

À Mesdames et Messieurs
les Président et Conseillers
composant le Tribunal administratif de Paris

MÉMOIRE EN RÉPLIQUE

POUR

La **SCI X**, domiciliée au 14 rue Affre, 75018 Paris, représentée par sa gérante,
Madame P, domiciliée en cette qualité audit siège,

CONTRE

La décision du maire de Paris du 18 juin 2014 de rejeter implicitement le recours gracieux formé par la requérante le 17 avril 2014 contre la décision du 17 février 2014 n° DP 075 118 14 V0056 faisant opposition aux travaux présentés dans une Déclaration préalable déposée le 31 janvier 2014, enregistrée le 4 février 2014, tendant à la « régularisation de l'uniformisation d'ouvertures préexistantes et la restitution d'ouvertures anciennes sur la façade sud de l'immeuble 3-5 rue Saint Bruno / 14 rue Affre à Paris (75018), avec pose de grilles de défense » (**Pièce 1**).

Affaire n° 1415220 / 7-3

PLAISE AU TRIBUNAL

Le mémoire en défense déposé par la Mairie de Paris le 11 août 2015 appelle, de la part de la requérante, les observations suivantes :

I. À TITRE LIMINAIRE

I.1. Sur la représentation de la SCI X

Dans son mémoire introductif de la présente instance n° 1415220, du 18 août 2014, enregistré le 21 août 2014, la SCI requérante a indiqué qu'elle était une société civile immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris le 26 juin 2000 sous le n° 432 046 456 RCS Paris (**Pièce 2**).

Sa gérante, Madame P, est mandatée pour la représenter dans le cadre du litige qu'elle a depuis 2011 avec la Direction de l'Urbanisme de la Mairie de Paris et, au besoin, à ester en justice (**Pièce 25**).

I.2. Sur l'intervention directe de la SCI dans la présente instance

Madame P à titre personnel a engagé devant votre Tribunal, en date du 24 décembre 2014, une action en plein contentieux dans laquelle elle est représentée (...).

Tout en confirmant la constitution (...) dans l'instance n° 1432018, la SCI intervient sans avocat dans la présente affaire.

II. SUR LE FOND

II.1. Exposé des faits

L'immeuble sur lequel porte la déclaration préalable à laquelle il a été fait opposition le 17 février 2014 date de la seconde moitié du XIX^e siècle :

- l'acte notarié produit fait remonter l'origine de propriété à l'année 1874 (**Pièce 5**) ;
- le « *Casier sanitaire des maisons de Paris* » date la construction du 14 rue Affre de 1840 (**Pièce 26**) ;
- la commune de Megève (Haute Savoie) en est recensée comme propriétaire lors des travaux de raccordement à l'égout enregistrés par la Préfecture de la Seine le 9 mai 1932 (**Pièce 27**).

Cet immeuble est - dès l'origine, comme en atteste les plans et croquis annexés aux documents précités - composé de trois bâtiments à usage d'habitation, et se situe aujourd'hui sur la parcelle n° 18 du cadastre de Paris, feuille 000 CI 01.

L'objet de la déclaration préalable du 31 janvier 2014 concerne exclusivement le bâtiment C et, du bâtiment C, seulement la façade sud (**Pièce 6**).

Historique de la question

Sur la façade sud du 14 rue Affre se situent quinze ouvertures donnant sur la parcelle voisine du 16 rue de Jessaint. De haut en bas et de gauche à droite, elles sont numérotées de 1 à 15 pour la facilité de l'exposé de fait (**Pièce 7**).

Des quinze ouvertures, qui sont toutes d'origine de l'immeuble (**Pièce 8**), douze étaient apparentes et en usage du temps de l'ancien propriétaire de la parcelle du 16 rue de Jessaint (n° 1 à 12) et trois (n° 13, 14 et 15) avaient été obstruées dans les années 1960 lors de la construction d'un bâtiment à usage de hangars d'un étage sans qu'aucune autorisation ou convention ne figure au dossier.

Il appert en effet que l'un des premiers permis de construire sur la parcelle du 16 rue de Jessaint date du 13 juin 1913 (**Pièce 28**). Il a été établi au bénéfice de la Société Librairie Hachette & Cie, domiciliée au 19 Boulevard Saint Germain à Paris, qui l'avait sollicité le 8 mai 1913 afin d'édifier un « *hangar provisoire* » sur le « *terrain* » (alors non bâti) dont elle était propriétaire à l'« *intérieur* » de la parcelle, c'est-à-dire en cœur d'îlot (**Pièce 29**).

Au fil des ans, d'autres ateliers ou hangars provisoires se sont installés en cœur d'îlot et rapprochés du mur du 14 rue Affre, au point de l'occuper en R+1.

La trace du toit d'un hangar R+1 en fond de parcelle est en effet bien visible sur la photo qui montre le mur de moellons sommairement blanchi du temps du hangar (**Pièce 9**).

Ce bâtiment en R+1 et l'ensemble des hangars qui occupaient le 16 rue de Jessaint (**Pièce 10**) ont été démolis en 2009 sous le contrôle d'un expert judiciaire désigné par le Tribunal de Grande Instance de Paris à la demande de la Ville de Paris.

La Ville de Paris était en effet devenue propriétaire de ces hangars par une ordonnance d'expropriation du 16 octobre 2006 et en prévoyait la démolition dans le cadre d'un projet d'aménagement d'espace vert sur la parcelle n° 22 du cadastre.

Expertise préventive avant démolition

Un permis de démolir a ainsi été accordé à la Ville de Paris le 20 octobre 2008 pour faire place à un jardin municipal au statut d'équipement public de proximité dont l'arrondissement aurait la charge (articles L.2511-16 et suivants Code général des collectivités territoriales et délibération du Conseil du 18^e arrondissement du 11 juin 2012).

L'expert nommé par l'ordonnance du TGI du 17 octobre 2008 a visité les appartements concernés par les ouvertures objet de la demande préalable et du présent recours en date du 6 janvier 2009 (cf. Benoît JULLIEN, architecte expert près la Cour d'appel de Paris, Pré-rapport d'expertise, Tomes I et II, 9 juin 2009, référence TGI RG 08/58150).

Préexistence des ouvertures

Lors de sa visite du 6 janvier 2009, l'expert a notamment photographié de l'intérieur les ouvertures n° 1, 5 et 6, 7 et 8, 9, 11 et 12 dans l'état où elles se trouvaient alors, soit avant l'acquisition et la démolition par la Ville des anciens hangars (**Pièce 11**).

Il a par ailleurs pris des photos extérieures de la façade les 8 et 9 janvier 2009 (**Pièce 12**). Il ressort ainsi de cette expertise la préexistence des ouvertures n° 1 à 12, certaines ayant été modifiées au fil des années, pour la plupart rapetissées comme en témoignent les briques réduisant l'ouverture antérieure des fenêtres n° 2, 3, 4, 5, 6 (**Pièce 9**).

La fenêtre n° 1 avait, pour sa part, été restituée à sa taille initiale avant 2006 selon la même illustration et les photographies antérieures à 2006-2009, période d'acquisition et démolition de l'immeuble voisin par la Ville de Paris (**Pièces 9 et 12**).

Les ouvertures n° 13, 14 et 15 - et probablement une ouverture non rouverte n° 13bis qu'on distingue sur l'illustration déposée en pièce 9 - avaient été obstruées dans les années 1960 du fait de la construction des hangars précités, à usage notamment de boxes pour automobiles.

Connaissance de la préexistence des ouvertures par la Ville de Paris

En dépit des éléments probants émanant d'un expert dont elle avait elle-même demandé la désignation par le TGI de Paris avant de démolir les immeubles de la parcelle, la Ville de Paris prétend qu'« *il ne ressort d'aucune des pièces fournies par la SCI X que la façade comportait à l'origine les ouvertures* », dont la défenderesse croit pouvoir dire qu'elles auraient été « *créées récemment par la société requérante* » (page 4 du mémoire en défense).

Or, avant même de considérer les éléments déjà produits par la requérante, dont plusieurs réunis par l'expert en référé préventif avant démolition, la Ville de Paris était en mesure de connaître l'existence de ces ouvertures depuis 1976 en tout cas, comme l'établit les pièces émanant d'elle-même, Ville de Paris, dans le cadre de l'instruction d'autorisations d'urbanisme sur la parcelle du 16 rue de Jessaint.

Le 11 mai 1977, la Ville de Paris fera en effet droit à une demande de permis du 8 novembre 1976 en vue de la construction de garages et ateliers à l'intérieur de la propriété du 16 rue de Jessaint (**Pièce 30**).

Des plans joints à cette demande de permis de construire, il ressort que la façade du 14 rue Affre comportait les ouvertures n° 1 à 12 (**Pièce 31**), qui plus est dans leurs dimensions restituées par la requérante et non réduites comme il est arrivé artificiellement à certaines d'entre elles (Pièce 9 pour mémoire).

Lors de l'instruction de ce permis, une habitante du 14 rue Affre, occupant un appartement au 1^{er} étage depuis le 5 octobre 1969, s'était inquiétée de la surélévation d'un hangar en adressant une photographie sur laquelle l'ensemble des ouvertures n° 1 à 12 du 14 rue Affre est également visible, la fenêtre n° 12

apparaissant clairement rapetissée pour faire place au toit du hangar installé depuis les années 1950 (**Pièce 32**).

L'habitante du 14 rue Affre depuis octobre 1969 joignait également des photographies intérieures confirmant la préexistence des ouvertures aux travaux qui se profilaient en 1976 (**Pièce 33**).

Comme déjà largement démontré par la requérante, ces ouvertures n'étaient pas des jours de souffrance, quelle que soit la qualification non autorisée qui a alors pu leur être donnée, étant entendu que seule la définition du code civil fait foi en la matière et que les caractéristiques du jour de souffrance n'étaient à aucun moment réunies pour aucune des ouvertures de l'immeuble considéré.

Il est au demeurant avéré que les plans déposés dans le cadre de ce permis font état de « *baies fenêtres existantes* » (**Pièce 34**).

Les pièces n° 31 à 34 produites par la SCI requérante démontrent ainsi au delà de tout doute possible l'existence de baies en octobre 1969, novembre 1976 et mai 1977, soit largement plus de trente ans avant l'acquisition et la démolition des hangars par la Ville de Paris et les velléités encore ultérieures de la défenderesse de faire obstruer ces ouvertures.

La négation de cette réalité par la Ville de Paris, tout au plus atténuée par l'évocation de « fenestrons », paraît dérisoire devant les faits établissant l'existence des ouvertures plusieurs décennies avant son acquisition du bien et sa tentative (tardive) de les faire fermer.

On peut ajouter que la Ville de Paris méconnaissait d'autant moins la façade sud du 14 rue Affre qu'elle a suivi le devenir des hangars aux cours des dernières années en prévision de l'acquisition de la parcelle par elle-même, et plus tôt en prévision de son acquisition par la RIVP, Régie immobilière de la Ville de Paris dont elle est la principale actionnaire.

Dans le cadre du suivi du permis du 11 mai 1977 dont nous venons de produire plusieurs éléments et plans établissant l'existence des ouvertures du 14 rue Affre, une visite d'un agent de la Mairie a constaté en effet, le 14 mars 1983, que des travaux de réalisation dudit permis étaient encore en cours six ans plus tard, et « *donc largement périmés* » selon la note établie par l'agent (**Pièce 35**).

Cette note, qui aura sans doute été suivie d'une enquête, indique : « *Ce terrain doit être acheté par la RIVP* ».

Uniformisation des quinze ouvertures

Entre 2000 et 2009, la SCI X a restitué chacune des ouvertures préexistantes. Elle l'a fait sans déclaration préalable, ce qu'elle a officiellement regretté lors de plusieurs rencontres avec les agents de la Mairie et en tentant à deux reprises de régulariser la situation.

Comme elle l'a indiqué dans le cadre de la procédure pénale engagée contre elle par la Mairie de Paris (voir ci-après), la SCI requérante ignorait en effet qu'il fallait déposer une déclaration préalable pour redonner aux ouvertures leurs dimensions d'origine.

Ne procédant en effet à **aucune création d'ouvertures**, elle pensait bien faire en uniformisant les ouvertures préexistantes et ne s'en est au demeurant guère cachée, comme en témoignent sa participation à l'expertise préventive et ses correspondances avec l'avocat de la Ville et l'expert désigné à la demande de la Ville de Paris par l'ordonnance de référé préventif précitée.

La Ville de Paris, pour sa part, n'a vu aucun problème à cette situation, n'intervenant à l'encontre de la requérante que le 14 janvier 2011. Dans un premier temps, la Ville de Paris a en effet préparé et négocié avec la SCI X le ravalement du mur sur lequel celle-ci aurait - *selon une thèse laborieusement construite après coup par la Direction de l'Urbanisme* - créé des fenêtres ou agrandi des jours de souffrance, ce qui lui vaudra une dénonciation pénale en même temps qu'une injonction de rétablissement du mur pignon (voir développements en droit sous chiffre II.2 ci-après).

Ravalement sous l'égide de la Ville de Paris

Par courrier du 17 mars 2009, soit avant la démolition des hangars qui étaient venus s'appuyer sur sa façade, et près de deux ans avant la première intervention de la Direction de l'Urbanisme du 14 janvier 2011, la requérante informait l'expert judiciaire de son intention de ravalier son mur une fois terminés les travaux de démolition de l'immeuble voisin (**Pièce 13**).

La question du ravalement fut ensuite l'objet d'un dire de l'avocat de la Ville de Paris en date du 12 octobre 2009, indiquant :

- « *La Société COLOMBO a confirmé que le ravalement de la façade serait réalisé à hauteur des héberges démolies et ce, aux frais de la Ville* ».
- « *Dans l'hypothèse où la SCI X souhaiterait une extension de ce ravalement aux étages supérieurs, la Sté COLOMBO pourrait étendre ce dernier, moyennant une prise en charge financière* ».
- « *La Ville de Paris souhaite également indiquer que (la SCI X) a modifié l'aspect de sa façade (...). Deux fenêtres ont été remplacées en modifiant leurs dimensions afin de permettre des vues plus importantes sur le jardin* » (**Pièce 14**).

Tout en contestant l'appréciation faite par le conseil de la Ville de Paris sur l'objet du remplacement de deux fenêtres, il est relevé que la première allusion par la Ville de Paris à une modification de façade date du 12 octobre 2009.

Elle ne concerne que deux fenêtres sur quinze, le mot *fenêtres* venant au demeurant qualifier les ouvertures existantes sous la plume du conseil de la Ville de Paris.

Pour le surplus, l'assertion selon laquelle leur prétendu « *remplacement* » aurait eu pour objet « *de permettre des vues plus importantes sur le jardin* » est erronée, fondée sur une appréciation de faits non vérifiés puisque qu'il n'existait alors et qu'il

n'existe toujours aucune vue sur la parcelle du 16 rue de Jessaint (Reportages photographiques expert [2009] et requérante [2014] : **Pièce 11** et **Pièce 15**).

La requérante confirme en effet sur ce point qu'en raison de leur emplacement en hauteur dans les cuisines, toilettes ou salles de bains où elles se situent, les ouvertures ne donnent **aucune vue directe** sur le jardin, étant rappelé que la mention d'un jardin ne doit en l'occurrence avoir aucune incidence sur l'appréciation des faits et du droit, les fenêtres préexistantes n'ayant jamais donné (du temps des hangars comme du temps du jardin) que sur les immeubles impairs de la rue de Jessaint, à l'autre bout des hangars qui avaient pris place au 16 de ladite rue.

Dans un nouveau dire du 9 juillet 2010, le conseil de la Ville indiquait encore :

- « *Les travaux de ravalement (du mur de la SCI X) sont en cours de réalisation. Toutefois, ils se limiteront à la partie basse du mur, conformément à la commande de la Ville de Paris* ».
- « *Par ailleurs, (la Ville de Paris) nous signale l'apparition de nouvelles ouvertures sur la façade située en fond de parcelle, celles-ci n'ayant vraisemblablement pas fait l'objet d'autorisations* » (**Pièce 16**).

Parfaitement au fait de la situation historique, la SCI X prit alors le soin de **corriger sans tarder cette position** dans un courrier du 8 août 2010 adressé directement à l'avocat de la Ville :

- « *Je tenais à vous préciser que les ouvertures apparues dans la façade de notre immeuble ne sont pas des "créations". En effet, toutes ces ouvertures existaient mais avaient été "bouchées" dans les années 1960 lorsque avait eu lieu la construction du tènement immobilier (anciens entrepôts ou garages) qui montait à une hauteur de la moitié du deuxième étage de l'immeuble* ».
- « *En vous remerciant de porter cet élément à la connaissance de (la Ville de Paris)* » (**Pièce 17**, soulignement ajouté).

Intervention de la Direction de l'Urbanisme

Ce n'est qu'à l'issue de ce deuxième échange entre la Ville et la requérante via l'expert judiciaire, et une fois organisé entre elles la question du ravalement de la façade avec ses fenêtres d'origine restituées, que la Direction de l'Urbanisme est intervenue en dressant un procès-verbal d'infraction en date du 17 décembre 2010 (**Pièce 18**).

Le PV d'infraction du 17 décembre 2010 a été communiqué à la requérante par la Direction de l'Urbanisme par LRAR du 14 janvier 2011 l'invitant procéder, sous un mois, à la suppression de toutes ces ouvertures et à la restitution du mur pignon » (**Pièce 18bis**).

La requérante a ainsi été informée en même temps qu'était ouverte contre elle une instruction pénale, et sans que lui soit offerte la possibilité d'expliquer le statut des ouvertures qu'elle avait pourtant elle-même expressément et officiellement signalées à l'expert judiciaire et à la Ville de Paris comme préexistantes à son acquisition de

l'immeuble en 2000, a fortiori préexistantes à l'acquisition de l'immeuble voisin par la Ville de Paris en 2006.

À réception du PV d'infraction, la requérante a d'ailleurs tenté de rappeler ses précédents courriers et demandé un entretien par lettre du 19 janvier 2011 adressée à « Monsieur le Directeur du Service de l'Urbanisme » :

- « *Suite au PV d'infraction dont j'ai reçu signification, je demande un rendez-vous avec l'architecte voyer du XVIII^e arrondissement afin d'exposer en qualité de propriétaire de l'immeuble du 14 rue Affre l'existence des ouvertures du mur pignon de notre propriété donnant sur le 16 rue de Jessaint* » (**Pièce 19**).

La Direction de l'Urbanisme a accusé réception de cette demande le 28 janvier 2011 et invité la SCI X à se rapprocher du service instructeur « *afin d'étudier (sa) demande* » (**Pièce 20**).

Dite demande n'a cependant pas pu être étudiée, la requérante n'ayant pas été autorisée à exposer, lors du rendez-vous sollicité par elle, fixé au 14 février 2011, la situation de fait et de droit qui prévalait avant la procédure enclenchée contre elle.

Elle fut intimée par la Direction de l'Urbanisme de déposer une demande d'occultation des ouvertures par des pavés de verre, une première déclaration préalable étant ainsi déposée dans la précipitation, le 15 février 2011, dans le contexte pressant de la procédure pénale engagée, procédure qui sera pourtant classée sans suite par le Parquet le 24 mai 2012 au motif d'un « *préjudice peu important* » (**Pièce 21**).

Indépendamment du fait qu'elle conduisait à la perte illégitime d'un droit que la requérante n'a alors pas eu le loisir d'expliquer et de défendre, la déclaration préalable consistant à poser des pavés de verre à l'emplacement des ouvertures préexistantes s'est révélée impraticable.

Les travaux ont en conséquence été interrompus, la requérante s'assurant que la Direction de l'Urbanisme en soit dûment prévenue, informant Mmes Géraldine COUPIN, Brigitte RICHARD et Catherine BONNIN qu'une nouvelle déclaration préalable (DP) serait déposée aux fins de régularisation :

- La DP du 15 février 2011 et l'autorisation administrative subséquente du 9 mai 2011 étaient en effet devenues caduques, la plainte de la Mairie avait été classée sans suite par le Parquet.

C'est dans ce contexte qu'est intervenue la déclaration préalable avant travaux du 31 janvier 2014, rejetée par la décision du 17 février 2014 objet du recours gracieux du 17 avril 2014, à son tour rejeté implicitement par le maire de Paris en date du 18 juin 2014, décision elle-même objet de la présente requête devant le Tribunal de céans.

La seconde DP entendait régulariser la situation en considérant que, tant pour prévenir les risques de chute d'objet des appartements sur la bande de terre aménagée au sol contre le mur de la SCI X que pour dissuader les tentatives d'accès

aux appartements depuis le jardin, il convenait d'apposer des grilles de défense sur les fenêtres des deux étages inférieurs, soit les fenêtres n° 9 à 15 (Option 1), le cas échéant sur l'ensemble des ouvertures n° 1 à 15 (Option 2).

La Direction de l'Urbanisme s'y oppose au motif que « *l'implantation des baies face à une limite séparative ne dispose ni du prospect ni de la largeur de vue réglementaires (articles UG.7.1.2 du règlement du PLU de Paris)* ».

II.2. Discussion en droit

Statut des ouvertures

L'évocation du seul article UG.7.1.2 du PLU de Paris indique que la Direction de l'Urbanisme qualifie désormais les ouvertures dont il est question de « *baies ne constituant pas l'éclaircissement premier de pièces principales* ».

La requérante prend acte que ces ouvertures, déjà qualifiées de « *fenêtres* » par le conseil de la Ville de Paris dans son dire du 12 octobre 2009 à l'expert préventif avant démolition, ne sont en tous les cas plus qualifiées de « *jours de souffrance* » par la Direction de l'Urbanisme, comme c'était le cas dans ses actes de procédures pénales et administratives de décembre 2010 et janvier 2011 (**Pièces 18 et 18bis**).

Elle rappelle à toutes fins que les photos de l'expertise préventive (**Pièces 11 et 12**) témoignent de l'existence d'ouvertures d'origine qui ne sont en rien des jours de souffrance, ceux-ci étant caractérisés par la hauteur à compter du sol (1 m 90) et le fait qu'ils sont en verre opaque sur des châssis dormants (articles 676 et 677 du Code civil).

Les ouvertures visibles sur les photos de l'expert sont en effet transparentes et ouvrantes, tantôt à vantaux ouvrant latéralement, tantôt à soufflet ouvrant verticalement. Elles sont situées dans des orifices dont la taille à l'intérieur correspond à ce qui est visible en façade extérieure sur les illustrations jointes.

Ces orifices sont en moyenne de 90 cm en largeur sur 70 cm en hauteur pour les plus grandes, de 40 cm en largeur sur 60 cm en hauteur pour les plus petites. Vu de l'intérieur ou de l'extérieur sur les photos de l'expert, leur comblement par briques rouges pour les fenêtres n° 2 à 6 puis 11 et 12 coïncide.

Ces orifices sont construits d'origine à une hauteur moyenne de 160 cm du sol et aucune des fenêtres qu'ils ont accueillies dans le passé et qu'ils accueillent aujourd'hui ne constituait, de 1960 à 2009, ni ne constitue, actuellement, une vue droite ou directe sur le fonds du 16 rue de Jessaint (alors hangar et aujourd'hui jardin).

Les photographies de chacune d'elles, prises en janvier 2014, confirment cette situation (**Pièce 15**).

Article UG.7.1.2

En posant qu'il s'agit de « *baies dont aucune ne constitue l'éclairage premier de pièces principales (UG.7.1.2)* », la Direction de l'Urbanisme reconnaît la pré-existence de ces ouvertures, telle qu'elle ressort, d'une part des plans déposés en pièce n° 3 de la notice annexée à la DP du 31 janvier 2014, d'autre part de la désignation des lots concernés dans l'état descriptif de division reçu par Me Bernard BARBIER, notaire à Boulogne Billancourt en date du 26 mai 1994 (**Pièce 22**), soit :

- les lots n° 120 et 119 (ouvertures n° 1 à 4) ;
- les lots n° 114 et 113 (ouvertures n° 5 à 8) ;
- les lots n° 109 et 108 (ouvertures n° 9 à 12) ;
- les lots n° 104 et 103 (ouvertures n° 13, 14 et 15).

Ces ouvertures étant d'origine (soit antérieures d'un siècle aux hangars qui avaient pris place sur la parcelle du 16 rue de Jessaint et d'un siècle et demi au jardin qui remplacera les hangars dans les années 2010), elles ne sauraient avoir à répondre aux critères à respecter pour « *une façade ou une partie de façade à édifier en vis-à-vis d'une limite séparative* » (soulignement ajouté).

Affirmer le contraire revient à nier l'existence préalable du bâtiment de la requérante, avec ses ouvertures.

L'article UG.7.1.2 du PLU concerne en effet « *une façade ou une partie de façade à édifier en vis-à-vis d'une limite séparative* », alors que la façade sud du 14 rue Affre est déjà édifiée, et l'a été bien antérieurement à l'acquisition du terrain voisin par la Ville de Paris qui vient sans doute occuper, avec son jardin public, un espace anciennement constitué d'une cour séparative, comme paraît l'indiquer l'ensemble des séparations existantes avec les autres immeubles entourant le jardin aménagé sur ce qui était un cœur d'îlot (**Pièce 10**).

La règle des deux mètres de l'article UG.7.1.2 du PLU ne saurait s'appliquer à une façade déjà édifiée au moment où cette règle serait évoquée, qui plus est quand aucun vis-à-vis ne saurait déterminer le prospect minimal de deux mètres.

Construction préexistante

Dans son mémoire en défense, le Ville de Paris reconnaît la préexistence du 14 rue Affre et évoque le § VI du PLU relatif à « *l'application du règlement aux constructions existantes* ».

La Ville est ainsi bien consciente que « *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* ».

Cela posé par elle-même, la Ville tente de construire l'aggravation qu'elle voudrait pouvoir invoquer à l'appui de son opposition aux travaux. Cette aggravation est construite par la Ville de Paris autour de la prétendu « création des fenêtres », d'une

part, et de la prétendue « vue sur le fonds voisin », d'autre part alors que la requérante démontre qu'il n'y a aucune *création* et aucune *vue*.

L'absence de création ressort de l'historique abondamment expliqué par la requérante : aucune fenêtre n'a été créée. Chacune a été restituée, y compris celles situées en rez-de-chaussée n° 13 14 et 15 (**Pièce 7**), obstruées par les constructions successives à maints égards hors contrôle municipal dès lors qu'elles étaient « *intérieures* ».

L'absence de vue (l'absence de toute possibilité de regard direct sur le fonds voisin) ressort du reportage photographique produit (**Pièce 15**), dont il est aussi étonnant que notable que la Ville n'a jamais jugé utile de venir le vérifier de l'intérieur.

La requérante ajoute que l'article UG.7.1.2 du PLU contient en lui-même la possibilité de ménager une alternative par la constitution de cours communes (article UG 7.2), en l'occurrence la reconstitution du probable espace séparatif antérieur sachant qu'en outre, aucun bâtiment n'est construit sur la parcelle de la Ville contiguë à l'immeuble concerné par la déclaration préalable et qu'une bande de terrain de deux mètres a été pratiquée par la Ville de Paris, sur laquelle celle-ci a planté des arbres à distance très réduite de la façade du 14 rue Affre.

À titre subsidiaire, on peut soutenir également que, si aucune servitude contractuelle d'implantation n'a, à ce jour, été formellement établie entre les propriétaires des parcelles n° 18 et 22 du cadastre, correspondant au 14 rue Affre et au 16 rue de Jessaint, à l'immeuble XIXe de la requérante et au jardin récemment aménagé par la Ville de Paris, force est d'observer que l'attitude de la Ville de Paris y conduisait en 2009 lorsque celle-ci organisait le ravalement commun du mur concerné par le présent recours et la plantation d'arbres hors toutes limites séparatives.

Cette dernière observation conduit à poser que la référence à l'article UG.7.1.2 du PLU de Paris - irrecevable en droit - ne saurait, à elle seule, motiver le refus des travaux décrits par la déclaration préalable du 31 janvier 2014, quand les articles UG.7.1.3 ou UG.7.2 permettraient de régulariser la situation.

Erreur d'appréciation

À la lumière des arguments développés par la Direction de l'Urbanisme au fil de ce dossier - qui, rappelons-le, a vu la gérante de la SCI X convoquée au Commissariat de son village et y subir un interrogatoire serré pour une infraction qui sera classée sans suite par le Parquet - il apparaît que la requérante comme la Ville de Paris ont été victimes d'un emballement que traduisent les revendications contradictoires de la Ville de Paris à voir « restituer le mur pignon ».

Il ressort du dossier que la Ville de Paris a en effet d'abord contribué au ravalement du mur avec ses ouvertures, puis soudain demandé - sans aucun fondement légal - une prétendue « restitution » qui occulterait toute ouverture, y compris les ouvertures telles qu'elles étaient présentes avant son acquisition du fonds voisin.

On se souvient que, par courrier du 14 janvier 2011, la Direction de l'Urbanisme de la Mairie de Paris demandait à la SCI X « *la suppression de toutes les ouvertures et la restitution du mur pignon* » (**Pièce 18bis**) :

- Si une enquête sérieuse avait alors été diligentée, il serait immédiatement apparu que la restitution du mur pignon n'impliquait en rien la suppression des ouvertures puisque le mur pignon les comportait bel et bien.

Il est raisonnable de penser que, si l'enquête manquante avait eu lieu, la demande s'en serait trouvée modifiée. La Ville de Paris étant alors en contact avec la requérante pour organiser le ravalement du mur, elle n'aurait pas manqué de rendre la SCI X attentive à la demande préalable qu'il convenait de faire pour opérer le réaménagement de ses ouvertures préexistantes.

À défaut, les deux demandes contradictoires de suppression des ouvertures et de restitution du mur pignon ont conduit à une impasse dans laquelle la requérante n'a eu ni le temps ni le loisir : 1) de regretter la méconnaissance qui l'a conduite à ne pas déposer de déclaration préalable avant travaux ; et 2) d'exposer les éléments établissant, au-delà de tout doute, qu'elle avait restitué un état de fait et de droit préexistant.

L'erreur d'appréciation qui a conduit la Direction de l'Urbanisme à engager, le 14 janvier 2011, des poursuites pénales contre la requérante sur le fondement erroné d'un procès-verbal du 17 décembre 2010 faisant état de la « création » de fenêtres et de « l'agrandissement de jours de souffrance » et à exiger d'elle l'occultation de ses ouvertures, s'est reproduite trois ans plus tard dans le cadre du traitement de la nouvelle déclaration préalable déposée par la requérante le 31 janvier 2014.

Abus de pouvoir

Quand bien même la requérante avait déposé régulièrement, après plusieurs entretiens et communications écrites avec la Direction de l'Urbanisme et sa Sous Direction du Permis de construire et du Paysage de la rue, une déclaration préalable le 31 janvier 2014 (**Pièce 4**), à laquelle il serait fait opposition le 17 février 2014 (**Pièce 4bis**), ouvrant ainsi un délai de deux mois dont la requérante ferait usage dans son recours gracieux du 17 avril 2014 (**Pièce 4ter**), la même Direction de l'Urbanisme, Sous Direction du Permis de construire et du Paysage de la rue l'informerait le 9 mai 2014 - durant la procédure de recours gracieux - qu'un procès-verbal avait été dressé contre elle le 21 février 2014 (quatre jours après sa déclaration préalable) et qu'il lui était enjoint de « *procéder sous un mois à la restitution des lieux dans leur état d'origine* », le prétendu « *état d'origine* » étant en l'occurrence la pose de pavés de verre imposée sans fondement juridique et hors toute procédure légale par l'administration (**Pièces 23 et 24**).

Les mêmes administrations qu'en 2010-2011 tenteraient ainsi, pour la seconde fois, d'empêcher la requérante de faire valoir ses droits dans une Déclaration préalable qui puisse suivre les étapes légalement reconnues à un acte administratif.

Cette situation met en lumière ce qui pourrait paraître un dysfonctionnement des services concernés et, indépendamment du présent recours devant le Tribunal

administratif, la requérante s'est vue contrainte d'évoquer auprès de la maire de Paris ce qu'elle estime être une faute de l'administration commise à son encontre par les tentatives d'entraver l'exercice de ses droits.

Devant le caractère flagrant des pressions de la Mairie pour que la requérante ne puisse présenter aucune proposition de régularisation autre que celle qui lui serait intimée par la Direction de l'Urbanisme, et devant la tentative tout aussi flagrante de court-circuiter son droit à être entendue par des injonctions contraires aux procédures engagées, on s'étonne que, dans son mémoire en défense, la Mairie de Paris estime pouvoir écrire que, sur ce point précisément, « *le moyen (de la SCI X) sera écarté dès lors qu'il n'est pas assorti de précisions suffisantes permettant à votre juridiction d'en apprécier le bien-fondé* ».

En tous les cas, la SCI X propose que le texte de son recours en plein contentieux concernant la responsabilité de l'administration (Dossier n° 1432018) soit versé au dossier de la présente instance.

PAR CES MOTIFS et tous autres à produire, déduire ou suppléer, au besoin d'office, la requérante confirme ses écritures précédentes et conclut à ce qu'il plaise au Tribunal administratif de Paris :

- Annuler avec toutes conséquences de droit la décision de la maire de Paris de rejeter implicitement son recours gracieux du 17 avril 2014 concernant sa DP n° 075 118 14 V0056 ;
- Condamner la Ville de Paris à verser à la requérante la somme de 2.000 € sur le fondement de l'article 761-1 du Code de justice administrative.

Fait et déposé à Paris, le 24 septembre 2015.

SCI X
Madame P, gérante

Annexe :
Bordereau de pièces et pièces nouvelles n° 25 à 35.

Bordereau des pièces déposées par la SCI X
à l'appui de sa requête le 18 août 2014

1. LRAR de la Mairie de Paris du 21 mai 2014 valant accusé réception du recours gracieux du 18 avril 2014 et décision implicite de rejet n° DP 075 118 14 V0056 en date du 18 juin 2014
2. Extrait KBIS de la SCI requérante
3. Extrait n° 1 du titre de propriété des 26 octobre 2000 et 25 janvier 2001
4. Extrait de la DP du 31 janvier 2014 (pages 1 ; 2 ; 3 ; 7)
- 4bis. Décision d'opposition du 17 février 2014 à la DP du 31 janvier
- 4ter. Recours gracieux du 17 avril 2014
5. Extrait n° 2 du titre de propriété (p. 34-36 : origine de propriété)
6. Plan de situation du terrain et de la façade (extrait du cadastre)
7. Photo de la façade sud avec fenêtres numérotées de 1 à 15
8. Attestation de Me Marc BLETOUX, notaire, du 29 mars 2011
9. Photos avant ravalement prises en juin 2009 au moment de la démolition
10. Plan des parcelles avec, au centre, la parcelle du 16 rue de Jessaint marquée d'un trait gras, extrait du pré-rapport d'expertise du 9 juin 2009, Tome II
11. Photos intérieures (6 janvier 2009) extraites du pré-rapport d'expertise
12. Photos extérieures (8-9 janvier 2009) extraites du pré-rapport d'expertise du 9 juin 2009 (page 1 : fenêtres 1 à 7 ; page 2 : zoom sur fenêtres 1 et 2, 5 et 6)
13. Lettre de la SCI X à l'expert, du 17 mars 2009, extraite du pré-rapport d'expertise du 9 juin 2009, Tome I
14. Dire du conseil de la Ville de Paris à l'expert, du 12 octobre 2009
15. Reportage photographique de l'intérieur des appartements effectué par la requérante aux fins de sa déclaration préalable (6-20 janvier 2014)
16. Dire du conseil de la Ville de Paris à l'expert, du 9 juillet 2010
17. Lettre de la SCI X au conseil de la Ville de Paris, du 8 août 2010
18. PV du 17 décembre 2010
- 18bis. LRAR de la Direction de l'Urbanisme du 14 janvier 2011
19. Lettre de la SCI X à la Direction de l'Urbanisme, du 19 janvier 2011
20. Lettre de la Direction de l'Urbanisme à la SCI X, du 28 janvier 2011
21. Classement sans suite du Parquet le 24 mai 2012, communiqué à la SCI X le 29 novembre 2012
22. Extrait n° 3 du titre de propriété reproduisant l'état descriptif de division du bâtiment C
23. PV du 21 février 2014
24. LRAR de la Direction de l'Urbanisme du 9 mai 2014.

Pièces complémentaires déposées le 24 septembre 2015

25. Délibération de l'assemblée générale de la SCI X
26. Casier sanitaire du 14 rue Affre
27. Raccordement de l'immeuble à l'égout
28. Permis de construire du 13 juin 1913 à la Librairie Hachette & Cie
29. Demande de permis de la Librairie Hachette & Cie
30. Demande de permis de construire du 8 novembre 1976
31. Plans des héberges comprenant l'état de la façade du 14 rue Affre au 8/11/1976
32. Photographie de la façade du 14 rue Affre communiquée à la Direction de l'Urbanisme de la Pairie de Paris le 30 novembre 1976
33. Photographies de l'intérieur des ouvertures communiquée à la Direction de l'Urbanisme de la Pairie de Paris à la même date
34. Extrait de plans du permis du 11 mai 1977
35. Note de visite du 14 mars 1983.