

N° 387061 et 387768

Société « Grands magasins de la Samaritaine – Maison Ernest Cognacq »
Ville de Paris

2^{ème} et 7^{ème} sous-sections réunies

Séance du 3 juin 2015

Lecture du 19 juin 2015

CONCLUSIONS

M. Xavier DOMINO, rapporteur public

Rive droite comme rive gauche, Paris porte les traces de l'architecture sinon conquérante, du moins marquante, sinon grandiloquente, du moins opulente, qui s'est développée en même temps que s'inventait dans la seconde moitié du XIX^{ème} siècle cette forme particulière de commerce qu'est le grand magasin et qui, ainsi qu'un Emile Zola le comprit très vite, constitua un évènement à tous points de vue – économique, social, et urbanistique – au point de devenir non seulement un sujet littéraire, mais aussi un emblème de la ville, un élément marquant de sa physionomie.

C'est dans cette histoire, et c'est avec la question de savoir si et comment elle se rejoue dans notre époque contemporaine, que se noue l'affaire dite de la Samaritaine, que vous aurez à trancher aujourd'hui avec les deux pourvois qui viennent d'être appelés.

Ces pourvois constituent aussi un nouveau chapitre du débat sinon éternel, du moins récurrent, sur la place de l'architecture ou de la création contemporaine à Paris, débat dont vous êtes bien entendus familiers, vous qui côtoyez au nord les colonnes de Buren et au sud la pyramide du Louvre, sans même parler du peu de distance qui vous sépare des Halles ou encore du centre Pompidou.

1. Longtemps, l'histoire architecturale de l'agrandissement de la Samaritaine a pu servir d'incarnation à son essor commercial

Né en 1839, originaire de Charente, commis très jeune dans un magasin de nouveautés, Ernest Cognacq monta à Paris à 15 ans avec l'idée de tenter sa chance. Après de nombreux et cruels déboires, il devint camelot dans une des corbeilles du Pont-neuf, et vendait là des tissus. Puis il loua une partie d'un café au carrefour du Pont-Neuf et de la rue de la Monnaie. Le café devint une boutique qu'Ernest Cognacq appela la Samaritaine en souvenir d'une fontaine, jadis célèbre, qui s'élevait à la deuxième arche du Pont-Neuf.

A cette même époque, en 1872, il épousa Louise Jay qui était vendeuse au Bon marché. L'histoire est pleine de couples qui réussissent ensemble : c'en est un. Peu à peu, dans les années 1880-1890 la Samaritaine agrandit son domaine foncier. Et progressivement, la Samaritaine occupe tout le bloc d'immeubles triangulaire entouré des rues de Rivoli, de la monnaie et du Pont-Neuf, c'est ce magasin que l'on appellera ensuite le « magasin 1 ».

Les époux Cognacq, dont les affaires prospèrent, voient grand et décident de poursuivre leur expansion foncière. En 1904, est déposé un permis de construire à la préfecture de Paris sur des plans conçus par l'architecte Frantz Jourdain. Après un premier refus, en juillet 1904, (pour des problèmes de hauteur, de gabarit, de couleurs et d'usage jugé excessif du fer), le permis est finalement accordé et les travaux commencent en novembre 1904.

En 1910, le chantier de ce qui deviendra le magasin 2 de La Samaritaine est terminé. IL n'a pas la physionomie qu'on lui connaît aujourd'hui, puisqu'il ne va pas jusqu'à la Seine, et que deux coupes sont posées au sud, au niveau de la rue des Prêtres-Saint-Germain. Dans le *Mercure de France*, le critique Rémy de Gourmont souhaite avant de mourir « voir l'architecte Frantz Jourdain pendu à un des clochetons de la Samaritaine ».

Les clochetons disparurent par la suite, leur destruction étant la première des conditions mises à l'obtention d'un nouveau permis, demandé en 1922, destiné à étendre le magasin 2 vers le quai du Louvre en faisant disparaître une portion de la rue des Prêtres-Saint-Germain. La seconde condition était la renonciation à l'usage visible du fer. Ce qui fut fait. Le bâtiment, appelé magasin Sauvage du nom d'Henri Sauvage, ami et collaborateur de Franz Jourdain, fut inauguré en 1928.

Dans les années qui suivirent, Gabriel Cognacq, neveu d'Ernest, mort en 1928, acquit successivement les immeubles situés à l'est de la rue du Pont-Neuf, entre la rue de Rivoli et la rue Boucher, qui deviendront le magasin 3 dessiné par Henri Sauvage¹, puis un bloc d'immeubles d'habitation au nord de la rue Baillet, dont les façades s'ouvraient sur la rue de Rivoli et qui, transformés en magasins, bureaux et ateliers, mais non entièrement reconstruits, devinrent le magasin 4. Le projet de transformer ces quatre façades d'immeubles pour les remplacer par une grande façade Art Déco sur la rue de Rivoli est alors envisagé mais il ne vit jamais le jour, notamment en raison de la crise financière de 1929². Le magasin commence à entrer dans une période de stagnation, puis de progressif déclin.

2. C'est ce dernier magasin, dit magasin 4, avec ses façades hétérogènes et peu identifiables, qui est aujourd'hui au centre de l'affaire dont vous avez à connaître.

En 2001, le groupe LVMH acquiert la majorité du capital de La Samaritaine, dont il deviendra l'unique propriétaire en 2010. En juillet 2005, les magasins ferment en raison des risques d'incendie constatés dans les magasins 2 et 4 par la commission de sécurité de la préfecture de police de Paris. Ils employaient 1 400 salariés et recevaient entre 10 et 20 000 clients par jour. Cet épisode marque les esprits, en choque certains, en interpelle d'autres, mais traumatise en tous cas les employés. La Samaritaine n'est plus.

Après cette fermeture, LVMH décide de restructurer les magasins 2 et 4 qui donnent respectivement sur la Seine et sur la rue de Rivoli. Le projet consiste à utiliser quelques 67 000 m² pour créer à la fois des commerces, des logements sociaux, une crèche, un hôtel, un centre de conférence et des bureaux ; il est d'envergure par son ampleur, sa localisation, son

¹ Inscrit à l'inventaire MH pour ses façades et toitures par arrêté du 25 juillet 1990

² Cette présentation est reprise du chapitre sur La Samaritaine de l'ouvrage d'Arlette Barré-Despond, *Jourdain*, Editions du Regard, 1988.

ambition architecturale et bien entendu son coût. 2400 emplois directs et 1200 emplois indirects seraient créés sur le site.

La mise en œuvre de ce projet nécessite, au préalable, une procédure de révision simplifiée du plan local d'urbanisme de Paris afin notamment d'augmenter les hauteurs autorisées et de diminuer la proportion de SHON destinée au commerce qui sera de 36%.

Cette révision simplifiée du PLU est approuvée par le conseil de Paris par délibération des 5 et 6 juillet 2010. Le 15 avril 2013, le TA de Paris a rejeté les requêtes introduites contre la révision par trois associations « Ensemble rue Baillet », « Accomplir » et « SOS Paris » (15 avril 2013 *Association Ensemble rue Baillet et autres* n° 110294, 110295 et 1101296/7-2).

Entre temps, deux agences d'architectes, l'agence japonaise Sanaa et l'agence suisse Herzog et de Meuron, sont mises en concurrence et Sanaa l'emporte. Comme beaucoup de bâtiments qu'elle a construits, l'agence Sanaa, couronnée en 2010 par le prix Pritzker, propose que la façade du bâtiment donnant sur la rue de Rivoli soit en verre.

Après étude d'impact, la société des Grands magasins de la Samaritaine dépose le 12 juillet 2011, dépose deux demandes de permis de construire :

- l'une pour l'îlot dit « Rivoli » au Nord, composé du magasin n° 4, de l'ancienne résidence hôtelière Sainte Marie à l'angle des rues de l'Arbre Sec et de Rivoli (bâtiment inoccupé depuis 2005) et des immeubles d'habitation n° 24 à 34 rue de l'Arbre Sec (inoccupés depuis 2010) ;
- l'autre pour l'îlot situé face à la Seine au Sud, dit îlot « Seine » ou « Sauvage », composé du magasin n°2.

Le projet est soumis à enquête publique du 20 décembre 2011 au 25 janvier 2012. Le commissaire enquêteur émet un avis favorable le 26 juin 2012, assorti de trois recommandations. Tous les services compétents donnent un avis favorable, notamment l'architecte des Bâtiments de France le 24 août 2012. En revanche, la commission du Vieux Paris rend un avis négatif les 5 avril et 15 septembre 2011, s'opposant à la destruction des quatre immeubles donnant sur la rue de Rivoli et leur remplacement par « un projet en rupture de gabarit et de matériau ».

La mairie de Paris fait droit à ces demandes le 17 décembre 2012 et délivre à la société les deux permis de construire qu'elle sollicitait.

Le premier (n° 26), pour l'îlot « Rivoli », autorise « la démolition partielle d'un ensemble de bâtiments de 7 étages sur trois niveaux de sous-sol en vue de la construction de bâtiments de 7 étages sur 3 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 (6 893 m²), de bureau (8 648 m²) et d'habitation (41 logements sociaux créés) ». Au total la SHON démolie est de 17 102 m² et la SHON créée de 17 052 m².

Concrètement, avec ce projet, les quatre immeubles haussmanniens rue de Rivoli, les deux immeubles anciens rue de la Monnaie et les deux immeubles anciens rue Baillet qui abritaient l'ancien magasin 4 seront entièrement détruits, extérieur et intérieur, et remplacés par un nouveau bâtiment avec une façade en verre. Seuls subsisteront les façades des immeubles XVIIIème rue de l'Arbre-Sec dont l'intérieur sera entièrement reconstruit pour

créer des logements³. A l'heure actuelle, tout ce qui devait être détruit l'a été, à l'exception d'un bâtiment.

Le second permis (n°27) concerne l'îlot « Seine », et il est hors de cause devant vous.

³ D'après une note de l'ABF du 3 juillet 2014, la démolition de ces immeubles, envisagée par le maître d'ouvrage, a été refusée par le service territorial de l'architecture et du patrimoine de la DRAC Ile-de-France.

3. Le parcours contentieux de l'affaire a été, il faut le dire, inhabituellement chaotique

Par deux requêtes enregistrées en février 2013, l'association « Société pour la protection des paysages et de l'esthétique de la France », l'association « SOS Paris », M. M... M. et Mme V... qui habitent non loin ont demandé au TA de Paris l'annulation de ces deux permis de construire. Les demandes de référé qui avaient été également formées ont quant à elle échoué sur un point de procédure et furent après cassation par des décisions de vos 1/6 du 5 mars 2014 *Association « Société pour la protection des paysages et de l'esthétique de la France » et autres* n° 369996 et 369998, aux Tables, finalement soldées par un non lieu dès lors qu'étaient tranchés les deux litiges au fond.

Après une audience commune, le tribunal administratif de Paris a rendu deux décisions :

- par un premier jugement du 11 avril 2014, il a rejeté la demande d'annulation dirigée contre le permis n° 27 relatif à l'îlot Seine ; cette partie du litige est close.
- par un second jugement du 13 mai 2014, rendu contrairement aux conclusions de la rapporteure publique, il a annulé le permis n° 26 relatif à l'îlot Rivoli en retenant un seul des nombreux moyens invoqués, le défaut d'insertion de la construction projetée dans son environnement en raison de sa façade en verre.

Sur appel de la société « Grands magasins de la Samaritaine – Maison Ernest Cognacq » et de la ville de Paris, la 1^{ère} chambre de la CAA de Paris a, sursis à exécution de ce jugement en estimant donc que le litige laissait sérieusement entrevoir une inversion de la solution retenue par les premiers juges.

Mais finalement, la CAA de Paris, en formation plénière, et contrairement encore une fois aux conclusions de la rapporteure publique, a rejeté, le 5 janvier dernier, les appels et confirmé la solution retenue par le TA. Comme les premiers juges, la cour n'a retenu qu'un seul motif d'annulation, la méconnaissance des dispositions de l'article UG 11.1.3 du règlement du PLU de Paris qui a trait à l'aspect extérieur des constructions nouvelles, en raison, toujours du défaut d'insertion du bâtiment projeté.

La société des grands magasins de la Samaritaine d'une part et la ville de Paris d'autre part se sont pourvues. Nombre d'architectes, d'historiens, de juristes ont ressenti le besoin plus ou moins spontané d'exprimer leur point de vue sur cette affaire qui se prête facilement aux formules, et sert sans difficulté de support aux controverses.

Quoiqu'il en soit de la solution que vous adopterez aujourd'hui, nous espérons en tous les cas que vous suivrez notre recommandation principale qui est de donner une solution définitive à ce feuilleton juridictionnel dans lequel les rebondissements ont déjà été trop nombreux. Pour tout projet en urbanisme, le temps et l'incertitude juridictionnelle sont compliqués à vivre. La législation a, vous le savez, récemment évolué pour amoindrir ces inconvénients, renforcer la sécurité juridique et accélérer les délais de jugement notamment pour les projets de grande ampleur. Nous vous invitons aujourd'hui dans le même esprit à mettre un terme à ce litige sans tarder afin de permettre soit le redémarrage du chantier, soit au contraire, le lancement d'une réflexion sur un projet alternatif.

4. Voici la solution que pour notre part nous vous proposons, et dont vous disons tout de suite que nous vous la proposons sans la moindre hésitation.

Bien évidemment, devant vous, les débats se concentrent beaucoup sur la question, depuis le départ centrale dans ce litige, de l'insertion du projet dans son environnement.

4.1 Mais ce n'est pas par cette question que nous vous proposons de commencer car il nous semble indispensable, au préalable, ou en amont, de bien fixer le cadre juridique dans lequel vous avez aujourd'hui à vous placer pour trancher le litige.

La question de l'insertion d'un nouveau bâtiment dans son environnement urbain n'est pas pour le juge que vous êtes un sujet neuf ou exotique. On fait en général remonter la possibilité pour l'administration de refuser un permis pour des considérations d'ordre esthétique à une loi du 13 juillet 1911, texte qui concernait les perspectives monumentales, et sous l'empire duquel a été rendue votre célèbre décision *Gomel* du 4 avril 1914 (p. 488, S. 1917.3.25 note Hauriou, GAJA 19ème édition n°28).

C'est une question qui ne se pose pas de façon arbitraire, mais qui s'incarne dans une réglementation. Cette réglementation, elle peut résulter soit des dispositions d'ordre général qui figurent au code de l'urbanisme, soit des règles, plus précises ou prescriptives de la réglementation d'urbanisme adoptée localement

Vous le savez l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme permet à l'autorité administrative de refuser un permis de construire si « les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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 ». Dans le cadre de cette article, vous menez un contrôle dissymétrique bien connu : contrôle limité à l'erreur manifeste d'appréciation lorsque l'administration a décidé de ne pas refuser l'autorisation demandée, contrôle entier lorsque l'administration a mis en œuvre la faculté de refus qui lui est ouverte.

Mais à ces dispositions, vous jugez que se substituent celles du plan local d'urbanisme lorsqu'elles posent des exigences qui « ne sont pas moindres », selon les termes de vote décision *Société Bouygues Telecom* (CE, 20 avril 2005, n° 248233, B⁴ –), typiques de votre manière de raisonner, et dont la cour s'est d'ailleurs un peu écartée. Par ailleurs, l'intensité de votre contrôle dépend toujours du caractère impératif ou non de la prescription.

Le règlement du PLU de la ville de Paris pose incontestablement, à son article UG 11, lequel s'applique à l'essentiel du territoire construit de Paris, des exigences qui ne sont pas moindres et ce sont donc bien elles qui, ainsi que l'a jugé la cour comme l'avait le fait le TA avant elle, le cadre juridique du litige.

Mais à l'heure où la simplification administrative est une notion dont la vogue persiste avec insistance, on doit constater que ce mécanisme de basculement sur la réglementation

⁴ voir également 21 mars 2008 M. Momon n° 289444 ; 9 mai 2012 Commune de Saint-Pierre Quiberon n° 343721 ; Association Lac d'Annecy Environnement

locale d'urbanisme s'avère en l'espèce problématique, comme souvent. Car le PLU de la ville de Paris constitue un bel exemple de réglementation trop longue (plus de 13 pages), trop bavarde et donc ambiguë, voire presque contradictoire. Nos élus locaux ne sont peut-être pas toujours assez conscients de ce que, quand bien même le vote d'un règlement de PLU est aussi un exercice politique, ce texte devient ensuite une norme opposable, que le juge doit interpréter mais surtout faire respecter. Moins le règlement du PLU est imprécis, moins sont grands les risques que les juges ne se livrent à des interprétations qui paraissent imprévisibles aux auteurs même de ladite réglementation.

Ceci étant dit, il vous faudra bien entendu composer avec l'existant. Et il nous semble que l'un des intérêts de cette affaire sera pour vous de préciser la méthode à suivre dans pareil cas. En l'espèce, comme vous allez le constater dans un instant, la réglementation à manier est un mélange de « doit » et de « peut », de devoir et de faculté. Pour autant, il nous semble que pour mener à bien son contrôle, le juge doit prendre en compte l'ensemble des exigences résultant de la réglementation d'urbanisme, les combiner de façon dialectique et qu'il ne peut le faire qu'au prisme du contrôle normal que des prescriptions impératives exigent de lui. C'est ainsi qu'ailleurs que vous procédez habituellement (voyez les décisions *Société Bouygues Télécom* et surtout la décision du 7 août 2008 *Assistance Publique-Hôpitaux de Paris* n° 312055, inédite mais particulièrement topique). Pour autant, le juge que vous êtes tient compte, quand bien même son contrôle est un contrôle normal, de la marge d'appréciation que les dispositions d'urbanisme laissent à l'autorité administrative pour accorder ou refuser une demande d'autorisation d'urbanisme. Nous insistons souvent devant vous sur ce point : la question du degré de contrôle du juge, normal ou restreint, si elle est opératoire et « pratique », car elle fait office de signal clairement compréhensible, n'en reste pas moins excessivement réductrice, car derrière l'alternative en apparence binaire de cette vitrine, se trouve en réalité une gamme infiniment plus riche et nuancée de contrôle. En matière d'urbanisme, la question de la marge d'appréciation qui est laissée à l'administration reste ainsi fondamentale et elle est prise en compte même dans le cadre d'un contrôle normal. Votre décision pourrait souligner ce point pour dissiper les interrogations qui ont pu se faire jour de la doctrine.

En l'espèce, le règlement du PLU parisien comporte de nombreuses dispositions que vous devez avoir en tête pour aborder l'affaire.

On vous a rappelé à la barre le rapport de présentation du PLU qui met l'accent sur la place accordée à l'architecture contemporaine.

Ce PLU nous dit ainsi que sont mis en œuvre dans cette zone « *des dispositifs qui visent à assurer la diversité des fonctions urbaines, à développer la mixité sociale de l'habitat, à préserver les formes urbaines et le patrimoine issus de l'histoire parisienne tout en permettant une expression architecturale contemporaine* ».

Les termes du point UG 11.1, intitulé « *Dispositions générales* », énoncent ensuite que : « *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 », reprenant ainsi les disposition de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme que nous vous avons citées.

Le point UG.11.1.3, intitulé « *Constructions nouvelles* » : prévoit quant à lui que « *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...).* / ».

Elles précisent toutefois, pour nuancer que « *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 (...)* ; ».

Toujours de façon nuancée, le paragraphe 2 (concernant les façades sur rues) de ce point précise que « *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...) (...)* ».

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. A cet égard, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (...) est admis. (...)* / *Le choix et la teinte des matériaux peuvent être imposés lorsque la construction se trouve dans une séquence d'architecture homogène* » ;

Il nous semble qu'il résulte de la combinaison de tout ceci que si les dispositions du début du point UG 11.1.3 sur les constructions nouvelles énoncent comme on vient de le voir que ces constructions doivent s'intégrer au tissu urbain existant, en prenant en compte les particularités des quartiers, celles des façades existantes et des couvertures, ces dispositions ne peuvent être isolées des autres dispositions de l'article UG 11, en particulier celles du point UG 11.1, qui précisent que peuvent être autorisées des constructions nouvelles permettant d'exprimer une création architecturale et qui n'imposent pas que soit refusée une autorisation de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, et celles du même point UG 11.1.3. qui précisent 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. C'est dans cet esprit, à notre sens, que les dispositions du point UG 11.1.3 permettent expressément de ne pas reprendre, pour des constructions nouvelles contemporaines, les registres des bâtiments sur rue, entendus comme le soubassement, la façade et le couronnement, tels qu'ils sont habituellement observés pour les bâtiments

parisiens et c'est dans cet esprit, de même, que les dispositions du 4° du point UG 11.1.3. relatives aux matériaux n'interdisent pas l'emploi de matériaux, ou de teintes, différents de la pierre calcaire ou du plâtre, et admettent le recours à des matériaux innovants en matière d'aspect des constructions.

Nous déduisons de tout ceci une lecture des règles découlant du PLU qui est, nous semble-t-il, sensiblement différente de celle retenue par la cour dans son arrêt. Pour juger illégal le permis de construire attaqué, la cour a estimé que les dispositions de l'article UG 11 imposent que les constructions neuves, y compris les créations architecturales contemporaines, doivent s'intégrer dans le tissu urbain existant et que toute construction nouvelle doit prendre en compte les caractéristiques des façades et couvertures des bâtiments voisins, en termes d'ornementation, de matériaux et de coloris, ainsi que celles du site dans lequel elle s'insère, puis a jugé, sur le fondement de cette interprétation, que la construction autorisée par le permis attaqué ne répondait pas à l'obligation d'insertion dans le tissu urbain environnant, en raison des caractéristiques de la façade en verre du bâtiment sur la rue de Rivoli.

Mais en ne retenant de l'ensemble de l'article UG 11 du règlement du PLU que les seules dispositions relatives à l'intégration dans le tissu urbain existant, sans prendre en compte les autres dispositions de cet article qui, répondant au souci d'éviter le mimétisme architectural, permettent, avec une assez grande marge de manœuvre, à l'autorité administrative de délivrer des autorisations pour la construction de projets d'architecture contemporaine, pouvant déroger aux registres dominants de l'architecture parisienne et pouvant retenir des matériaux ou des teintes innovants, la cour s'est à notre sens fondée sur une interprétation inexacte des dispositions de l'article UG 11 du règlement du plan local d'urbanisme et sur une interprétation excessivement restrictive.

Avant même que de s'engager dans un débat en cassation sur l'appréciation qu'a eue la cour, lequel relèverait, disons-le au passage, d'un contrôle de dénaturation et non d'un contrôle de qualification contrairement à ce que soutient la ville, il nous paraît donc non seulement pédagogique, mais surtout logique, et pour tout dire, inévitable, de casser son arrêt pour erreur de droit, car elle à notre sens posé de façon inexacte le cadre dans lequel elle devait mener son appréciation.

4.2 Après cassation, vous serez, en tant que juges d'appel saisis frontalement de la question centrale de la légalité du permis et notamment de l'insertion du bâtiment, qui a conduit le TA, comme on vous l'a dit, à prononcer son annulation.

Précisons que ni les moyens de régularité du jugement soulevés par les appelants, ni aucun des autres moyens soulevés par les demandeurs en première instance ne nous semblent pouvoir vous retenir dans un sens ou dans l'autre : l'entière issue du litige dépendra donc de votre appréciation de la légalité du permis délivré, dans le cadre juridique nous venons de tracer.

Il nous faut avant tout vous rappeler rapidement votre méthode traditionnelle pour ce faire. Anne Courrèges rappelait dans ses conclusions sur la décision *SCI Château de Leudeux* (CE 1^{er} juillet 2007, n° 309133, B) qu' « il faut à l'évidence tenir compte du projet lui-même mais selon une approche relative [...] Il s'agit en effet d'éviter qu'une construction nouvelle

dégrade l'environnement dans lequel elle prend place parce qu'elle s'y insère mal. Ce qui suppose qu'il y ait quelque chose à dégrader et que ce quelque chose soit identifié. »

Comme l'indique votre décision *Association Engoulevent et autres* (CE ; 13 juillet 2012, n° 345970 et autres, B) à propos de la problématique de l'atteinte d'un équipement à un paysage naturel, votre méthode, pour apprécier l'existence ou non d'une consiste à apprécier, dans un premier temps, la qualité du site considéré et d'évaluer dans un second temps les effets que la construction envisagée pourrait avoir sur le site.

Il est temps de vous présenter plus en détail le projet. Quelques images valant parfois mieux qu'un long discours, nous organiserons notre propos autour de la projection de quelques images, qui proviennent toutes du dossier contentieux et ont été produites par les parties.

Il nous a semblé utile, en premier lieu, de vous présenter l'état initial du site et la partie de ce site qui est concernée par le projet.//

Cette première vue aérienne permet d'embrasser du regard l'ensemble des quatre bâtiments qui composent la Samaritaine et situer le projet dans son environnement. On y distingue le magasin 1, dans lequel tout a commencé, le magasin 2, qui est ensuite devenu le navire amiral de l'ensemble, et dont voit assez nettement la partie originale de Frantz Jourdain, avec sa façade art nouveau, puis l'extension par son collaborateur Sauvage. Le magasin 3, qui a été construit aussi par Sauvage, donne sur la rue de Rivoli, et enfin le « magasin 4 », qui est celui concerné par le projet.

// Si l'on descend du ciel pour continuer notre visite sur la terre, on peut la commencer depuis l'île du Vert-galant, d'où l'on retrouve la proue du navire amiral qu'est le magasin 2, et qui est devenu l'image emblématique de la Samaritaine. Celle-ci n'est donc pas concernée par le projet. //

Voici seconde vue du Magasin2 qui permet d'apercevoir derrière l'extension le bâtiment Jourdain initialement construit. On remarque bien sur cette image que l'usage du verre et du métal est important.

//

Si l'on se place ensuite au croisement des rues de Rivoli et du Pont-Neuf, on trouve d'abord sur la gauche, le bâtiment 3, construit par Sauvage et achevé en 1930, aujourd'hui dédié à d'autres espaces de vente. Là encore, le style Art déco est nettement identifiable.

// Et juste à côté, on trouve l'historique magasin 1 dont la façade a été reprise pour la rendre homogène avec le reste et dans lequel se trouvent aujourd'hui côté Rivoli les magasins Sephora et Zara, tandis qu'à l'arrière on trouve des boutiques en RDC, de bureaux en étage et sous les toits, vers la Seine un restaurant panoramique, le Kong, qui fit sensation à son ouverture. //

On en arrive enfin, continuant de parcourir la rue de Rivoli dans le sens de la circulation, au magasin 4, et l'on découvre ici le groupe d'immeubles concernés, qui formaient le magasin 4.

Il nous faut vous préciser que, à l'heure où nous vous parlons, ces immeubles ont presque tous été détruits, notamment pendant que l'instance était pendante devant le TA. On voit donc, si on passe rue de Rivoli, un impressionnant, qui laisse voir l'arrière du magasin 2, et des bâches qui recouvre les bâtiments mitoyens.

// Le voici ici vu depuis l'autre extrémité, et l'on voit au fond les magasins 2 et 3

//

Il est temps à présent en passer à la présentation du projet lui-même, en commençant exactement du point de vue par lequel nous avons commencé notre présentation de l'état initial du site : dans les airs //.

On voit nettement, que l'aspect le plus nouveau pour l'œil dans ce projet, c'est la façade en verre de la rue de Rivoli qui concerne le magasin 4 que nous venons de quitter. Notez que le projet de façade concerne aussi les deux angles du pâté d'immeubles. On remarque aussi des changements dans l'autre îlot, qui on vous l'a dit fait l'objet de l'autre permis de construire qui n'est plus en litige.

// Une seconde vue aérienne avant // après permet de mieux visualiser la continuité des deux projets, organisés autour d'une succession de trois cours intérieures. On devine aussi les dessins formés par les ondulations de la façade rue de Rivoli ;

Descendons maintenant au niveau de la rue //.

On en revient à l'image du bloc historique d'immeubles du magasin 4 que nous vous avons déjà montrés... et on passe // au projet.

Selon les appréciations, ce projet enchante par sa douceur, sa finesse, sa transparence, sa fluidité ou au contraire, selon les autres, il choque par sa couleur, sa taille, son absence d'ouverture et d'ornementation, son aspect fantomatique. Le registre hyperbolique des documents de présentation du projet, conforme au style du genre, permet à ses contempteurs de se laisser facilement aller à l'ironie. Le bâtiment se remarque surtout par sa façade rue de Rivoli, qui est en fait une double façade : à la paroi de verre vertical classique s'ajoute en effet une seconde paroi de verre, les deux étant distantes d'un mètre et l'espace entre les deux non ouvert au public. Le verre de cette seconde paroi est sérigraphié, presque translucide au rez-de-chaussée et au premier étage, là où seront les magasins, un peu plus opaque dans les étages supérieurs de manière à cacher l'intérieur. Il est également ondulé, ces 24 ondulations, ayant pour but de tenter de rappeler le rythme vertical donné par les 24 fenêtres des immeubles détruits et de refléter les ornements des immeubles de l'autre côté de la rue. En même temps, on voit que les niveaux devraient se deviner, ce qui correspond au rythme horizontal traditionnel.

On voit aussi d'une part que la hauteur (25 m + 6 m de couronnement) n'est pas dissonante par rapport aux immeubles voisins et d'autre part, que le projet constitué, d'une certaine manière, d'un soubassement, d'un corps principal et d'un étage en retrait, peut être regardé comme faisant écho d'une certaine manière à l'agencement habituel des immeubles parisiens.

A vrai dire, la réussite finale du projet repose beaucoup à notre sens, sur la qualité du verre sérigraphié, et sur les jeux de transparence et de reflets qu'il permettra ou non. C'est d'ailleurs l'une des principales demandes de l'ABF que de disposer en temps voulu d'échantillons de ce verre.

//

Les deux images suivantes permettent mieux comprendre l'organisation du bâtiment à l'intérieur, avec des rez-de-chaussée ouverts pour l'accès aux espaces de commerce, et la succession des niveaux au-dessus.

// et //

Sur la vue suivante, prise en perspective depuis la rue perpendiculaire à la rue de Rivoli qui sépare les magasins 2 et 4, on peut voir la confrontation des styles des deux bâtiments en premier plan, et les deux bâtiments de la Samaritaine, magasin 2 et magasin 4.

Enfin la dernière image //, fait voir un perspective différente, depuis la rue de la Monnaie, avec dans la perspective l'Eglise sante-Eustache.

On peut en venir enfin aux abords du projet, que vous avez déjà pu voir pour les abords immédiats et liés aux magasins de la Samaritaine. Sans vous les projeter de nouveau, nous soulignons que vous devez avoir en tête qu'ils constituent un marqueur visuel fort du quartier.

Bien entendu, il faut garder en mémoire que le projet se situe non loin du Louvre, de la partie monumentale de la rue de Rivoli qui commence à partir de la rue du Louvre et passe sous vos fenêtres pour rejoindre la Concorde, de l'église Saint-Germain-L'auxerrois ou encore du Pont-neuf.

Mais il ne fait aucun doute selon nous qu'il convient de se concentrer sur la section commerciale de la rue de Rivoli où se situe le projet, en prenant en compte non seulement les immeubles à proximité immédiate du projet mais ceux qui font partie de l'environnement du terrain d'assiette, selon votre habitude.

Cette portion de la rue est décrite par les appelants come composite et disparate, tandis que les requérants de première instance insistent sur son caractère haussmannien et sur son homogénéité. La cour était même allée jusqu'à parler d'unité de caractère.

Il est exact, en premier lieu, que cette section de la rue de Rivoli, qui va de la rue du Louvre au Châtelet, est pour l'essentiel composée d'immeubles haussmanniens // voici par exemple le pâté d'immeubles qui se situe juste après le pâté d'immeubles qui est face du projet.

La zone est très commerciale et parfois enlaidie par le commerce, avec des façades ou enseignes commerciales sur un ou deux étages.

L'homogénéité n'est toutefois pas totale, // comme en témoigne par exemple cette image de l'angle des rues de Rivoli, de l'arbre sec et Perraut qui montre une juxtaposition du

gabarit du XIXème et du tissu urbain préexistant. Dans la rue de l'Arbre-Sec juste à l'ouest du projet, les immeubles, sont plus anciens, étroits, de couleur blanche, avec des façades maçonnées ou des pans de bois enduits, des ouvertures étroites, pas de balcon ni d'ornements, de hauteurs diverses (R+4 en général) et avec des toitures à pente

On note aussi des différences entre les niveaux comme sur cette image du pâté d'immeubles à l'angle de rue de Rivoli et de la rue du Louvre//

// Tous les immeubles n'ont pas des balcons filants aux 2^{ème} et 5^{ème}, comme en témoigne la séquence d'immeuble située juste en face du projet, avec de gauche à droite un immeuble au 144 comportant une vitrine sur deux étage et pas de balcon avant le 5^{ème} étage // puis l'immeuble du 142, plus conforme au standard, // ce qui n'est pas le cas de l'immeuble du 140, qui est en R +5, // alors que le 138 est quant à lui surélevé pour culminer à R+8.

Voici encore deux vues des immeubles se trouvant à proximité du magasin 3, un peu en amont donc du projet sur la rue de Rivoli. // //

Et si l'on revient à un cliché illustrant le projet vu depuis la rue de Rivoli, on peut voir proximité avec l'ancien magasin 1 (Art Nouveau). Ajoutons que la rue Baillet, qui borde le projet au Sud, est composée d'immeubles antérieurs au XIXème.

//

D'autre part, si on ouvre un peu plus le compas, la diversité architecturale du quartier devient vraiment très grande, en raison de la présence d'immeubles à vocation commerciale, de styles variés, avec un linéaire de façade important et des hauteurs R+8 ou 9. On trouve en effet, au sud, vers la Seine, l'ancien magasin 2 de La Samaritaine et le bâtiment ex Belle Jardinière devenu Louis Vuitton, avec des baies larges et sans balcon, et au nord, sur la rue de Rivoli, le magasin C&A, vitré, avec des toitures-terrasses et un auvent, puis le magasin Lissac, recouvert de panneaux blancs de céramique dépourvu de tout relief et de toute ornementation, lui aussi avec des toitures-terrasses, que l'on voit à droite ici sur l'image. //

Pour résumer, l'architecture haussmannienne ne se retrouve que dans une partie limitée du tissu urbain avoisinant et nous aurions bien du mal à parler d'unité de caractère pour le définir – si bien que vous pourriez également à notre sens accueillir le moyen de dénaturer soulevé en cassation sur ce point. Les environs comportent certes une majorité d'immeubles en pierre du XIXème siècle ou au début du XXème, mais également des édifices de style « Art Nouveau » et « Art Déco », ainsi que d'autres édifices plus récents, à vocation commerciale, dont la volumétrie, les matériaux et les toitures diffèrent nettement de celles des bâtiments anciens et dont les façades sont constituées, en partie ou pour l'essentiel, de baies vitrées. La plupart des immeubles d'habitation dotés d'une façade de pierre, dont certains ont été surélevés, abritent des commerces dont les devantures occupent un ou plusieurs niveaux. La juxtaposition de constructions d'époques variées se retrouve dans les rues.

Et au final, si l'on garde en mémoire le cadre juridique tel que nous vous l'avons exposé, le caractère somme tout peu unitaire du quartier concerné par le projet, et les caractéristiques de ce dernier, il nous semble exclu de juger que l'autorisation délivrée par la ville est illégale au regard des dispositions de l'article UG 11 du règlement du PLU.

Vous infirmerez donc l'appréciation du tribunal administratif qui avait retenu ce moyen.

4.3 Saisi par l'effet dévolutif de l'appel, vous aurez à vous prononcer sur une abondance de moyens soulevés par les requérants, mais aucun de ces moyens ne nous paraît fondé.

4.3.1 Les requérants font valoir que la demande de permis de construire n'était pas assortie de l'agrément prévu à l'article L. 510-1 du code de l'urbanisme, mais les locaux techniques prévus dans le projet constituent des dépendances accessoires des magasins et restaurants et sont dispensés de l'agrément exigé par l'article L. 510-1 du code de l'urbanisme ne peut qu'être écarté.

4.3.2 En outre le projet de construction autorisée par le permis attaqué ne porte pas sur une dépendance du domaine public, si bien que l'invocation des dispositions de l'article R. 431-13 du code de l'urbanisme est inopérante.

4.3.3 C'est ensuite l'avis – favorable – de l'ABF qui est critiqué tant sur la forme que le fond. Les requérants reprochent à cet avis de ne pas mentionner les démolitions envisagées et de ne pas mentionner non plus toutes les constructions projetées

Par une décision du 16 mars 2015 **Ville de Paris / M. S...** n° 380498 aux Tables, qui a réglé la question en infirmant un autre arrêt de la CAA de Paris, vous avez jugé que lorsque la demande de permis de construire porte à la fois sur la démolition et sur la construction et que les documents qui y sont joints présentent de manière complète les deux volets de l'opération, l'avis de l'ABF doit être regardé comme portant sur l'ensemble de l'opération projetée, sans qu'il soit nécessaire que cet avis mentionne expressément la démolition.

Avec le même pragmatisme, vous pourrez juger que la circonstance que le libellé de l'avis ne mentionne pas les constructions de la rue de la Monnaie n'est pas en elle-même de nature à affecter la légalité de l'avis, dès lors qu'il n'est pas contesté qu'un dossier complet portant sur l'ensemble du projet a été soumis à l'architecte des bâtiments de France et que ce dernier s'est prononcé sur l'ensemble du projet.

Enfin le moyen tiré de ce que l'avis ne respecterait pas les demandes du ministère de la culture de conserver les bâtiments situés 24 à 34 rue de l'Arbre-Sec est inopérant, seul l'ABF étant habilité en tout état de cause habilité à donner son avis, lequel n'est pas entaché d'EMA.

4.3.4 Les requérants soutiennent que le permis est entaché d'erreur manifeste d'appréciation (tel est bien en effet voter contrôle en la matière - voyez CE 8 janvier 1993 Ass. pour la sauvegarde de l'environnement de la villa d'Alésia et autres, A) dans la mesure où le projet de démolition des bâtiments existants porterait atteinte à la protection et à la mise en valeur de certains bâtiments voisins protégés par le plan local d'urbanisme. Mais il ressort des pièces du dossier que les bâtiments visés ne sont pas concernés par le permis en cause et ne forment pas un ensemble architectural avec les constructions dont la démolition a été autorisée.

4.3.4 Les requérants tentent ensuite de remettre en cause la division de l'opération de réhabilitation de la Samaritaine en deux permis distincts.

Ils mettent en avant les liens physiques et fonctionnels entre les îlots Seine et Rivoli, ainsi que les conditions juridiques d'urbanisation du site.

Votre jurisprudence en la matière est fixée par votre décision de Section *Commune de Grenoble et CA Grenoble Alpes métropole (CE, 17 juillet 2009, n° 301615, ; A)* : esi une construction constituée de plusieurs éléments formant, en raison des liens physiques ou fonctionnels entre eux, un ensemble immobilier unique, doit en principe faire l'objet d'un seul permis de construire, les dispositions du code de l'urbanisme ne font pas obstacle à ce que, lorsque l'ampleur et la complexité du projet le justifient, les éléments de la construction ayant une vocation fonctionnelle autonome puissent faire l'objet de permis distincts, sous réserve que l'autorité administrative ait vérifié, par une appréciation globale, que le respect des règles et la protection des intérêts généraux que garantirait un permis unique sont assurés par l'ensemble des permis délivrés. »

Certes, comme le soutiennent les requérants, le projet de la société des grands magasins de la Samaritaine, même s'il porte sur des bâtiments physiquement distincts, nous semble concerner un ensemble immobilier unique au sens de la décision précitée et a certainement fait l'objet d'une conception globale. Pour autant, l'application de cette jurisprudence n'impliquait pas nécessairement qu'une seule et unique demande de permis de construire soit déposée.

D'abord, il s'agit incontestablement d'un projet dont l'ampleur et la complexité (26 000 m² de surfaces à usage commercial, 7000 m² de logements sociaux, 14 000 m² pour un hôtel de luxe, 20 000 m² de bureaux, 1000 m² notamment pour une crèche, un parc de stationnement souterrain) peuvent, en principe, justifier le dépôt de plusieurs demandes. Julie Burguburu, dans ses conclusions sur *Commune de Grenoble* citait d'ailleurs ce projet comme un cas où l'exigence d'une demande unique susciterait des difficultés de mise en œuvre.

Ensuite, les bâtiments sont dissociables physiquement – ils sont séparés par la rue Baillet, même s'ils sont reliés par des passerelles -, fonctionnellement - ils abritent des activités différenciées, même si des commerces existeront dans les deux bâtiments et si la même crèche pourra servir aux habitants des deux entités – et juridiquement. A cet égard, les circonstances qu'il y ait un seul maître d'ouvrage et que le projet ait, dans son ensemble, été rendu possible en raison d'une révision du règlement du PLU de Paris sont inopérantes. Pour qu'on puisse parler d'indivisibilité légale, il faudrait que les constructions soient légalement nécessaires l'une à l'autre, ce qui n'est pas le cas.

Enfin, il nous semble que la ville de Paris a pu porter une appréciation globale sur le projet et vérifier que le respect des règles et des intérêts généraux était garanti par deux permis distincts comme il l'aurait été par un seul permis. Ainsi, les deux demandes de permis ont été déposées en même temps et comportaient chacune le même dossier de présentation de l'intégralité du projet. Ces demandes ont été instruites ensemble, les organismes et services consultés ont été saisis simultanément des deux dossiers et les deux permis de construire ont été délivrés en même temps.

Le moyen nous paraît devoir être écarté.

4.3.6 Les requérants contestent ensuite par la voie de l'exception la révision simplifiée du PLU à laquelle il a été procédé

Mais aucun des trois points d'attaque ouverts sur ce front ne pourra prospérer :

- l'inclusion de 3 immeubles de la rue Baillet le périmètre de la révision alors qu'ils ne font pas partie du projet de restructuration de la Samaritaine, ne remet pas en cause le fait que la révision simplifiée a eu pour seul objet de permettre l'opération de restructuration des deux îlots de la Samaritaine
- certes ainsi que le font valoir les orientations du SDRIF tendent à la préservation des activités traditionnelles et du patrimoine dans le centre historique de Paris, Mais ces orientations, qui doivent être combinées avec l'objectif de stimulation de l'activité économique, la création de logement, le rayonnement international, etc. n'ont ni pour objet ni pour effet de figer la répartition des activités, d'interdire la création de surfaces de bureaux, ou de faire obstacle à des modifications architecturales sur les immeubles existants, dans le respect des textes législatifs et réglementaires applicables ;
- enfin les dispositions de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme issues de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, n'étaient pas en vigueur à la date de la révision simplifiée du règlement du PLU, le moyen invoquant leur méconnaissance est inopérant.

4.3.7 Enfin, doit aussi être écartée l'invocation de l'article UG.11.1.2 du règlement du PLU qui impose le respect des ensembles architecturaux homogènes, car tel n'est pas le cas on l'a dit du site dans lequel s'insère le projet.

Vous pourrez donc, sans statuer sur les fins de non recevoir opposées en défense de première instance, rejeter les demandes présentées.

Ainsi, nous vous proposons de laisser s'écrire, dans un quartier déjà riche de styles et d'époques différentes, une nouvelle page de l'histoire architecturale, non seulement de la Samaritaine, mais de Paris.

Par ces motifs, nous concluons :

- à l'annulation de l'arrêt attaqué,
- à l'annulation de l'article 1^{er} du jugement du TA de Paris ; et au rejet des demandes présentées devant ce dernier, le tout, en rejetant toutes les demandes de frais présentées titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.