**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE PARIS**

N° 1920636/4-3

SOCIETE IMMO PPH

Mme Clémentine Voillemot
Rapporteure

Mme Katia de Schotten
Rapporteure publique

Audience du 3 décembre 2021
Décision du 7 janvier 2022

68-04-045
C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal administratif de Paris

(4ème Section – 3ème Chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés le 20 novembre 2019 et le 29 novembre 2021, la société à responsabilité limitée (SARL) Immo PPH, représentée par la Selarl Redlink, demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 5 avril 2019 par lequel la maire de Paris s'est opposée à la déclaration préalable portant sur un changement de destination d'un atelier destiné au commerce de gros en hébergement hôtelier dans un local situé au 81, rue du Temple dans le 3^{ème} arrondissement de Paris ;

2°) d'annuler la décision implicite rejetant implicitement son recours gracieux du 20 mai 2019 ;

3°) d'enjoindre à la maire de Paris de lui délivrer une décision de non opposition à la déclaration préalable pour le changement de destination du 27 novembre 2018, dans le délai d'un mois à compter de la notification du jugement à intervenir, sous astreinte de 300 euros par jour de retard ;

4°) d'enjoindre à la maire de Paris de procéder à une nouvelle instruction de la déclaration préalable de changement de destination du 27 novembre 2018, dans un délai de deux semaines à compter de la notification du jugement à intervenir, sous astreinte de 300 euros par jour de retard ;

5°) de mettre à la charge de la Ville de Paris la somme de 3 000 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la Ville de Paris n'établit pas que le signataire de la décision bénéficie d'une délégation de signature régulière ;
- l'article VI relatif aux définitions du règlement du PSMV ne constitue pas une règle d'urbanisme opposable aux demandes d'autorisation et les critères définissant les baies constituant l'éclairage premier des pièces principales ne s'appliquent que dans le cadre du champ d'application des articles US 7, US 8 et US 10 du PSMV ;
- l'éclairage du local respect les prescriptions de l'article US 7.1 du PSMV applicable au changement de destination ;
- le PSMV est entaché d'illégalité en ce qu'il crée de nouvelles destinations en dehors de celles énumérées de façon exhaustive à l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme et ces dispositions illégales doivent, par la voie de l'exception d'illégalité, être .

Par un mémoire en défense, enregistré le 19 novembre 2021, la Ville de Paris conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir que les moyens ne sont pas fondés.

Vu les pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le règlement du plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé du Marais approuvé par arrêté du préfet de Paris, préfet de la région d'Île-de-France du 18 décembre 2013 ;
- 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 Mme Voillemot,
- les conclusions de Mme de Schotten, rapporteure publique ;
- et les observations de Me Soulier, représentant la société Immo PPH.

Considérant ce qui suit :

1. La société Immo PPH a déposé le 27 novembre 2018 une déclaration préalable pour un changement de destination d'un local à usage de commerce de gros situé au 81, rue du Temple dans le 3^{ème} arrondissement de Paris, en hébergement hôtelier. Par un arrêté du 5 avril 2019, la maire de Paris s'est opposée à la déclaration préalable. La société Immo PPH a formé un recours gracieux le 20 mai 2019. En l'absence de réponse après l'expiration d'un délai de deux mois, une décision implicite de rejet est née. La société Immo PPH demande l'annulation de ces deux décisions.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. En premier lieu, aux termes l'article VI du chapitre I du plan de sauvegarde et de mise en valeur du Marais intitulé « Définitions » : « *Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques* ». S'agissant de la définition des « *Baies constituant l'éclairage premier de pièces principales (articles US.7, US.8, US.10)* », cet article VI dispose que : « *Une pièce principale doit comporter au moins une baie constituant son éclairage premier, qui satisfasse aux trois conditions suivantes : - comporter une hauteur d'allège ne dépassant pas 1,20 mètre - posséder la plus importante superficie de clair de jour, si la pièce comporte d'autres baies - disposer d'un éclairage conforme aux dispositions des articles US.7 et US.8 (largeur de vue, prospect) et US.10 (gabarit- enveloppe)* ». La définition de la pièce principale (articles US.7, US.8, US.10) est rédigée en ces termes : « *Est considérée comme pièce principale toute pièce destinée au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue (Voir Baies constituant l'éclairage premier de pièces principales)* ».

3. Si la définition des baies constituant l'éclairage premier de pièces principales donnée par les dispositions précitées de l'article VI des dispositions générales du règlement du plan de sauvegarde et de mise en valeur du Marais s'applique dans le cadre des articles 7, 8 et 10 de la zone US de ce règlement, chacun de ces articles prévoit que les changements de destination de locaux situés dans des bâtiments non conformes aux règles de prospect, de distance entre façades, de largeur de vue et de gabarit enveloppe peuvent être admis, à condition qu'après travaux, les locaux présentent notamment des conditions d'éclairage satisfaisantes, lorsque le changement porte sur une construction achevée à la date d'entrée en vigueur du règlement, ce qui est constant en l'espèce. Saisie d'une demande de changement de destination, la maire de Paris ne pouvait ainsi sans erreur de droit s'opposer à la déclaration préalable de travaux au motif que les baies constituant l'éclairage premier de pièces principales ne répondaient pas aux critères définis à l'article VI des dispositions générales du plan de sauvegarde et de mise en valeur du Marais sans examiner si le local présentait néanmoins des conditions d'éclairage satisfaisantes.

4. Pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun autre moyen n'est de nature à justifier l'annulation de la décision attaquée.

5. Il résulte de tout ce qui précède que l'arrêté du 5 avril 2019 par lequel la maire de Paris s'est opposée à la déclaration préalable de travaux, implicitement confirmé sur recours gracieux, doit être annulé.

Sur les conclusions à fin d'injonction et d'astreinte :

6. Aux termes du premier alinéa de l'article L. 911-1 du code de justice administrative : « *Lorsque sa décision implique nécessairement qu'une personne morale de droit public (...) prenne une mesure d'exécution dans un sens déterminé, la juridiction, saisie de conclusions en ce sens, prescrit, par la même décision, cette mesure assortie, le cas échéant, d'un délai d'exécution* ».

7. Aux termes de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme dispose : « *Les destinations de constructions sont : / (...) 3° Commerce et activités de service ; /* » ; qu'aux termes de l'article R. 151-28 du même code : « *Les destinations de constructions prévues à*

l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes : / (...) 3° Pour la destination "commerce et activités de service" : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ; / » ; qu'aux termes de l'article R. 421-17 de ce code : « Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants : / (...) b) Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 151-27 ; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal et le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28 » ;

8. Il résulte de ces dispositions que les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28 du code précité ne sont pas soumis à déclaration préalable. Le projet de la société requérante, portant sur un changement de destination d'un atelier destiné au commerce de gros en hébergement hôtelier, consiste en un changement entre sous-destinations d'une même destination et n'était donc pas soumis à déclaration préalable. Par suite, il n'y a pas lieu d'enjoindre à la maire de Paris de délivrer un certificat de non opposition à travaux ou de procéder à une nouvelle instruction de la déclaration préalable sur le fondement des dispositions de l'article L. 911-1 du code de justice administrative.

Sur les frais liés au litige :

9. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la Ville de Paris une somme de 1 500 euros au titre des frais exposés par la société Immo PPH et non compris dans les dépens.

DECIDE :

Article 1^{er} : L'arrêté de la maire de Paris du 5 avril 2019 portant opposition à déclaration préalable, implicitement confirmé sur recours gracieux, est annulé.

Article 2 : La Ville de Paris versera la somme de 1 500 euros à la société Immo PPH sur le fondement de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à la société Immo PPH et à la Ville de Paris.

Délibéré après l'audience du 3 décembre 2021, à laquelle siégeaient :

M. Duchon-Doris, président,
Mme Voillemot, première conseillère,
M. Grandillon, premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 7 janvier 2022.

La rapporteure,

Le président,

C. VOILLEMOT

J-C. DUCHON-DORIS

La greffière,

I. SZYMANSKI

La République mande et ordonne au préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris, en ce qui le concerne, ou 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 du présent jugement.