

# Révision simplifiée du PLU approuvée

## *Site de la Samaritaine*

*Rapport de présentation  
de la révision simplifiée du PLU*

1<sup>er</sup> arrondissement





# Rapport de présentation

En application de l'article R123.2 du Code de l'Urbanisme, le présent document complète le rapport de présentation du PLU de Paris. Il énonce les éléments de diagnostic urbain et d'analyse de l'état initial de l'environnement du secteur Samaritaine. Il présente et justifie les choix retenus pour la modification des règles du PLU nécessaire à la réalisation du projet envisagé sur le site. Il expose l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement et la prise en compte par le projet du souci de sa préservation et sa mise en valeur. Il rend compte enfin de la compatibilité des nouvelles dispositions avec les documents de planification supracommunaux,

## I Diagnostic urbain : analyse du site et de son environnement

### 1- Historique de l'urbanisation du site :

Les deux îlots du 1<sup>er</sup> arrondissement délimités par les rues de Rivoli, de l'Arbre Sec, la place de l'Ecole, le quai du Louvre et la rue de la Monnaie, séparés par la rue Baillet, sont occupés en quasi-totalité par les Grands Magasins de la Samaritaine, fermés au public depuis 2005.

L'histoire de cette enseigne est bien connue des Parisiens. Les Grands Magasins de la Samaritaine sont fondés en 1900 par Ernest Cognacq, qui a fait prospérer le modeste commerce qu'il louait dès 1870 dans la rue de la Monnaie, et investissent peu à peu quatre îlots situés au Sud de la rue de Rivoli : l'îlot délimité par les rues de la Monnaie et du Pont Neuf (magasin 1), l'îlot Sud du secteur Samaritaine (magasin 2), l'îlot situé au Nord de la rue Boucher (magasin 3) et la majeure partie de l'îlot Nord du secteur Samaritaine (magasin 4).

Les magasins 2 et 4, qui se situent dans le périmètre de la révision, sont le résultat d'extensions successives, réalisées grâce à l'acquisition progressive des nombreuses parcelles qui composaient les îlots et au déclassement de deux voies publiques aujourd'hui disparues (un tronçon de la rue des Prêtres Saint-Germain l'Auxerrois et l'impasse des Provençaux, qui scindaient l'actuel îlot Sud).

Dans l'îlot Sud, l'architecte Frantz Jourdain construit, à partir de 1891, un premier magasin sur des terrains acquis par Ernest Cognacq en bordure de la rue Baillet. Entre 1903 et 1910, il lui adjoint un édifice plus prestigieux, dit magasin Jourdain, représentatif de l'Art nouveau et particulièrement remarquable par ses deux grands halls couverts d'une verrière et sa décoration extérieure flamboyante. Plus tard, après l'acquisition des parcelles de la partie restante de l'îlot, côté Seine, Frantz Jourdain et Henri Sauvage réalisent, en adjonction au précédent magasin, le grand édifice Art Déco, dit magasin Sauvage, qui domine le quai du Louvre de plus de 38 mètres et constitue un repère emblématique dans le paysage de la Seine. Ce bâtiment, qui parachève le magasin 2, est inauguré en 1928.

Dans l'îlot Nord, la société Revillon frères avait restructuré le bâti ancien de parcelles acquises entre 1889 et 1914, où elle avait installé ses bureaux et son magasin. L'ensemble est vendu à la Samaritaine en 1932, qui remanie les bâtiments à son tour et y ouvre le magasin 4. Cet îlot 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.

Les Grands Magasins de la Samaritaine deviennent rapidement une enseigne connue dans toute la France et participent au premier chef à l'intense animation commerciale du quartier situé entre le Pont Neuf et la rue de Rivoli.

Dès les années 1990 cependant, le magasin connaît des difficultés. Il est fermé au public le 15 juin 2005, la poursuite de son exploitation ayant fait l'objet d'un avis défavorable de la Préfecture de Police de Paris en raison des risques d'incendie.

Dès la fermeture du site, la direction de la Samaritaine recherche, avec l'aide de la Ville de Paris, une solution permettant de sauvegarder l'intégralité des activités commerciales, après mise aux normes de sécurité incendie des bâtiments. Dans cette perspective, les îlots concernés sont 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).

Toutefois l'examen approfondi des contraintes patrimoniales pesant sur les bâtiments côté Seine montre l'impossibilité d'une mise aux normes permettant de maintenir l'activité commerciale sur l'intégralité du site. En effet, les solutions techniques envisagées pour la mise aux normes de sécurité d'un établissement recevant du public, et de surcroît soumis à la réglementation des Immeubles de Grande Hauteur (compartimentage, destruction de niveaux, doublage des façades...), sont manifestement incompatibles avec l'exigence de conservation patrimoniale.

Dès lors, il est devenu nécessaire de concevoir un projet de réutilisation du site qui, dans le respect des objectifs généraux du PLU, le destine à d'autres fonctions que la destination exclusivement commerciale.

## **2- Les éléments de patrimoine existant sur le site :**

Les deux îlots concernés par la révision du PLU sont occupés par un bâti dense, totalisant environ 79 500 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette, qui ne laisse place à aucun espace libre, mais comporte des éléments de grand intérêt patrimonial.

Il convient de distinguer la partie Sud de cet ensemble, constituée des magasins Jourdain et Sauvage, édifices remarquablement construits et bien conservés, des bâtiments situés au Nord, qui présentent un intérêt patrimonial moindre et qui ont fait l'objet de modifications et d'altérations successives. Le magasin 2, qui occupe tout l'îlot Sud, est inscrit en totalité au titre des Monuments historiques depuis le 25 juillet 1990.

Les immeubles de l'îlot Nord ont connu successivement des modifications extérieures et intérieures qui les ont rendus inadaptés à une utilisation rationnelle et conforme aux normes actuelles.

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).

## **3- Le contexte socio-économique et l'équipement du quartier :**

Entre 1999 et 2005, le 1<sup>er</sup> arrondissement a connu un accroissement et un rajeunissement sensibles de sa population, avec une hausse de 5 % du nombre d'habitants sur la période, soit 130 nouveaux habitants par an. Il s'agit d'une tendance nouvelle, qui rompt avec la baisse de près de 25 % observée entre 1975 et 1999.

Cette évolution démographique se traduit par une augmentation du nombre de jeunes actifs célibataires, alors que la part des familles, des enfants et des jeunes demeure sensiblement inférieure à la moyenne parisienne. Les jeunes ménages avec enfants sont en effet dissuadés de rester ou de s'installer dans l'arrondissement par le niveau élevé des prix de l'immobilier et le faible nombre de logements familiaux et de logements sociaux disponibles dans les quartiers centraux de Paris.

Le 1<sup>er</sup> arrondissement comptait au 1<sup>er</sup> janvier 2007 513 logements sociaux au sens de la Loi SRU, soit 5 % seulement des résidences principales. Peu de constructions nouvelles ont été réalisées depuis 1975, si l'on excepte l'opération des Halles, et le parc de logements est très majoritairement constitué de logements anciens de petite taille. Le parc social de fait est très réduit.

Sur le plan de l'activité commerciale, le secteur était profondément marqué par l'activité des Grands magasins de la Samaritaine, qui employaient 1 400 salariés et recevaient la visite de 10 000 à 20 000 clients par jour avant leur fermeture en juin 2005. Au-delà de l'activité propre de l'établissement, de nombreux commerces alimentaires et de proximité tiraient parti de cette fréquentation, formant ainsi un véritable pôle d'attraction commercial irriguant le quartier environnant. La fermeture de la Samaritaine a donc eu des conséquences sociales et économiques dépassant les incidences directes sur le personnel employé par la marque. Des commerces ont fermé, d'autres ont été contraints de modifier leur offre et de licencier du personnel pour tenir compte de la baisse de fréquentation. Ces évolutions sont d'autant plus préoccupantes qu'elles s'inscrivent dans une tendance de baisse de l'emploi dans le centre de Paris.

En ce qui concerne les équipements de petite enfance, on constate que le 1<sup>er</sup> arrondissement possède trois crèches et une halte-garderie, qui offrent une capacité totale de 209 places.

Le secteur environnant les anciens Grands Magasins de la Samaritaine nécessite aujourd'hui une revitalisation. Le réaménagement des bâtiments de cet établissement est l'occasion d'inclure dans l'opération les différents éléments de programme propres à remédier aux carences constatées dans le quartier.

## **II- Le projet de restructuration du site de la Samaritaine**

L'opération prévue par la Direction de la Samaritaine s'inscrit dans les objectifs assignés à cette révision du PLU, qui relèvent de l'intérêt général :

- 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.

Le programme, qui porte sur 67 000 m<sup>2</sup> environ, comporte les éléments suivants (voir tableau récapitulatif page suivante) :

- un pôle commercial, comprenant une surface alimentaire de proximité, qui représentera la première activité sur le site (36% des surfaces totales de plancher) et s'étendra sur le rez-de-chaussée, le sous-sol et le premier étage à partir de la rue de Rivoli. Le total des surfaces commerciales correspondront sensiblement aux surfaces de vente accessibles au public dans les magasins de la Samaritaine, qui occupaient 30 000 m<sup>2</sup> sur ce site.
- environ 7 000 m<sup>2</sup> de logements sociaux, programme important compte tenu du déficit constaté dans le 1<sup>er</sup> arrondissement.
- une crèche de 60 berceaux intégrée au projet.
- un pôle d'activité comprenant un hôtel dans le bâtiment Sauvage (évalué actuellement à 20% de la surface totale du programme envisagé), un centre de conférences et de rencontres internationales et des bureaux (évalués à 32% de la surface totale du programme envisagé).

Le nombre total des emplois qui réinvestiront le site est estimé à 2 200.

La densité bâtie sur l'ensemble du site sera diminuée de plus de 15%.

## TABLEAU RECAPITULATIF DES DESTINATIONS

| DESTINATION   | SURFACE HORS ŒUVRE NETTE *<br>(Programme de l'opération) | Pourcentage<br>(Programme de l'opération) | Normes fixées par le<br>Projet de révision simplifiée  |
|---|--|---|--|
| Commerce  | 24 000 m <sup>2</sup>                                    | 36 %                                      | 36% de la SHON totale  |
| Logements sociaux   | 7 000 m <sup>2</sup>                                     | 10 %                                      | 25% de la SHON hors rez-de-chaussée, sous-sol et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ** |
| Crèche  | 1 000 m <sup>2</sup>                                     | 1,5%                                      | Crèche   |
| Hôtel   | 13 500 m <sup>2</sup>                                    | 20%                                       | Autres éléments de programme<br>(non réglementés)  |
| Centre de conférences et de rencontres internationales<br>Bureaux | 21 500 m <sup>2</sup>                                    | 32%                                       |  |
| <b>TOTAL</b>  | <b>67 000 m<sup>2</sup></b>                              | <b>100%</b>                               | -  |

\* les surfaces mentionnées sont indicatives.

\*\* le % s'applique globalement sur les deux parties d'îlots concernées

Une grande vigilance sera exercée par la Ville sur les enjeux patrimoniaux de l'opération et sur l'insertion du projet dans le paysage urbain. Pour leur part, les services de l'Etat exerceront le contrôle qui leur revient légalement, du fait de la situation du secteur dans le site inscrit de Paris et à moins de 500 mètres de deux bâtiments classés au titre des Monuments historiques (le Pont Neuf et l'église Saint-Germain-l'Auxerrois), et en raison de l'inscription au titre des Monuments historiques du magasin 2 de la Samaritaine.

Par ailleurs, le chantier devra respecter des normes de haute qualité environnementale pour réduire au maximum les nuisances occasionnées compte tenu de son enclavement dans la ville.

La réalisation de ce programme permettra de revitaliser un lieu exceptionnel au cœur de Paris, d'apporter de nouveaux services aux habitants du quartier, de favoriser le tourisme dans la capitale, de préserver et de mettre en valeur un patrimoine remarquable du XX<sup>e</sup> siècle en laissant place à l'architecture contemporaine sur une partie du site.

### III- Contenu du projet de révision simplifiée et motivation

#### 1- Les dispositions du PLU actuellement en vigueur sur le site :

##### a- Dispositions relatives aux destinations :

Les terrains concernés sont situés en zone générale UG, dans le secteur de protection de l'habitation. Ils appartiennent à la zone de déficit en logement social.

Le secteur de révision constitue, avec les deux îlots qui le jouxtent à l'Est, un site de protection des grands magasins : ce dispositif interdit sur les terrains concernés toute diminution de la proportion des SHON destinées au commerce. Par ailleurs, les terrains riverains de la rue de Rivoli sont soumis à une protection renforcée du commerce et de l'artisanat.

La rue Baillet, compte tenu de sa faible largeur, est concernée sur tout son linéaire par l'interdiction de création d'accès à des places de stationnement.

b- Dispositions réglementant la volumétrie des constructions (Voir l'extrait de l'atlas du PLU page 9)

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.

En bordure des voies qui délimitent les deux îlots, le gabarit-enveloppe qui régleme 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.

La hauteur du bâti existant est nettement supérieure à la hauteur réglementaire qui résulte de ces gabarits-enveloppes. En effet, cette dernière est limitée par le PLU en vigueur à une valeur comprise entre 18 et 24 mètres alors que le bâti culmine entre 23 et 32,50 mètres et atteint plus de 38 mètres pour le bâtiment Sauvage. (Voir tableau récapitulatif des hauteurs page 9)

## **2- Les modifications apportées aux dispositions du PLU :**

(Voir l'extrait de l'atlas du PLU révisé page 9)

a- Dispositif de protection du commerce sur les sites de grands magasins :

L'opération projetée maintient une forte proportion de commerce sur le site, mais l'intégralité des surfaces commerciales initiales du magasin la Samaritaine ne peut évidemment être reconstituée. Le projet de révision fixe 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, des contraintes dues au maintien des éléments patrimoniaux du bâti et des études de commercialité réalisées par les acteurs du projet.

Le projet privilégiera un développement des surfaces commerciales au rez-de-chaussée, au premier sous-sol et au premier étage, participant à l'animation de la rue de Rivoli et se développant en continuité vers le Sud.

Le dispositif de protection des grands magasins, qui impose de ne pas diminuer sur les terrains concernés la proportion de la SHON de commerce dans la SHON totale, doit donc être adapté sur le site de la Samaritaine. Une mention 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.

En revanche, le dispositif de protection des grands magasins est maintenu sans changement sur les deux autres îlots qu'occupaient à l'Est les anciens magasins de la Samaritaine, qui ont fait l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation récente pérennisant leur destination exclusivement commerciale.

b- Emplacements réservés pour la réalisation de logements sociaux et d'un équipement :

Il est prévu de réaliser dans l'opération 7 000 m<sup>2</sup> de logements sociaux. Ces logements, seront réalisés au Nord du secteur (îlot 4 ou partie Nord de l'îlot 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 plus du 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, qui relève de l'article L.123-2 du Code de l'urbanisme, 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- Règles volumétriques :

Comme il l'a été signalé plus haut, la hauteur du bâti existant est, de manière très générale, beaucoup plus élevée que la hauteur maximale autorisée par le PLU dans les deux îlots concernés par l'opération.

Par ailleurs, 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 situées dans la partie Nord du secteur, de part et d'autre de la rue Baillet, présentent un caractère composite, notamment en superstructure, qui témoigne des modifications et altérations successives qu'elles ont subies. Il convient de redonner une cohérence à leur volumétrie et de dégager les espaces d'éclairément nécessaires à une occupation rationnelle des locaux.

Pour rendre les règles de hauteur cohérentes avec les caractéristiques du bâti existant, améliorer la volumétrie des bâtiments et les adapter au nouveau programme prévu, un filet bleu marine est inscrit sur le pourtour des deux îlots, en remplacement des filets bleu clair et violet. 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).

On peut observer que la hauteur maximale des constructions autorisée par ce filet (31 mètres) dépasse, dans l'emprise de la bande E, la hauteur plafond de 25 mètres que prévoit le PLU dans les quartiers centraux. Une telle disposition est expressément autorisée par l'article UG.10.1 du règlement actuel, qui stipule que, « lorsqu'elle est de 25 mètres, la hauteur plafond fixée par le plan général des hauteurs ne s'applique pas en bordure des voies bordées de filets, dans l'emprise de la bande E ». En effet, cet article a pour objet de prendre en compte la hauteur des immeubles haussmanniens et post-haussmanniens, qui dépasse souvent 25 mètres.



Extrait de l'atlas du PLU en vigueur



Extrait de l'atlas du PLU révisé

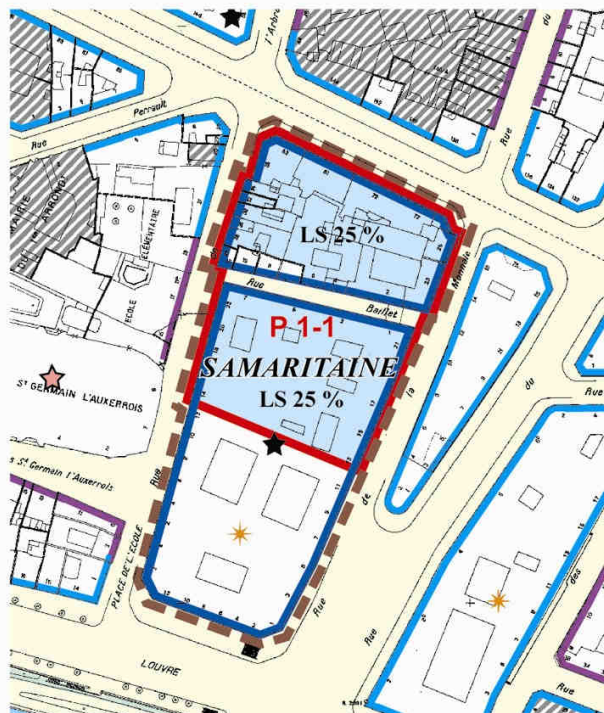


TABLEAU COMPARATIF DES HAUTEURS

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

L'augmentation des hauteurs réglementaires fixées par le PLU résulte de l'inadéquation des filets de couleur inscrits dans le document d'urbanisme à la hauteur réelle du bâti existant. Toutefois, les nouvelles règles de hauteur ne permettront pas, compte tenu des contraintes existant sur le site, de maintenir la densité des constructions actuelles, que l'opération prévue diminuera sensiblement. Il est par ailleurs rappelé que ces évolutions motivées par un projet d'intérêt général ne concernent que le territoire situé dans le périmètre de la révision simplifiée.

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.

Le fuseau de protection des vues de l'Arc de Triomphe 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.

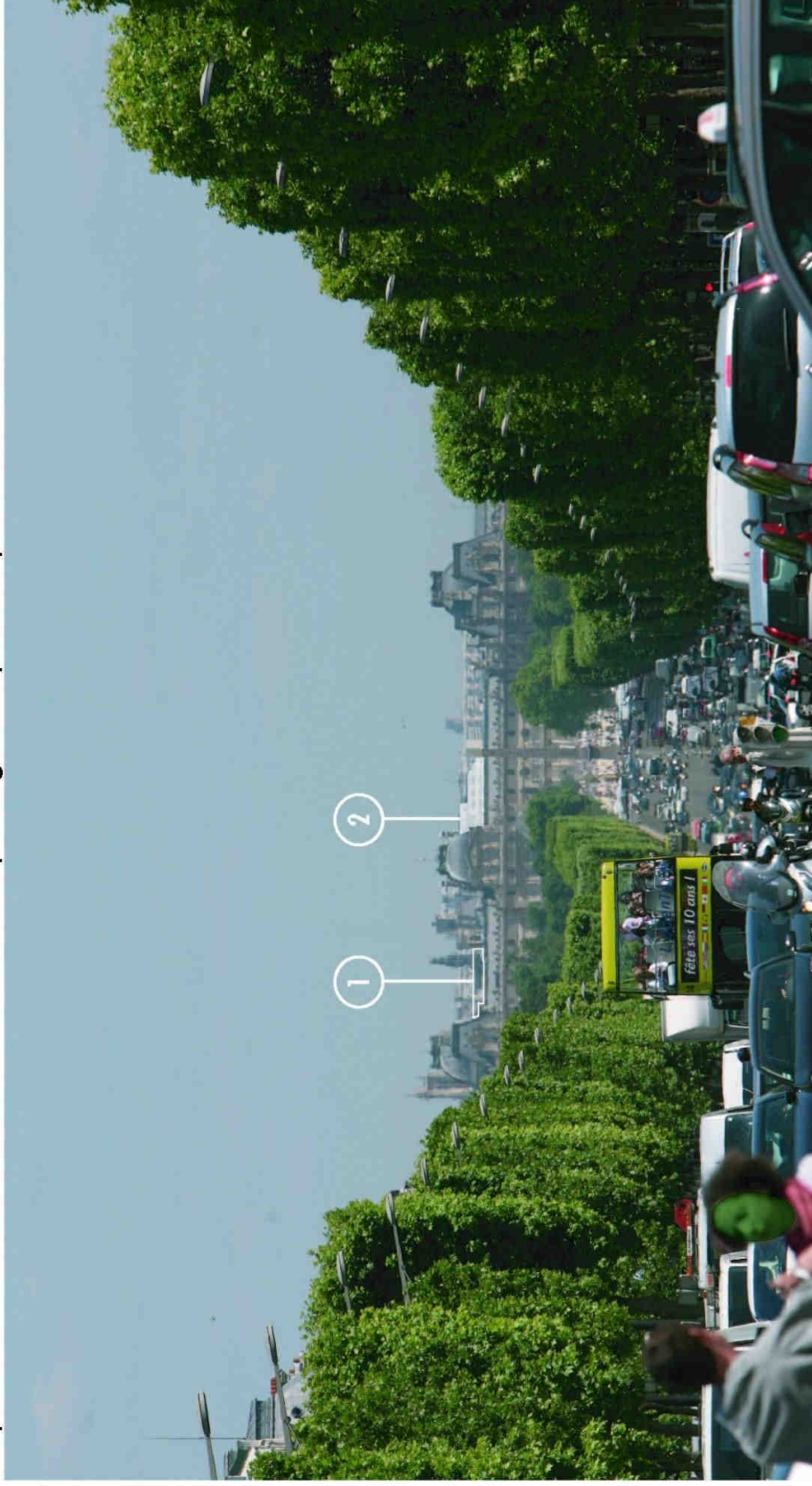
La photo ci-après, prise du pied de l'Arc de Triomphe, permet d'évaluer l'impact du projet sur la vue protégée par le fuseau. Elle permet tout d'abord de visualiser les édifices visibles au-dessus de la toiture du Louvre : on distingue, de gauche à droite, la Tour Saint-Jacques (hors du fuseau de protection), la toiture de l'Hôtel de Ville sur laquelle se découpe le beffroi de la mairie du 1er arrondissement et d'où émerge le clocher de l'église Saint-Gervais en arrière-plan, la toiture du magasin Sauvage, puis le grand rocher du zoo de Vincennes émergeant au-dessus d'un très long immeuble barre du secteur Saint-Eloi (12e arrondissement). L'enveloppe constructible maximale autorisée par le filet bleu marine, reportée sur la photo, n'affecte que l'espace compris entre la toiture du pavillon Turgot du Louvre et le beffroi de la mairie, n'entamant que dans une faible proportion la partie gauche du toit et le campanile de l'Hôtel de Ville. La toiture du magasin Sauvage, qui sera conservée, sera inchangée sur la vue.

En définitive, l'enveloppe constructible, dans laquelle la volumétrie du projet devra strictement s'inscrire, n'affecte que légèrement la vue protégée par le fuseau A. Une adaptation de ce fuseau est intégrée sous forme de 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-dessus de cette dernière cote : ainsi, la partie émergente du projet se trouvera, par rapport à l'illustration ci-contre, réduite en surface et limitée dans son impact.

Le fuseau de protection, tel qu'il apparaît graphiquement sur la carte F de l'atlas du PLU, n'est pas modifié. Seuls ses effets, traduits par les cotes limitant la hauteur des constructions, sont adaptés par cette disposition introduite à l'article UG.10.1 du règlement, dans les strictes limites des deux îlots qui constituent le périmètre de la révision simplifiée.

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.

## Impact du filet bleu marine sur la vue protégée depuis la place Charles de Gaulle (Fuseau A)



- ① Volume maximal constructible sur l'îlot "Jourdain"  
(Hauteur max. : 31 m)
- ② Volume de l'immeuble existant "Sauvage"  
(Hauteur max. : 38 m)

#### 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.

Les feuilles G07 et H07 de l'atlas sont donc rectifiées par la suppression de cette étoile noire.

#### **IV- Evaluation des incidences de la révision simplifiée sur l'environnement et prise en compte du souci de sa préservation et de sa mise en valeur**

L'opération qui est l'objet de cette révision simplifiée du PLU permettra de restaurer la partie du magasin 2 de la Samaritaine qui présente un intérêt patrimonial ayant justifié son inscription au titre des Monuments historiques. Les autres bâtiments seront restructurés ou réaménagés afin de constituer un ensemble immobilier adapté aux différentes fonctions auxquelles il est destiné. Ainsi la modernisation de l'ensemble des constructions permettra d'introduire de la qualité environnementale dans le bâti des deux îlots du secteur, dont la densité sera, globalement, diminuée sensiblement.

L'opération devra répondre, en particulier dans les parties du projet faisant l'objet d'une restructuration des bâtiments, aux objectifs du Plan Climat de Paris, qui vise notamment à réduire les émissions de gaz à effet de serre et la consommation énergétique des constructions.

Il convient d'observer que les dispositions réglementaires du PLU qui concernent directement les aspects environnementaux – notamment l'article 4 relatif à la gestion des eaux usées ou pluviales et à la collecte des déchets, l'article 13 relatif aux espaces libres – ne sont pas modifiés par la présente révision simplifiée.

#### **V- Compatibilité de la révision simplifiée du PLU avec le Schéma Directeur de la Région Ile de France (S.D.R.I.F.), le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.), le Plan des Déplacements Urbains de l'Ile de France et le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de la Seine.**

Les dispositions du PLU révisé sont compatibles avec les orientations du SDRIF approuvé par décret du 26 avril 1994, qui a valeur de directive territoriale d'aménagement. En effet, les objectifs de cette révision simplifiée, traduits par les modifications apportées au règlement, s'inscrivent dans la continuité des orientations poursuivies par le PLU, exprimées notamment dans son PADD, et répondent à deux objectifs majeurs du SDRIF.

Le premier objectif préconise de protéger les patrimoines de qualité nécessaires à l'équilibre de la région. Le réaménagement du site de la Samaritaine permettra de restaurer le patrimoine des grands magasins et de le mettre en valeur, notamment par l'adjonction d'éléments d'architecture contemporaine.

Le deuxième objectif du SDRIF concerne la nécessité de dégager des réceptivités spatiales destinées à accueillir les programmes de logements, d'emplois et de services nécessaires au développement harmonieux de l'agglomération parisienne. Ces trois types de programmes sont prévus dans le projet et font en outre l'objet de prescriptions réglementaires : réserve LS 25% imposant la réalisation de logements sociaux pour au minimum 25% de la SHON totale hors rez-de-chaussée, sous-sol et équipements, maintien d'un dispositif de protection commerciale exigeant de destiner au commerce au moins 36 %

de la SHON totale en commerce, programmation d'une crèche par un périmètre de localisation d'équipement. La programmation d'un hôtel apportera également une contribution à l'effort nécessaire pour équiper la capitale en structures d'accueil du tourisme.

Les dispositions du PLU révisé sont également compatibles avec les orientations du projet de révision du SDRIF adopté par le conseil régional le 25 septembre 2008. Les grands objectifs de ce dernier document visent à doubler la production de logements annuels afin d'offrir un logement à tous les franciliens en favorisant le logement social. De plus, il précise qu'il est nécessaire de doter la métropole d'équipements et de services de qualité et ainsi d'offrir un environnement de qualité à tous. Le SDRIF révisé vise également à permettre d'accueillir l'emploi et de stimuler l'activité économique.

La révision simplifiée du PLU est par ailleurs compatible avec l'ancien Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé par le Conseil de Paris, qui a été en vigueur de 2003 à 2007. En effet, les modifications apportées au PLU, qui introduisent une obligation de créer des logements sociaux sur un site ne comportant pratiquement pas de locaux d'habitation, répondent aux objectifs visant l'augmentation et une meilleure répartition de l'offre de logements, ainsi que le développement du parc social. Le renforcement du logement social entrera nécessairement dans les objectifs du prochain PLH.

Le PLU révisé respecte les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), lui-même compatible avec le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France, approuvé par arrêté interpréfectoral le 15 décembre 2000.

Enfin, la révision simplifiée du PLU est sans effet sur la compatibilité du document avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine approuvé le 20 septembre 1996 par le Préfet de la Région Ile-de-France et révisé partiellement par arrêté préfectoral du 21 février 2003.

Il convient de signaler que le secteur, bien que très proche de la Seine, n'est pas situé dans une zone à risque du Plan de Prévention du risque d'inondation (PPRI), en raison de la hauteur importante du quai à cet emplacement.

