

Le Préfet
de la Région d'Ile de France
Préfet de Paris
N° 101016332/BA/BAS.

Paris, le 26 AVR 2010



Monsieur le Maire,

Par lettre du 16 mars 2010, vous m'avez demandé de procéder au contrôle de légalité d'un permis de démolir «[...] les constructions en émergence dans le jardin et les élégissements, refends structurels qui donnent forme au jardin et qui sont posés sur la dalle haute du Forum des Halles [...]» délivré tacitement par le maire de Paris. Ce permis s'inscrit dans le cadre de la rénovation et du réaménagement du secteur des Halles. Il n'a pas été transmis par la ville de Paris à la préfecture, au titre du contrôle de légalité.

A titre liminaire, je rappelle que l'article R.424-1 du code de l'urbanisme (CU) prévoit qu'un permis de construire, d'aménager ou de démolir est accordé tacitement, à défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction. L'article R.424-2 de ce code dispose que, par exception à l'article visé ci-dessus, le défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction vaut décision implicite de rejet lorsque le projet porte sur un immeuble inscrit ou un immeuble adossé à un immeuble classé au titre des monuments historiques, ou lorsque le projet est soumis à enquête publique.

Les points que vous avez soulevés appellent de ma part les observations suivantes :

En ce qui concerne les délais, ainsi que vous le précisez, le délai d'instruction d'un permis de démolir est de deux mois. Toutefois, conformément à l'article R.423-24 CU, le délai est majoré d'un mois lorsque le projet est soumis à un régime d'autorisation prévu par une autre réglementation.

Au cas d'espèce, la demande de permis de démolir déposée le 23 avril 2009 étant soumise à l'accord de l'architecte des bâtiments de France, le délai d'instruction est porté au 23 juillet 2009. Cette date figure d'ailleurs sur les panneaux d'affichage du permis de démolir, apposés à plusieurs emplacements du jardin des Halles, en diverses allées très fréquentées.

Monsieur Jean-François LEGARET
Maire du 1^{er} arrondissement
4, place du Louvre
75042 PARIS CEDEX 01

Vous invoquez les dispositions de l'article R.423-28, 2^{ème} al. b) CU selon lesquelles ce délai est porté à six mois « *lorsqu'un permis de construire ou d'aménager porte sur un projet situé dans le périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques [...]* ». Cependant, cette rédaction concerne le permis de construire ou d'aménager et non le permis de démolir. S'agissant du permis de démolir, l'alinéa a) de l'article R.423-8 prévoit que le délai d'instruction est porté à six mois « *lorsqu'un permis de construire, d'aménager ou de démolir porte sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou un immeuble adossé à un immeuble classé au titre des monuments historiques [...]* ». En l'occurrence, le projet ne porte ni sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ni sur un immeuble adossé à un immeuble classé au titre des monuments historiques.

En ce qui concerne l'affichage, l'article R.424-15 CU précise que le permis tacite doit être affiché sur le terrain dès la date à laquelle il est acquis et pendant toute la durée du chantier. Ainsi que vous le signalez et ainsi qu'il a été exposé ci-dessus, l'affichage sur le terrain a été réalisé.

Cet article prévoit également que dans les huit jours de la délivrance expresse ou tacite du permis, celui-ci doit être affiché à la mairie pendant deux mois.

Je note cependant que le déclenchement du délai de recours contentieux à l'égard des tiers est lié au seul affichage sur le terrain. En effet, en application de l'article R. 600-2 CU, le délai de recours est décompté à partir du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain. Aussi les mairies se dispensent-elles souvent de procéder à l'affichage en parallèle, le défaut ou l'insuffisance d'affichage en mairie ne paraissant plus être sanctionné par le juge administratif.

En ce qui concerne le caractère exécutoire du permis, vous citez page 3 de votre courrier, l'article R.424-11 CU selon lequel lorsque la décision accorde le permis, elle précise les conditions dans lesquelles celui-ci devient exécutoire. Toutefois, il apparaît que cette formalité s'impose lorsqu'il s'agit de décisions expresses. En effet, les dispositions de l'article R.452-1 CU prévoient que le permis de démolir tacite devient exécutoire quinze jours après la date à laquelle il est acquis.

En ce qui concerne l'absence de notification, j'observe que l'article R.424-2 CU précise que, par exception à l'article R.424-1-b), le défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction vaut décision implicite de rejet dans plusieurs hypothèses, dont celles que vous avez relevées, à savoir, lorsqu'un projet est soumis à enquête publique, lorsque le projet porte sur un immeuble inscrit ou un immeuble adossé à un immeuble classé au titre des monuments historiques, ou lorsque le projet a été soumis pour avis à la commission départementale d'aménagement commercial en application de l'article L.752-4 du code du commerce.

Or, le permis de démolir en cause ne répond à aucune de ces trois options.

S'agissant de l'absence de notification de la date à laquelle la décision implicite et le dossier ont été transmis au préfet, vous précisez en page 3 de votre courrier qu'en application de l'article R.424-12 CU, le maire de Paris a obligation d'informer le pétitionnaire, c'est-à-dire la ville de Paris, de la date à laquelle la décision et le dossier ont été transmis au préfet. Il apparaît cependant que, s'agissant de permis tacites, cette transmission n'est pas obligatoire.

L'article L.424-7 CU prévoit, en effet, la transmission au préfet du permis « lorsqu'il s'agit d'un arrêté ». Par ailleurs, l'article R.452-1 CU prévoit la transmission au préfet du permis de démolir explicite, et non du permis tacite.

Les commentateurs de l'article L.424-7 CU considèrent que « *le dispositif mis en place par le code de l'urbanisme n'assure plus ni information du préfet sur l'intervention de telles décisions tacites, ni d'ailleurs obligation de transmission de ces mêmes actes (en réalité des dossiers de demandes et d'instruction, s'agissant de décisions tacites)* » (éditions Dalloz).

S'agissant de la saisine de l'architecte des bâtiments de France : l'article R.424-3 CU dispose : « *par exception au b de l'article R.424-1, le défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction vaut décision implicite de rejet lorsque la décision est soumise à l'accord de l'architecte des bâtiments de France et que celui-ci a notifié, [...] un avis défavorable ou un avis assorti de prescriptions* ».

Ainsi que vous le soulignez, l'architecte des bâtiments de France (ABF) s'est prononcé à double titre le 14 mai 2009, par un avis favorable s'agissant du site inscrit, et par son accord au titre du champ de visibilité. Il n'y a eu ni avis défavorable ni avis assorti de prescriptions.

Dans ces conditions, la saisine de l'ABF ne peut en aucun cas être invoquée pour prouver que le projet de démolition porte sur un immeuble inscrit. Je vous rappelle en effet que, conformément à l'avis rendu par l'architecte des bâtiments de France, **seul le site est inscrit**. Par ailleurs, l'avis de l'ABF détermine un périmètre de visibilité avec le bar Au chien qui fume, la Fontaine des Innocents et l'église Saint-Eustache. Ainsi, il s'avère qu'il s'agit bien d'un projet situé dans un périmètre de visibilité de 500 mètres avec les monuments mentionnés ci-dessus, mais pas d'un projet portant sur un immeuble adossé à un monument historique.

Aussi ne trouve pas à s'appliquer ici le 3^{ème} alinéa de l'article R.424-2 CU lequel prévoit que lorsque le projet porte sur un immeuble inscrit ou un immeuble adossé à un immeuble classé au titre des monuments historiques, le défaut d'une notification expresse dans le délai d'instruction vaut décision implicite de rejet.

En ce qui concerne la dissociation que vous contestez du permis de démolir et du permis d'aménagement, je relève qu'aux termes de l'article R.421-28 CU, « *doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction [...] située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L.621-30-1 du code du patrimoine [...] ou située dans un site inscrit ou classé [...]* ».

Aucune disposition du code de l'urbanisme n'impose le dépôt concomitant d'un permis de construire ou d'aménager. Le code de l'urbanisme ne fait qu'en ouvrir la possibilité.

En effet, l'article L.441-1 CU prévoit que « *lorsque les travaux d'aménagement impliquent la démolition de constructions dans un secteur où un permis de démolir est obligatoire, la demande de permis d'aménager peut porter à la fois sur l'aménagement du terrain et sur le projet de démolition* ». La rédaction retenue par le législateur montre sans ambiguïté que le dépôt du permis de démolir n'est pas obligatoirement lié au dépôt du permis d'aménager. Même si dans la pratique, la demande de permis de construire ou d'aménager porte souvent à la fois sur la construction ou l'aménagement et sur la démolition, un pétitionnaire peut être amené à différer la construction à une étape ultérieure.

En ce qui concerne l'enquête publique, l'article R.424-2 al. d) CU dispose que le défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction vaut décision implicite de rejet lorsque le projet est soumis à enquête publique en application des articles R.123-7 à R.123-23 du code de l'environnement. L'examen de l'arrêté préfectoral n° 2009-138-2 du 19 mai 2009 portant ouverture d'enquêtes publiques conjointes sur le projet de réaménagement du quartier des Halles à Paris 1^{er} arrondissement, montre que ces enquêtes publiques concernent entre autres opérations le projet de construction d'une surface commerciale supérieure à 10 000 m², conformément à l'article R.123-1 du code de l'environnement et à son annexe 1 rubrique 21°c. La démolition d'émergences, élégissements et refends structurels situés dans le jardin n'est pas concernée par l'enquête publique réalisée au titre des constructions soumises à permis de construire avec création d'une superficie hors œuvre nette nouvelle à usage de commerce supérieure à 10 000 m².

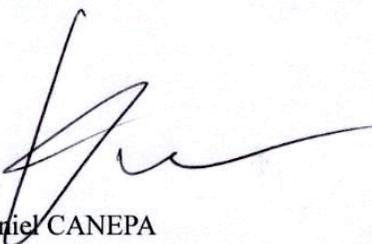
Enfin, la délibération 2009 DU 113-SG72-2° des 6 et 7 avril 2009 précise à l'article 4 que « *la place René Cassin est préservée dans son état d'esprit actuel, notamment sa forme générale et sa déclivité qui évoque un amphithéâtre à ciel ouvert [.....]* ».

Je note que la demande de permis de démolir que vous m'avez adressée en copie à l'appui de votre intervention porte sur « les constructions en émergence dans le jardin et les élégissements, refends structurels qui donnent forme au jardin et qui sont posés sur la dalle haute du Forum des Halles [...] ». Il n'apparaît pas que l'autorisation de démolir remette en question la morphologie générale de la place, sa déclivité ou l'amphithéâtre à ciel ouvert. L'intitulé de la demande de permis de démolir précise en outre que la dalle du plancher haut du Nouveau Forum des Halles n'est pas démolie mais conservée en l'état.

Par ailleurs, le conseil municipal de Paris vient de délibérer lors de sa séance du 29 au 30 mars 2010 sur le compte rendu des enquêtes publiques concernant le réaménagement du quartier des Halles. Soyez assuré que cette délibération, qui n'a pas encore été transmise au contrôle de légalité, fera l'objet d'un examen attentif au regard des préoccupations que vous avez exprimées.

Telles sont les informations que je suis en mesure de vous communiquer sur ce dossier.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.



Daniel CANEPA