

La Samaritaine: une exception à tous points de vue

Ce grand magasin à l'architecture classée bouscule de nouveau les habitudes – et celles du «tissu urbain» – avec l'aide du Conseil d'Etat qui valide son projet de réhabilitation audacieux.

Par **Valentine Tessier**, avocat à la cour, SCP Seban et associés

Depuis son ouverture en 1870, La Samaritaine a toujours su faire parler d'elle. En 1905, c'est déjà en raison de son architecture art déco aux lignes originales. Dans les années 1990, certains de ses magasins sont classés au titre des Monuments historiques.

Les circonstances du litige. En 2011, le Conseil de Paris approuve le projet de l'agence Sanaa, choisie pour réhabiliter le site, fermé depuis 2005. Deux permis de construire, l'un pour l'îlot Seine et l'autre pour l'îlot Rivoli, sont alors accordés. A nouveau, ce projet marque une exception par la mixité des fonctions : plus de 25 000 m² de commerces, 7 000 m² de logements sociaux, une crèche, des bureaux et un hôtel de prestige composeront le nouvel ensemble. Immédiatement, les associations de protection du patrimoine contestent le projet en raison de la modernité de l'architecture envisagée, qui tranche selon elles avec le caractère haussmannien de la rue de Rivoli. C'est notamment la façade habillée de verre qui longera la rue de Rivoli qui fait débat.

Première instance et appel. Pour le permis concernant l'îlot Rivoli, commence alors l'aventure devant les juridictions administratives. Initialement, les juridictions du fond se laissent convaincre par l'argumentation des requérants, annulant l'autorisation au motif que la façade en verre ne satisfaisait pas aux prescriptions de l'article UG11 du PLU de la Ville de Paris. Si le rapporteur public propose ensuite l'annulation du jugement, tel n'est pas l'avis de la cour. Contre toute attente, elle confirme en tous ses points l'analyse du tribunal en estimant que le projet ne répondait pas à « l'obligation d'insertion de la construction projetée dans le tissu environnant », notamment en ce que « les ondulations de la façade en verre ne pouvaient pas être regardées comme reproduisant le rythme des façades avoisinantes de la rue de Rivoli » (CAA Paris, 5 janvier 2015, n° 14PA02697). Cette décision de la CAA surprend eu égard aux conclusions du rapporteur public mais également au fait que cette

cour avait déjà eu l'occasion d'interpréter plus largement les dispositions de l'article UG11 du règlement du PLU de Paris en matière d'architecture contemporaine, en s'appuyant notamment sur son article UG11-3, bien que dans des quartiers moins sensibles que la rue de Rivoli (CAA Paris, 6 juin 2014, n° 12PA03899; CAA Paris, 19 septembre 2013, n° 12PA02915).

L'arrêt du Conseil d'Etat. Le Conseil d'Etat, immédiatement saisi, instruit l'affaire dans un temps record (qui fait pâlir d'envie tous les pétitionnaires). A peine cinq mois après l'arrêt de la cour, il rend une décision qui servira sans nul doute de fondement pour permettre à l'architecture parisienne de se moderniser et de marier les époques. Plus particulièrement, il estime que la cour a commis une erreur de droit en adoptant une vision excessivement restrictive des dispositions du PLU. Le Conseil d'Etat valide ainsi définitivement le projet de réhabilitation de la Samaritaine.

L'apport du jugement. Cette décision permet de préciser l'application des dispositions relatives à l'insertion des constructions dans l'environnement parisien, le Conseil d'Etat soulignant encore que les dispositions de l'article UG11 du PLU « permettent à l'autorité administrative de délivrer une autorisation de construire pour édifier une construction nouvelle présentant une composition différente de celle des bâtiments voisins et recourant à des matériaux et teintes innovants, dès lors qu'elle peut s'insérer dans le tissu urbain existant ». Cette interprétation extensive de ces dispositions ouvre ainsi, plus clairement que jamais, la voie à l'apparition dans Paris de projets d'architecture plus contemporaine. En tout état de cause, elle permet de répondre aux exigences d'évolutions de la ville, qui doit protéger son patrimoine mais ne peut pas être qu'une ville musée. Si la future tour Triangle n'est peut-être pas concernée puisqu'elle prendra place au cœur du Parc des expositions – qui n'est pas un lieu comparable à la rue de Rivoli – il ne fait aucun doute que d'autres projets pourront plus aisément sortir de terre grâce à l'interprétation qu'a faite le Conseil d'Etat de ces dispositions du PLU. ■

Commentaire

L'arrêt rendu par le Conseil d'Etat permet de préciser l'application des dispositions de l'article UG11 du règlement du PLU de la Ville de Paris, qui sont applicables sur la quasi-totalité du territoire de la Ville. Estimant que la cour administrative d'appel a commis une erreur de droit en ne prenant pas suffisamment en considération les dispositions de l'article UG11-1-3, il souligne ainsi que « l'objectif d'intégration dans le tissu urbain existant ne doit pas conduire à un mimétisme architectural ou faire obstacle à des projets d'architecture contemporaine ». Le Conseil d'Etat valide donc définitivement le projet de réhabilitation de La Samaritaine, compte tenu de « l'hétérogénéité stylistique » des bâtiments dans la section concernée de la rue de Rivoli ainsi que de l'usage répandu du verre comme matériau de façade dans les édifices avoisinants.

RÉFÉRENCES

CE, 19 juin 2015, Grands magasins de la Samaritaine, n° 387061