

MÉMOIRE RÉCAPITULATIF

(Article R.611-8-1 du code de justice administrative)

POUR

L'Association Cavé Goutte d'Or, association Loi 1901 enregistrée à la Préfecture de Police de Paris le 13 février 2012, domiciliée 5 rue Cavé, 75018 Paris, agissant par son président, Monsieur Olivier RUSSBACH, domicilié 5 rue Cavé, 75018 Paris, Tél. 01.42.57.31.67, courriel cavegouttedor@gmail.com.

CONTRE

La décision de la maire de Paris du 12 janvier 2016 de rejeter implicitement le recours gracieux formé auprès d'elle par la requérante aux fins de voir annuler sa décision du 4 septembre 2015 valant permis de construire n° 075 118 14 V 0068 sur l'emprise des 2 rue Cavé et 25 rue Stephenson dans le 18^e arrondissement de Paris en faveur de la Société Anonyme SEFRI-CIME PROMOTION, représentée par Monsieur François DE LAS CASES, domiciliée 20 place de Catalogne à 75014 Paris (**Pièces 1a et 1b**).

EN PRÉSENCE DE

La société SEFRI-CIME PROMOTION, ayant pour avocat Me Laurent KARILA, du barreau de Paris.

(...)

II.4. Espaces libres et plantations (article UG.13 du règlement du PLU)

L'association confirme l'ensemble de ses écritures précédentes sur ce moyen et souligne encore que, dans son mémoire 13 octobre 2017, la société SEFRI-CIME PROMOTION propose une lecture tronquée de l'article UG 13 du PLU en affirmant :

- *« Il suffit qu'un espace soit "libre de construction en élévation" pour constituer un "espace libre" au sens de l'article UG.13. (...) Toutes autres considérations invoquées par la requérante (pénombre, enclavement, etc.) sont parfaitement inopérantes, ce qui suffit à les disqualifier sans même qu'il soit besoin d'examiner leur bien-fondé ».*

Au contraire de ce que croit pouvoir indiquer le bénéficiaire du permis querellé, l'article UG.13 se lit précisément ainsi dans sa version alors applicable :

- « Afin de préserver le paysage urbain parisien, d'améliorer la qualité de vie des habitants, de sauvegarder et développer le biotope, il convient d'apporter un soin tout particulier au traitement des espaces libres de constructions et aux plantations. Pour assurer la qualité paysagère et écologique des espaces végétalisés, une attention particulière doit être apportée à leur surface, leur configuration (géométrie, localisation sur le terrain, limitation du fractionnement), le traitement de leur sol, la qualité de la terre, les conditions de développement de leurs plantations ».

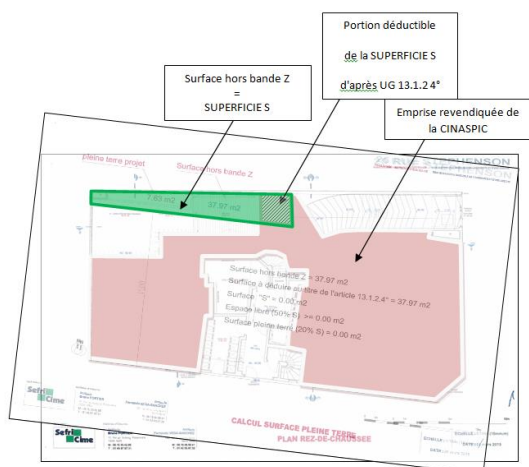
Dans un rapport express de causalité, la lettre de l'article UG.13 pose comme objet de la disposition l'action de « de préserver le paysage urbain parisien, d'améliorer la qualité de vie des habitants, de sauvegarder et développer le biotope », et comme moyen l'obligation « d'apporter un soin tout particulier au traitement des espaces libres de construction et aux plantations » (**Pièce 39**).

L'expression même « soin tout particulier » s'oppose à la lecture minimaliste que la société défenderesses propose de ses obligations en affirmant que « toutes autres considérations invoquées par la requérante (pénombre, enclavement, etc.) sont parfaitement inopérantes ».

L'article UG.13 précise ainsi, toujours dans un rapport de causalité expresse, que « pour assurer la qualité paysagère et écologique des espaces libres, une attention toute particulière doit être apportée à leur surface, leur configuration (géométrie, localisation sur le terrain), le traitement de leur sol et les conditions de développement de leurs plantations ».

*

Or, les plans produits dans la demande de permis de construire font apparaître que le projet comporte pour seul espace libre une arrière-cour très étroite, plongée en permanence dans l'ombre en raison de son total enclavement, surplombée d'un filet de protection et au-surplus encombrée par une gaine de ventilation y diffusant les bruits et l'air vicié venant du parking souterrain implanté en dessous (chiffre II.6 ci-après).



Extrait de la pièce 40 (à gauche : Pièce 26 / à droite : photo du reliquat de pleine terre.

Un tel espace ne peut avoir la moindre utilité fonctionnelle sur le plan environnemental : le projet s'oppose ainsi frontalement à l'article UG.13 du règlement du PLU.

Au sein de cet espace, la surface prétendument laissée en pleine terre pour donner l'illusion d'avoir satisfait à l'article UG 13.1.2. prescrivant que 20% au minimum de la surface S doit être laissée en pleine terre n'est en fait qu'un « reliquat » au sens où le législateur l'interdit (*Rapport de présentation de la modification du règlement du PLU du 29 septembre 2009*, page 20, chapitre III.I.3 - Les mesures en faveur de la biodiversité et des continuités écologiques, **Pièce 39**), qu'un interstice de forme trapézoïdal d'une largeur variant entre 86 cm et 160 cm coïncé entre un mur mitoyen existant et les voiles de béton du parking souterrain (**Pièce 40**).

Par ailleurs, une disposition insérée dans le § UG.13.1 (caractéristiques des espaces libres), obligera les constructeurs à ne pas concevoir les espaces libres comme le reliquat sur le terrain des surfaces bâties, mais à étudier leur géométrie avec soin, afin qu'ils constituent des surfaces plantées convenables, qui puissent participer à la biodiversité parisienne.

Extrait de la pièce 39.

Exemplaire de l'incohérence du projet, la notice architecturale PC4 précise encore que « *l'espace végétalisé du rez-de-chaussée sera engazonné et bénéficiera d'une épaisseur de terre végétale de cinquante centimètres, sans ajout de plantes* ».

S'il est bien évident qu'aucune plante ne pourrait en effet survivre dans un environnement aussi inhospitalier, « *l'engazonnement* » évoqué comme mode de « *traitement du sol* » apparaît tout autant irréaliste puisqu'en plus de l'absence de soleil et de lumière, ce micro-espace désigné comme « *jardin petite enfance* » a vocation à être foulé constamment par les occupants de l'éventuelle crèche qui pourrait prendre place au rez-de-chaussée.

L'erreur d'appréciation commise par l'administration dans la délivrance du permis de construire est d'autant plus manifeste que son attention devait redoubler face à l'insistance avec laquelle, sur tous les plans et textes produits, le pétitionnaire qualifie cet espace de « *jardin petite enfance* ».

Le Tribunal sanctionnera le manque d'égard avec lequel ont été traitées les attentes en termes de qualité de vie des espaces libres, telles qu'elles ressortent expressément de l'article UG.13 du PLU.

Le mépris des dispositions du PLU de Paris en matière de préservation de l'environnement et du cadre de vie est ici d'autant plus préjudiciable que le projet se situe sur les décombres d'un immeuble de grande qualité architecturale et doté de vastes espaces libres qui a été détruit au nom de la lutte contre l'habitat insalubre.

Il est rappelé à cet égard que l'article UG.13.1 a été spécifiquement modifié en ce sens lors de la modification du PLU approuvée en septembre 2009. L'extrait ci-dessus du rapport de présentation des modifications opérées en atteste de manière très claire.

Enfin, outre les difficultés rencontrées d'évidence pour simplement obtenir des défenderesses qu'elles établissent correctement l'assiette de calcul déterminant les surfaces concernées, les arguments développés en défense par la Ville de Paris sont toujours viciés par des erreurs factuelles.

Ainsi, c'est à tort que la Ville de Paris prétend notamment que « *le projet comporte 150 m² de terrasses végétalisées, soit 30m² de surface végétalisée pondérée (et) respecte par conséquent*

parfaitement les prescriptions de l'article UG.13 » (Mémoire du 13 octobre 2017, 4°, pages 4 et 5).

Contrairement à ce qui est avancé, le projet ne prévoit en effet pas 150 m² de toitures végétalisées. Les surfaces végétalisées se résument, au niveau du premier étage : à la dalle du plancher haut du parking qui, bien que non cotée, représente tout au plus une quinzaine de mètres carrés ; et, sur le toit de l'immeuble, à l'extrémité Ouest de la toiture : à un espace, toujours non coté, dont les dimensions varient entre 6 et 9 mètres de côté.

En aucune manière, ces deux surfaces de toiture végétalisée ne totalisent 150 m² de toitures.

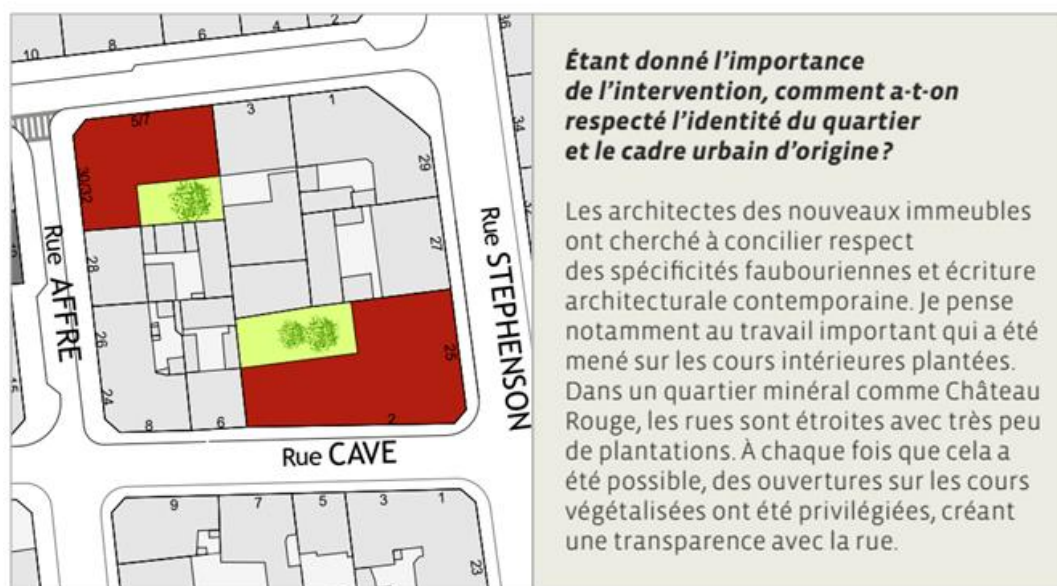
Cette dernière valeur semble correspondre en fait apparemment à la somme des toitures végétalisées et de la terrasse recouverte de caillebotis (non végétalisée, accueillant tout au plus quatre bacs).

Ainsi, d'une part, la Ville de Paris a commis une erreur dans le calcul des surfaces végétalisées du projet, erreur due à l'absence d'indications claires fournies par le pétitionnaire.

D'autre part, elle a omis de considérer que l'article UG.13.2 stipule que la surface végétalisée complémentaire prescrite dans ce quartier déficitaire en espaces verts devait être « *prioritairement réalisée en pleine terre* ».

L'esprit et la lettre de l'article UG.13 devaient conduire le pétitionnaire à concevoir un projet réservant un espace libre au sol et en pleine terre d'une plus grande surface et dotée d'une implantation et d'une géométrie offrant les conditions d'ensoleillement et de sol en pleine terre nécessaires au développement effectif d'une végétation pérenne.

À l'appui de cette affirmation, l'association requérante produit un extrait d'une lettre d'informations émanant de la Mairie de Paris et des différents responsables de l'opération de réaménagement urbain du quartier diffusée en juin 2015, soit exactement au moment où le permis de construire querellé était instruit par les services de l'urbanisme de la Ville de Paris (**Pièce 41**).



Extrait de la pièce 41.

Le document diffusé comporte un plan des différentes opérations en cours sur lequel figure le projet querellé qui est représenté (ci-dessus à gauche) comme devant être dotée d'une vaste cour arborée. Le texte figurant à droite de l'extrait ci-dessus est de Monsieur Daniel Vaillant, alors maire en exercice du 18^e arrondissement de Paris.

Ce document d'information insiste sur la nécessité de développer des cours intérieures plantées de qualité lors des projets de construction de nouveaux immeubles.

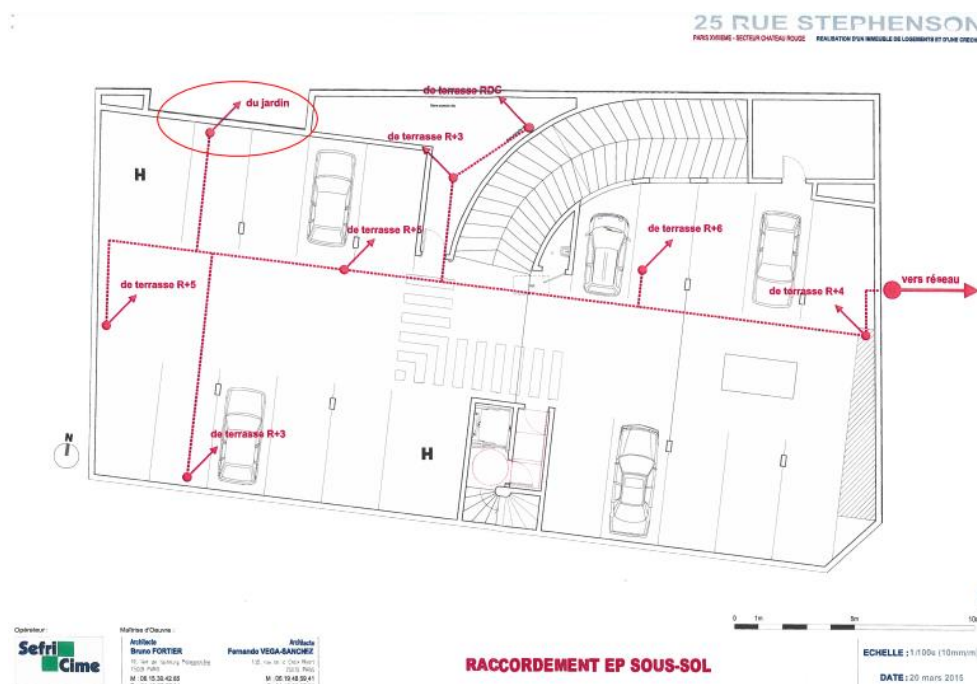
La différence entre cette présentation des objectifs de l'opération de démolition/reconstruction de l'immeuble existant à l'angle des rues Stephenson et Cavé et la réalité ressortant des plans du dossier du permis de construire est saisissante et met une nouvelle fois en évidence la grave erreur d'appréciation qui a prévalu lors de l'instruction de ce dossier quant à ce qui devait être exigé en termes d'espaces libres et de végétalisation.

II.5. Eaux pluviales (article UG.4.3 du règlement du PLU)

L'erreur manifeste d'appréciation de la Ville de Paris en matière d'espace libre et plantation (chiffre II.5. ci-dessus) l'entraîne à une analyse erronée quant au grief de l'association requérante sur le traitement des eaux pluviales, dont l'intégralité est rejetée dans le réseau d'assainissement.

Selon la Ville de Paris, ce serait une « *affirmation erronée puisque le projet de construction prévoit la réalisation d'espaces libres et de surfaces de pleine terre permettant l'infiltration naturelle des eaux pluviales* ».

Or, il n'en est rien. Le plan de raccordement des eaux pluviales met en effet en évidence que même l'emprise prétendument en pleine terre du « *jardin petite enfance* » fait l'objet d'une collecte des eaux pluviales en vue de les drainer vers le réseau d'assainissement de la Ville de Paris ainsi que l'établit le document ci-dessous :



Rien n'a donc été prévu dans le projet querellé pour limiter les rejets d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement. La Ville a commis ici une nouvelle négligence fautive en ne contraignant pas, comme l'article UG 4.3 lui en donne pourtant la faculté, le pétitionnaire à faire davantage d'efforts pour limiter les déversements d'eaux pluviales dans le réseau général d'assainissement public.

(...)