

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE PARIS**

N°0700962

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Préfet de Paris

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme Villalba
Rapporteur

Le Tribunal administratif de Paris

Mme Fuchs
Commissaire du gouvernement

(7^{ème} section, 1^{ère} chambre)

Audience du 5 juillet 2007
Lecture du 2 août 2007

68-01-01

Vu, enregistrée le 23 janvier 2007, la requête présentée par le préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris ; le préfet demande au Tribunal d'annuler partiellement la délibération des 12 et 13 juin 2006 par laquelle le Conseil de Paris a approuvé le plan local d'urbanisme de la Ville de Paris (PLU), en tant qu'elle concerne les articles UG.2.2 a, UG.2.2 b, UG.2.2 e, UG.11.5.1, UV.11.3.1, N.11.2, UV.6, UV.7, N.6, N.7 et le troisième alinéa de l'article UG.14 du règlement ;

Vu, enregistré le 5 avril 2007, le mémoire en défense présenté pour la Ville de Paris par Me Foussard, avocat aux Conseils ; la Ville de Paris conclut au rejet de la requête et à la condamnation de l'Etat à lui payer la somme de 6.000 euros au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative ;

Vu la délibération attaquée ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales et son protocole additionnel ;

Vu la Déclaration des Droits de l'homme et du citoyen du 26 août 1789 ;

Vu le code civil ;

Vu le code de la construction et de l'habitation ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain ;

Vu la loi n°2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises, et notamment son article 58 ;

Vu le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris en application de l'article 187 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain ;

Vu le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007, pris pour l'application de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations d'urbanisme ;

Vu le règlement sanitaire du département de Paris ;

Vu le plan local d'urbanisme de la Ville de Paris ;

Vu la décision du conseil constitutionnel 2006-436 DC du 7 décembre 2000 ;

Vu le code de justice administrative ;

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ;

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 5 juillet 2007 :

- le rapport de Mme Villalba, rapporteur ;
- les observations de Mme Muraz pour le préfet de Paris, de Me Foussard et de Me Laymond pour la Ville de Paris ;
- et les conclusions de Mme Fuchs, commissaire du gouvernement ;

Sur la légalité de l'article UG.2.2 a du règlement du PLU :

Considérant qu'aux termes de l'article UG.2.2 a du règlement du PLU : « « La transformation en habitation de locaux existants en rez-de-chaussée sur rue est admise à condition qu'ils ne soient pas éclairés uniquement par des baies situées en limite de voies et que les logements présentent des conditions d'hygiène, de sécurité et d'éclairage satisfaisantes et répondent aux normes du logement décent définies par décret. » ; que le préfet soutient que ces dispositions sont dépourvues de base légale ; que, conformément au principe général d'indépendance des législations, les demandes de transformation en habitation de locaux existant en rez-de-chaussée sur rue, émises par le pétitionnaire d'une autorisation d'urbanisme, n'ont pas à être examinées au regard des dispositions du code civil et du décret du 30 janvier 2002 qui s'appliquent dans les relations entre bailleurs et locataires ; qu'enfin, ces normes concernent l'agencement intérieur des logements, qui ne relève pas des plan locaux d'urbanisme ;

Considérant qu'aux termes de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, dans sa version en vigueur à la date d'adoption de la délibération attaquée : « (...) / Les plans locaux

d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. / A ce titre, ils peuvent : / 1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ; / 2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées (...) / 4° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant (...) » ; qu'aux termes de l'article R.123-9 de ce même code : « Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes : / 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ; / 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (...) / 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ; / 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ; / 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ; / 9° L'emprise au sol des constructions ; / 10° La hauteur maximale des constructions ; / 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords (...) » ;

Considérant, par ailleurs, qu'aux termes de l'article 1719 du code civil, dans sa version issue de la loi susvisée du 13 décembre 2000 : « Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière : / 1° De délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent » ; que le décret susvisé du 30 janvier 2002 définit les critères d'un « logement décent », qui sont relatifs au gros œuvre, aux dispositifs de retenue des personnes, à la nature et à l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement, aux réseaux et aux branchements d'électricité et de gaz, aux équipements de chauffage et de production d'eau chaude, et aux dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements ;

Considérant que si aucune disposition législative ou réglementaire ne fait obstacle par principe à ce que les règles et servitudes édictées en application des articles L.123-1 et R.123-9 du code de l'urbanisme régissent des situations qui font par ailleurs l'objet d'une réglementation en vertu d'autres dispositions législatives ou réglementaires, notamment du code civil, ni les dispositions précitées ni aucune autre disposition législative ou réglementaire en vigueur n'ont pu légalement fonder l'édition par le règlement d'un plan local d'urbanisme d'une prescription qui régit l'agencement intérieur et les conditions d'entretien des bâtiments d'habitation et non leur implantation, leur emprise au sol, leur hauteur ou leur aspect extérieur, alors surtout que l'objectif de cette prescription est en réalité de dissuader la transformation des locaux de commerce et d'artisanat concernés en locaux à usage d'habitation ; qu'au demeurant, s'agissant des conditions d'habitabilité des logements, ces dispositions sont inutiles, dès lors que l'autorité compétente peut opposer à toute demande d'autorisation d'urbanisme les dispositions du titre II du règlement sanitaire du département de Paris, pris en application de l'article L.111-5 du code de la construction ainsi que les règles générales de construction applicables aux bâtiments d'habitation ; que, dès lors, le préfet de Paris est fondé à demander l'annulation de la délibération des 12 et 13 juin 2006 en tant qu'elle approuve les dispositions de l'article UG.2.2 a ;

Sur la légalité des articles UG.2.2 b et UG.2.2 e :

Considérant qu'aux termes de cet article : « b- En bordure des voies repérées sur le plan de protection du commerce et de l'artisanat sous la légende : / b1- voies comportant une

protection du commerce et de l'artisanat, la transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce ou l'artisanat est interdite ; cette disposition ne s'applique pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; / b2- voies comportant une protection renforcée du commerce et de l'artisanat : / - la transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce ou l'artisanat est interdite ; / - les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de construction, de reconstruction ou de réhabilitation lourde, être destinés au commerce ou à l'artisanat (à l'exception des locaux d'accès à l'immeuble) ; cette disposition ne s'applique pas à la création ou à l'extension d'hôtels ou de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. / b3- voies comportant une protection particulière de l'artisanat, la transformation de surfaces d'artisanat à rez-de-chaussée sur rue est interdite ; la transformation de surfaces de commerce à rez-de-chaussée sur rue en une autre destination que le commerce ou l'artisanat est interdite (...) / e- Sur les sites de protection de l'artisanat et de l'industrie repérés sur l'atlas général, la transformation de surfaces d'artisanat ou d'industrie en une destination autre que l'artisanat ou l'industrie est interdite ; en cas de reconstruction, la proportion dans la S.H.O.N. finale de la S.H.O.N. destinée à l'artisanat ou à l'industrie ne peut être inférieure à la proportion initiale. » ; que le préfet soutient que ces dispositions, qui portent atteinte au droit de propriété et à la liberté d'entreprendre, n'ont pas de fondement légal, qu'elles sont excessives par rapport à l'objectif poursuivi, et qu'elles méconnaissent le principe d'égalité devant les charges publiques en ce qu'elles placent les propriétaires de commerces de bouche, assimilés à des locaux artisanaux, dans une situation différente de celle des autres commerçants ;

Considérant qu'aux termes de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, dans sa version en vigueur à la date d'adoption de la délibération attaquée : « (...) / Les plans locaux d'urbanisme (...) peuvent : (...) / 2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées (...) » ; qu'aux termes de l'article R.123-9 de ce même code : « Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes : / 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ; / 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (...) » ; qu'aux termes de l'article L.214-1 du code : « Le conseil municipal peut, par délibération motivée, délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption institué par le présent chapitre les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux. / Chaque session est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le cédant à la commune. Cette déclaration précise le prix et les conditions de la cession. / Le droit de préemption est exercé selon les modalités prévues par les articles L.213-4 à L.213-7. Le silence de la commune pendant deux mois à compter de la réception de la déclaration vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption. Le cédant peut alors réaliser la vente aux prix et conditions figurant dans sa déclaration. / L'action en nullité se prescrit par cinq ans à compter de la prise d'effet de la cession. » ;

Considérant que, contrairement à ce que soutient la Ville de Paris, les dispositions du 2° de l'article L.123-1, relatives aux règles générales concernant la destination des sols, ne l'autorisaient pas à interdire par principe, en bordure de certaines voies délimitées par les documents graphiques, le changement de destination de certains locaux commerciaux ou artisanaux ; que, conscient des difficultés rencontrées par certaines villes en la matière et de l'absence de base légale pour y faire face, le législateur a tenté d'introduire, par la loi susvisée du 13 décembre 2000, un 3° à l'article L.123-1, indiquant que les plans locaux d'urbanisme peuvent : « 3° subordonner, dans les villes de Paris, Lyon et Marseille, tout changement de destination d'un local commercial ou artisanal entraînant une modification de la nature de l'activité, à l'autorisation du maire de la commune, délivrée conformément à l'avis du maire

d'arrondissement ou de secteur » ; que ces dispositions ont été censurées par le Conseil constitutionnel, dans sa décision 2006-436 DC du 7 décembre 2000, au motif que si « le souci d'assurer « la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers » répond à un objectif d'intérêt général, (...) en soumettant à une autorisation administrative tout changement de destination d'un local commercial ou artisanal entraînant une modification de la nature de l'activité, le législateur a apporté, en l'espèce, tant au droit de propriété qu'à la liberté d'entreprendre qui découle de l'article 4 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen, une atteinte disproportionnée à l'objectif poursuivi ; que doit être par suite déclaré non conforme à la Constitution le huitième alinéa (3°) de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de l'article 4 de la loi déferée » ; qu'en réponse à cette décision, et afin de satisfaire aux exigences posées par l'article 1^{er} du protocole additionnel de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme, qui impliquent le respect d'un « juste équilibre » entre le respect de l'intérêt général poursuivi par la disposition d'urbanisme et le droit de propriété ainsi que celui d'usage d'un bien, le législateur a introduit dans le code de l'urbanisme, par l'article 58 de la loi susvisée du 2 août 2005, un mécanisme de préemption des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux, dans des périmètres de sauvegarde délimités par délibération motivée, dont les principes sont fixés aux articles L.214-1 et L.214-2 du code de l'urbanisme ; que la circonstance que le décret d'application prévu à l'article L.214-3 de ce code n'avait toujours pas été publié à la date de la délibération attaquée n'autorisait pas la Ville de Paris à créer un dispositif de protection du commerce et de l'artisanat différent ne reposant sur aucune base légale et portant une atteinte toute particulière au droit de propriété ; que, par suite, le préfet de Paris est fondé à demander l'annulation de la délibération attaquée en tant qu'elle approuve les articles UG.2.2 b et UG.2.2 e du règlement du PLU ;

Sur la légalité des dispositions des articles UG.11.5.1, UV.11.3.1, N.11.2 :

Considérant que le préfet conteste la légalité de ces articles essentiellement en tant qu'ils disposent que : « (...) / Les Bâtiments protégés et les Eléments particuliers protégés doivent être conservés et restaurés. Sans préjudice des dispositions de l'article L.430-6 du Code de l'urbanisme, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés a des impératifs de sécurité (...) » ; qu'il soutient que ces dispositions, qui posent selon lui une interdiction de démolition quasi absolue et portent de ce fait une atteinte excessive au droit de propriété, sont dépourvues de base légale ; que, par ailleurs, il fait valoir qu'en raison de l'intensité de l'atteinte au droit de propriété, du manque de rigueur de la méthode qui a conduit au classement de plus de 5.000 bâtiments comme « bâtiments protégés » et de l'absence de toute compensation, contrairement à ce qui existe notamment pour les bâtiments classés ou inscrits, le dispositif de protection créé par la ville est contraire à l'article 1^{er} du protocole additionnel à la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ; qu'enfin, ce classement est illégal en tant qu'il est parfois justifié par des éléments intérieurs aux bâtiments ;

Considérant qu'aux termes de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, dans sa version en vigueur à la date de la délibération attaquée : « (...) / Les plans locaux d'urbanisme (...) peuvent : (...) / 7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection (...) » ; qu'aux termes de l'article L.430-1 de ce même code : « Les dispositions du présent titre [relatives au permis de démolir] s'appliquent : (...) / d) dans les zones délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé, en application du 7° de l'article L. 123-1 (...) » ;

Considérant, d'une part, que les auteurs du PLU ont légalement pu instituer les dispositions précitées posant le principe de l'interdiction de démolition d'un bâtiment protégé, dès lors qu'en application du 7° de l'article L.123-1, la protection d'immeubles pour un motif d'ordre culturel, historique et écologique implique nécessairement la conservation et la restauration de ces bâtiments et donc l'interdiction de les démolir, en totalité ou en partie ; que, d'ailleurs, le préfet le reconnaît dans ses écritures et conteste uniquement le fait que cette interdiction est expressément mentionnée au règlement du PLU, alors que l'absence d'une telle mention n'empêcherait pas la ville d'appliquer ce principe dans le cadre de l'examen des demandes de permis de démolir ; que, d'autre part, il ressort des pièces du dossier qu'en dépit de la seule référence à l'article L.430-6 du code de l'urbanisme, qui dispose que « Le permis de démolir ne peut être refusé lorsque la démolition est le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble », la Ville de Paris n'a pas entendu se soustraire aux dispositions du code de l'urbanisme relatives au permis de démolir et que le refus éventuellement opposé à une demande en ce sens sera pris dans le cadre de ces dispositions, avec les dérogations qu'elles prévoient, notamment aux articles L.430-3 et L.430-6 ;

Considérant par ailleurs que l'ensemble des dispositions du règlement du PLU relatives aux bâtiments protégés, prises en application de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme précité, et qui encadrent de manière très stricte les travaux pouvant être réalisés sur ces bâtiments, n'ont pas pour objet ni pour effet de priver une personne de la propriété d'un bien mais de réglementer le droit de construire qui relève de l'usage d'un tel bien au sens des stipulations de l'article 1er du protocole additionnel à la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ; que l'objectif poursuivi, qui vise à la protection de bâtiments que leurs caractéristiques architecturales rendent remarquables, pour des motifs culturels et/ou historiques, présente un caractère d'intérêt général ; que le classement des immeubles concernés est intervenu à la suite d'une enquête publique et peut être contesté devant le juge ; qu'en outre, ni ces dispositions ni celles du code de l'urbanisme, et notamment son article L.160-5, ne font obstacle à ce qu'un propriétaire dont l'immeuble a ainsi été classé prétende à une indemnisation dans le cas où il résulte de l'ensemble des conditions et circonstances dans lesquelles des prescriptions lui seraient imposées au titre de cette protection qu'il supporte de ce fait une charge spéciale et exorbitante, hors de proportion avec l'objectif d'intérêt général poursuivi ; que, dans ces conditions, le législateur a prévu des garanties de forme et de fond suffisantes, alors même que celles-ci seraient encore plus importantes s'agissant des bâtiments classés ou inscrits au titre des monuments historiques ; qu'il appartiendra au juge de l'excès de pouvoir de déterminer, le cas échéant, si les caractéristiques architecturales qui ont conduits au classement d'un bâtiment justifiaient ce classement et les prescriptions imposées à ce titre ; que, par suite, le moyen tiré de l'incompatibilité du dispositif des « bâtiments protégés » avec le premier article du protocole additionnel à la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ne peut qu'être écarté ;

Considérant en revanche que les dispositions du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme n'autorisaient pas les auteurs du PLU à inclure dans la protection de certains bâtiments ou à classer comme élément protégé des caractéristiques intérieures de ces bâtiments ; que si la ville soutient en défense que les mentions concernant de telles caractéristiques n'ont été faites qu'à titre purement indicatif, cela ne ressort pas de la liste des bâtiments protégés figurant à l'annexe VI du règlement, qui est opposable à toute personne sollicitant la délivrance d'une autorisation d'urbanisme ; que, par suite, le préfet de Paris est fondé à demander l'annulation de la délibération litigieuse en tant qu'elle approuve la protection d'éléments intérieurs de certains bâtiments, que ceux-ci soient également classés en raison de leurs caractéristiques extérieures ou non ;

Sur la légalité des dispositions des articles UV.6, UV.7, N.6 et N.7 :

Considérant qu'aux termes de l'article UV.6 du règlement du PLU, qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux voies dans la zone urbaine verte : « L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit permettre sa bonne insertion dans le paysage environnant. » ; qu'aux termes de l'article UV.7, relatif à l'implantation des bâtiments en limite séparative : « Lorsque les dispositions inscrites aux documents graphiques du règlement ne sont pas conformes aux dispositions du présent article, elles prévalent sur ces dernières. / Nonobstant les dispositions qui suivent, l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain. / L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit permettre son insertion harmonieuse dans le paysage environnant. / Elle peut être réalisée en adossement aux murs-pignons de bâtiments existant en limite séparative, sans dépasser les limites extérieures desdits murs. / Cette dernière disposition ne s'applique pas sur le domaine public fluvial. » ; qu'aux termes des articles N.6 et N.7, relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives dans la zone naturelle et forestière : « L'implantation des constructions, installations et ouvrages doit respecter le milieu naturel et permettre leur insertion harmonieuse dans le site. Elle doit se conformer, le cas échéant, aux prescriptions indiquées sur les documents graphiques du règlement. » ; que le préfet de Paris soutient que ces dispositions sont illégales en tant qu'elles ne fixent aucune règle en matière d'implantation des constructions dans les zones UV et N, en méconnaissance des dispositions de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, et que ces règles ne sont pas davantage fixées par les documents graphiques, comme le permet l'article R.123-9 du code ;

Considérant qu'aux termes de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur à la date de la délibération attaquée : « (...) / Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions » ; qu'aux termes de l'article R.123-9 de ce même code : « Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes : (...) / 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : / 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (...) / Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques. » ;

Considérant que s'il résulte de ces dispositions que les auteurs d'un PLU sont tenus de fixer, dans le règlement ou sur les documents graphiques, les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, aucune disposition législative ou réglementaire ne les oblige à fixer des règles « métriques », contrairement à ce que soutient le préfet ; qu'en l'espèce, en imposant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant ou dans le site, les auteurs du PLU, qui ont implicitement entendu autoriser des implantations en limite de voie ou en limite séparative ou, au contraire, en retrait, en fonction des cas, ont édicté des prescriptions répondant aux exigences des dispositions précitées du code de l'urbanisme et ont ainsi épuisé la compétence normative minimale qui était la leur ; que, s'agissant de la zone N, ces prescriptions s'appliquent aussi bien aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, dans lesquels les constructions nouvelles sont autorisées,

que dans le reste de la zone ; que, par suite, le moyen tiré de l'illégalité des dispositions précitées en tant qu'elles ne fixent pas de règles « métriques » doit être écarté ; que le préfet de Paris n'est, en conséquence, pas fondé à demander l'annulation de la délibération des 12 et 13 juin 2006 en tant qu'elle les approuve ;

Sur la légalité du troisième alinéa de l'article UG.14 :

Considérant qu'aux termes du 3^{ème} alinéa de l'article UG 14 du règlement du PLU : « Pour l'application du présent article [relatif aux règles de densité], le pétitionnaire d'un permis de construire doit être en mesure de justifier de la S.H.O.N. pour chaque destination. A défaut de production d'un permis de construire, cette justification peut être apportée par la production de tous documents tels que ceux établis par un géomètre expert, les actes notariés, les baux. Pour l'instruction des demandes de permis de construire relatives à des projets qui dépassent l'un des C.O.S., ces éléments seront fournis avant démolition afin que l'administration puisse en vérifier la teneur. » : que le préfet soutient que les auteurs du PLU ne peuvent pas exiger des pétitionnaires la production de pièces non prévues par l'article R.421-2 code de l'urbanisme :

Considérant qu'aux termes de l'article R.421-1-1 du code de l'urbanisme, dans sa version en vigueur à la date de la délibération attaquée : « La demande de permis de construire est présentée soit par le propriétaire du terrain ou son mandataire, soit par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à construire sur le terrain, soit par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation dudit terrain pour cause d'utilité publique. / La demande précise l'identité du demandeur, l'identité et la qualité de l'auteur du projet, la situation et la superficie du terrain, l'identité de son propriétaire au cas où celui-ci n'est pas l'auteur de la demande, la nature des travaux et la destination des constructions et la densité de construction. » ; qu'aux termes de l'article R.421-2 de ce même code : « A- Le dossier joint à la demande de permis de construire comporte : / 1° Le plan de situation du terrain ; / 2° Le plan de masse des constructions à édifier ou à modifier coté dans les trois dimensions, des travaux extérieurs à celles-ci et des plantations maintenues, supprimées ou créées ; / 3° Les plans des façades ; / 4° Une ou des vues en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au terrain naturel à la date du dépôt de la demande de permis de construire et indiquant le traitement des espaces extérieurs ; / 5° Deux documents photographiques au moins permettant de situer le terrain respectivement dans le paysage proche et lointain et d'apprécier la place qu'il y occupe. Les points et les angles des prises de vue seront reportés sur le plan de situation et le plan de masse ; / 6° Un document graphique au moins permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans l'environnement, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et des abords (...) / 7° Une notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet (...) / 8° L'étude d'impact, lorsqu'elle est exigée ; / 9° Lorsque la demande concerne, dans un espace remarquable ou dans un milieu du littoral à préserver au sens de l'article L. 146-6, un projet de construction visé au d de l'article R. 146-2, une notice précisant l'activité économique qui doit être exercée dans le bâtiment et justifiant, s'il y a lieu, que cette activité répond aux critères définis par cet article (...) » ; qu'aux termes des dispositions de l'article R.431-6 du code, dans sa version issue du décret susvisé du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations d'urbanisme, en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2007 : « Lorsque le terrain d'assiette comporte des constructions, la demande précise leur destination, leur surface hors œuvre nette... » ;

Considérant que les documents dont la Ville de Paris demandent la production en application du 3^{ème} alinéa de l'article UG.14 du règlement du PLU ne sont pas au nombre de ceux qui sont limitativement énumérées à l'article R.421-2 du code de l'urbanisme ; que

l'information sur la SHON fait l'objet d'une simple déclaration du pétitionnaire, comme le confirme l'article R.431-6 du code de l'environnement ; que le souhait de l'administration de disposer, dès le stade du dépôt du dossier et sans avoir à en demander ultérieurement la production, de pièces suffisamment probantes permettant de vérifier les déclarations du pétitionnaire, notamment dans les cas d'un dépassement du COS autorisé, ne l'autorisait pas à imposer par principe la production de telles pièces ; que, par suite, le préfet de Paris est fondé à demander l'annulation de la délibération attaquée en tant qu'elle approuve ces dispositions :

Sur les conclusions tendant à l'application de l'article L.761-1 du code de justice administrative :

Considérant qu'en application des dispositions de l'article L.761-1 du code de justice administrative, le Tribunal ne peut pas faire bénéficier la partie tenue aux dépens ou la partie perdante du paiement par l'autre partie des frais qu'elle a exposés à l'occasion du litige soumis au juge ; que les conclusions présentées à ce titre par la Ville de Paris doivent dès lors être rejetées ;

DECIDE :

Article 1er : La délibération du Conseil de Paris des 12 et 13 juin 2006 est annulée en tant qu'elle approuve les articles UG.2.2 a, UG.2.2 b, UG.2.2 e, le 3^{ème} alinéa de l'article UG.14 du règlement du PLU, et l'annexe VI de ce règlement en tant qu'elle protège des éléments intérieurs de bâtiments.

Article 2 : Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.

Article 3 : Les conclusions de la Ville de Paris au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié au préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris et à la Ville de Paris.

Délibéré après l'audience du 5 juillet 2007, où siégeaient :

M. Perrier, président,
Mme Driencourt, président,
M. Letourneur, premier conseiller,
Mme Villalba, premier conseiller,
Mme Nikolic, premier conseiller,

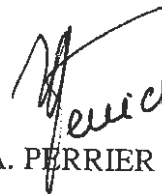
Lu en audience publique le 2 août 2007.

Le rapporteur,



C. VILLALBA

Le président,



A. PERRIER

Le greffier,



M.A. ALLAIN

La République mande et ordonne au ministre d'Etat, ministre de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables en ce qui le concerne, et à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun, contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme
Le Greffier,

