MAIRIE DE PARIS

Direction des Affaires Juridiques
Sous-direction du droit

Bureau du Droit de l'Urbanisme et de l'Aménagement Urbain

Dossier suivi par Sophie GROUX

Mme Marie Brigitte ANDREI et autres c/ VILLE DE PARIS
PC n° 075 013 036 V 00256
Instance n°0707270/7-1
Dossier n°2007- CXDU-0127

21 JAN. 2009

Clôture d'instruction fixée au 30 janvier 2009 à 16h30

LE MAIRE DE PARIS

à

MESDAMES ET MESSIEURS LES PRÉSIDENT ET CONSEILLERS
COMPOSANT LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE PARIS

MÉMOIRE EN RÉPONSE

POUR :

La Ville de Paris, représentée par son maire en exercice

CONTRE :

-Madame Marie Brigitte ANDREI, demeurant 9, rue des deux avenues 75013 Paris
-Monsieur Patrick PAWELSKI, demeurant 22, rue des cinq diamants 75013 Paris
-L'association « Sauvons le grand écran », dont le siège est situé 33, avenue d'Italie 75013 Paris,

ayant pour avocat Maître Sophie HUMBERT

EN PRESENCE DE :

la SAS TEYCPAC - H - ITALIE (THI), dont le siège est situé 57, rue de Chartres 78610 Le Perray en Yvelines

ayant pour avocat Maître Annie TIRARD-ROUXEL

Par « *nouvelles observations en demande n° 1* » enregistrées au greffe du Tribunal Administratif de Paris le 22 décembre 2008, Madame ANDREI, Monsieur PAWELSKI et l'association « Sauvons le grand écran » persistent dans leurs conclusions tendant à l'annulation de la décision du 5 mars 2007 par laquelle le Maire de Paris a délivré un permis de construire à la société TEYCPAC-H-Italie portant sur des travaux en vue du changement de destination de salles de cinéma en locaux commerciaux avec reconstruction de planchers (SHON créée de 2471 m²) et soulèvent un nouveau moyen d'annulation.

Ces observations appellent de la part de la Ville de Paris, exposante, les observations suivantes.

I - EXPOSE DES FAITS

La société TEYCPAC-H-Italie, représentée par Monsieur Jean-Michel PACAUD, a déposé le 1er juin 2006 une demande de permis de construire pour des travaux en vue du changement de destination de salles de cinéma en locaux commerciaux avec reconstruction de planchers.

Le permis de construire a été délivré le 5 mars 2007 sous réserve du respect des prescriptions formulées par la Délégation permanente de la commission départementale de sécurité de la Préfecture de Police, et de l'avis de l'Inspection générale des carrières.

Le 22 décembre 2008 (soit la veille de la clôture), les requérants ont déposé auprès du greffe du Tribunal Administratif de Paris de « *nouvelles observations en demande n° 1* », répliquant au mémoire en réplique déposé par la SA TEYCPAC-H-Italie le 23 octobre 2008 et soulevant un nouveau moyen d'annulation.

II - ARGUMENTATION

Les requérants invoquent, à l'appui de leur requête, les moyens suivants :

- l'arrêté portant permis de construire serait entaché d'incompétence ;
- l'article R.421-1-1 du code de l'urbanisme aurait été méconnu ;
- l'article UG 14 du PLU aurait été méconnu ;
- l'arrêté portant permis de construire serait incompatible avec le Plan de Déplacements Urbains de la Région d'Ile de France

III - DISCUSSION

L'exposante a déjà répondu dans son mémoire du 16 mai 2008 sur le défaut d'intérêt à agir des requérants et sur le moyen tiré de la méconnaissance de l'article UG 14 du PLU.

En ce qui concerne les autres moyens, la ville de Paris renvoie à son mémoire précité et souhaite présenter les observations complémentaires suivantes.

1°) sur la compétence du signataire de l'acte

Les requérants prétendent que la délégation de signature de Monsieur VALOUGEORGIS est irrégulière dès lors que le grade de ce dernier ne pouvait lui conférer la qualité de « responsable d'un service communal » au sens de l'article L 2511-27 du code général des collectivités territoriales.

Selon les requérants, seul le grade d'architecte voyer général, hiérarchiquement supérieur à celui d'architecte voyer chef, peut conférer cette qualité.

Ce raisonnement, qui procède d'une confusion entre le grade et la fonction, est dénué de tout fondement.

L'article L 2511-27 du code général des collectivités territoriales ne fait en effet pas obstacle à ce que le maire de Paris puisse déléguer sa signature à une personne eu égard aux responsabilités qu'elle exerce au niveau fonctionnel ou territorial et ce, indépendamment de son grade.

La jurisprudence a ainsi estimé qu'un chef de bureau et même un adjoint à un chef de bureau de la ville de Paris (alors même que ce dernier n'a que le grade d'attaché d'administration) pouvaient, du fait de leurs responsabilités d'encadrement, bénéficier d'une délégation de signature (CE 21 décembre 2001, Sté Parthena, req n° 212987).

Il a été jugé dans le même sens à propos du responsable d'une circonscription territoriale des services sociaux d'un département (CE 29 juin 2005, Département des Hauts-de-Seine, req 266686).

Aux termes de cette dernière décision, le Conseil d'Etat a rappelé que « *ni ces dispositions de portée générale du code général des collectivités territoriales , ni les dispositions propres à la protection maternelle et infantile contenues dans le code de l'action sociale et des familles et le code de la santé publique ne font obstacle à ce que le président du conseil général délègue sa signature à des agents du département qui, sans avoir la qualité de directeur ou de chef de service dans l'administration départementale, exercent des fonctions de responsabilité au niveau territorial ou fonctionnel* ».

Monsieur VALOUGEORGIS, compte tenu de ses fonctions d'architecte voyer chef de la 5ème circonscription (recouvrant les 5 ème, 6 ème, 13 ème et 14 èmes arrondissements de Paris) est donc sans nul doute un responsable de service communal en matière d'autorisations d'urbanisme, au sens de l'article L 2511-27 du code général des collectivités territoriales.

Sa délégation de signature est, dans ces conditions, parfaitement régulière.

Le moyen sera rejeté.

2°) <u>sur le moyen tiré de la méconnaissance de l'article R 421-1-1 du code de l'urbanisme</u>

En ce qui concerne le moyen tiré de l'absence d'autorisation préalable de l' AFUL « Italie Grand Ecran », les requérants rappellent que selon l'article 4 de ses statuts, l'association foncière urbaine libre de l'ensemble immobilier « Italie Grand Ecran » a pour objet « *l'application et le respect du cahier des règles et servitudes d'usage et d'occupation* », que ledit cahier « *a pour objet de fixer les règles et servitudes imposées dans l'ensemble immobilier* », dont celles relatives d'une part, à l'obligation de requérir l'agrément de la ville de Paris à chaque mutation de propriété ou d'usage intéressant le complexe audiovisuel pendant un délai d'au moins 20 ans à compter de l'achèvement et d'autre part à l'obligation de respecter l'affectation et l'utilisation de l'ensemble immobilier à édifier telles qu'elles résultent du dossier de demande de permis de construire.

Les requérants en déduisent que la demande de permis de construire de la société THI, portant sur un changement de destination du complexe audiovisuel, aurait du préalablement être soumise à une délibération de l' AFUL.

Cette argumentation, basée sur un moyen de pur droit privé, est inopérante dès lors qu'il n'appartenait pas à l'administration, à l'occasion d'une demande de permis de construire, de contrôler le respect des obligations résultant de l'adhésion du pétitionnaire à une AFUL.

Il doit en effet être rappelé que le permis est délivré sous réserve du droit des tiers, qui sont sans influence sur la légalité du permis.

Il en va de même pour le moyen tiré de la prétendue violation de l'article 9 du cahier des charges adopté par une délibération du conseil municipal du 21 octobre 1991 pour l'exploitation de l'ensemble audiovisuel « Grand Ecran », qui prévoit que l'agrément de la ville de Paris devra être requis à chaque mutation de propriété ou d'usage du complexe audiovisuel.

Il n'appartenait pas à l'administration, dans le cadre de l'instruction du permis de construire, de s'assurer du respect du cahier des charges pour l'exploitation de l'ensemble audiovisuel Grand Ecran, qui ne possède aucune valeur réglementaire mais constitue un document purement contractuel.

Il s'agit en effet d'un document qui est annexé à l'acte de vente du 24 octobre 1991 conclu entre la SCI « Italie Grand Ecran » et la société « Financière immobilière Indosuez » et au crédit bail consenti le même jour à la société GAUMONT pour l'exploitation du complexe, qui définit les obligations particulières du propriétaire et du locataire exploitant cet ensemble audiovisuel et dont le non respect pouvait entraîner la résolution judiciaire du crédit bail consenti à la société GAUMONT.

Ce moyen sera donc écarté.

3°) <u>sur le nouveau moyen tiré de l'incompatibilité de l'arrêté de permis avec le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile de France.</u>

Les requérants affirment que le permis de construire, en autorisant la transformation d'un complexe cinématographique en commerces, méconnaît les objectifs fixés par le Plan de Déplacements Urbains de la Région d'Ile de France, qui impose une diminution du trafic automobile et une augmentation de l'usage des transports en commun, avec comme objectif pour Paris d'obtenir une réduction de 5% de la circulation automobile et une meilleure intégration des transports de marchandises.

Ils prétendent qu'« *en autorisant la transformation d'un complexe cinématographique en commerces* », le permis de construire « *favorise nécessairement une augmentation des déplacements automobiles et des transports de marchandises* ».

Ce raisonnement est d'abord parfaitement absurde puisque, à suivre l'argumentation des requérants, la ville de Paris serait amenée à refuser tout nouveau permis de construire susceptible avoir une incidence sur le trafic automobile.

Ce moyen est ensuite imprécis et confus. En effet, les requérants commencent par affirmer que le permis litigieux est contraire aux objectifs du Plan de Déplacements Urbains de la Région d'Ile de France avant de conclure, sans viser aucune disposition précise, que c'est le PLU qui est incompatible avec le PDU et d'exciper de cette illégalité pour conclure à l'annulation du permis de construire.

Ce moyen est enfin dénué de tout fondement.

Il doit être rappelé que la légalité du permis de construire n'a pas être appréciée au regard de sa compatibilité avec le plan de déplacements urbains.

Le permis de construire doit être conforme au plan local d'urbanisme, qui lui-même doit être compatible avec les orientations définies par le plan de déplacements urbains (article L 123-1 du code de l'urbanisme), ce dernier ne comportant au demeurant pas de prescriptions contraignantes.

Le rapport de présentation du PLU, dans sa troisième partie consacrée à l'exposé des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable (cf. extrait ci-joint), justifie parfaitement de la compatibilité du règlement du PLU avec le Plan de Déplacements Urbains de la Région d'Ile de France :

« *le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile de France, approuvé par arrêté interpréfectoral le 15 décembre 2000, définit les principes d'organisation des déplacements de personnes et du transport des marchandises, de la circulation et du stationnement. Il fixe des objectifs, il établit une méthode et une organisation, il détermine les principaux chantiers à mener, il prévoit les financements. Les mesures proposées ont pour but d'améliorer les transports collectifs, de favoriser les modes de déplacements « doux » -vélo et marche à pied- et ainsi de diminuer le trafic automobile.*

Le PDU ne comporte pas de prescriptions précises qui viendraient contraindre ou compléter le règlement du PLU mais des orientations avec lesquelles le PLU doit être compatible. C'est donc surtout le projet d'aménagement et de développement durable qui est concerné par l'obligation de compatibilité. Ce document est en cohérence totale avec le Plan de Déplacements Urbains puisque, dans le domaine des déplacements, il comporte les orientations suivantes :

- *adapter la circulation de surface aux nouveaux objectifs*

- *poursuivre le développement du réseau de transports collectifs*

- *réguler l'offre de stationnement en fonction des objectifs de circulation automobile*

- *acheminer les marchandises et organiser les livraisons ».*

Le moyen sera donc écarté.

PAR CES MOTIFS,

et tous autres à produire, déduire ou suppléer, même d'office, l'exposante conclut qu'il plaise au Tribunal Administratif de Paris de bien vouloir rejeter la requête comme étant non fondée.

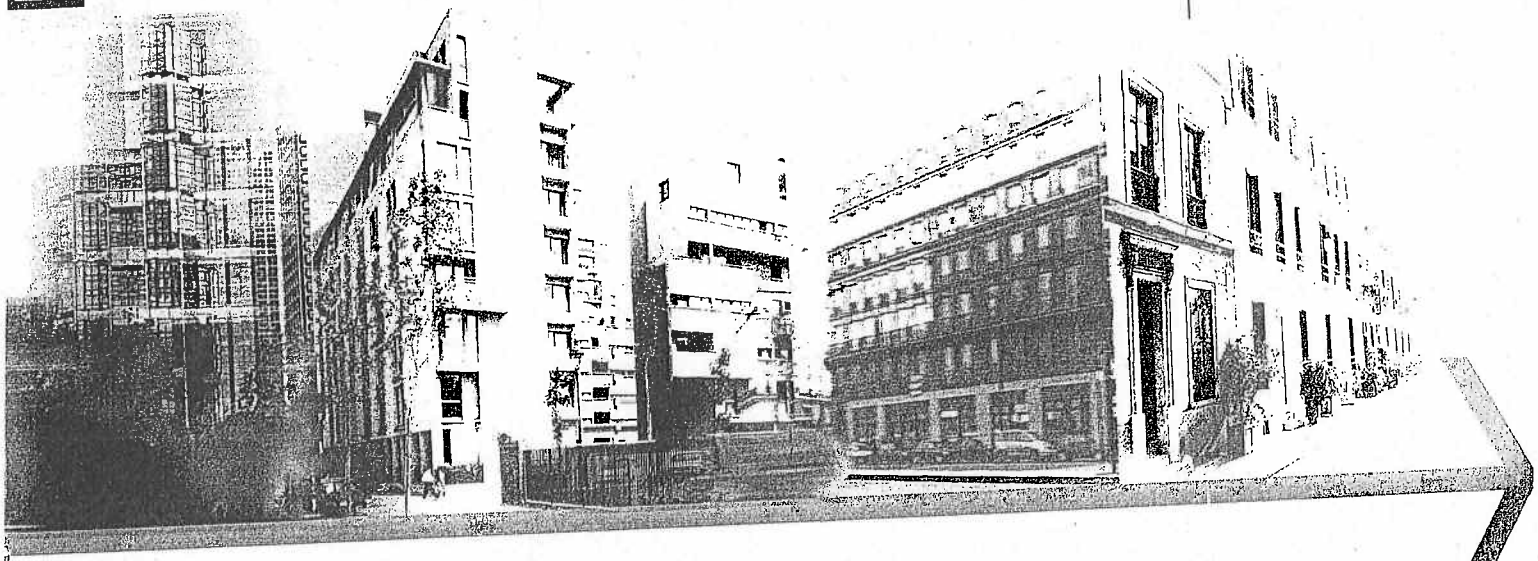
Pour le Maire de Paris et par délégation
Suzanne MIRBEAU

Chef du Bureau de l'Urbanisme
et de l'Aménagement Urbain

Production :
- extrait du rapport de présentation du PLU.

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation



MAIRIE DE PARIS Urbanisme

PLU - Projet pour approbation

PARTIE III

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET JUSTIFICATION DES REGLES

IV - Compatibilité du PLU avec le schéma directeur de la région d'Ile-de-France (SDRIF), le programme local de l'habitat (PLH), le plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDU) et le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin de la Seine (SDAGE)

IV.1 Compatibilité avec le schéma directeur de la région d'Ile-de-France (SDRIF)

Les orientations du PADD et les règles d'urbanisme sont compatibles avec le SDRIF (schéma directeur de la région d'Ile-de-France). Aucune des dispositions du PLU ne vient en contradiction avec les orientations de ce document approuvé par décret du 26 avril 1994, qui a valeur de directive territoriale d'aménagement.

On peut noter les orientations suivantes, qui trouvent leur traduction dans le PLU :

- la confortation du rôle de capitale et de métropole européenne,
- le maintien d'une fonction résidentielle importante, avec la perspective de maintien du niveau de la population ; la réhabilitation du parc ancien et la résorption de l'habitat insalubre ;
- le soutien de la vitalité et de la diversité de l'économie en permettant aux entreprises de trouver des lieux d'accueil adaptés à leurs besoins, avec la perspective de limiter à moins de 30 000 la réduction du nombre des emplois entre 1990 et 2015,
- la priorité à la fonction résidentielle dans le centre et l'ouest, en dehors de quelques sites soumis à de fortes nuisances ou qui sont importants pour le rayonnement international de la capitale,
- le rééquilibrage de la fonction tertiaire au profit de l'est, en confirmant le caractère mixte du milieu urbain,
- le respect des formes urbaines et la mise en valeur du patrimoine historique,
- l'amélioration de l'environnement par la création de nouveaux espaces verts, le développement de la trame verte, la réduction des nuisances et des pollutions,
- la réduction de l'effet de coupure du boulevard périphérique pour améliorer la liaison avec les communes limitrophes,
- l'utilisation de grands terrains publics pour réaliser des opérations d'aménagement qui permettent d'atteindre les objectifs définis précédemment.

IV.2 Compatibilité avec le programme local de l'habitat (PLH)

Le PLU doit être compatible avec le Programme Local de l'Habitat (PLH), approuvé par le Conseil de Paris lors de sa séance des 18 et 19 octobre 2004. Ce document de niveau communal comporte trois orientations en rapport direct avec le contenu du PLU :

- développer et mieux répartir l'offre de logements en développant le parc social,
- améliorer l'habitat existant et, d'une façon générale, améliorer la qualité de l'offre,
- répondre aux besoins des populations.

Le PLU comporte des dispositions au service de ces objectifs.

Le PADD est bien en cohérence avec celles du PLH. Il comporte en effet les quatre orientations suivantes :

- une politique efficace et juste de production et d'attribution de logements sociaux,
- résorber l'habitat insalubre et lutter contre le saturnisme,
- utiliser et requalifier le parc de logements existant,
- mettre en place une chaîne du logement pour répondre à la diversité de tous les besoins.

Le règlement du PLU protège la fonction résidentielle dans le centre et l'ouest ; il permet d'assurer la diversité des fonctions urbaines dans l'est ; il impose la réalisation d'une certaine proportion de logements sociaux sur un grand nombre de terrains ; il permet la modernisation ou la reconstruction des immeubles de logements existants, grâce notamment à la règle du COS de fait. Il crée donc les conditions de réalisation des objectifs du PLH.

IV.3 Compatibilité avec le plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDU)

Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France, approuvé par arrêté interpréfectoral le 15 décembre 2000, définit les principes d'organisation des déplacements de personnes et du transport des marchandises, de la circulation et du stationnement. Il fixe des objectifs, il établit une méthode et une organisation, il détermine les principaux chantiers à mener, il prévoit des financements. Les mesures proposées ont pour but d'améliorer les transports collectifs, de favoriser les modes de déplacements " doux " - vélo et marche à pied - et ainsi de diminuer le trafic automobile.

Le PDU ne comporte pas de prescriptions précises qui viendraient contraindre ou compléter le règlement du PLU, mais des orientations avec lesquelles le PLU doit être compatible. C'est donc surtout le projet d'aménagement et de développement durable qui est concerné par l'obligation de compatibilité. Ce document est en cohérence totale avec le Plan de Déplacements Urbains puisque dans le domaine des déplacements il comporte les orientations suivantes :

- adapter la circulation de surface aux nouveaux objectifs,
- poursuivre le développement du réseau de transports collectifs,
- réguler l'offre de stationnement en fonction des objectifs de circulation automobile,
- acheminer les marchandises et organiser les livraisons.

Il comporte également des orientations en matière d'espace public (améliorer la qualité et la sécurité des espaces publics) ou d'environnement (lutter contre la pollution de l'air et contre le bruit).

IV.4 Compatibilité avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin de la Seine (SDAGE)

Le PLU est compatible avec les orientations et les objectifs du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin de la Seine approuvé le 20 septembre 1996 par le Préfet de la région d'Ile-de-France et révisé partiellement par arrêté préfectoral n°2003-248 du 21février 2003.