



Bureau des Règlements d'Urbanisme
Affaire suivie par François Azar
Tel. 01 42 76 29 66 -

Révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Paris sur le site de la Samaritaine.

Examen conjoint des personnes publiques associées
Jeudi 10 décembre 2009 à 9h30.

PROCES VERBAL

Après une présentation de l'ensemble des participants dont la liste est jointe en annexe, M. Denis PETEL, directeur-adjoint de l'Urbanisme à la Ville de Paris, rappelle que l'examen conjoint par les personnes publiques associées constitue une étape de la procédure de révision simplifiée du PLU qui a été engagée sur le site de la Samaritaine.

Elle se tient en préalable à l'enquête publique prévue du 6 janvier au 10 février 2010.

Une réunion de concertation s'est tenue le 7 décembre 2009 à la Mairie du 1^{er} en présence d'une assistance nombreuse (plus d'une centaine de participants).

La réunion des personnes publiques associées vise à recueillir leurs avis sur les documents du dossier d'enquête conformément aux articles L.123-9 et L.123-13 du code de l'Urbanisme.

Un procès verbal sera établi à l'issue de la réunion qui sera inséré dans le dossier d'enquête publique.

I) Présentation du projet :

M. François AZAR, représentant des services techniques de la Ville de Paris présente les principales caractéristiques du projet et le contenu de la révision simplifiée du PLU.

a) Rappel du cadre de la procédure :

La révision simplifiée est une procédure prévue à l'article L123-13 du code de l'Urbanisme.

Elle est employée lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général.

Le Conseil de Paris a approuvé l'engagement et les modalités de la révision simplifiée en juillet 2009.

Concrètement la procédure de révision simplifiée se décompose en :

Une phase de concertation comprenant une réunion publique le 7 décembre 2009 et la diffusion d'une plaquette d'information;

Un examen par les personnes publiques associées (Préfecture, Chambre des métiers, Chambre de Commerce, Chambre d'Agriculture, Conseil Régional, Conseil Général, Syndicat des transports d'Île-de-France) sous la forme d'une réunion le 10 décembre 2009.

Une enquête publique qui se déroulera du 6 janvier 2010 au 10 février 2010 dans les mairies des 1er et 8ème arrondissements et qui donnera lieu à la remise d'un rapport établi par la commissaire enquêteur désignée par le président du tribunal administratif;

Un vote du Conseil de Paris sur la révision interviendra au vu du rapport d'enquête publique.

b) Description du site concerné par la révision :

Il est présenté un bref rappel historique des Grands Magasins de la Samaritaine.

- **Fondation en 1870** des « Grands Magasins de La Samaritaine » par Ernest Cognacq et son épouse Louise Jay.
- **1904-1910** : construction du magasin 2 de style Art Nouveau par Frantz Jourdain.
- **1925-1928** : extension du magasin 2 réalisée par Henri Sauvage quai du Louvre.
- **1930** : extension rue de Rivoli dans différents immeubles de rapport formant le Magasin 4.
- **Après-guerre** des réaménagements successifs conduisent à occulter ou à modifier des éléments du patrimoine.
- **1990** : inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques du magasin 2.

Les deux îlots composant le site sont ensuite présentés sous la forme d'un plan et de photographies illustrant chacune des entités : au sud, le **magasin 2** se décomposant en l'extension réalisée par l'architecte Henri Sauvage côté Seine, le bâtiment sous verrière réalisé par Frantz Jourdain, et la partie dite « plateau » réalisée par le même architecte mais dont les éléments décoratifs intérieurs ont disparus. Le **magasin 4** situé entre la rue de Rivoli et la rue Baillet qui n'est pas concerné par une inscription au titre des monuments historiques et qui est composé d'un bâti hétérogène résultant d'annexions et de réaménagements successifs d'immeubles de rapport.

L'îlot situé au nord, entre les rue de Rivoli et la rue Baillet, comprend également des immeubles qui, bien qu'acquis par la Samaritaine ne sont pas intégrés dans le magasin (24 à 34 rue de l'Arbre Sec) ; ainsi que 3 immeubles (8, 10 et 12 rue Baillet) qui ne font pas partie du patrimoine de la Samaritaine. Ces derniers immeubles feront l'objet d'un traitement différencié dans le cadre de la révision.

Les deux îlots ont fait l'objet d'une étude patrimoniale complète réalisée à la demande de la Ville de Paris par le Groupe de Recherche Art Histoire Architecture et Littérature (GRAHAL).

c) L'élaboration d'un nouveau programme :

En 2005, la Samaritaine comportait 30 000 m² de surfaces de vente pour près de 80 000 m² de surfaces totales, 1 406 emplois directs ou indirects, 10 000 à 20 000 visiteurs quotidiens.

Les Grands Magasins ont été fermés au public le 15 juin 2005, la poursuite de l'exploitation ayant fait l'objet d'un avis défavorable de la Préfecture de Police de Paris en raison des risques d'incendie.

A l'initiative de la Ville de Paris, un Comité de site réunissant les principaux acteurs concernés est constitué pour étudier le devenir du site et différents projets de réouverture.

Le diagnostic établi montre très vite l'impossibilité de répondre aux normes de sécurité incendie d'un Grand Magasin et d'un Immeuble de Grande Hauteur côté Seine sans porter atteinte au patrimoine inscrit au titre des monuments historiques.

Après discussion, la direction de la Samaritaine propose un programme mixte (commerces, logements sociaux, crèche, bureaux, hôtel) approuvé par le comité de site en avril 2009. Le Conseil de Paris dans sa séance des 6, 7 et 8 juillet 2009 donne un avis favorable à l'engagement par le Maire de Paris d'une procédure de révision du PLU pour permettre la réalisation de ce programme.

Les objectifs d'intérêt généraux poursuivis au titre de la révision simplifiée du PLU sont les suivants :

- **Revitaliser le site** de la Samaritaine en lui conservant sa primauté commerciale tout en respectant le patrimoine et les règles de sécurité.
- **Réduire le déficit en logements sociaux** de l'arrondissement et répondre aux besoins des familles grâce à un équipement de petite enfance.
- **Réaliser un projet qui valorise le patrimoine tout en créant une architecture contemporaine de qualité.**

La nouvelle Samaritaine comprendra environ 67 000 m² de surfaces :

- **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. Les surfaces commerciales représenteront près de 24 000 m² soit une diminution modérée par rapport aux 30 000 m² de surfaces de vente de l'ancienne Samaritaine.
- **7000 m² représentant une centaine de logements sociaux** seront créés rue de l'Arbre Sec.
- **Une crèche de 60 berceaux** ouverte aux habitants du 1er arrondissement sera aménagée dans le projet.
- **Des bureaux et un centre de conférences internationales** seront aménagés sous la verrière protégée au titre des monuments historiques du magasin 2.
- **Un hôtel** occupera l'immeuble Art Déco également protégé côté Seine. Sa terrasse panoramique restera ouverte au public.

Une présentation est faite des principes d'organisation élaborés par la Samaritaine à partir de plans du rez-de-chaussée, du premier étage et d'un étage courant.

Il est indiqué à cette occasion :

Que le projet prévoit **une importante dédensification** par rapport à l'existant (-14 000 m² envisagés). Cette dédensification se traduira par l'ouverture de patios intérieurs permettant d'amener un éclairage naturel jusqu'aux niveaux commerciaux et la végétalisation de certains espaces.

A rez-de-chaussée, le projet s'organise autour d'une rue intérieure à caractère commerçant et privilégiant les vues et perspectives sur le Seine.

Le premier étage reste à dominante commerciale à l'exception des espaces situés côté Seine (hôtellerie) et sous la verrière (bureaux).

Le plan d'étage courant fait apparaître la localisation des logements du côté de la rue de l'Arbre Sec à un emplacement situé au calme.

d) Le contenu de la révision simplifiée du PLU sur le site de la Samaritaine:

La réalisation du programme proposé nécessite une révision simplifiée du PLU :

Les îlots concernés par la révision ont en effet été inscrits, lors de la révision générale du PLU approuvée en juin 2006, en site de protection des grands magasins (article UG.14.4.2 § 6 du règlement).

En cas de restructuration du site, la proportion des surfaces commerciales existantes doit être conservée ce qui n'est pas compatible avec la préservation du patrimoine protégé au titre des monuments historiques et le respect de la réglementation incendie.

La révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme porte donc 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'un emplacement réservé et d'un périmètre de localisation** pour la réalisation de logements sociaux et d'une crèche.

La réalisation de ce programme suppose également deux autres modifications du PLU :

La **modification des filets de hauteur**, portés à 25 mètres plus 6 mètres maximum de couronnement autorisés rue de Rivoli, 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 Musée du Louvre vue depuis l'Arc de Triomphe, tenant compte de la hauteur existante du bâtiment historique construit par H. Sauvage côté Seine et du nouveau gabarit-enveloppe proposé.

Une coupe des hauteurs existantes et des possibilités réglementaires actuelles et projetées dans le cadre de la révision est diffusée.

Elle fait apparaître que les bâtiments existants, qui culminent à plus de 38 mètres, dépassent aujourd'hui très largement les possibilités actuelles du règlement.

Il est donc proposé pour permettre l'adaptation des bâtiments nécessaire à la réalisation du projet, de relever la hauteur réglementaire, dans le périmètre de la révision 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).

Les constructions devront ménager des transparences en dessous du volume autorisé. En ce qui concerne, le fuseau de protection deux vues sont projetées, l'une prise au téléobjectif, l'autre dans les conditions habituelles de vision, de la perspective vue depuis l'Arc-de-Triomphe.

Elles permettant de visualiser les dépassements déjà existants interceptant la vue protégée (Pavillons du Louvre, Eglise Saint-Gervais, Beffroi de la Mairie du 1er, immeuble de la Samaritaine côté Seine) et les dépassements qui seraient autorisés par le rehaussement du filet de hauteur à 25 mètres sur le site de la Samaritaine.

e) Le calendrier :

En conclusion de la présentation, le calendrier de l'opération est rappelé :

Révision du PLU

- 6, 7 et 8 juillet 2009 : vote du Conseil de Paris. Engagement de la révision simplifiée du PLU sur le site de la Samaritaine. Fixation des modalités de concertation.
- 7 décembre 2009 : réunion publique de concertation.
- Du 6 janvier 2010 au 10 février 2010: enquête publique sur la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme relative à l'opération.
- Juin 2010 : approbation de la révision simplifiée par le Conseil de Paris.

Projet de la nouvelle Samaritaine :

- Décembre 2009 - septembre 2010 : chantier de curage et de désamiantage.
- Avril - Mai 2010 : réunion publique de présentation de l'esquisse architecturale du projet.
- 4ème trimestre 2010 : enquête publique sur le projet et son impact.
- 2ème trimestre 2011 : début du chantier de la nouvelle Samaritaine.
- Fin 2013 : ouverture au public de la nouvelle Samaritaine.

* *
*

M. Jean-Paul THIEVENAZ, représentant des services techniques de la Ville de Paris, complète cette présentation en indiquant que le dossier transmis aux personnes publiques associées comportait une erreur matérielle. La délimitation de la réserve pour logements sociaux était trop large. En réalité, cette réserve ne concerne pas les 3 terrains privés situés 8 à 12 rue Baillet. Cette erreur sera corrigée dans le rapport de présentation et dans le tableau des modifications proposées.

Remise aux participants d'un rectificatif qui corrige cette erreur, et d'une version complète des deux documents concernés dans laquelle l'erreur a été corrigée.

II) Observations des participants :

Après la présentation, M. PETEL invite chaque participant à s'exprimer sur le dossier.

M. Jean FOISIL, chef du bureau de l'Urbanisme, Direction de l'urbanisme du logement et de l'Équipement (DULE) à la Préfecture de Paris, demande quel sera le bilan en logement de l'opération compte tenu de la disparition des logements appartenant à la Samaritaine rue de l'Arbre Sec.

M. PETEL répond que ces logements représentent environ 1 800 m² inoccupés et que 7 000 m² de logements sociaux sont prévus dans le cadre de l'opération, soit un bilan positif de 5 200 m² en logements et 7 000 m² de logements sociaux créés. Par ailleurs, la Samaritaine ne prévoit pas de transformation des logements en co-propriété rue Baillet.

M. FOISIL demande le nombre de copropriétaires résidents rue Baillet.

M. AZAR répond que 22 co-propriétaires sont concernés et que certains logements sont loués.

M. FOISIL demande si l'étude du GRAHAL sur le patrimoine de la Samaritaine sera disponible.

M. AZAR répond qu'elle sera jointe au dossier d'enquête.

M. FOISIL demande quelle sera la composition de l'équipe de maîtrise d'oeuvre : un ou plusieurs architectes avec un architecte coordonnateur ?

M. Bruno LAMBERT, représentant des services techniques de la Ville de Paris répond qu'en l'état la future maîtrise d'oeuvre n'est pas connue mais qu'en tout état de cause un architecte en chef des monuments historiques sera associé à la restauration des bâtiments inscrits à l'inventaire supplémentaire.

M. Jean-Michel BOUCHIAT, responsable du service Etudes et Enquêtes de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris demande quel sera le devenir du bâtiment situé rue de Rivoli.

M. LAMBERT, représentant des services techniques de la Ville de Paris, répond qu'une réponse serait prématurée le projet architectural n'étant pas élaboré, mais que la façade sur la rue de Rivoli ne constitue plus qu'un décor sans rapport avec l'intérieur compte tenu des campagnes de réaménagements commerciaux.

A l'issue de ces questions-réponses concernant la présentation, M. PETEL demande aux personnes publiques associées de bien vouloir formuler leur avis concernant le projet de révision simplifiée du PLU sur le site de la Samaritaine.

M. FOISIL, pour la DULE indique que le Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de Paris (SDAP) et la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) n'ont pas été également destinataires de l'invitation à cette réunion. Il indique avoir signalé à M. BLANCHECOTTE, chef du SDAP cette réunion.

M. FOISIL fait part de l'intérêt de la DULE pour les orientations proposées.

M. FOISIL assortit cet avis de plusieurs réserves et observations :

- Concernant les filets et le plafond des hauteurs : les hauteurs des immeubles existants doivent être précisées dans le rapport de présentation afin de mieux apprécier l'impact du changement de règle. De façon générale, la présentation qui en ait faite doit être plus pédagogique
- Concernant le fuseau de protection, la photo figurant au rapport de présentation est insuffisante pour apprécier l'effet de la modification. Il s'interroge notamment sur l'effet que pourrait avoir des verrières dans un contexte nocturne, en cas d'utilisation de dispositifs d'éclairage ou de matériaux réfléchissants. Il demande également que soit mieux précisé ce qui sera modifié sur le plan des fuseaux.
- Concernant le patrimoine, M. FOISIL prend bonne note que l'étoile' indiquant un monument inscrit figurant par erreur sur les documents graphiques du PLU à l'emplacement de l'îlot nord, sera retirée. Il fait part de la grande vigilance du SDAP concernant les démolitions qui pourraient être envisagées sur l'îlot Nord plus particulièrement sur les immeubles anciens. Il rappelle à cette occasion que le bâtiment est aux abords de deux monuments historiques classés, le Pont-neuf et l'Eglise Saint-Germain l'Auxerrois et qu'à ce titre, l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France sera requis dans le cadre de l'instruction d'un permis de démolir.

M. PETEL indique que compte tenu de l'observation de la DULE, la Ville reprendra et développera l'argumentation concernant l'adaptation des règles de hauteur figurant dans le dossier de présentation.

A titre indicatif, la brochure d'information diffusée lors de la réunion de concertation est remise aux participants et transmise ultérieurement sous format informatique.

Par ailleurs, concernant les dispositifs lumineux ou réfléchissants qui pourraient être prévus en toiture, M. PETEL précise que leur éventuel impact pourra être évalué dans le cadre de l'instruction du permis de construire, notamment au regard des règles de l'article 11 du règlement du PLU, mais qu'il ne s'agit pas d'un dispositif traité par la révision du PLU.

M. BOUCHIAT, pour la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris, indique que deux éléments lui semblent devoir être complétés dans le dossier de présentation :

- le fait, comme cela a été rappelé dans la présentation, que les anciens Grands Magasins comportaient 30 000 m² de surfaces commerciales ouvertes au public et que les surfaces commerciales reconstituées dans le programme représentent de l'ordre 24 000 m² soit un ordre de grandeur comparable.
- La dédensification notable du site en cœur d'îlot (pour amener de la lumière à l'intérieur des constructions) explique que les surfaces globales du projet sont inférieures à l'existant alors que certains bâtiments seront pourtant surélevés.

M. BOUCHIAT indique que la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris donne un avis favorable au projet pour les raisons suivantes :

- la commercialité du site est restaurée voire confortée avec notamment un commerce alimentaire de proximité ;
- l'emplacement de l'hôtel paraît judicieux à proximité du Louvre et face à la Seine.
- Le nombre d'emplois sur le site sera en progression par rapport à la situation de 2005 avant la fermeture.
- La mixité du programme est intéressante. Un centre de conférences internationales fait justement défaut à Paris.

Cet avis favorable est assorti des observations suivantes :

- Le format du commerce alimentaire de proximité devra rester mesuré (2 000 à 3 000 m² serait une limite convenable) notamment pour conserver un équilibre avec le projet équivalent prévu dans les Halles.

- Les questions de l'accessibilité, des livraisons et du stationnement devront être étudiées avec soin pour la desserte des commerces, de l'hôtel, des bureaux et du centre de conférences.

M. FOISIL demande quelle sera la capacité de l'hôtel.

M. AZAR répond que cette capacité est évaluée actuellement à une centaine de chambres (NB. information confirmée par la direction de la Samaritaine).

M. FOISIL demande si les filets actuels ne pourraient pas être conservés en appliquant la règle dite du « COS de fait ».

M. PETEL précise que le COS de fait s'applique pour les immeubles conservés et restaurés mais qu'en cas de reconstruction, le COS ne peut être restitué que dans la limite des règles de gabarit. Les filets sont donc adaptés pour tenir compte de la hauteur actuelle des bâtiments et pour éviter une perte de surfaces trop importante qui mettrait en péril l'équilibre économique de l'opération.

M. FOISIL demande quelles étaient les observations exprimées par les participants à la réunion publique de concertation du 7 décembre 2009.

M. PETEL répond que celles-ci étaient de plusieurs ordres :

- le déroulement du chantier de désamiantage et de curetage pour lequel une réunion d'information spécifique à l'attention des riverains de la rue Baillet s'est tenue à la mairie du 1^{er} arrondissement le 1^{er} décembre 2009 en présence des entreprises concernées. Il s'agit d'un chantier aux normes HQE. Le démontage se fait de l'intérieur dans une enceinte confinée et dépressurisée pour les travaux de désamiantage. Les rotations des camions évitent la rue Baillet et se font en dehors des horaires d'entrées et de sorties scolaires.
- les syndicats représentant le personnel étaient présents et ont évoqué les questions relatives à l'emploi et au type de commerces. La direction de la Samaritaine a indiqué à cette occasion que les commerces implantés seraient adaptés à la zone de chalandise avec des enseignes populaires et de moyenne gamme.

- L'articulation nécessaire du projet avec celui des Halles a été évoquée en termes notamment d'aménagement de l'espace public.
- La question de la part des démolitions par rapport aux bâtiments conservés a également été évoquée.

M FOISIL demande une précision sur le document graphique qui fait apparaître une erreur sur l'immeuble d'angle de la rue de l'Arbre Sec et de la rue Baillet, hors du périmètre de la révision.

M. PETEL indique que cette erreur présente sur un plan de la brochure diffusée dans le cadre de la concertation a été corrigée depuis dans les documents prévus pour l'enquête publique et dans les documents transmis ce jour aux participants. L'immeuble d'angle cité fait bien partie du périmètre de la révision, mais il n'est pas concerné par la servitude d'Urbanisme relative à la réalisation de 25% de logements sociaux.

M. PETEL conclut la réunion en rappelant qu'un procès-verbal sera établi à l'issue de la réunion et sera transmis pour accord à chacun des participants. Le procès-verbal approuvé devra être joint au dossier d'enquête à compter du 6 janvier 2010.

M. FOISIL demande à ce que ce procès-verbal soit rapidement transmis pour observations en raison des impératifs de calendrier.

La réunion est levée à 10h45.

ANNEXE

PARTICIPANTS A LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT DU 10 DECEMBRE 2009

Mise en révision simplifiée du PLU sur le site de la Samaritaine
(1^{er} arrondissement).

Ville de Paris

M. Denis Pétel, directeur adjoint de l'Urbanisme

Services techniques

M. Jean-Paul Thiévenaz, chef du bureau des règlements d'Urbanisme

M. Patrick Denis, architecte voyer en chef au bureau des règlements d'Urbanisme.

M. Bruno Lambert, architecte voyer, sous-direction du permis de construire et du paysage de la rue.

M. François Azar, adjoint au chef du bureau des études urbaines et de l'espace public.

Préfecture de Paris

M. Jean Foisil, chef du bureau de l'Urbanisme - DULE

Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris

M. Jean-Michel Bouchiat, responsable du service Etudes et Enquêtes de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris.

Personnes publiques absentes: Conseil Régional d'Ile-de-France, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture, Syndicats des Transports d'Ile-de-France.