



CONCERTATION SAMARITAINE

MAIRIE DE PARIS



LA RÉVISION SIMPLIFIÉE DU PLU

Une opération de développement durable exemplaire

Une grande vigilance sera exercée par la Ville sur :

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

Repères

(à la fermeture)

La Samaritaine :

● **30 000 m²**
de surface de
vente

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

La clientèle constituée de :

● **55%**
de Parisiens

● **12%**
de touristes

UNE OPÉRATION D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

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

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

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

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

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

N LOCAL D'URBANISME

LES OBJECTIFS POURSUIVIS

LA RÉVISION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

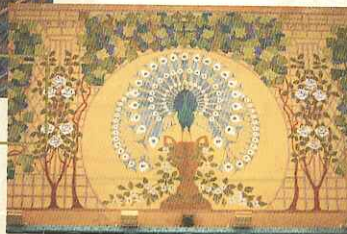
porte sur la réduction de l'obligation de conservation des surfaces commerciales, qui devront représenter au moins 36% du nouveau programme, et sur l'inscription d'emplacements réservés pour la réalisation de logements sociaux et d'une crèche (la Samaritaine se situe actuellement en secteur de protection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

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

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



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



Perspective rue Baillet



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

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

L'HISTOIRE D'UN GRAND MAGASIN " ÉVOL

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

ENTREPRISE URBANISTIQUE ET INNOVATION ARCHITECTURALE

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

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

HISTOIRE DU SITE EN QUELQUES DATES



1890

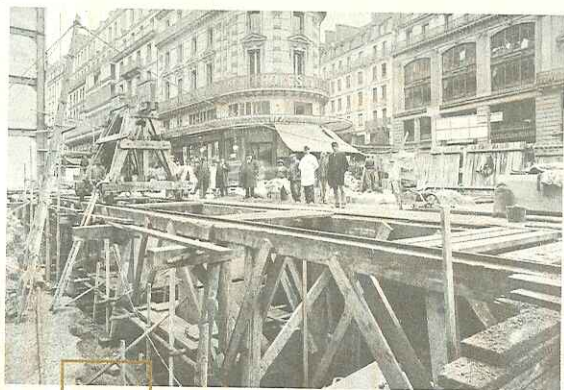
Vue du Pont Neuf, la première Samaritaine entre les rues de Rivoli, de la Monnaie et du Pont-Neuf, constituée à l'origine par plusieurs immeubles mitoyens qui, au fur et à mesure de leur acquisition, ont été reliés entre eux.

1905-1906

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

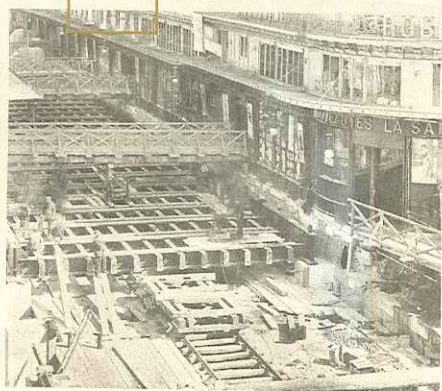


TIF "



1905-1906

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



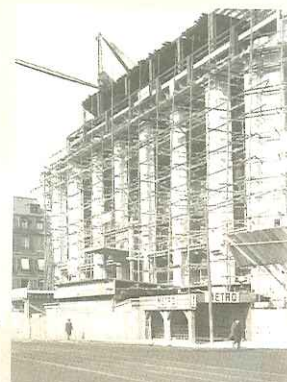
1907

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



1925

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



1926

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

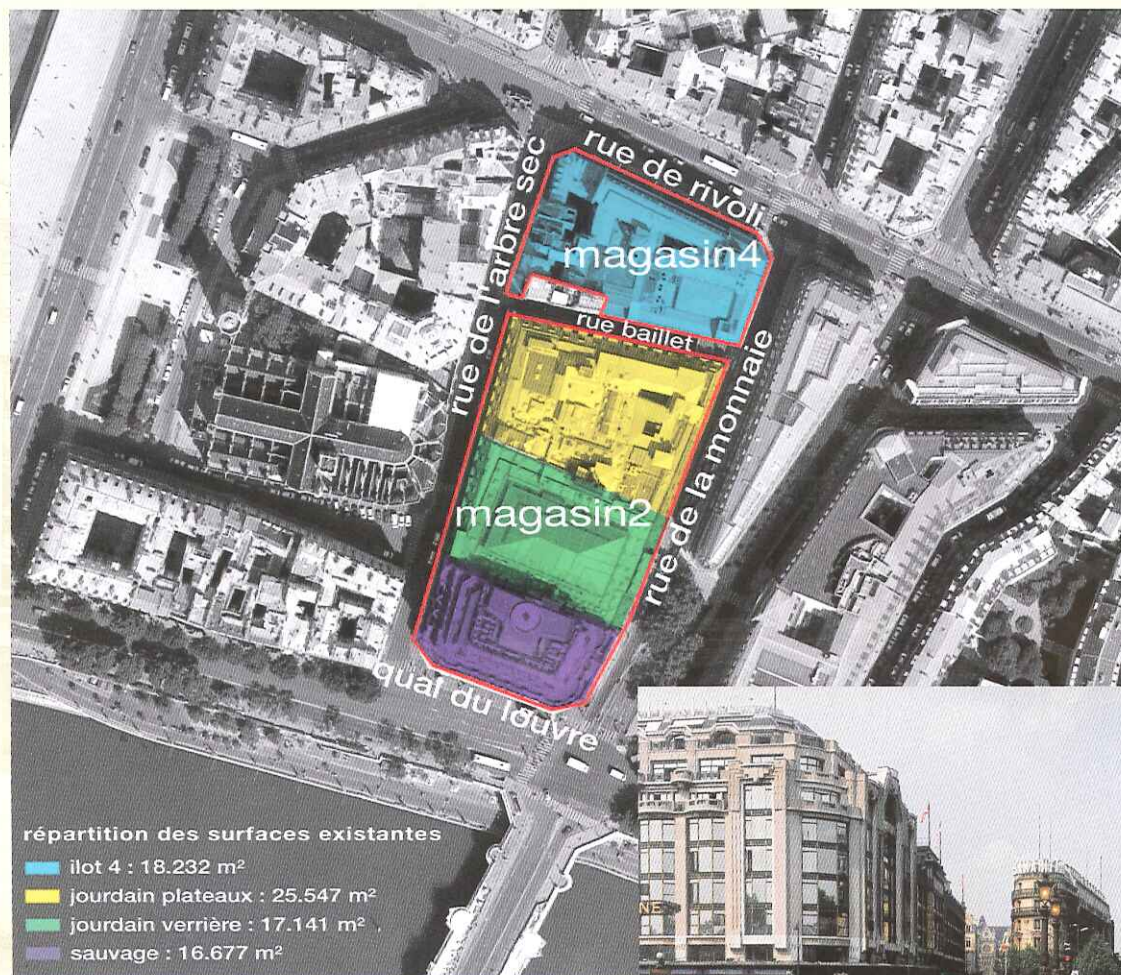


1930

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

DÉCLIN DU GRAND MAGASIN ET NOUVEAU CONCEPT

LE DÉCLIN DE LA SAMARITAINE EST AMORCÉ AVEC la fermeture des Halles qui entraîne une perte substantielle de clientèle, puis avec l'ouverture d'un concurrent de poids, le Forum. Les modes de consommation évoluent avec le développement des moyennes surfaces spécialisées et du commerce de périphérie. En 2001, le groupe LVMH (Louis Vuitton-Moët-Hennessy) devient propriétaire de 55% du capital de la Samaritaine avec l'objectif de renouveler l'image du Grand Magasin et d'attirer une clientèle jeune et active. La Samaritaine se concentre alors sur ses magasins principaux 2 et 4. Dans les années 98-99, le rez-de-chaussée et le premier étage ont été entièrement rénovés ainsi que la passerelle reliant les magasins 1 et 4. Entre 2002 et 2005, d'importants travaux de sécurité et d'amélioration sont réalisés. Près de 30 000 m² de surface de vente sont réorganisés. Au moment de la fermeture, la Samaritaine attirait encore 10 000 à 20 000 clients par jour. Concernant l'îlot 4, les Grands Magasins n'ont jamais investi que la partie inférieure du bâtiment rue de Rivoli, le reste de l'immeuble restant dévolu à une fonction d'entrepôt.



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

UN PROJET DE REVITALISATION URBAINE

LES ENJEUX

SITUÉ DANS LE COEUR HISTORIQUE DE PARIS, EN bord de Seine et au centre géographique de l'agglomération parisienne, le quartier de la Samaritaine est un lieu d'exception. La restructuration de cet ensemble dont l'emprise est à peu près équivalente à celle du Grand Palais, des Halles ou du centre Georges Pompidou, est l'opportunité :

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

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

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

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

Repères

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

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

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

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

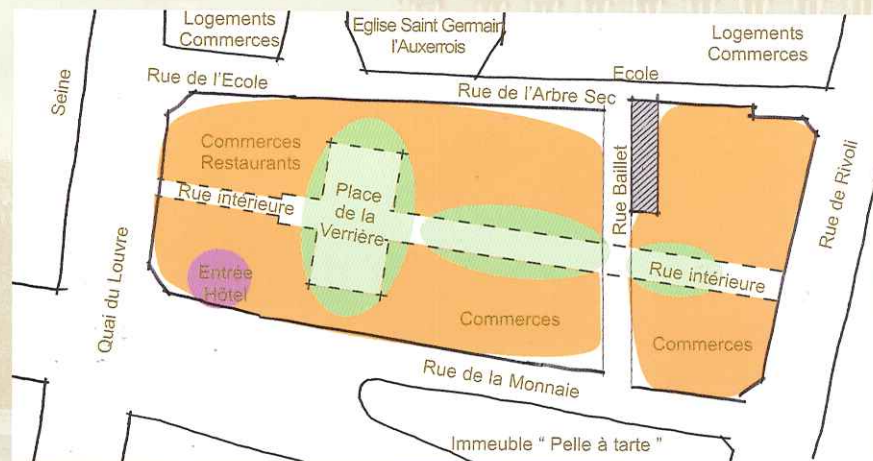
LE PROGRAMME

LA NOUVELLE SAMARITAINE COMPRENDRA ENVIRON 67 000 M² DE SURFACES DE PLANCHER

- Le commerce restera l'activité identitaire du site et occupera trois niveaux : rez-de-chaussée, sous-sol et premier étage. L'offre intégrera des services aux habitants, notamment un commerce alimentaire.
- 7 000 m² représentant une centaine de logements sociaux seront créés rue de l'Arbre Sec.
- Une crèche de 60 berceaux, ouverte aux habitants du 1^{er}, sera aménagée dans le projet. Cette création dans l'un des secteurs les plus denses de l'arrondissement, augmentera de 30% l'offre actuelle qui est de 209 places.
- Les bureaux et un centre de conférences seront situés dans l'immeuble " Jourdain Verrière " et en superstructure au-dessus des commerces. Seule affectation possible pour ces surfaces aux contraintes lourdes, les bureaux généreront un nombre important d'emplois avec un fort impact sur l'activité économique du quartier (commerces, restauration, services ...).
- Un hôtel occupera les 13 niveaux de " l'immeuble Sauvage ", du 2^{ème} sous-sol au 10^{ème} étage. Par sa situation géographique exceptionnelle, l'architecture et l'histoire du bâtiment, il a vocation à devenir une nouvelle destination touristique parisienne, renouvelant l'image du quartier. Il sera à la fois créateur d'emplois directs et générateur d'une nouvelle animation sur le quai du Louvre et le Pont Neuf. Sa terrasse panoramique, qui fut l'un des principaux attraits touristiques de La Samaritaine, restera ouverte au public.

PRINCIPES D'ORGANISATION

REZ-DE-CHAUSSÉE

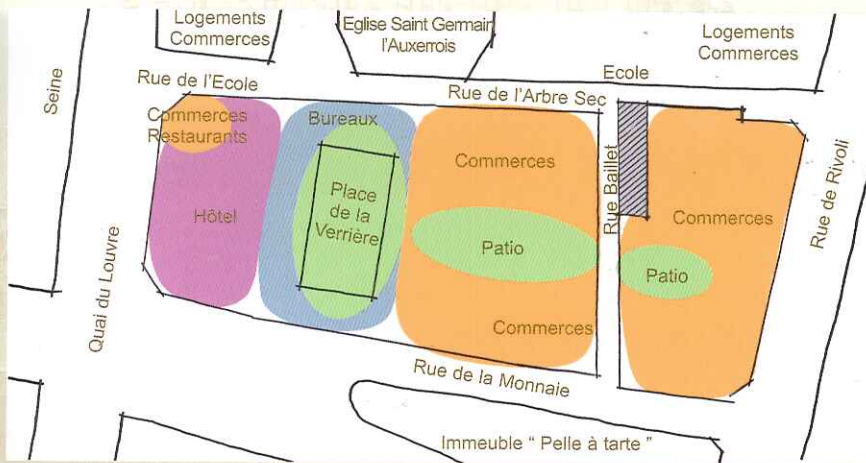


Au coeur du projet, un nouveau " passage " parisien, avec de multiples ouvertures et une perspective ouverte sur la Seine depuis la rue de Rivoli. La dédensification du site (- 14 000 m² par rapport aux surfaces existantes) permettra d'ouvrir cette rue intérieure à la lumière et de donner plus de générosité aux espaces communs - patio, place ...).

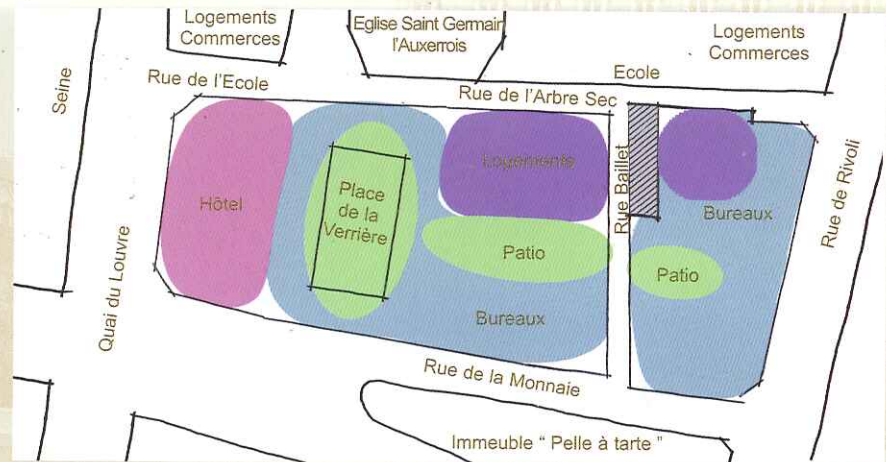
Repères

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

1^{ER} ÉTAGE



ÉTAGE COURANT



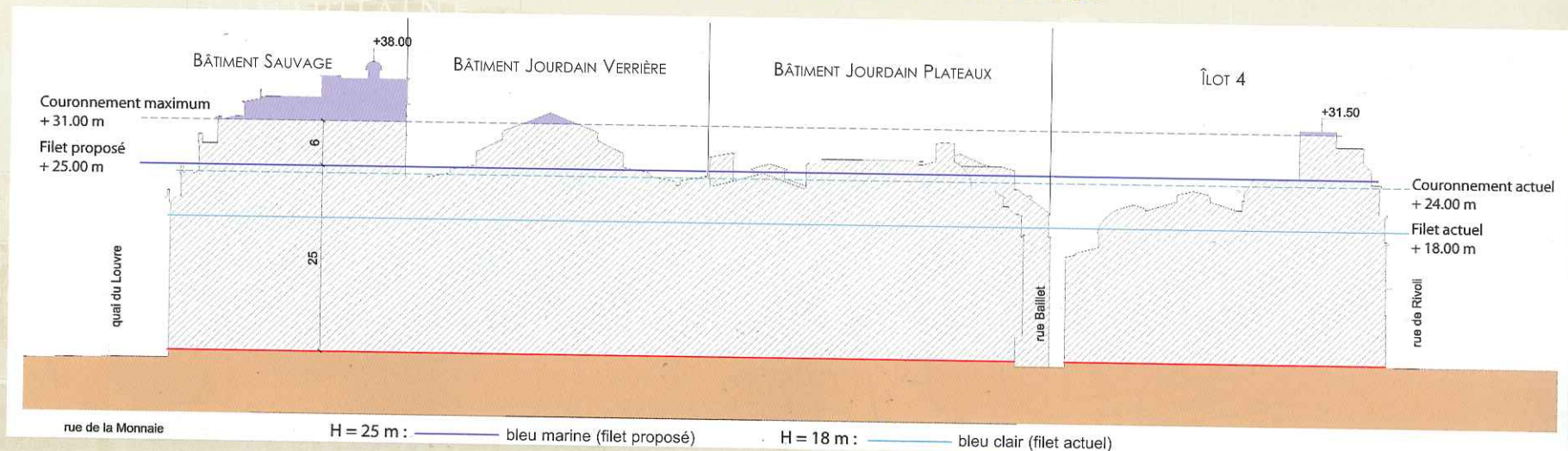
Le passage intérieur se prolonge au premier étage et bénéficie de la lumière du jour apportée par les différentes ouvertures. Il est accessible au public.

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

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

L'INSERTION URBAINE

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



LES FILETS DE HAUTEUR FIGURANT AU PLU EN BORDURE

de voie permettent de définir la hauteur des bâtiments et leur couronnement. Les bâtiments existants, qui culminent à plus de 38 mètres (bâtiment Sauvage), 32,50 mètres (bâtiment Jourdain Verrière) ou 31,50 mètres (autres bâtiments) dépassent aujourd'hui très largement les possibilités actuelles du règlement.

Il est donc proposé de relever la hauteur autorisée à un niveau représentant la hauteur moyenne du bâti existant. Le filet correspondant autorisera une hauteur de verticale de 25 mètres depuis le sol, surmontée d'un couronnement maximum allant de 3 mètres pour les voies les plus étroites (rue Baillet) à 6 mètres pour les voies les plus larges

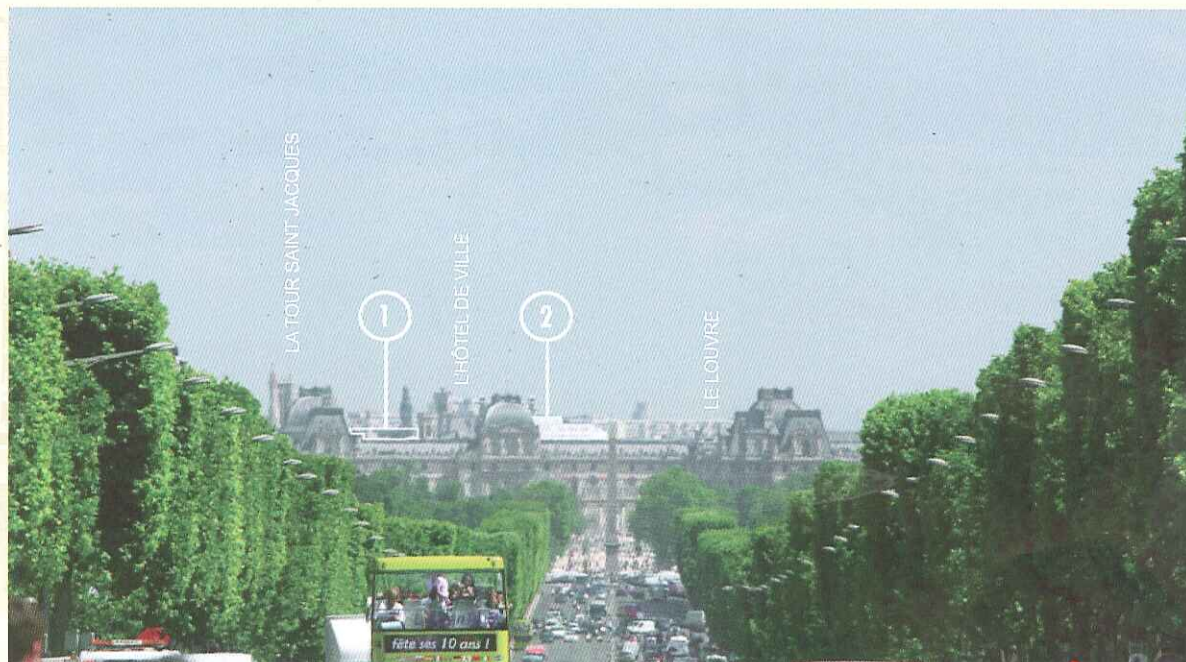
(rue de Rivoli).

La modification des règles de volumétrie s'inscrit dans une démarche de dédensification du site, ménageant des patios intérieurs assurant un meilleur éclairage et un traitement plus harmonieux et esthétique des émergences et saillies en toiture.

L'AXE HISTORIQUE ALLANT DE L'ARC DE TRIOMPHE À l'Hôtel de Ville est protégé au Plan Local d'Urbanisme par un fuseau de hauteur. Ce dispositif introduit dans les années 70 interdit la réalisation de constructions pouvant altérer la vision de l'axe historique depuis l'Arc de Triomphe. Plusieurs bâtiments dépassent toutefois le niveau autorisé par le fuseau comme le Louvre, l'Hôtel de Ville, l'église Saint-Gervais ou le bâtiment historique de la Samaritaine situé côté Seine.

LA RÉVISION DU PLU NE REMETTRA PAS EN CAUSE l'existence de ce fuseau mais l'adaptera sur le site de la Samaritaine pour tenir compte du bâti existant et autoriser un dépassement mineur (représenté ci-contre) pour le réaménagement des bâtiments:

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



Montage photo / vue depuis l'Arc de Triomphe

① : volume maximum constructible sur l'îlot " Jourdain "
(hauteur max. : 31 mètres)

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

Calendrier

6, 7 ET 8 JUILLET 2009 :

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

7 DÉCEMBRE 2009 À 19H30 :

réunion publique de concertation.

Du 6 JANVIER 2010 AU 10 FÉVRIER 2010 :

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

DÉCEMBRE 2009 - SEPTEMBRE 2010 :

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

4^{ÈME} TRIMESTRE 2010 :

enquête publique sur le projet
et son impact.

2^{ÈME} TRIMESTRE 2011 :

début du chantier de la nouvelle Samaritaine.

FIN 2013 : ouverture au public
de la nouvelle Samaritaine.

MAIRIE DE PARIS
DIRECTION DE L'URBANISME

Infos pratiques

SITE INTERNET

www.urbanisme.paris.fr

ENQUÊTE PUBLIQUE

du **6 janvier 2010**

au **10 février 2010**

Mairies des 1^{er} et 8^{ème} arrondissements

Un registre sera disponible sur place

VOS CONTACTS

MAIRIE DE PARIS

Direction de l'Urbanisme

Sous-Direction
des Études et des Règlements d'Urbanisme

17 boulevard Morland

75181 Paris cedex 04

