.jp

J.F. LAGNEAU
 Architecte en Chef
 des Monuments historiques
 D.P.L.G. de la Ville de Paris
 132, Boulevard Saint-Germain
 75005 PARIS
 Tél : 01 43 26 75 10

ZONE LIBRE EMETTEUR

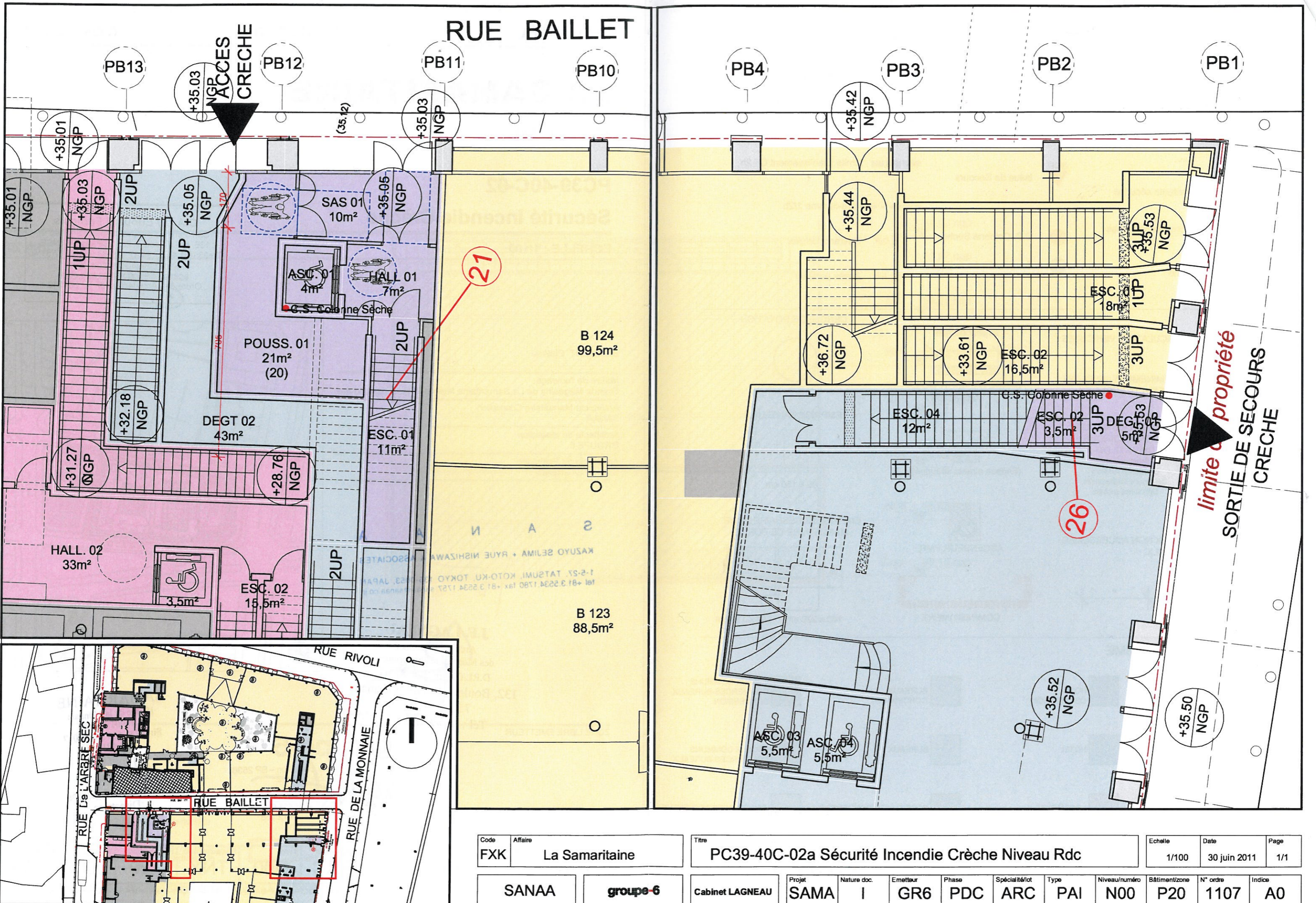
groupe-6

98 cours de la Libération - BP 2536
 38030 Grenoble Cedex 2
 T: 04 77 88 11 90
 F: 04 77 88 11 99
 S: au capital de 315525 €
 RCS Grenoble B 330 472 168

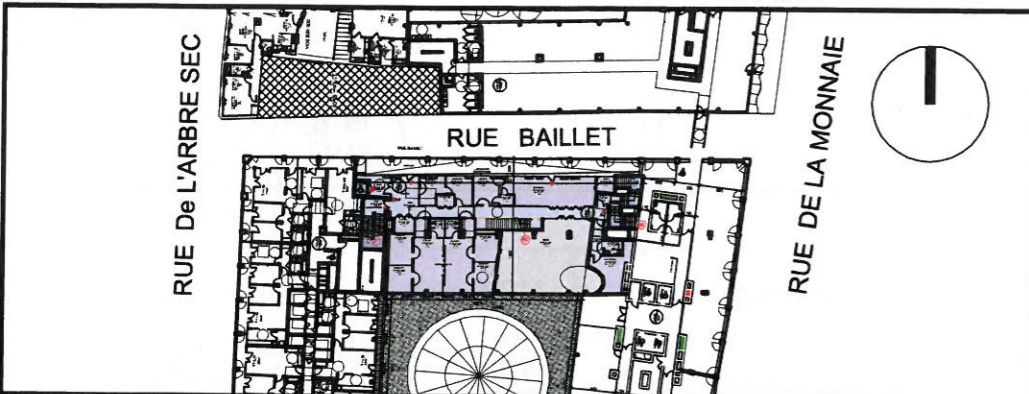
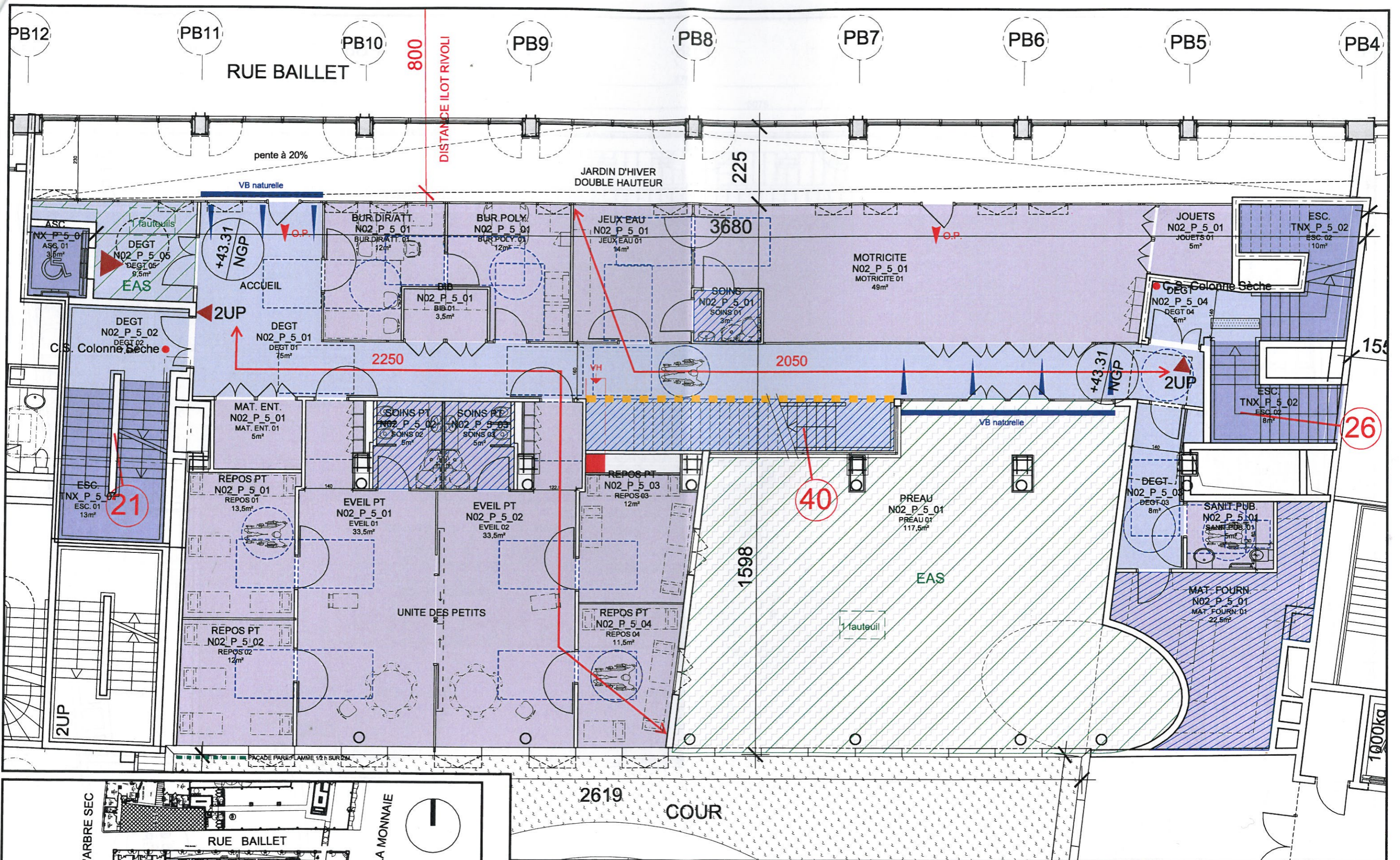
SAMARITAINE
 19, rue de la Monnaie
 75001 Paris
 Siret 775 656 309 00017
 APE 4719 A

Marie-Line Antonios
 Directrice

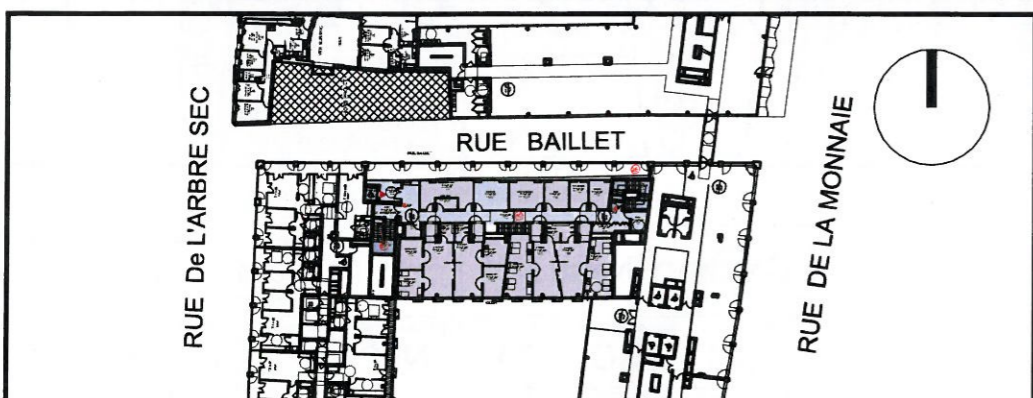
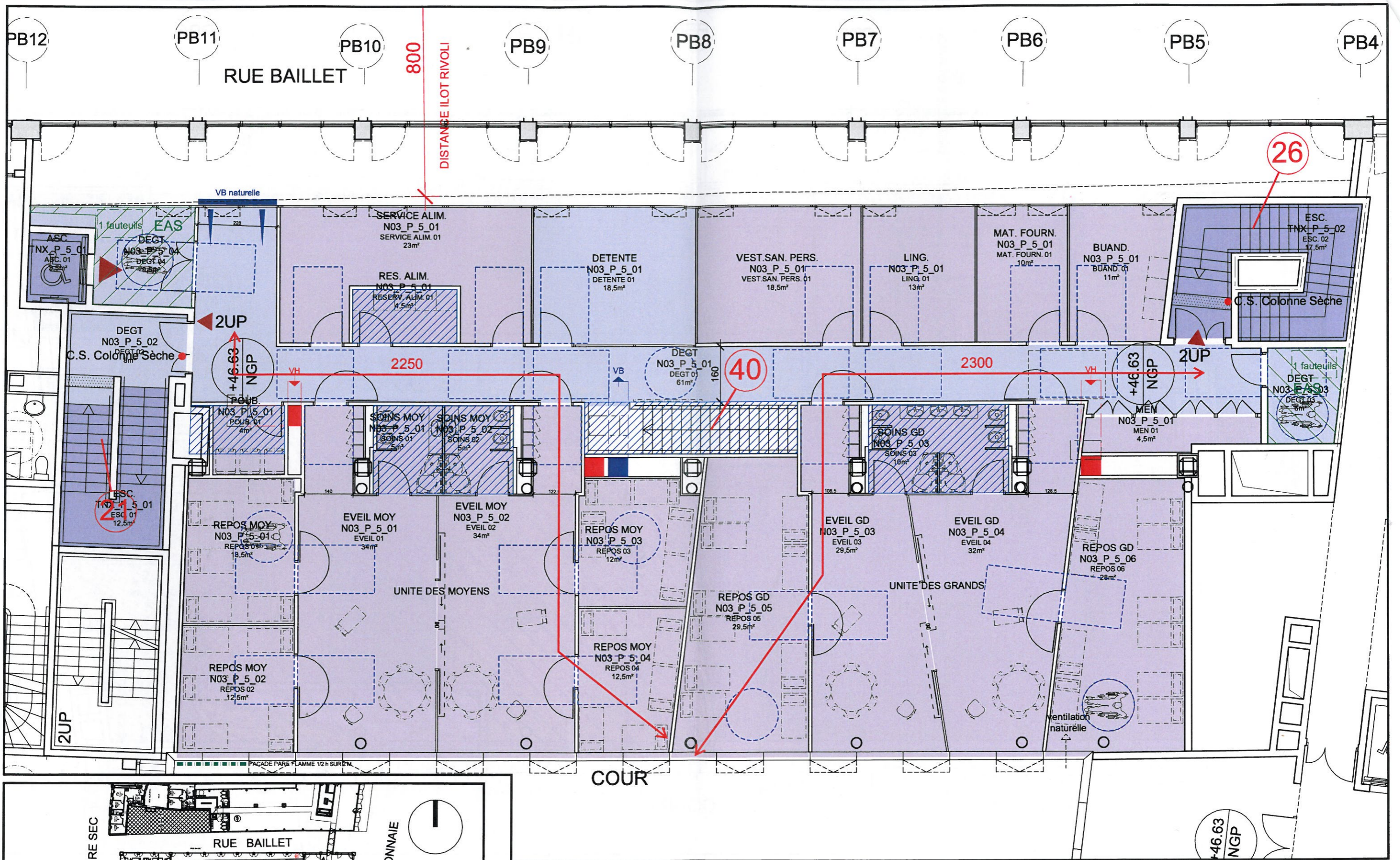
Projet	Nature doc.	Emetteur	Phase	Spécialité/lot	Type	Niveau/numéro	Bâtiment/zone	N° ordre	Indice
SAMA	I	GR6	PDC	ARC	N00	TNX	P20	0000	A0



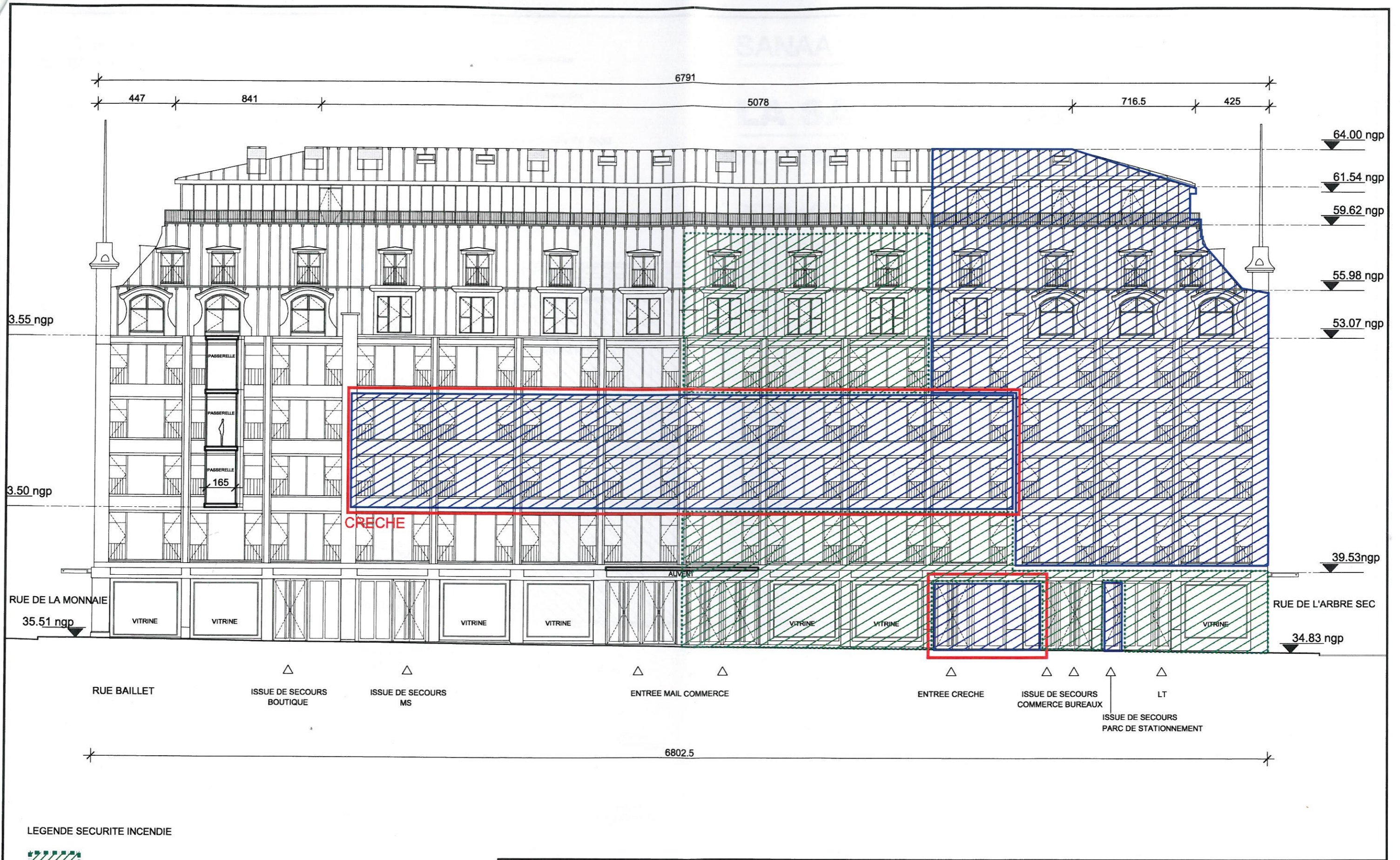
Code	Affaire	Titre	Echelle	Date	Page
FXK	La Samaritaine	PC39-40C-02a Sécurité Incendie Crèche Niveau Rdc	1/100	30 juin 2011	1/1
SANAA	groupe-6	Cabinet LAGNEAU	Projet	Nature doc.	Emetteur
			SAMA	I	GR6
			PDC	ARC	PAI
			Niveau/numéro	Bâtiment/zone	N° ordre
			N00	P20	1107
			Indice		A0



Code	Affaire	Titre	Echelle	Date	Page
FXK	La Samaritaine	PC39-40C-02b Sécurité Incendie Crèche Niveau N02	1/100	30 juin 2011	1/1
SANAA	groupe-6	Cabinet LAGNEAU	Projet	Nature doc.	Emetteur
			SAMA	I	GR6
			Phase	Spécialité/lot	Type
			PDC	ARC	PAI
			Niveau/numéro	Bâtiment/zone	N° ordre
			N02	P20	1109
			Indice		
					A0



Code	Affaire	Titre	Echelle	Date	Page
FXK	La Samaritaine	PC39-40C-02c Sécurité Incendie Crèche Niveau N03	1/100	30 juin 2011	1/1
SANAA	groupe-6	Cabinet LAGNEAU	Projet	Nature doc.	Emetteur
			SAMA	I	GR6
			PDC	Phase	Spécialité/lot
			PAI	PDC	ARC
			Niveau/numéro	Bâtiment/zone	N° ordre
			N03	P20	1110
			Indice		
					A0



LEGENDE SECURITE INCENDIE

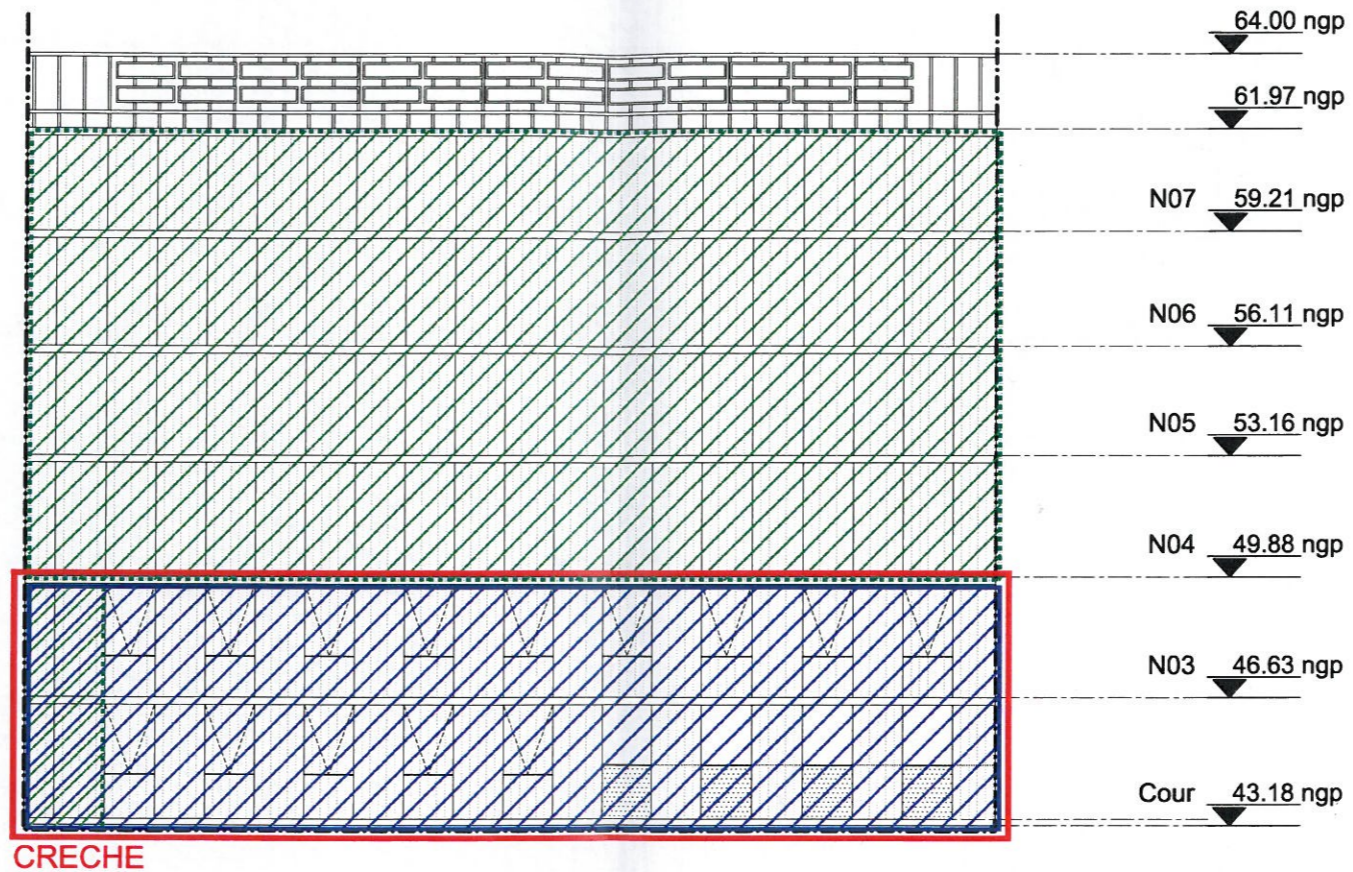
 Façade Vitrée Pare-flamme 1/2h

 Façades hors ERP 1ère catégorie

 Emprise Crèche

L' ENSEMBLE DES ETAGES DES FACADES RESPECTE LA REGLE DU C+D

Code FXK	Affaire La Samaritaine	Titre PC39-40C-02d Façade Nord Baillet / Crèche					Echelle 1/200	Date 30 juin 2011	Page 1/1			
SANAA	groupe-6	Cabinet LAGNEAU	Projet SAMA	Nature doc. I	Emetteur GR6	Phase PDC	Spécialité/lot ARC	Type PAI	Niveau/numéro TNX	Bâtiment/zone P20	N° ordre 1302	Indice A0



CRECHE

LEGENDE SECURITE INCENDIE



Façade Vitrée Pare-flamme 1/2h



Façades hors ERP 1ère catégorie



Emprise Crèche

L' ENSEMBLE DES ETAGES DES FACADES RESPECTE LA REGLE DU C+D

Code FXK	Affaire La Samaritaine	Titre PC39-40C-02e Façade Sud Cour Bâtiment Plateau / Crèche	Echelle sans	Date 30 juin 2011	Page 1/1							
SANAA	groupe-6	Cabinet LAGNEAU	Projet SAMA	Nature doc. I	Emetteur GR6	Phase PDC	Spécialité/lot ARC	Type PAI	Niveau/numéro TNX	Bâtiment/zone P20	N° ordre 1307	Indice A0

Séance du Conseil de Paris des 12, 13, 14 décembre 2011

VŒU

Présenté par Mme Florence BERTHOUT, première adjointe au Maire du 1^{er}, conseillère de Paris et Jean-François LEGARET, Maire du 1^{er} arrondissement, Conseiller régional d'Île-de-France et les membres du groupe UMPPA.

Relatif à la future crèche de la Samaritaine

Le conseil de Paris, siégeant en formation de Conseil municipal,

Vu l'article 14 du Règlement Intérieur du Conseil de Paris siégeant en formation de Conseil municipal,

La nouvelle Samaritaine verra le jour en 2014 après une fermeture de près de 10 ans. Un projet novateur nous est proposé et changera le visage du quartier Saint-Germain-l'Auxerrois.

De nombreux commerces vont être créés, un hôtel de luxe, des bureaux mais aussi 96 logements sociaux et une crèche dont les berceaux devraient être destinés aux enfants du personnel travaillant sur le site de la Samaritaine d'une part, et à ceux des habitants du 1^{er} d'autre part.

Compte tenu de l'apport très important de population qu'engendrera la création d'une centaine de logements

Sur proposition de Florence BERTHOUT, 1^{ère} adjointe au Maire du 1^{er}, Conseillère de Paris, Jean-François LEGARET, Maire du 1^{er}, Conseiller régional d'Île-de-France, et les membres du groupe UMPPA demandent à monsieur le Maire de Paris qu'au moins la moitié des berceaux soit destiné aux habitants du 1^{er} arrondissement.

VŒU

Présenté par Mme Florence BERTHOUT, première adjointe au Maire du 1^{er}, conseillère de Paris et les membres du groupe UMPPA.

Relatif à l'aménagement de la future crèche de la Samaritaine

Le conseil de Paris, siégeant en formation de Conseil municipal,

Vu l'article 14 du Règlement Intérieur du Conseil de Paris siégeant en formation de Conseil municipal,

En 2014, la nouvelle Samaritaine verra le jour.

Cet établissement à l'architecture novatrice et audacieuse depuis sa création en 1869 va changer radicalement de visage pour accueillir

- un hôtel de luxe (14000m²)
- des bureaux (21000m²)
- des commerces de confection, d'ameublement, de bouche... (24000m²)
- des logements sociaux (7000m²)
- et une crèche (1150m²)

A cet égard, la capacité d'accueil évoquée pour la nouvelle crèche – 60 berceaux – semble nettement insuffisante au regard de la population nouvelle attendue dans les 96 logements sociaux.

De plus, le nombre de berceaux est complètement sous dimensionné au regard des 1150m² recensés à cet effet.

Sur proposition de Florence BERTHOUT, 1^{ère} adjointe au Maire du 1^{er}, Conseillère de Paris, et les membres du groupe UMPPA demandent à monsieur le Maire de Paris que la consultation qui portera sur la réalisation et la gestion de la future crèche de la Samaritaine intègre la nécessité d'optimiser les espaces afin d'augmenter le nombre de berceaux.

17h⁶

Fin de la permanence et de l'expose



Le 25 Janvier 2012 à 17 heures

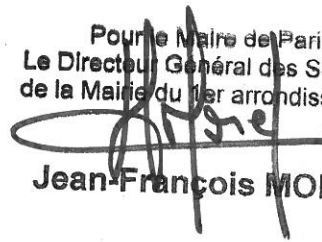
Le délai d'enquête étant expiré,

Je soussigné M. Jean-François MOREL

déclare clos le présent registre qui a été mis à la disposition du public pendant 36 Jours consécutifs du 20 décembre 2011 au 25 Janvier 2012 aux heures d'ouverture de la Mairie

A Paris le 26 Janvier 2012

Pour le Maire de Paris
Le Directeur Général des Services
de la Mairie du 1er arrondissement



Jean-François MOREL

