

Analyse du jugement faite par Atys, société d'avocats

La CAA de Paris confirme l'illégalité du PC de la Samaritaine : une leçon de rédaction pour les plans locaux d'urbanisme

5 janvier 2015

La Cour administrative d'appel de Paris vient de confirmer, dans sa formation la plus solennelle, le jugement du TA de Paris qui avait annulé le permis de construire accordé par la Ville de Paris pour la réalisation du projet de la Samaritaine.

Avant que de céder aux polémiques sur le Paris "muséifié" qui refuserait l'architecture contemporaine, il faut lire attentivement cet arrêt qui est fondé sur une analyse très scrupuleuse de l'article UG. 11 du PLU de la Ville de Paris qui détermine les conditions d'insertion dans le site des nouvelles constructions.

On sait que cette disposition avait été modifiée pour permettre la réalisation du projet. Cependant, la leçon est rude pour les rédacteurs de cette modification : c'est en effet en la prenant au pied de la lettre que la Cour confirme l'appréciation du Tribunal administratif.

ON trouvait en effet dans le texte de cet article du PLU les dispositions suivantes : "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...).** (...) ; 4°- *Matériaux, couleurs et reliefs : / **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.***"*

Or, nous dit la Cour, le projet consiste, sur la rue de Rivoli en "la construction (...), d'architecture résolument contemporaine (comprenant) sur toute sa hauteur, soit 25 mètres, et sur toute la longueur de sa façade sur la rue de Rivoli, soit 73 mètres, ainsi que sur des longueurs moindres en retour le long des rues Baillet et de l'Arbre sec, un habillage de verre transparent, sérigraphié de points blancs d'une densité croissante de bas en haut de l'édifice et doté d'ondulations verticales de taille variable organisées selon des séquences répétées".

Et elle en déduit de manière très simple que cette vitre sérigraphiée ne "prend pas en compte" les caractéristiques des bâtiments voisins.

L'illégalité est donc très simplement déduite au terme d'un syllogisme juridique aussi classique que le projet architectural est contemporain.

Sur la base du PLU de Paris, cette solution est difficilement contestable.

La question qui se pose est celle de savoir si le PLU aurait pu être rédigé différemment, d'une façon qui ne conduise pas à cette censure, sachant que l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme impose, même dans les communes dotées d'un document d'urbanisme une obligation d'insertion dans le site rédigée de la manière suivante :

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales 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".

La CAA de Paris avait déjà eu l'occasion de juger dans une précédente affaire où l'on se trouvait en présence, déjà, d'une façade en verre sérigraphié que " *Le projet constituant un espace de transition*

entre l'espace urbain et l'espace boisé du bois de Boulogne ne méconnaît pas l'art. R. 111-21 dès lors que le motif végétal reproduit par sérigraphie sur le verre contribue à l'intégration du bâtiment à son environnement, que les façades et le bardage en bois répondent aux arbres entourant le bâtiment, à conserver ou à planter, et que les matériaux utilisés ont pour objet d'intégrer le bâtiment dans l'espace végétal du Bois de Boulogne " (CAA Paris, 29 juillet 2011, Synd. des copropriétaires du 2/4/6/8 boulevard André-Maurois n° 09PA0300).

Autrement dit, une façade en verre sérigraphié n'est pas interdite, même dans un espace sensible, à la condition que cette sérigraphie et les autres éléments d'architecture respectent un minimum de cohérence et d'insertion.

Est ce à dire que le présent projet aurait pu être accordé sur cette base légale ? C'est probable, au prix de quelques aménagements. Mais ce qui est revanche certain, c'est que sur la base du PLU de la Ville de Paris, même modifié, l'illégalité était un risque extrêmement sérieux à courir.

Alors peut-être que les auteurs du projets fondent un espoir sur une conception plus compréhensive des intérêts économiques éminents attachés au projet par les juges du Palais Royal, saisis en cassation. Mais en ce centenaire de l'arrêt Gomel, le premier par lequel le Conseil d'état a contrôlé en 1914 le respect d'une "perspective monumentale" par un permis de bâtir, c'est là encore un pari risqué. Une adaptation du projet dans la ligne de la jurisprudence de 2011 de la CAA Paris précitée serait sans doute plus raisonnable.

Source : <https://www.facebook.com/notes/atys-société-davocats/la-cao-de-paris-confirme-illégalité-du-pc-de-la-samaritaine-une-leçon-de-rédact/780737005329486>