

2301935

La réhabilitation de la sous-station Voltaire à l'épreuve du juge administratif

Ariane MEYNAUD-ZEROUAL, *Maître de conférences en droit public à l'Université Paris-Panthéon-Assas*

Le jugement rendu le 8 janvier 2026 par le Tribunal administratif de Paris illustre, de manière archétypale, la richesse du contentieux de l'urbanisme.

L'affaire soumise au juge administratif parisien par cinq requêtes distinctes, dont celle présentée par le Syndicat des copropriétaires du 16 bis avenue Parmentier, portait sur la contestation d'un permis de construire valant permis de démolir, délivré par un arrêté du 24 novembre 2022, pour la rénovation et la surélévation de la sous-station électrique Voltaire, située au 14 avenue Parmentier (Paris 11^e).

Était en jeu la réhabilitation de cette ancienne installation d'EDF, construite au cœur du quartier Oberkampf en 1908 par l'architecte Paul Friesé, pour répondre à l'évolution rapide des besoins en électricité et, en particulier, pour alimenter le métro parisien. Emblématiques du patrimoine parisien, les sous-stations électriques se caractérisent le plus souvent par une architecture industrielle remarquable (briques, structures métalliques, grandes baies notamment), ce qui explique que la sous-station Voltaire figure parmi les bâtiments protégés identifiés par l'annexe VI du tome 2 du règlement du plan local d'urbanisme. Or c'est précisément parce que ce bâtiment a perdu sa fonction d'origine qu'un appel à projets, « Réinventer Paris », a été lancé par la Ville de Paris. Parmi les projets sélectionnés, celui retenu entend opérer un changement de destination, afin de transformer ce bâtiment en cinéma et en restaurant principalement.

Répondant aux douze moyens de légalité articulés par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble contigu, conformément à l'obligation de se prononcer sur l'ensemble des moyens de la requête susceptibles de fonder une annulation (*C. urb.*, art. L. 600-4-1), le Tribunal administratif de Paris déploie un raisonnement qui mérite l'attention à au moins un triple égard.

En premier lieu, sur le terrain de la recevabilité, le Tribunal fait une application désormais classique de l'article L. 600-1-2 du Code de l'urbanisme, aux termes duquel un requérant ne peut former un recours contre une autorisation d'urbanisme que si le projet est « *de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance* » de son bien. Issue de l'ordonnance n° 2013-638 du 18 juillet 2013 et interprétée restrictivement par le Conseil d'État depuis sa jurisprudence *Bartolomei* (CE, 13 avril 2016, n° 389798, *Bartolomei*), cette disposition entend limiter les recours jugés « abusifs » tout en réservant un sort particulier au voisin dit « immédiat », lequel justifie en principe d'un intérêt pour agir, à condition de faire état d'éléments relatifs à la nature, l'importance ou la localisation du projet. En l'espèce, la surélévation de trois niveaux visible depuis les fenêtres de l'ensemble des résidents sur cour ainsi qu'une perte d'ensoleillement, attestée par une étude non contestée, concourent à démontrer une dégradation sensible des conditions d'habitation des résidents sur cour, ce qui a suffi à établir l'intérêt à agir

du syndicat de copropriétaires (§3). Cette solution témoigne de la ligne de crête sur laquelle se tient le juge administratif pour éviter à la fois la formation de recours abusifs et la fermeture de son prétoire aux principaux intéressés par un projet litigieux.

En deuxième lieu, cette affaire illustre l'intensité du contrôle exercé par le juge en matière d'autorisations d'urbanisme.

Tout d'abord, conformément au principe d'indépendance des législations, le jugement rappelle que les moyens tirés de la méconnaissance des articles L. 750-1 du Code de commerce, relatif à l'urbanisme commercial, et L. 212-7 du Code du cinéma et de l'image animée sont écartés comme « *sans incidence sur la légalité du permis de construire* » (§7), puisque la légalité d'une autorisation d'urbanisme s'apprécie exclusivement au regard du Code de l'urbanisme et des règles qu'il incorpore, indépendamment des exigences posées par d'autres champs législatifs (CE, 1^{er} juillet 1959, *Piard*, n°38893, *Rec.* p. 413). Adapté aux situations de cumul de règles de police, ce principe, auquel le juge administratif tient fermement, rappelle que lorsqu'une situation est régie par au moins deux législations qui supposent la délivrance d'une autorisation préalable, l'autorisation accordée au titre de l'une ne vaut pas au titre de l'autre.

Ensuite, le Tribunal rejette la quasi-totalité des moyens invoqués. S'agissant des règles de prospect et de gabarit fixées aux articles UG.6, UG.7.1 et UG.10 du règlement du PLU de Paris, la juridiction procède à une lecture téléologique des dispositions applicables. Ainsi, le retrait des niveaux en surélévation par rapport à l'alignement est validé au double motif qu'il correspond, d'une part, au gabarit-enveloppe réglementaire (lequel constitue une « *disposition graphique contraire* » au sens de l'article UG.6.1) et, d'autre part, à une « *recherche architecturale* » justifiée par l'expression créatrice du mur-rideau en verre. Cette solution est en phase avec la jurisprudence relative à la marge d'appréciation de l'autorité administrative en matière architecturale. Concernant la protection des abords des monuments historiques (*art. L. 621-32 du C. du patr.*), le Tribunal écarte le moyen faute pour le requérant d'établir que l'église Saint-Ambroise, pourtant située à environ 290 mètres, serait visible depuis le bâtiment projeté ou en même temps que lui depuis un lieu normalement accessible au public, conformément à l'interprétation retenue par le Conseil d'État (§6). Fidèle tant à l'esprit qu'à la lettre de cette législation, le Conseil d'État a déjà jugé que « *la visibilité depuis un immeuble classé ou inscrit s'apprécie à partir de tout point de cet immeuble normalement accessible conformément à sa destination ou à son usage* » (CE, 9^e/10^e SSR, 20 janvier 2016, n° 365987, 365996, *Commune de Strasbourg et a.*). La destination ou l'usage d'un bâtiment inscrit ou classé peut parfaitement être l'habitation et non l'ouverture au public. Le Conseil d'État précise même qu'est inopérante la circonstance que la plateforme choisie comme point d'observation du champ de visibilité était accessible au public, puisque seul importe le fait que cette plateforme était normalement accessible, conformément à l'usage de l'immeuble. Toujours sur le terrain de la protection patrimoniale, mais cette fois garantie par le PLU (art. UG.11.5.1), le juge admet que les travaux de surélévation n'altèrent pas les « *caractéristiques architecturales* » (§17) de la sous-station protégée, dès lors que la transparence du mur-rideau laisse apparentes les façades et la toiture originelles, et que les tourelles, aujourd'hui dégradées, seront restaurées. En effet, dans le sillage d'un arrêt de la cour administrative d'appel de Paris du 14 avril 2016 (*CAA de Paris, 14 avril*

2016, *Ville de Paris et SCI 1 rue de la Mire, n° 14PA01993*), le Tribunal a relevé que « *si ces dispositions qui interdisent sauf exception la destruction des bâtiments protégés par le plan local d'urbanisme prescrivent d'en « respecter et mettre en valeur » les caractéristiques architecturales et notamment la forme des toitures et les baies en façade, elles n'ont ni pour objet ni pour effet d'interdire toute modification de ces éléments* » et qu'il appartient à l'autorité compétente « *d'apprécier si les modifications projetées sont conformes aux objectifs qu'elle s'est fixée de protection du paysage et de préservation de l'intérêt historique ou culturel de l'immeuble* [en le soumettant] *à la protection prévue par l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme* » (§17). En l'espèce, le Tribunal a écarté le moyen après avoir notamment tenu compte de la remise en état des éléments structurels de la façade, laquelle est surélevée de manière harmonieuse par rapport au bâti environnant, et cela grâce à un mur-rideau en verre transparent, implanté sur trois niveaux en retrait de la façade, et dont émerge une forme irrégulière, abritant une salle de cinéma. Cette approche traduit un contrôle restreint de l'appréciation portée par l'administration, en présence d'une architecture contemporaine.

En dernier lieu, seule la méconnaissance des règles relatives aux aires de livraison emporte la conviction du Tribunal (§20). Cette violation est caractérisée avec rigueur. Le projet prévoit 665 m² de surface commerciale sans qu'aucun emplacement de chargement et déchargement ne soit réservé sur le terrain, alors que la réglementation locale en fait une obligation dès le seuil de 500 m². Toutefois, ce constat d'illégalité n'entraîne pas l'annulation totale du permis. Le Tribunal administratif de Paris décide de recourir à l'article L. 600-5 du Code de l'urbanisme, introduit par l'ordonnance n° 2013-638 du 18 juillet 2013 et renforcé par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite « ELAN », qui autorise le juge à « *limiter à cette partie la portée de l'annulation qu'il prononce* » lorsqu'un vice n'affecte qu'une partie identifiable du projet et peut être régularisable par permis modificatif. Ainsi, le Tribunal rappelle, d'une part, l'annulation partielle n'est pas subordonnée à la condition que la partie viciée soit matériellement détachable du reste du projet (CE, 1^{er} octobre 2015, n° 374338, *Commune de Toulouse*). Seule importe la possibilité de régulariser l'illégalité identifiée par un permis modificatif, ce que l'absence d'aire de livraison permet manifestement d'envisager sans remettre en cause l'économie générale du projet. Cette interprétation extensive de l'article L. 600-5 traduit la volonté législative d'éviter le piège du « tout ou rien » en matière d'annulation. D'autre part, le Tribunal écarte expressément le sursis à statuer prévu à l'article L. 600-5-1, pourtant invoqué par les défendeurs, rappelant ainsi, s'il en était besoin, que lorsque les conditions de l'article L. 600-5 sont réunies, le recours à L. 600-5-1 ne s'impose pas. Par une préférence pour l'annulation partielle, le Tribunal garantit la sécurité juridique du projet tout en imposant une correction immédiate de l'illégalité, ce qui confirme que le contentieux de l'urbanisme est résolument orienté vers la régularisation plutôt que vers la censure.

