

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE PARIS**

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

N°1926880

---

Mme C S

---

M. F P  
Rapporteur

---

Mme A B  
Rapporteuse publique

---

Audience du 18 novembre 2021  
Décision du 2 décembre 2021

---

68-03-03  
C

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le tribunal administratif de Paris

(4<sup>ème</sup> Section - 1<sup>ère</sup> Chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et plusieurs mémoires, enregistrés les 11 décembre 2019, 20 novembre et 28 décembre 2020, Mme C S, représentée par Me D, demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 12 juillet 2019 par lequel la maire de Paris a accordé un permis de construire au syndicat s A de l'E I T M-M (EITMM), représenté par la société E (anciennement F IMP), ainsi que la décision du 11 octobre 2019 de rejet de son recours gracieux dirigé contre cet arrêté ;

2°) de mettre à la charge de la Ville de Paris, d'une part, et du syndicat s A de l'EITMM, d'autre part, une somme de 4 000 euros chacun, au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- l'arrêté attaqué est illégal en raison de son double objet, dès lors que la maire de Paris a retiré une demande de permis qui avait été rejetée et non tacitement satisfaite, qu'à supposer que ledit permis avait été accordé, la décision de le retirer ne serait pas devenue exécutoire à temps pour accorder un second permis et une nouvelle instruction de la demande aurait dû précéder l'octroi du permis attaqué ;

- il méconnaît les dispositions des articles L. 122-1-1 du code de l'environnement et de l'article L. 424-4 du code de l'urbanisme ;

- la procédure de participation du public n'a pas été respectée ; faute de preuve de prise en compte de ses résultats, d'une part, et de publication des résultats de l'enquête postérieurement à l'octroi du permis, conformément aux exigences posées par l'article L. 123-19-1 du code de l'environnement, d'autre part, la procédure est entachée d'irrégularité ;

- l'étude d'impact réalisée est insuffisante ;

- l'avis de l'architecte des bâtiments de France est irrégulier dès lors que tous les monuments historiques n'ont pas été pris en compte et qu'il n'est ni dûment motivé ni accompagné de prescriptions ;
- faute de production d'un document exigé en matière de stationnement la détention privative par les copropriétaires de la Tour Montparnasse des places de stationnement extérieur n'est pas établie ;
- le pétitionnaire n'avait pas qualité pour déposer la demande de permis de construire ;
- les limites du terrain pris en considération sont erronées ;
- l'arrêté attaqué méconnaît les dispositions générales du règlement du plan local d'urbanisme de Paris ;
- il méconnaît l'article UG. 6 du règlement du plan local d'urbanisme de Paris ;
- il méconnaît l'article UG.12 du règlement du plan local d'urbanisme de Paris ;
- il méconnaît l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 30 novembre et 28 décembre 2020, la maire de Paris conclut au rejet de la requête

Elle soutient que :

- le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions des articles L. 122-1-1 du code de l'environnement et de l'article L. 424-4 du code de l'urbanisme est, à titre principal, tardif, et à titre subsidiaire, infondé ;
- les autres moyens soulevés par Mme S ne sont pas fondés.

Par des mémoires, enregistrés les 7 janvier et 10 décembre 2020, le Syndicat s A de l'E I T M-M, représenté par Me S, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 10 000 euros soit mise à la charge de Mme S au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- la requête est irrecevable faute pour Mme S d'avoir un intérêt à agir ;
- les autres moyens soulevés par Mme S ne sont pas fondés.

Un mémoire présenté pour le syndicat s A de l'EITMM a été enregistré le 28 janvier 2021 et n'a pas été communiqué.

Par une ordonnance du 29 décembre 2020, la clôture de l'instruction a été fixée au 28 janvier 2021.

Un mémoire présenté par la maire de Paris a été enregistré le 4 mars 2021, postérieurement à la clôture de l'instruction.

Par un courrier du 12 novembre 2021, les parties ont été invitées, en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, à présenter leurs observations sur le principe d'une régularisation du projet dans l'hypothèse où le tribunal retiendrait le moyen tiré de la méconnaissance de l'article UG. 12.3 du règlement du plan local d'urbanisme de Paris en raison de l'absence d'impossibilité technique d'implanter les aires de stationnement des vélos et des poussettes de plain-pied.

Le syndicat s A de l'E I T M-M a produit des observations 15 novembre 2021.

La maire de Paris a produit des observations le 17 novembre 2021.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de l'environnement ;
- le code du patrimoine ;
- le code général des collectivités territoriales ;
- le règlement du plan local d'urbanisme de Paris ;
- l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. P,
- les conclusions de Mme B, rapporteure publique,
- et les observations de Me D, représentant Mme S, de Mme D-R représentant la maire de Paris et de Me S, représentant le syndicat s A de l'E I T M-M.

Une note en délibéré présentée pour la Ville de Paris a été enregistrée le 26 novembre 2021.

Une note en délibéré présentée pour Mme S a été enregistrée le 30 novembre 2021.

Considérant ce qui suit :

1. Par un arrêté du 12 juillet 2019 la Ville de Paris a délivré un permis de construire au syndicat s A de l'E I T M-Mo (EITMM) pour la réhabilitation de la Tour Montparnasse située 66 boulevard Montparnasse à Paris 15<sup>ème</sup> arrondissement, et a procédé au retrait de la décision d'octroi qui avait été initialement accordée tacitement le 1<sup>er</sup> juillet 2019. Le 11 octobre 2019, la Ville de Paris a opposé un refus au recours gracieux formé par Mme S contre cet arrêté. Par la présente requête, Mme S demande au tribunal l'annulation de cet arrêté ainsi que celle du rejet de son recours gracieux dirigé contre cet arrêté.

Sur la légalité externe :

En ce qui concerne le moyen tiré du double objet de l'arrêté :

2. En premier lieu, à supposer qu'ait été délivrée le 1<sup>er</sup> juillet 2019 une décision implicite de rejet et non d'octroi, cette circonstance est sans incidence quant à la faculté de la maire de Paris à procéder à son retrait par l'arrêté attaqué.

3. En deuxième lieu, aux termes de l'article L. 2131-3 du code général des collectivités territoriales : « *Les actes pris au nom de la commune autres que ceux mentionnés à l'article L. 2131-2 sont exécutoires de plein droit dès qu'il a été procédé à leur publication ou affichage ou à leur notification aux intéressés (...)* ».

4. Mme S ne peut utilement soutenir que dans le cas où la décision implicite du 1<sup>er</sup> juillet 2019 serait une décision d'octroi, son retrait ne serait pas devenu exécutoire, alors que la

décision de retrait d'une autorisation d'urbanisme est exécutoire de plein droit dès qu'il a été procédé à sa notification.

5. En troisième lieu, il ressort des pièces du dossier, notamment des courriers des 4 et 10 juillet 2019 échangés par les services instructeurs de la Ville de Paris et l'attributaire du permis de construire, que l'arrêté attaqué, tant en ce qu'il retire la décision implicite du 1<sup>er</sup> juillet 2019, qu'en ce qu'il délivre un permis de construire au syndicat s A de l'EITMM, a été précédé d'une instruction.

6. Il résulte de ce qui précède que le moyen tiré de l'illégalité de l'arrêté attaqué en raison de son double objet doit être écarté.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance des articles L. 122-1-1 du code de l'environnement et L. 424-4 du code de l'urbanisme :

7. Aux termes de l'article R. 600-5 du code de l'urbanisme : « *Par dérogation à l'article R. 611-7-1 du code de justice administrative, et sans préjudice de l'application de l'article R. 613-1 du même code, lorsque la juridiction est saisie d'une requête relative à une décision d'occupation ou d'utilisation du sol régie par le présent code, ou d'une demande tendant à l'annulation ou à la réformation d'une décision juridictionnelle concernant une telle décision, les parties ne peuvent plus invoquer de moyens nouveaux passé un délai de deux mois à compter de la communication aux parties du premier mémoire en défense. Cette communication s'effectue dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article R. 611-3 du code de justice administrative (...)* ».

8. Mme S soutient que l'arrêté méconnaît les dispositions combinées des articles L. 122-1-1 du code de l'environnement et L. 424-4 du code de l'urbanisme. Toutefois, ce moyen n'a été invoqué pour la première fois qu'aux termes de son mémoire complémentaire du 20 novembre 2020, alors qu'il ressort des pièces du dossier que le premier mémoire en défense a été communiqué le 14 janvier 2020, donc au-delà du délai prévu par l'article R. 600-5 du code de l'urbanisme précité, prolongé en application des articles 1 et 2 de l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire. Par suite, il est irrecevable et doit être écarté pour ce motif.

En ce qui concerne le moyen tiré de l'irrégularité de la procédure de participation du public :

9. En premier lieu, aux termes de l'article L. 123-19 du code de l'environnement : « *I. - La participation du public s'effectue par voie électronique. Elle est applicable : / 1° Aux projets qui font l'objet d'une évaluation environnementale et qui sont exemptés d'enquête publique en application du 1° du I de l'article L. 123-2 ; / 2° Aux plans et programmes qui font l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles L. 122-4 à L. 122-11 ou des articles L. 104-1 à L. 104-3 du code de l'urbanisme et pour lesquels une enquête publique n'est pas requise en application des dispositions particulières qui les régissent. / Par exception à l'alinéa précédent, les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux, les plans de gestion des risques inondations et les plans d'action pour le milieu marin sont soumis à des dispositions spécifiques de participation du public. / La participation du public par voie électronique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour autoriser ces projets ou approuver ces plans et programmes. / II. - Le dossier soumis à la présente procédure comprend les mêmes pièces que celles prévues à l'article L. 123-12. Il est mis à disposition du public par voie électronique et, sur demande présentée dans des conditions prévues par décret, mis en consultation sur support*

*papier dans les préfetures et les sous-préfetures en ce qui concerne les décisions des autorités de l'Etat, y compris les autorités administratives indépendantes, et des établissements publics de l'Etat, ou au siège de l'autorité en ce qui concerne les décisions des autres autorités. Lorsque le volume ou les caractéristiques du projet de décision ou du dossier de demande ne permettent pas sa mise à disposition par voie électronique, la note de présentation précise l'objet de la procédure de participation, les lieux et horaires où l'intégralité du projet ou du dossier de demande peut être consultée. / Le public est informé par un avis mis en ligne ainsi que par un affichage en mairie ou sur les lieux concernés et, selon l'importance et la nature du projet, par voie de publication locale quinze jours avant l'ouverture de la participation électronique du public pour les plans, programmes et projets (...) ».*

10. L'arrêté organisant la participation du public par voie électronique à partir du 22 mai 2019, daté du 29 avril 2019, a fait l'objet d'une publication au bulletin officiel de la Ville de Paris. La synthèse de la procédure, produite par Mme S, mentionne que le public a été informé par un avis de participation du public par voie électronique, mis en ligne et affiché en mairie du 15<sup>ème</sup> arrondissement, à proximité du projet, et par voie de publication locale à travers des insertions presse, quinze jours avant l'ouverture de la procédure. En outre, une notice de participation du public par voie électronique était jointe au dossier et détaillait le contexte réglementaire applicable puis présentait le projet. Dans ces conditions, et alors que, d'une part, les dispositions précitées n'imposent pas un affichage au sein de l'ensemble des mairies d'arrondissement à l'intersection du terrain d'assiette du projet, que, d'autre part, Mme S n'apporte aucun élément à l'appui de ses allégations quant au non-respect du délai de quinze jours entre la publication locale de l'information prévue par l'article L. 123-19 précité et le début de la consultation et, qu'enfin, elle ne précise pas l'éventuel préjudice que cela lui aurait causé alors qu'il ressort des pièces du dossier qu'elle a participé à la consultation, ainsi que soixante-quinze autres personnes, la procédure de participation du public par voie électronique organisée par la Ville de Paris n'a pas méconnu les dispositions de l'article L. 123-19 précité. Par ailleurs, il ressort de l'arrêté attaqué, qui vise la synthèse des observations émises par le public dans le cadre de la participation du public par voie électronique établie le 11 juillet 2019, que la Ville de Paris a pris en compte les résultats de cette procédure.

11. En second lieu, aux termes de l'article L. 123-19-1 du code de l'environnement :  
« I. - *Le présent article définit les conditions et limites dans lesquelles le principe de participation du public, prévu à l'article 7 de la Charte de l'environnement, est applicable aux décisions, autres que les décisions individuelles, des autorités publiques ayant une incidence sur l'environnement lorsque celles-ci ne sont pas soumises, par les dispositions législatives qui leur sont applicables, à une procédure particulière organisant la participation du public à leur élaboration. (...) / II. - Sous réserve des dispositions de l'article L. 123-19-6, le projet d'une décision mentionnée au I, accompagné d'une note de présentation précisant notamment le contexte et les objectifs de ce projet, est mis à disposition du public par voie électronique (...). / Les observations et propositions du public, déposées par voie électronique ou postale, doivent parvenir à l'autorité administrative concernée dans un délai qui ne peut être inférieur à vingt et un jours à compter de la mise à disposition prévue au même premier alinéa. / Le projet de décision ne peut être définitivement adopté avant l'expiration d'un délai permettant la prise en considération des observations et propositions déposées par le public et la rédaction d'une synthèse de ces observations et propositions. Sauf en cas d'absence d'observations et propositions, ce délai ne peut être inférieur à quatre jours à compter de la date de la clôture de la consultation. / Dans le cas où la consultation d'un organisme consultatif comportant des représentants des catégories de personnes concernées par la décision en cause est obligatoire et lorsque celle-ci intervient après la consultation du public, la synthèse des observations et propositions du public lui est transmise préalablement à son avis. / Au plus tard à la date de la*

*publication de la décision et pendant une durée minimale de trois mois, l'autorité administrative qui a pris la décision rend publics, par voie électronique, la synthèse des observations et propositions du public avec l'indication de celles dont il a été tenu compte, les observations et propositions déposées par voie électronique ainsi que, dans un document séparé, les motifs de la décision. / (...) ».*

12. Le défaut de publication de la synthèse des observations du public sur le projet est, en tout état de cause, sans incidence sur la légalité de cette consultation.

13. Il résulte de ce qui précède que le moyen tiré de l'irrégularité de la procédure de participation du public doit être écarté.

En ce qui concerne le moyen tiré de l'insuffisance de l'étude d'impact :

14. Aux termes de l'article L. 122-1 du code de l'environnement : « *II.- Les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'une évaluation environnementale en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire et, pour certains d'entre eux, après un examen au cas par cas. / (...) Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité. / (...) L'avis de l'autorité environnementale fait l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage (...) ».* L'article L. 122-1-1 du même code dispose quant à lui que : « *I.- L'autorité compétente pour autoriser un projet soumis à évaluation environnementale prend en considération l'étude d'impact, l'avis des autorités mentionnées au V de l'article L. 122-1 ainsi que le résultat de la consultation du public et, le cas échéant, des consultations transfrontières. / (...) III.- Les incidences sur l'environnement d'un projet dont la réalisation est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations sont appréciées lors de la délivrance de la première autorisation. / Lorsque les incidences du projet sur l'environnement n'ont pu être complètement identifiées ni appréciées avant l'octroi de cette autorisation, le maître d'ouvrage actualise l'étude d'impact en procédant à une évaluation de ces incidences, dans le périmètre de l'opération pour laquelle l'autorisation a été sollicitée et en appréciant leurs conséquences à l'échelle globale du projet (...) / L'étude d'impact, accompagnée de ces avis, est soumise à la participation du public par voie électronique (...) / L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation sollicitée fixe s'il y a lieu, par une nouvelle décision, les mesures à la charge du ou des maîtres d'ouvrage de l'opération concernée par la demande, destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites, ainsi que les mesures de suivi afférentes (...) ».*

15. Les inexactitudes, omissions ou insuffisances d'une étude d'impact ne sont susceptibles de vicier la procédure, et donc d'entraîner l'illégalité de la décision prise au vu de cette étude, que si elles ont pu avoir pour effet de nuire à l'information complète de la population ou si elles ont été de nature à exercer une influence sur la décision de l'autorité administrative.

16. En premier lieu, si Mme S soutient que la réponse écrite de la part du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale prévu par les dispositions de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement précité n'a pas été soumise à celle-ci, il ressort en tout état de cause des pièces du dossier que cette réponse a été envoyée par recommandé avec avis de réception à la mission régionale d'autorité environnementale qui avait émis cet avis.

17. En deuxième lieu, il ressort des pièces du dossier que la réponse du maître d'ouvrage à la mission régionale d'autorité environnementale indique, avec suffisamment de détails, l'état du sous-sol et les impacts du projet sur celui-ci, tenant notamment compte des anciennes carrières.

18. En troisième lieu, il ne ressort pas de la réponse mentionnée au point précédent qu'elle comporterait des informations erronées ou trompeuses. Celle-ci était au demeurant accompagnée de nombreux documents permettant de connaître avec exactitude les dimensions du projet.

19. En quatrième lieu, l'articulation prévue par les calendriers des projets concernant la gare Montparnasse, d'une part, et la Tour Montparnasse, d'autre part, justifie que, dans sa réponse à l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale qui sollicitait des précisions sur les effets cumulés les plus sensibles de ces chantiers, le maître d'ouvrage ait indiqué qu'aucun cumul significatif d'activité n'était envisagé.

20. En cinquième lieu, il ressort des pièces du dossier que l'étude d'impact comporte à la fois, d'une part, une présentation de l'état initial de l'environnement au sein duquel s'inscrit le projet ainsi que les incidences de celui-ci sur cet environnement et, d'autre part, un paragraphe intitulé « scénario de référence » indiquant avec suffisamment de détails quelle serait l'évolution de l'état initial en l'absence de réalisation du projet en cause.

21. En sixième lieu, s'agissant de la vulnérabilité du projet au changement climatique et à des risques d'accidents ou de catastrophes majeurs, une partie de l'étude d'impact y est également consacrée qui, en l'absence de précisions de Mme S quant aux manquements allégués, doit être regardée comme suffisamment détaillée.

22. En septième lieu, les dispositions précitées des articles L. 122-1 et L. 122-1-1 du code de l'environnement permettent que l'étude d'impact fasse l'objet d'actualisations s'agissant de projets multiples impliquant la délivrance de plusieurs autorisations. En l'espèce, les travaux qui font l'objet de l'autorisation contestée concernent la réhabilitation de la Tour Montparnasse et l'étude d'impact précise, qu'associés aux travaux envisagés sur la tour CIT située sur la même unité foncière, ils peuvent constituer un projet au sens des dispositions précitées de l'article L. 122-1. Ces seconds travaux n'étant pas projetés avec suffisamment de précisions au moment de la réalisation de l'étude d'impact concernant les travaux de réhabilitation de la Tour Montparnasse, l'étude d'impact du projet global, telle que prévue par l'article L. 122-1 précité, pouvait opportunément faire l'objet d'actualisations à venir. La démarche d'actualisation prévue par le maître d'ouvrage a en outre été explicitée au sein de l'étude d'impact soumise à l'autorité administrative. Enfin, un autre projet, plus large, au stade de la seule concertation, ne devait pas faire l'objet d'une étude d'impact complète. La seule mention de l'existence de ces projets et la précision apportée à la mission régionale d'autorité environnementale quant à l'articulation des démarches d'évaluation environnementale doit dès lors être regardée comme suffisante.

23. En dernier lieu, d'une part, il ressort des pièces du dossier que le moineau domestique, espèce protégée présente dans les environs du site où les travaux de réhabilitation de la Tour Montparnasse sont projetés, n'est pas nicheur sur ledit site, et que le maître d'ouvrage pouvait donc considérer dans son étude d'impact que le projet n'était pas susceptible de lui porter atteinte. D'autre part, s'agissant de l'impact patrimonial, il ressort également des pièces du dossier qu'il a fait l'objet d'études suffisantes et détaillées et que le maître d'ouvrage pouvait conclure à sa neutralité.

24. Il résulte de ce qui précède que l'étude d'impact, complétée par la réponse du maître d'ouvrage à la mission régionale d'autorité environnementale, présente suffisamment de précisions pour assurer une information complète de la population et de l'autorité administrative en charge de la décision sur le projet. Par suite, le moyen tiré de l'insuffisance de l'étude d'impact doit être écarté.

En ce qui concerne le moyen tiré de l'irrégularité de l'avis de l'architecte des Bâtiments de France :

25. En premier lieu, aucune disposition législative ou réglementaire n'impose à l'architecte des Bâtiments de France d'indiquer dans le libellé de son accord les sites ou monuments concernés par le projet pour lequel il a été consulté. En l'espèce, la circonstance que cet avis ne mentionne pas l'ancien Moulin de la charité, situé dans le cimetière Montparnasse, classé monument historique, est sans incidence sur la régularité de cet avis.

26. En second lieu, aux termes de l'article L. 621-32 du code du patrimoine : « *Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. / L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords. / Lorsqu'elle porte sur des travaux soumis à formalité au titre du code de l'urbanisme ou au titre du code de l'environnement, l'autorisation prévue au présent article est délivrée dans les conditions et selon les modalités de recours prévues aux articles L. 632-2 et L. 632-2-1* ». L'article L. 632-2 du même code dispose quant à lui : « *I. – L'autorisation prévue à l'article L. 632-1 est, sous réserve de l'article L. 632-2-1, subordonnée à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France, le cas échéant assorti de prescriptions motivées. A ce titre, ce dernier s'assure du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant. Il s'assure, le cas échéant, du respect des règles du plan de sauvegarde et de mise en valeur ou du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine. Tout avis défavorable de l'architecte des Bâtiments de France rendu dans le cadre de la procédure prévue au présent alinéa comporte une mention informative sur les possibilités de recours à son encontre et sur les modalités de ce recours (...)* ».

27. Il ne résulte d'aucune des dispositions citées ci-dessus que l'architecte des Bâtiments de France serait tenu d'assortir son avis de prescriptions et de le motiver en l'absence de celles-ci. Par suite, le moyen doit être écarté.

En ce qui concerne le moyen tiré de l'absence de production du document exigé en matière de stationnement :

28. L'article UG.12.1 du règlement du plan local d'urbanisme de Paris n'impose pas de normes minimales pour le stationnement lorsque la construction porte sur des bureaux. Par suite, Mme S ne peut utilement se prévaloir de la méconnaissance l'article R. 431-26 du code de l'urbanisme.

Sur la légalité interne :

En ce qui concerne le terrain d'assiette pris en considération :

29. En premier lieu, aux termes de l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme : « *Les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et les déclarations préalables sont*



*adressées par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposées à la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés : / a) Soit par le ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux ; / b) Soit, en cas d'indivision, par un ou plusieurs co-indivisaires ou leur mandataire ; / c) Soit par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique* ». Aux termes du dernier alinéa de l'article R. 431-5 du même code : « *La demande comporte également l'attestation du ou des demandeurs qu'ils remplissent les conditions définies à l'article R. 423-1 pour déposer une demande de permis* ». En vertu de l'article R. 431-4 du même code, le dossier est réputé complet lorsqu'il comprend les informations et pièces limitativement énumérées aux articles R. 431-5 à R. 431-33-1, aucune autre information ou pièce ne pouvant être exigée par l'autorité compétente. Par ailleurs, comme le rappelle le dernier alinéa de l'article A. 428-4 du même code, le permis est délivré sous réserve du droit des tiers, il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme, il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme.

30. Il résulte de ces dispositions que, sous réserve de la fraude, le pétitionnaire qui fournit l'attestation prévue à l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme selon laquelle il remplit les conditions fixées par l'article R. 423-1 du même code doit être regardé comme ayant qualité pour présenter sa demande. Il résulte également de ces dispositions qu'une demande d'autorisation d'urbanisme concernant un terrain soumis au régime juridique de la copropriété peut être régulièrement présentée par son propriétaire, son mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par lui à exécuter les travaux, alors même que la réalisation de ces travaux serait subordonnée à l'autorisation de l'assemblée générale de la copropriété, une contestation sur ce point ne pouvant être portée, le cas échéant, que devant le juge judiciaire. Une telle contestation ne saurait, par elle-même, caractériser une fraude du pétitionnaire entachant d'irrégularité la demande d'autorisation d'urbanisme.

31. En l'espèce, le pétitionnaire a accompagné sa demande de permis de construire d'une annexe où il atteste avoir qualité pour ce faire, remplissant ainsi les conditions de l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme précité. En tout état de cause, il ressort des pièces du dossier que deux résolutions ont approuvé le dépôt de la demande de permis de construire, l'une de l'assemblée générale des copropriétaires du syndicat principal de l'EITMM et l'autre du syndicat s A de l'EITMM. Par suite, ce dernier, mandaté en ce sens, était qualifié pour solliciter un permis de construire sur une unité foncière appartenant au syndicat principal de l'EITMM.

32. En second lieu, il ne ressort pas des pièces du dossier, notamment du formulaire cerfa déposé par le pétitionnaire le 31 juillet 2017 et sa rubrique 3.1, que la demande de permis de construire n'ait pas concerné toute l'unité foncière sur laquelle est assis le projet.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance de plusieurs dispositions du règlement du plan local d'urbanisme de Paris :

S'agissant des textes applicables :

33. Aux termes du VI des dispositions générales du règlement du plan local d'urbanisme de Paris : « *Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions*

*applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard. / Toutefois, peuvent être autorisés, pour tout type de constructions : / - des travaux visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, qu'ils soient ou non conformes aux articles 6, 7, 8, 9, 10, UG.11.2, UGSU.11.2, UG.11.3, UGSU.11.3, 12, 13 ; / - des travaux visant à améliorer la performance énergétique ou à développer la production d'énergie renouvelable dans les constructions, qu'ils soient ou non conformes aux articles 6, 7, 8, 9, 12 ou 13 ».*

34. Aux termes du 4° de l'article UG. 10.1 du règlement du plan local d'urbanisme de Paris : « 4° - *Travaux sur les constructions existantes / (...) / Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur dans le respect des dispositions de l'article UG.11 relatives à l'aspect des constructions. / Il en est de même des équipements et des serres de production agricole installés sur les toitures ».*

S'agissant de la contestation du caractère de construction existante :

35. Le projet concerné pour lequel un permis de construire a été délivré vise bien la Tour Montparnasse et consiste en des travaux de réhabilitation et de mise aux normes, conservant intégralement la structure existante, comme le relève l'étude d'impact. Par suite, la circonstance que les remarques de la mission régionale d'autorisation environnementale permettent de mesurer l'ampleur des travaux projetés n'affecte pas l'appréciation portée sur leur nature. De même, la modification du mode de calcul des surfaces de plancher affectées par le projet, ou en tout état de cause de celles-ci directement entre la participation au concours et la demande de permis de construire, est indifférente à cet égard. Enfin, la modification des accès et les démolitions partielles envisagées, quelle que soit leur ampleur, dès lors qu'elles n'ont pas d'impact sur la structure existante de l'édifice, sont également indifférentes. Par suite, les travaux envisagés, qui n'affectent pas la structure de l'édifice, ne peuvent être regardés comme constituant une reconstruction d'immeuble, mais présentent bien le caractère de travaux à exécuter sur une construction existante.

S'agissant de la construction d'un pavillon en extension de la Tour Montparnasse :

36. Aux termes de l'article UG 10.1 du règlement du plan local d'urbanisme de Paris de Paris : « *Sans préjudice des dispositions énoncées aux § 1° à 5° ci-après, aucune construction, installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser - la hauteur plafond fixée sur le terrain par le Plan général des hauteurs (...) ».* Il ressort du plan des hauteurs, annexé au règlement du plan local d'urbanisme, que le terrain d'assiette du projet se situe dans une zone dont le plafond des hauteurs a été fixé à 31 mètres.

37. Il ressort de la notice architecturale qu'il est prévu que la hauteur du pavillon projeté en extension de la Tour Montparnasse soit nettement inférieure à la hauteur limite de 31 mètres mentionnée au point précédent. Dès lors, les travaux de construction d'un pavillon en extension de la Tour Montparnasse sont sans effet, au sens des dispositions précitées du règlement du plan local d'urbanisme de Paris, sur la non-conformité à la réglementation d'urbanisme de la Ville de Paris de la hauteur du bâtiment principal existant.

S'agissant de la mise aux normes de la Tour Montparnasse :

38. D'une part, Mme S conteste que les travaux prévus pour les niveaux R+3 à R+13, en ce qu'ils impliquent un épaississement de la Tour, soient nécessaires pour la mise aux normes dont se prévaut le syndicat s A de l'EITMM et allègue qu'ils ont des visées mercantiles. Toutefois, il ressort de la notice architecturale du projet que cet épaississement permet exclusivement de réaliser la mise aux normes thermique et acoustique des façades grâce à l'isolation qu'il améliore, réduit la prise au vent et qu'il se termine au niveau R+13 en raison du caractère technique du niveau R+15, à la structure porteuse distincte, le niveau R+14 constituant la transition entre deux principes de façades. Dans ces conditions, la requérante n'est pas fondée à soutenir que les travaux d'épaississement n'auraient pas pour objet la mise aux normes de l'édifice.

39. D'autre part, hormis les travaux mentionnés au point précédent, la surélévation de la Tour et la construction du pavillon mentionnée au point 37, il est constant que le reste des travaux projetés ont pour objet la mise aux normes de la Tour Montparnasse.

40. Enfin, si Mme S soutient que cette mise aux normes n'étant pas requise pour des constructions existantes, les travaux projetés ne sauraient répondre aux exigences posées par les dispositions du VI du règlement du plan local d'urbanisme de Paris précité, il ne résulte pas de ces dispositions que leur application soit subordonnée à une condition d'obligation juridique de mise aux normes. Par suite, le moyen tiré de ce que les travaux en litige auraient été autorisés en méconnaissance des dispositions précitées doit être écarté.

S'agissant de la surélévation projetée :

41. En premier lieu, il ressort des pièces du dossier que le niveau R+58 préexistait et ne constitue pas, en tant que tel, un élément de cette surélévation, celle-ci résultant donc de la création d'un niveau R+59 constitué d'une serre agricole.

42. En second lieu, il résulte des dispositions du 4° de l'article UG. 10.1 du règlement du plan local d'urbanisme de Paris, combinées avec celles du VI des dispositions générales, que si les travaux sur une construction existante ne respectant pas les règles de hauteur ne peuvent en principe être autorisés que s'ils n'aggravent pas la non-conformité de la construction au regard de ces règles, le règlement du plan local d'urbanisme de Paris prévoit une règle spéciale pour les serres de production agricole installées sur les toitures de constructions existantes en dépassement localisé de la hauteur autorisée, à condition toutefois de respecter les dispositions de l'article UG.11 du règlement du plan local d'urbanisme de Paris relatives à l'aspect des constructions.

43. Aux termes de l'article UG.11 du règlement du plan local d'urbanisme de Paris : « *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 (...)* ».

44. Mme S soutient que le projet de serre agricole méconnaît les dispositions précitées de l'article UG. 11 du règlement du plan local d'urbanisme de Paris dans la mesure où la mission régionale d'autorisation environnementale a demandé dans son avis que l'insertion dans son environnement de la surélévation de la Tour soit mieux justifiée. Il ressort toutefois des pièces du

dossier que, comme le précise le maître d'ouvrage dans sa réponse à cet avis, la réhabilitation de la Tour s'accompagne d'une recherche architecturale dans l'amélioration de son aspect, la serre projetée est conçue en continuité avec le reste de la Tour et l'ensemble en résultant est harmonieux. Les circonstances à cet égard que la hauteur de la serre projetée soit supérieure à celle d'un étage de bureau et que des eaux aromatisées et des aromates y soient produits sont indifférentes. Par suite, le moyen tiré de ce que la surélévation projetée a été autorisée en méconnaissance des dispositions précitées du VI des dispositions générales, du 4° de l'article UG.10.1 et de l'article UG.11 du règlement du plan local d'urbanisme de Paris doit être écarté.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance de l'article U.G.6 du règlement du plan local d'urbanisme de Paris :

45. Aux termes de l'article UG.6.1 du règlement du plan local d'urbanisme de Paris : « *Sauf disposition graphique contraire, la partie verticale de la façade de toute construction à édifier en bordure de voie doit être implantée à l'alignement ou à la limite de fait de la voie\* (Voir dispositions générales applicables au territoire couvert par le PLU, § IV). / Toutefois : / - Lorsque l'environnement ou la sécurité des piétons et des personnes handicapées, ou l'expression d'une recherche architecturale les justifie, des retraits par rapport à l'alignement ou à la limite susvisée peuvent être admis (...)* ».

46. L'implantation à 9,1 mètres en retrait de la voie côté rue du Départ d'un pavillon en extension de la Tour Montparnasse s'explique, d'une part, par le souci d'assurer la continuité du cheminement piéton au pied de la Tour et sur la place Raoul Dautry et, d'autre part, par la réalisation d'une voie destinée à la circulation des véhicules pompiers côté rue du Départ. En tout état de cause, l'objet des dispositions précitées, qui est d'assurer un front bâti continu le long des voies dans un souci d'esthétique architecturale, ne trouve pas à s'appliquer en l'espèce s'agissant de la construction d'un bâtiment isolé qui n'est pas implanté dans le prolongement d'autres immeubles. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions précitées de l'article UG.6.1 du règlement du plan local d'urbanisme de Paris doit être écarté comme inopérant.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance de l'article UG.12 du règlement du plan local d'urbanisme de Paris :

S'agissant des vélos :

47. Aux termes de l'article UG.12.3 du règlement du plan local d'urbanisme de Paris : « *Les normes déterminant ci-après la surface des aires de stationnement des vélos et des poussettes ou le nombre d'emplacements s'appliquent à la création de surfaces de plancher de plus de 250 m<sup>2</sup>. / (...) / Les locaux destinés à cet usage doivent être accessibles facilement. Ils doivent être aménagés préférentiellement de plain-pied. Leur implantation en sous-sol peut être admise à titre exceptionnel, en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, ils doivent être isolés du stationnement des véhicules à moteur et garantir de bonnes conditions de sécurité. / (...) / Normes : / (...) / - Bureaux : / - Soit une surface au minimum égale à 3 % de la surface de plancher\* des locaux. / - Soit des locaux et/ou aires couvertes comportant des aménagements spécifiques permettant le stationnement du nombre de vélos correspondant à une unité pour chaque tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* du projet, suivant des dispositions assurant un accès immédiat à chacun des vélos remisés. / Les surfaces ou capacités réglementaires doivent être réalisées pour 1/2 au moins dans des locaux clos et couverts. Le stationnement complémentaire peut être assuré sur des aires couvertes dans les espaces libres. / - Commerce, artisanat, industrie, entrepôt, CINASPIC\* : / La superficie à réserver au stationnement des vélos*

*et des poussettes doit répondre aux besoins des utilisateurs, en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique* ». La partie VIII – Définitions des dispositions générales du plan local d'urbanisme définit, sous la rubrique « Destinations des locaux (articles 1, 2, 12 et 13) » les hébergements hôteliers comme « (...) *les établissements commerciaux d'hébergement classés, ou ayant vocation à l'être, de type hôtels et résidences de tourisme* (...) » et les commerces comme : « (...) *les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes* (...) », enfin les bureaux comme : « (...) *les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement* (...) ».

48. En premier lieu, contrairement à ce que soutient Mme S, le pourcentage déterminant la surface à réserver au stationnement des vélos et des poussettes pour les travaux soumis à une norme chiffrée s'applique à la surface des locaux créés et non à la surface de l'ensemble de la construction. En l'espèce, en application des dispositions précitées de l'article UG 12-3 du règlement du plan local d'urbanisme, l'obligation de créer une surface dédiée au stationnement des vélos et poussettes est de 109 m<sup>2</sup>. Aussi, et alors qu'il ressort des pièces du dossier que le projet comporte 354 m<sup>2</sup> de surfaces de plain-pied de stationnement de vélos et poussettes, le moyen tiré de ce que la surface de plain-pied réservée au stationnement de vélos serait insuffisante doit être écarté.

49. En deuxième lieu, si Mme S fait valoir que les besoins de surface de stationnement de vélos et poussettes de l'hôtel n'ont pas été évalués, les dispositions précitées de l'article UG.12.3 du règlement du plan local d'urbanisme de Paris, qui ne créent pas d'obligation chiffrée de création de surfaces dédiées au stationnement de vélos et poussettes pour les hôtels, prévoient seulement que les surfaces dédiées doivent répondre aux besoins des utilisateurs. Il ne ressort pas des pièces du dossier qu'en l'espèce, la surface totale de 904 m<sup>2</sup> dédiée à ce stationnement dans le projet serait insuffisante. Par suite, le moyen ainsi soulevé doit être écarté.

50. En troisième lieu, il ne ressort pas des pièces du dossier, notamment du formulaire de demande de permis de construire, que des surfaces de plancher à destination d'un CINASPIC soient créées. Par suite, le moyen tiré de ce que les besoins en stationnement le concernant n'auraient pas été évalués ne peut qu'être écarté.

#### S'agissant des deux-roues motorisés :

51. Aux termes de l'article UG.12.1 du règlement du plan local d'urbanisme de Paris : « *Tout parc doit réserver au stationnement des deux-roues motorisés au moins 2 % de sa surface, circulations non comprises, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>* ».

52. Si Mme S soutient que la surface créée de places de stationnement de deux-roues, de 30 m<sup>2</sup>, est insuffisante, d'une part, elle n'apporte aucune précision permettant d'apprécier le bien-fondé de cette allégation et, d'autre part et en tout état de cause, le projet n'a pas pour objet la création d'un parc de stationnement, tout au plus réaménage-t-il le parc existant. Mme S ne peut donc pas utilement soutenir que le projet aurait méconnu les dispositions précitées de l'article UG. 12.1 du règlement du plan local d'urbanisme de Paris.

53. Il résulte de ce qui précède que le moyen tiré de la méconnaissance de l'article UG. 12 du règlement du plan local d'urbanisme de Paris doit être écarté.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme :

54. Aux termes de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme : « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : / 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ; / 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ; / 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ; / 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ; / 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. / 6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul. / En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ».*

55. Il est constant que le règlement du plan local d'urbanisme de Paris a institué un périmètre de localisation d'équipement, ouvrage, espace vert public ou installation d'intérêt général à réaliser, tel que l'autorise l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme précité, sur le terrain concerné par le projet litigieux. Contrairement à ce que soutient Mme S, il ne s'agit pas d'un emplacement réservé mais d'une servitude consistant à indiquer la localisation prévue d'un ouvrage public, en application du dernier alinéa de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme précité, ainsi qu'en atteste son inscription à l'annexe IV du tome II du règlement du plan local d'urbanisme de Paris.

56. Il ne résulte d'aucune disposition ou principe général que l'inscription au plan local d'urbanisme d'une servitude de localisation d'un ouvrage public en application des dispositions précitées du dernier alinéa de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme empêcherait l'autorité compétente d'autoriser, dans le périmètre concerné, un projet ne prévoyant pas la réalisation immédiate de cet équipement. Un tel projet doit seulement être compatible avec le maintien de la servitude et la réalisation ultérieure de l'équipement dans le périmètre concerné.

57. En l'espèce, l'équipement en cause est un « équipement de logistique urbaine de 500 m<sup>2</sup> minimum ». Il ressort des pièces du dossier, notamment du plan de repérage de l'unité foncière, que le projet litigieux ne porte que sur la réhabilitation de la Tour, et que l'emprise des travaux s'inscrit dans une partie seulement du périmètre faisant l'objet de de la servitude mentionnée au point 56. Dès lors, le projet doit être regardé comme compatible avec le maintien de la servitude et la réalisation ultérieure, sur cette unité foncière, de l'équipement de logistique urbaine de 500 m<sup>2</sup> qu'elle implique. Le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme doit être écarté.

58. Il résulte de tout ce qui précède, sans qu'il soit besoin de se prononcer sur la fin de non-recevoir, que la requête de Mme S doit être rejetée.

Sur les frais liés à l'instance :

59. Aux termes de l'article L. 761-1 du code de justice administrative : « *Dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation* ».

60. Les dispositions de l'article L.761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de la Ville de Paris et du syndicat s A de l'EITMM, qui ne sont pas dans la présente instance parties perdantes, les somme que demande Mme S au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. En revanche, dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu, en application des mêmes dispositions, de mettre à la charge de Mme S, partie perdante, la somme de 2 000 euros à verser au syndicat s A de l'EITMM.

DECIDE :

Article 1<sup>er</sup> : La requête de Mme S est rejetée.

Article 2 : Mme S versera une somme de 2 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative au syndicat secondaire A de l'ensemble immobilier Tour Maine-Montparnasse.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à Mme C S, à la maire de Paris et au Syndicat s A de l'E I T M-M.