

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Restructuration des immeubles de la Samaritaine (îlot Rivoli)

Le tribunal administratif de Paris annule l'arrêté du 17 décembre 2012 par lequel le maire de Paris a autorisé la SA Grands Magasins de la Samaritaine Maison Ernest Cognacq à restructurer l'ensemble de bâtiments dit « Îlot Rivoli » du site de la Samaritaine. Jugement du 13 mai 2014.

Le Tribunal avait été saisi de deux requêtes dirigées contre les deux permis de construire délivrés le 17 décembre 2012 par le maire de Paris à la société Grands Magasins de la Samaritaine Maison Ernest Cognacq pour la restructuration de l'ensemble de bâtiments dits « Îlot Sauvage » appelé encore « Îlot Seine » (permis n° 075 101 11 V 0027) et pour la démolition-reconstruction de l'ensemble de bâtiments dit « Îlot Rivoli » (permis n° 075 101 11 V 0026).

Ces deux affaires avaient été appelées à l'audience du 4 avril 2014. Par jugement en date du 11 avril 2014, le Tribunal a rejeté la requête visant le permis de construire relatif à l'îlot Sauvage ([lire le jugement](#)). La requête dirigée contre le permis de construire concernant l'îlot Rivoli a été portée en formation plénière de section sur la question de la portée des dispositions de l'article UG 11.1.3 du plan local d'urbanisme relatives à l'intégration des constructions nouvelles au tissu urbain existant et de leur respect par le projet autorisé.

Par son jugement en date du 13 mai 2014, le Tribunal a annulé le permis de construire relatif à l'îlot Rivoli. Il a en effet estimé que si le PLU de Paris permet la réalisation de constructions d'architecture contemporaine dans Paris, de tels projets ne peuvent être autorisés que s'ils s'intègrent au tissu bâti existant et prennent suffisamment en compte les particularités architecturales du quartier. Dans le cas d'espèce, le Tribunal a considéré que, en dépit de la qualité intrinsèque du projet, l'ample façade de couleur blanche, de 73 mètres de long et 25 mètres de hauteur, quasiment dépourvue d'ouvertures, sans autre élément décoratif que les ondulations verticales du verre sérigraphié, ne s'insérait pas dans le tissu urbain du quartier surtout constitué d'immeubles de pierre construits au dix-neuvième siècle et au début du vingtième siècle pour les constructions bordant la rue de Rivoli, et au dix-huitième siècle pour les immeubles des rues adjacentes et ne satisfaisait donc pas aux prescriptions de l'article UG 11.1.3 du PLU.

TA de Paris, plénière de section, 13 mai 2014, Association SPPEF et association SOS Paris, M. A., M. et Mme B., [n° 1302162-1307368/7](#).

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE PARIS**

N°1302162 - 1307368 / 7

Association SPPEF et association SOS Paris
M. A.
M. et Mme B.

M. Bernier
Rapporteur

Mme Rimeu
Rapporteur public

Audience du 29 avril 2014
Lecture du 13 mai 2014

68-03
68-06-01-04
C+

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal administratif de Paris

Formation de section
(7^{ème} section)

1° Vu la requête, enregistrée le 15 février 2013 sous le n° 1302162, présentée pour l'association S.P.P.E.F (Société pour la protection des paysages et de l'esthétique de la France) dont le siège est sis 39 avenue de la Motte Picquet à Paris (75007), pour M. A., demeurant (...), pour M. et Mme B. demeurant (...) et pour l'association SOS Paris dont le siège est sis 103 rue de Vaugirard à Paris (75015) par Me Mondoloni ; les requérants demandent au Tribunal :

- d'annuler le permis de construire n° 075 101 11 V 0026 du 17 décembre 2012 par lequel le maire de Paris a autorisé la SA Grands Magasins de la Samaritaine Maison Ernest Cognacq à restructurer l'ensemble de bâtiments dit « Îlot Rivoli » du site de la Samaritaine ;
- de mettre à la charge de la Ville de Paris et de la société des Grands magasins de la Samaritaine Maison Ernest Cognacq la somme de 4 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

2° Vu la requête, enregistrée le 29 mai 2013 sous le n° 1307368, présentée pour l'association Société pour la protection des paysages et de l'esthétique de la France, dont le siège est au 39 avenue de la Motte-Picquet à Paris (75 007), représentée par ses représentants légaux, pour M. et Mme B., domiciliés (...), et pour l'association « SOS Paris », dont le siège

est au 103 rue de Vaugirard à Paris (75 015), représentées par ses représentants légaux, par la SCP de Chaisemartin-Courjon ; les requérants demandent au juge des référés :

- de suspendre, sur le fondement de l'article L. 521-1 du code de justice administrative, l'exécution de l'arrêté du 17 décembre 2012 par lequel le maire de Paris a accordé un permis de construire n° PC 075 101 11 V 0026 à la société Grands Magasins de la Samaritaine Maison Ernest Cognacq pour la démolition partielle d'un ensemble de bâtiments de sept étages sur trois niveaux de sous-sol en vue de la construction d'un bâtiment de sept étages sur trois niveaux de sous-sol, sur la rue de Rivoli, la rue de la Monnaie et la rue Baillet, et l'extension des bâtiments conservés sur la rue de l'Arbre Sec, l'ensemble à usage de commerce, de bureau et d'habitation ;

- de mettre à la charge de la Ville de Paris une somme de 3 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

.....

Vu le permis de construire attaqué ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le décret n° 2007-487 du 30 mars 2007 relatif aux monuments historiques et aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ;

Vu le code du patrimoine ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de justice administrative ;

Les deux affaires ayant été renvoyées en formation de section en application de l'article R.222-21 3° du code de justice administrative ;

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ;

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 29 avril 2014 :

- le rapport de M. Bernier, rapporteur ;
- les conclusions de Mme Rimeu, rapporteur public ;
- les observations de Me de Chaisemartin et de Me Perret, pour les requérants ;
- les observations de Me Froger et de Me Claude-Loonis, pour la Ville de Paris ;
- et les observations de Me Tirard, pour la société des Grands Magasins de la Samaritaine Maison Ernest Cognacq ;

1. Considérant que, par un arrêté n° 075 101 11 V 0026 du 17 décembre 2012, le maire de Paris a autorisé la société des Grands Magasins de la Samaritaine Maison Ernest Cognacq à démolir et reconstruire, dans le cadre de la restructuration de l'ensemble immobilier de la Samaritaine, le groupe de bâtiments dit "Ilot Rivoli" ; que, par un arrêté n° 075 101 11 V 0027 du 17 décembre 2012, le maire de Paris a également autorisé la société des Grands Magasins de la Samaritaine Maison Ernest Cognacq à démolir et reconstruire, dans le cadre de la restructuration du même ensemble immobilier, le groupe de bâtiments dit "Ilot Seine" ; que, par la présente requête, enregistrée le 15 février 2013 sous le n° 1302162, les requérants demandent au Tribunal d'annuler le permis de construire

n° 075 101 11 V 0026 ; que, par un mémoire enregistré le 23 avril 2014, ils sollicitent également l'annulation du permis modificatif délivré le 2 avril 2014 ;

2. Considérant que, par la requête enregistrée le 29 mai 2013 sous le n° 1307368, les requérants demandent au juge des référés de suspendre l'exécution du permis de construire dont ils sollicitent par ailleurs l'annulation ; que l'affaire ayant été renvoyée au Tribunal par décision du Conseil d'Etat en date du 5 mars 2014, il y a lieu de joindre les deux requêtes qui ont fait l'objet d'une instruction commune en sorte qu'il soit statué sur la demande de suspension et sur le fond par un seul jugement ;

Sur la requête n° 1302162 :

Sur les fins de non-recevoir opposées par les défendeurs :

3. Considérant en premier lieu qu'aux termes de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme : « *En cas (...) de recours contentieux à l'encontre (...) d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir, (...) l'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation. (...) / La notification prévue au précédent alinéa doit intervenir par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du référé ou du recours. / La notification du recours à l'auteur de la décision et, s'il y a lieu, au titulaire de l'autorisation est réputée accomplie à la date d'envoi de la lettre recommandée avec accusé de réception. Cette date est établie par le certificat de dépôt de la lettre recommandée auprès des services postaux.* » ; que ces dispositions font obligation à l'auteur d'un recours contentieux de notifier une copie du texte intégral de son recours à l'auteur ainsi qu'au bénéficiaire du permis attaqué ; que lorsque le destinataire de cette notification soutient que la notification qui lui a été adressée ne comportait pas la copie de ce recours, mais celle d'un recours dirigé contre un autre acte, il lui incombe d'établir cette allégation en faisant état des diligences qu'il aurait vainement accomplies auprès de l'expéditeur pour obtenir cette copie ou par tout autre moyen ;

4. Considérant que les requérants disposaient d'un délai de quinze jours à compter du 15 février 2013, date d'enregistrement de la présente requête, pour notifier ce recours, dirigé contre le permis de construire n° 075 101 11 V 0026 concernant "l'îlot Rivoli" au maire de Paris et à la société des Grands Magasins de la Samaritaine ; qu'il est constant que les requérants ont informé le maire de Paris et la société des Grands Magasins de la Samaritaine de l'existence des recours dirigés contre les deux permis de construire n° 075 101 11 V 0026 et n° 075 101 11 V 0027 par deux courriers reçus le 26 février 2013 ; que s'il résulte du procès-verbal de constat dressé ce jour-là par l'huissier de justice requis par la société des Grands Magasins de la Samaritaine dès réception de ces deux courriers que chacune des deux enveloppes contenait, jointe à cette lettre d'information, une même copie de la requête n° 1302156 dirigée contre le permis n° 075 101 11 V 0027 concernant "l'îlot Seine", la société des Grands Magasins de la Samaritaine ne justifie pas des diligences qu'elle aurait vainement accomplies auprès de l'expéditeur pour obtenir copie de la requête manquante dirigée contre le permis concernant "l'îlot Rivoli" ; qu'en application des principes énoncés au paragraphe précédent, les allégations des défendeurs ne sauraient être regardées

comme établies ; que la fin de non-recevoir tirée de ce que les notifications prévues par l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme n'auraient pas été accomplies doit donc être écartée ;

5. Considérant en second lieu qu'il ressort des statuts produits par les requérants et dont les défendeurs ont eu connaissance dans le cadre de l'instance en référé que la société pour la protection des paysages et de l'esthétique de la France a notamment pour but « 2° d'empêcher que les sites naturels ou urbains qui font la beauté du paysage de la France ne soient dégradés ou détruits par des spéculations des industries, des constructions, des travaux publics, conçus, installés, exécutés sans aucun souci de l'aspect de la région et des intérêts matériels qui sont attachés à cet aspect » ; que l'association SOS Paris a quant à elle « pour but d'initier et de développer à Paris toutes actions en faveur de la qualité de la vie, du respect et de la mise en valeur des monuments et des sites, de la protection de l'environnement et de la défense du cadre de vie des habitants » ; que ses statuts précisent que cette association « se réservera d'agir par tous les moyens légaux y compris les recours en justice pour assurer la défense des Parisiens » ; que ces associations justifient d'un intérêt suffisant leur donnant qualité à agir contre ce permis de construire ; qu'il ressort par ailleurs des justificatifs produits le 23 avril 2014 que les présidents de ces associations ont été régulièrement autorisés à introduire le présent recours et que Mme B. justifie être domiciliée (...) à proximité du projet contesté ; que, sans qu'il soit besoin de statuer sur l'intérêt à agir de M. A., les fins de non-recevoir opposées par les défendeurs tirées du défaut de qualité donnant intérêt à agir doivent être écartées ; qu'il en résulte que la requête est recevable ;

Sur la méconnaissance de l'article UG.11.1.3 du plan local d'urbanisme :

6. Considérant qu'aux termes de l'article UG 11.1 (dispositions générales) du règlement du plan local d'urbanisme : « *Les interventions sur les bâtiments existants comme sur les bâtiments à construire, permettant d'exprimer une création architecturale, peuvent être autorisées. / L'autorisation de travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* » ;

7. Considérant qu'aux termes de l'article UG.11.1.3 du même règlement relatif aux constructions nouvelles : « *Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers (rythmes verticaux, largeurs des parcelles en façade sur voies, reliefs...) ainsi que celles des façades existantes (rythmes, échelles, ornements, matériaux, couleurs...) et des couvertures (toitures, terrasses, retraits...). / L'objectif recherché ci-dessus ne doit pas pour autant aboutir à un mimétisme architectural pouvant être qualifié esthétiquement de pastiche. Ainsi l'architecture contemporaine peut prendre place dans l'histoire de l'architecture parisienne. / Les bâtiments sur rue se présentent en général sous la forme de différents registres (soubassement, façade, couronnement), qui participent à leur composition architecturale, en particulier en bordure des voies et des espaces publics. Les traitements architecturaux contemporains peuvent ne pas traduire le marquage de ces registres, qui peuvent toutefois*

être imposés dans certaines configurations (...); que le paragraphe 2 (façades sur rues) du même article précise : « 2°- Façades sur rues : / Le plan de la façade donne la lecture urbaine de l'implantation et de la volumétrie des constructions : il présente donc une importance particulière./ La bonne transition volumétrique et architecturale de la construction projetée nécessite que soient prises en compte les caractéristiques des bâtiments voisins (nus de façades, hauteurs des niveaux, modénatures ...) » ; que le paragraphe 4 (matériaux, couleurs et reliefs) dispose quant à lui que : « La pierre calcaire et le plâtre sont dominants à Paris et donnent à la ville sa tonalité générale. Le respect de cette tonalité majoritairement présente ne doit pas cependant interdire l'emploi de matériaux et teintes pouvant s'insérer dans le tissu existant, en particulier dans des secteurs de constructions nouvelles (...) / Le choix et la teinte des matériaux peuvent être imposés lorsque la construction se trouve dans une séquence d'architecture homogène » ;

8. Considérant que les dispositions impératives du premier alinéa de l'article UG.11.1.3 prescrivent que les constructions nouvelles s'intègrent au tissu urbain existant, et qu'en particulier, le caractère du quartier, les façades et les couvertures soient pris en compte ; que si le deuxième alinéa souligne que la réalisation de cet objectif n'implique pas le mimétisme des façades et que l'architecture contemporaine a sa place à Paris, le tempérament ainsi apporté, qui permet au maire de Paris d'accorder des permis pour des projets s'écartant en tout ou partie des registres existants, n'a pas pour objet et ne saurait avoir pour effet de priver de portée concrète les dispositions précédentes qui prescrivent la bonne insertion des édifices nouveaux, fussent-ils résolument contemporains, dans leur environnement ; que, lorsqu'il est saisi d'une demande pour un projet s'exonérant des registres existants ou des prescriptions relatives au choix et à la teinte des matériaux, il appartient donc au maire de s'assurer, nonobstant l'intérêt qui s'attache à ce que l'urbanisme de la capitale ne soit pas figé et à ce que la créativité architecturale puisse s'y exprimer, que la construction nouvelle, compte tenu notamment de sa nature, de son volume, de ses formes et des matériaux utilisés, s'intégrera dans un quartier dont auront été appréciés le caractère et la qualité ;

9. Considérant que le permis contesté autorise la construction d'un ensemble de bâtiments de sept étages sur trois niveaux de sous-sol à usage de commerce (6 893 m²) et de bureaux (8 648 m²) complété par la création de quarante et un logements sociaux ; que cet édifice, dont la hauteur après révision du plan local d'urbanisme a été portée à 25 mètres, s'inscrit dans un rectangle de 73 mètres sur 48 ; que la façade prévue sur la rue de Rivoli est constituée d'un rideau de verre sérigraphié translucide qui, selon la notice architecturale, se présente comme « une double peau de verre finement ciselée, à l'ondulation douce...aboli(ssant) la notion classique de façade au profit d'une fine membrane établissant une interface subtile entre l'intérieur et l'extérieur ... et réfléchi(ssant) dans ses plis les immeubles alentours (tout en laissant) deviner les nouvelles activités de la Samaritaine à travers un jeu subtil d'ondulations irrégulières et maîtrisées » ;

10. Considérant que le tissu urbain du quartier entourant la Samaritaine, dans lequel s'insèrent de nombreux monuments, certains exceptionnels ou emblématiques, est surtout constitué d'immeubles de pierre construits au dix-neuvième siècle et au début du vingtième siècle pour les constructions bordant la rue de Rivoli, et au dix-huitième siècle pour les immeubles des rues adjacentes ; que si les ornements et les rythmes de ces immeubles peuvent avoir varié suivant l'époque de construction, l'homogénéité de l'ensemble est assurée par l'emploi de la pierre de taille en façade, par un même traitement des toitures, en pente, en ardoise ou en zinc, par une unité des registres décoratifs notamment ceux des fenêtres et des

balcons, et par une relative régularité des volumes ; que si des façades d'immeubles voisins de la Samaritaine comportent des éléments disparates, voire peu heureux, la cohérence d'ensemble du tissu urbain de la section commerciale et populaire de la rue de Rivoli a cependant été globalement préservée ;

11. Considérant que les requérants soutiennent que le permis de construire, en ce qu'il autorise une façade sur rue en verre plissé, ne s'insère pas dans le tissu urbain existant ; que si la notice architecturale indique que la façade relève d'une « architecture sensible, immatérielle et fluide », les documents graphiques ne confirment pas totalement cette impression ; qu'il ressort de la présentation qu'en a donnée l'architecte dans le cadre de l'enquête publique que si le « voile de soie » recouvrant les boutiques du rez-de-chaussée et du premier étage « sera pratiquement translucide », la sérigraphie de la façade des étages supérieurs sera plus opaque en sorte que soit caché l'intérieur des bureaux ; qu'il ne ressort pas davantage des pièces du dossier que « les ondulations de la façade reproduisent le rythme des bâtiments de la rue de Rivoli » comme le soutiennent les auteurs du projet ; que le choix d'une façade ondulante exclusivement réalisée en verre compromet l'insertion de la construction nouvelle dans une artère représentative de l'urbanisme du dix-neuvième siècle bordée d'immeubles de pierre où la notion classique de façade n'a pas été abolie, et ne contribue guère à mettre en valeur les édifices environnants ; que la juxtaposition de cette ample façade de couleur blanche, de 73 mètres de long et 25 mètres de hauteur, quasiment dépourvue d'ouvertures, sans autre élément décoratif que les ondulations verticales du verre sérigraphié, et d'immeubles parisiens en pierre, variés mais traditionnels, apparaît dissonante ; qu'ainsi, eu égard notamment à la nature et à la destination de cet immeuble, et en dépit de ses qualités architecturales intrinsèques, les requérants sont fondés à soutenir que le projet, sur l'artère où il est implanté, ne satisfait pas aux prescriptions de l'article UG.11.1.3 ;

Sur les autres moyens de la requête :

12. Considérant que les autres moyens de la requête et notamment ceux tirés du caractère incomplet ou de l'irrégularité du dossier de demande de permis, de l'insuffisance ou de l'irrégularité de l'avis de l'architecte des bâtiments de France, de l'illégalité du permis de démolir, de ce que l'opération aurait dû faire l'objet d'une demande et d'un permis de construire unique, et de l'illégalité de la révision simplifiée du plan local d'urbanisme, et de la méconnaissance de l'article UG.11.1.2 du plan local d'urbanisme ne paraissent pas fondés au vu des pièces du dossier ;

13. Considérant que la façade de verre sérigraphié constitue un élément indissociable du reste du projet ; qu'il résulte de ce qui précède que le permis de construire n° 075 101 11 V 0026 doit être annulé ;

Sur la requête n° 1307368 :

14. Considérant que le permis de construire étant annulé, les conclusions tendant à sa suspension sont dépourvues d'objet ; qu'il n'y a pas lieu d'y statuer ;

Sur les conclusions présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

15. Considérant que les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge des requérants qui ne sont, dans la présente instance, parties perdantes, la somme que la Ville de Paris et la société des Grands Magasins de la Samaritaine leur demandent au titre des frais exposés par elles et non compris dans les dépens ; qu'il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de condamner les défendeurs à verser aux requérants les sommes qu'ils leur réclament à ce titre ;

DECIDE :

Article 1^{er} : Le permis de construire n° 075 101 11 V 0026 du 17 décembre 2012 par lequel le maire de Paris a autorisé la SA Grands Magasins de la Samaritaine Maison Ernest Cognacq à restructurer l'ensemble de bâtiments dit « Îlot Rivoli » du site de la Samaritaine est annulé.

Article 2 : Il n'y a pas lieu de statuer sur la requête n° 1307368.

Article 3 : Les conclusions des parties présentées sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à l'association Société pour la protection des paysages et de l'esthétique de la France, à M. A., à M. et Mme B., à l'association SOS Paris, à la Ville de Paris et à la société Grands Magasins de la Samaritaine Ernest Cognacq.