

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE MONTREUIL**

**N° 1800622**

---

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

Mme Denise A.  
M. Christian A.  
et M. Olivier A.

---

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

M. Franck L'hôte  
Rapporteur

---

Le Tribunal administratif de Montreuil,  
(2<sup>ème</sup> chambre),

M. Laurent Buisson  
Rapporteur public

---

Audience du 11 juin 2019  
Lecture du 25 juin 2019

---

68-03  
D

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire en réplique enregistrés les 19 janvier et 13 août 2018, Mme Denise A., M. Christian A. et M. Olivier A., représentés par Me Hinfray, demandent au Tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté en date du 19 juillet 2017, par lequel le maire de Saint-Ouen a délivré à la SNC Paris Périph un permis de construire un ensemble immobilier comportant des logements, des commerces, des bureaux, un hôtel, des activités et services d'intérêt général ainsi que des places de stationnement sur un terrain situé 77 rue des rosiers (parcelles cadastrées AH0017, AH0018, AH0020, AH0022, AH0025, AH0028, AH0029, AH0066, AH0071 et AH0075), ainsi que la décision implicite de rejet, née du silence gardé par cette même autorité sur leur demande de retrait de ce permis, enregistrée en mairie le 19 septembre 2017.

2°) de mettre à la charge de la commune de Saint Ouen et de la SNC Paris Périph une somme de 6 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent, dans le dernier état de leurs écritures, que :

*En ce qui concerne la recevabilité de la requête :*

- ils ont intérêt à agir dès lors que, usufruitière et nus-proprétaires d'une propriété située au 2 rue Marie Curie juste en face du terrain d'assiette du projet et d'un bien comprenant un appartement et une boutique situé au 73 rue des Rosiers à l'angle de la rue Marie Curie, ils subiront des troubles dans leur conditions de jouissance liés à la hauteur des bâtiments projetés et à l'augmentation de la circulation ;

*En ce qui concerne la légalité externe :*

- l'étude d'impact soumise à enquête publique est insuffisante en ce qui concerne la pollution des sols et le coût de la dépollution du site qui y est indiqué est faux ;  
- le dossier soumis à enquête publique est insuffisant en ce qui concerne l'impact du projet sur le patrimoine protégé par une ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) ;  
- l'avis de la sous-commission départementale de sécurité est irrégulier au regard de la réglementation relative à la sécurité contre les risques d'incendie et de panique ;  
- l'architecte des bâtiments de France n'a pas donné son avis, en méconnaissance des dispositions de l'article R. 451-2 du code de l'urbanisme ;

*En ce qui concerne la légalité interne :*

- le document graphique d'insertion est insuffisant dès lors qu'il ne comporte aucune représentation de leur propriété, en méconnaissance des dispositions de l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme ;  
- l'arrêté attaqué méconnaît les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, en raison de l'insuffisance de la prise en compte de la pollution des terres et eaux souterraines et de l'augmentation du trafic automobile dans la rue Marie Curie que va générer le projet ;  
- le règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Ouen applicable à la zone UP et l'OAP (orientation d'aménagement et de programmation) du site Wonder sont illégaux dès lors que la hauteur des constructions et les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux voies publiques est fixée par l'OAP, à laquelle se borne à renvoyer le règlement ; par ailleurs, les dispositions du règlement du plan local d'urbanisme antérieurement applicables ne permettaient pas la délivrance du permis ;  
- le projet méconnaît l'OAP du site Wonder dès lors qu'il prévoit une surface de plancher de 65 % de logements au lieu de 70 % ;  
- le projet méconnaît les dispositions de l'article UP 3 du règlement annexé au plan local d'urbanisme relatives à la desserte des terrains ;  
- enfin, il méconnaît les dispositions de l'article UP 7 de ce même règlement relatives au retrait des constructions.

Par un avis en date du 28 juin 2018, le président de la formation de jugement a informé les parties que l'affaire était susceptible d'être inscrite au rôle d'une audience du troisième trimestre 2018 et que la clôture d'instruction était susceptible d'intervenir à compter du 16 août 2018.

Par des mémoires enregistrés les 25 juillet et 14 septembre 2018, la SNC Paris Périph, représentée par Me Gillic, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge solidaire des requérants la somme de 5 000 euros, au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

La SNC Paris Périph fait valoir qu'aucun des moyens que contient la requête n'est fondé.

Par des mémoires enregistrés les 27 juillet et 17 septembre 2018, la commune de Saint Ouen, par son maire, représentée par Me Eglie-Richters, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge des requérants la somme de 3 000 euros, au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

La commune de Saint Ouen fait valoir que la requête est irrecevable faute d'intérêt à agir des requérants et qu'aucun des moyens qu'elle contient n'est fondé.

Par une ordonnance du 17 septembre 2018, le président de la formation de jugement a prononcé la clôture de l'instruction le 28 septembre 2018.

Un permis modificatif a été accordé par la commune de Saint Ouen le 29 janvier 2019 et la communication lui en a été demandée, en application des dispositions de l'article R. 613-1-1 du code de justice administrative. Il a été communiqué aux requérants, ainsi qu'un mémoire de la SNC Paris Périph en date du 11 mars 2019 relatif à ce permis modificatif, en application de ces mêmes dispositions.

Par un mémoire en date du 9 mai 2019, les requérants ont présenté leurs observations sur ce permis modificatif.

Vu :

- la décision attaquée ;
- les autres pièces du dossier.

Vu :

- l'arrêté 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP) ;
- le code de l'urbanisme ;
- le code de l'environnement ;
- le code de la construction et de l'habitation ;
- le code du patrimoine ;
- 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. L'hôte, rapporteur ;
- les conclusions de M. Buisson, rapporteur public ;
- les observations de Me Julié, substituant Me Eglie-Richters, représentant la commune de Saint-Ouen et celles de Me Gillic, représentant la SNC Paris Périph.

Après avoir pris connaissance de la note en délibéré, enregistrée le 12 juin 2019 et présentée par la SNC Paris Périph.

Considérant ce qui suit :

1. Mme et MM A. demandent l'annulation de l'arrêté en date du 19 juillet 2017, par lequel le maire de Saint Ouen a délivré à la SNC Paris Périph un permis de construire un ensemble immobilier comportant des logements, des commerces, des bureaux, un hôtel, des activités et services d'intérêt général ainsi que des places de stationnement sur un terrain situé 77 rue des rosiers ainsi que celle de la décision implicite de rejet, née du silence gardé par cette même autorité sur leur demande de retrait de ce permis, enregistrée en mairie le 19 septembre 2017.

### **I. Sur la fin de non recevoir soulevée en défense :**

2. Aux termes de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme : « *Une personne autre que l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager que si la construction, l'aménagement ou les travaux sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation* ».

3. Il résulte de ces dispositions qu'il appartient, en particulier, à tout requérant qui saisit le juge administratif d'un recours pour excès de pouvoir tendant à l'annulation d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager, de préciser l'atteinte qu'il invoque pour justifier d'un intérêt lui donnant qualité pour agir, en faisant état de tous éléments suffisamment précis et étayés de nature à établir que cette atteinte est susceptible d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien. Il appartient au défendeur, s'il entend contester l'intérêt à agir du requérant, d'apporter tous éléments de nature à établir que les atteintes alléguées sont dépourvues de réalité. Il appartient ensuite au juge de l'excès de pouvoir de former sa conviction sur la recevabilité de la requête au vu des éléments ainsi versés au dossier par les parties, en écartant le cas échéant les allégations qu'il jugerait insuffisamment étayées mais sans pour autant exiger de l'auteur du recours qu'il apporte la preuve du caractère certain des atteintes qu'il invoque au soutien de la recevabilité de celui-ci. Eu égard à sa situation particulière, le voisin immédiat justifie, en principe d'un intérêt à agir, lorsqu'il fait état devant le juge, qui statue au vu de l'ensemble des pièces du dossier, d'éléments relatifs à la nature, à

l'importance ou à la localisation du projet de construction.

4. En l'espèce, il ressort des pièces du dossier que les requérants sont usufruitier et nus-propriétaires d'une propriété située au 2 rue Marie Curie ainsi que d'un appartement et d'une boutique située au 73 rue des Rosiers, les deux immeubles étant situés à proximité immédiate du terrain d'assiette du projet. Ils font valoir des troubles dans leurs conditions de jouissance liés à la hauteur des constructions projetées et à l'augmentation de la circulation. Il s'ensuit que la fin de non recevoir tirée du défaut d'intérêt à agir doit être écartée.

## **II. Sur les conclusions aux fins d'annulation :**

5. Lorsqu'un permis de construire a été délivré en méconnaissance des dispositions législatives ou réglementaires relatives à l'utilisation du sol ou sans que soient respectées des formes ou formalités préalables à la délivrance des permis de construire, l'illégalité qui en résulte peut être régularisée par la délivrance d'un permis modificatif dès lors que celui-ci assure le respect des règles de fond applicables au projet en cause, répond aux exigences de forme ou a été précédé de l'exécution régulière de la ou des formalités qui avaient été omises. Les irrégularités ainsi régularisées ne peuvent plus être utilement invoquées à l'appui d'un recours pour excès de pouvoir dirigé contre le permis initial. En l'espèce, il ressort des pièces du dossier que, par un arrêté en date du 29 janvier 2019, le maire de Saint Ouen a accordé un permis de construire modificatif à la SNC Paris périph. La légalité du permis délivré pour la construction d'un ensemble immobilier comportant des logements, des commerces, des bureaux, un hôtel, des activités et services d'intérêt général ainsi que des places de stationnement sur un terrain situé 77 rue des rosiers doit ainsi être appréciée en tenant compte des modifications apportées à l'arrêté du 19 juillet 2017 par l'arrêté du 29 janvier 2019.

### **II.1- En ce qui concerne les moyens de légalité externe :**

*II.1.1- S'agissant du moyen tiré de l'insuffisance et de l'inexactitude de l'étude d'impact soumise à enquête publique :*

6. Aux termes de l'article R. 122-5 du code de l'environnement : « (...) II (...) l'étude d'impact comporte les éléments suivants, en fonction des caractéristiques spécifiques du projet et du type d'incidences sur l'environnement qu'il est susceptible de produire : / (...)5° Une description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement résultant, entre autres :/ a) De la construction et de l'existence du projet, y compris, le cas échéant, des travaux de démolition ; /b) De l'utilisation des ressources naturelles, en particulier les terres, le sol, l'eau et la biodiversité, en tenant compte, dans la mesure du possible, de la disponibilité durable de ces ressources ; /c) De l'émission de polluants, du bruit, de la vibration, de la lumière, la chaleur et la radiation, de la création de nuisances et de l'élimination et la valorisation des déchets ; /d) Des risques pour la santé humaine, pour le patrimoine culturel ou pour l'environnement ; /e) Du cumul des incidences avec d'autres projets existants ou approuvés, en tenant compte le cas échéant des problèmes environnementaux relatifs à l'utilisation des ressources naturelles et des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement susceptibles d'être touchées. Ces projets sont ceux qui, lors du dépôt de l'étude d'impact :/-ont fait l'objet d'un document d'incidences au titre de l'article R. 214-6 et d'une enquête publique ; /-ont fait l'objet d'une évaluation environnementale au titre du présent code et pour lesquels un avis de l'autorité environnementale a été rendu public. /Sont exclus les projets ayant fait l'objet d'un arrêté au titre des articles R. 214-6 à R. 214-31 mentionnant un délai et devenu caduc, ceux dont la décision d'autorisation est devenue caduque, dont l'enquête publique n'est plus valable

*ainsi que ceux qui ont été officiellement abandonnés par le maître d'ouvrage ; /f) Des incidences du projet sur le climat et de la vulnérabilité du projet au changement climatique ; /g) Des technologies et des substances utilisées. ».*

7. En premier lieu, la notice de présentation de l'étude d'impact initiale en date du 15 janvier 2016 comporte en pages 18 et 19 un paragraphe intitulé « Le traitement de la pollution » qui se décompose en une partie « diagnostic » aux termes de laquelle « Anciennement occupé par les installations d'une usine de création de piles (l'usine Wonder), le site a fait l'objet d'investigations environnementales et des études ont été conduites afin de définir les mesures de gestion de la pollution à mettre en place afin d'assurer l'absence de risques sanitaires pour les futurs usagers et l'absence d'impact environnemental. Ces différentes études ont mis en évidence : / Concernant l'état des sols : une contamination diffuse principalement localisée au sein des remblais superficiels. Cette contamination peut être attribuée à la qualité intrinsèque des remblais./ Une seconde contamination composée principalement d'hydrocarbures, de métaux et solvants chlorés./ Concernant l'état des eaux : / Des solvants chlorés et dans une moindre mesure des hydrocarbures sont présents dans les eaux souterraines./ Concernant les gaz du sol :/ Des solvants et/ou hydrocarbures sont relevés dans les échantillons analysés », ainsi qu'une partie « traitement et mesures de gestion », selon laquelle « Afin de supprimer tout risque lié à la présence de pollution dans les sols ou dans les eaux souterraines et rendre compatible le site avec les usages projetés et le projet d'aménagement, les mesures de gestion suivantes seront prises : / Suppression de la contamination diffuse par terrassement de l'ensemble des remblais et suppression de la seconde contamination par terrassement des sols au niveau des zones sources issues des anciennes activités exercées sur site. Les terres polluées seront extraites par creusement pour être ensuite triées sur site puis transportées ex situ en fonction du type de pollutions./ Suppression des pollutions constatées dans les eaux souterraines par pompage et traitement de celles-ci sur une durée minimale de six mois / Traitement du risque de concentration de polluants dans les sous-sols par renouvellement d'air forcé par ventilation mécanique / Afin d'éviter tout impact résiduel sur les eaux souterraines à l'issue de l'aménagement, un traitement de la nappe phréatique sera réalisé : les eaux seront pompées puis traitées sur charbon actif avant d'être réinjectées. Un suivi régulier sera réalisé afin de s'assurer de l'efficacité du traitement. / Les terres contaminées seront triées et évacuées vers les filières appropriées : Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux (pollution par métaux, hydrocarbures et/ou solvants chlorés), Carrière Aménagée (terres sulfatées) ou Installation de Stockage des Déchets Inertes (terres saines excédentaires). / Le contrôle du traitement des terres sera réalisé par bordereaux de suivi. Parmi les mesures de surveillance après les travaux, un bilan quadriennal des eaux souterraines sera proposé. Ces mesures pourront être réévaluées en fonction des conclusions de l'Analyse de Risques Résiduels réalisée en fin de travaux de dépollution. Cette ARR permettra de définir si nécessaire des mesures de prévention ou de protection des populations et des milieux naturels. ». De plus, dans sa partie 3 intitulée « analyse des effets positifs et négatifs, directs et indirects, temporaires et permanents et les mesures envisagées », l'étude d'impact comporte un point 3.2.5.2 (pages 119 et 120 ) relatif au risque pollution des sols mentionnant qu'une étude, annexée, a été réalisée par la société Tauw France afin de déterminer si l'état des milieux avant aménagement est compatible avec le projet d'aménagement. Il en ressort que si l'état des sols au droit du lot A est compatible avec le projet d'aménagement, ce n'est pas le cas au droit des lots B, C et D et qu'en conséquence, un plan de gestion à mettre en place pour rendre le site compatible avec les usages projetés a été réalisé par la société Tauw France pour le compte du maître d'ouvrage. Les principales étapes de ce plan de gestion, annexé à l'étude d'impact, sont ensuite résumées. Si dans son avis en date du 8 avril, l'autorité environnementale recommande de préciser dans le corps de l'étude d'impact les volumes de terres polluées à éliminer, les filières de traitement retenues, les modalités de contrôle

des opérations de dépollution et des mesures de gestion constructive, ainsi que les mesures de surveillance après achèvement des travaux et de conservation de la mémoire de la pollution industrielle et rappelle, pour ce qui concerne la crèche, que, conformément à la circulaire du 8 février 2007, l'implantation d'établissements accueillant des populations sensibles sur les sites pollués doit être évitée, ou alors justifiée si le choix d'un autre emplacement n'est pas possible, que le dossier devra donc être complété sur ce point et que dans le cas où la création de la crèche serait maintenue, les mesures de contrôle des opérations de dépollution et de gestion de la pollution résiduelle (servitudes, surveillance, etc.) devront être précisées dans l'étude d'impact, conformément à l'annexe 3 de ladite circulaire, ces recommandations et rappels ont été pris en compte dans la mise à jour de l'étude d'impact en date de juillet 2016, laquelle a, comme l'étude d'impact initiale, été présentée au public dans le cadre de l'enquête publique. En conséquence, la première branche, tirée de ce que l'étude d'impact serait insuffisante en ce qui concerne la pollution des sols, doit être écartée.

8. En second lieu, si l'étude d'impact indique dans son point 10.3 intitulé « Estimation des mesures liées à la pollution des sols » que « Les coûts engendrés par les [mesures] décrites dans le plan de gestion de l'étude de dépollution sont estimés ente 1,3 et 2 millions d'euros (l'étude de pollution des sols est jointe en annexe 13.6 ...) », il ressort de cette annexe 13.6, consistant en une étude réalisée par le cabinet Tauw, que si elle comporte une première partie intitulée « diagnostic de la qualité des milieux » dans laquelle les coûts d'extraction, de transport et de traitement des terres polluées sont estimés entre 2,1 et 2,8 millions d'euros, elle comporte également une seconde partie, intitulée « plan de gestion », dans laquelle le coût de ce plan de gestion est estimé entre 1,3 et 2 millions d'euros. En conséquence, la deuxième branche du moyen, tirée de ce que l'étude d'impact serait entachée d'une inexactitude en ce qui concerne les coûts de dépollution, doit être écartée comme manquant en fait.

*II.1.2- S'agissant du moyen tiré de l'insuffisance du dossier soumis à enquête publique quant à l'impact du projet sur le patrimoine protégé au titre d'une ZPPAUP :*

9. Aux termes de l'article R. 123-8 du code de l'environnement, qui doit être regardé comme implicitement invoqué: « *Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme (...)* ».

10. Les inexactitudes, omissions ou insuffisances affectant le dossier soumis à enquête publique ne sont susceptibles de vicier la procédure et ainsi d'entacher d'irrégularité l'autorisation que si elles ont eu 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.

11. Si le dossier soumis à enquête publique comportait un avis de l'architecte des bâtiments de France en date du 15 mars 2016 mentionnant à tort que le terrain d'assiette du projet n'est pas compris dans une ZPPAUP alors qu'une parcelle (AH 71) l'est, il ressort des pièces du dossier que cette parcelle représente 0,04 % de l'emprise totale du projet. Au surplus, il ressort des photographies des bâtiments implantés sur cette parcelle, versées aux débats par la société pétitionnaire, qu'ils ne présentent pas un intérêt architectural particulier. Il s'ensuit que cette erreur, contenue dans le dossier soumis à enquête publique, n'a pas eu pour effet de nuire à l'information complète de la population et n'a pas été de nature à exercer une influence sur la décision de l'autorité administrative. En conséquence, le moyen sera écarté.

*II.1.3- S'agissant du moyen tiré du caractère erroné de l'avis de la sous-commission départementale de sécurité:*

12. Aux termes de l'article L 425-3 du code de l'urbanisme : « Lorsque le projet porte sur un établissement recevant du public, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité administrative compétente qui peut imposer des prescriptions relatives à l'exploitation des bâtiments en application de l'article L. 123-2 du code de la construction et de l'habitation. Le permis de construire mentionne ces prescriptions.(...) ». Aux termes de l'article R. 423-51 de ce même code : « Lorsque le projet porte sur une opération soumise à un régime d'autorisation prévu par une autre législation, l'autorité compétente recueille les accords prévus par le chapitre V du présent titre. ». Aux termes de son article R. 425-15 : « Lorsque le projet porte sur un établissement recevant du public, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente (...) ». Aux termes de l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation : « Les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement ou la modification d'un établissement recevant du public ne peuvent être exécutés qu'après autorisation délivrée par l'autorité administrative qui vérifie leur conformité aux règles prévues aux articles L. 111-7, L. 123-1 et L. 123-2./ Lorsque ces travaux sont soumis à permis de construire, celui-ci tient lieu de cette autorisation dès lors que sa délivrance a fait l'objet d'un accord de l'autorité administrative compétente mentionnée à l'alinéa précédent.(...) ». Aux termes de l'article L. 123-1 de ce même code : « Les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement ou la modification d'un établissement recevant du public doivent être conformes aux règles de sécurité fixées par décret en Conseil d'Etat. ». Aux termes de son article R. 123-18 : « Les établissements, répartis en types selon la nature de leur exploitation, sont soumis aux dispositions générales communes et aux dispositions particulières qui leur sont propres. (...) ». Aux termes de son article R. 123-19 : « Les établissements sont, en outre, quel que soit leur type, classés en catégories, d'après l'effectif du public et du personnel. L'effectif du public est déterminé, suivant le cas, d'après le nombre de places assises, la surface réservée au public, la déclaration contrôlée du chef de l'établissement ou d'après l'ensemble de ces indications./ Les règles de calcul à appliquer sont précisées, suivant la nature de chaque établissement, par le règlement de sécurité. (...) ». Aux termes de son article R. 123-20 : « Les établissements recevant du public qui ne correspondent à aucun des types définis par le règlement de sécurité sont néanmoins assujettis aux prescriptions du présent chapitre./ Les mesures de sécurité à y appliquer sont précisées, après avis de la commission de sécurité compétente, en tenant compte de celles qui sont imposées aux types d'établissements dont la nature d'exploitation se rapproche le plus de celle qui est envisagée. ». Aux termes de l'article T1 du chapitre VIII, relatif aux « Etablissements de type T-salles d'exposition », du titre II du livre II de l'arrêté du 25 juin 1980 : « Etablissements assujettis / § 1. Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux établissements à vocation commerciale destinés à des expositions, des foires-expositions ou des salons ayant un caractère temporaire dans lesquels l'effectif du public est supérieur ou égal à l'un des nombres suivants : / - 100 personnes en sous-sol ; /- 100 personnes en étages et autres ouvrages en élévation ; /- 200 personnes au total. / § 2. Les salles d'expositions à caractère permanent (véhicules automobiles, bateaux, machines et autres volumineux biens d'équipement assimilables) n'ayant pas une vocation de foire ou de salon sont visées par le présent chapitre. ». Aux termes de son article T2 : « Calcul de l'effectif / L'effectif maximal du public admis est déterminé selon la densité d'occupation suivante :/ a) Salles d'expositions, foires-expositions ou salons temporaires : une personne par mètre carré de la surface totale des salles accessibles au public ;/ b) Salles d'expositions à caractère permanent visées à l'article T 1 (§ 2) : 1 personne par 9 mètres carrés de la surface totale des salles accessibles au public ». Aux termes de l'article Y1 du chapitre XIII, relatif aux « Etablissements



de type Y-musées », du titre II du livre II de ce même arrêté : « *Etablissements assujettis /§ 1. Les dispositions du présent chapitre sont applicables : /- aux musées ; /- aux salles destinées à recevoir des expositions à vocation culturelle (scientifique, technique ou artistique, etc.) ayant un caractère temporaire, dans lesquels l'effectif total du public admis est supérieur ou égal à l'un des chiffres suivants : /- 100 personnes en sous-sol ; /- 100 personnes en étages et autres ouvrages en élévation ; /- 200 personnes au total. /§ 2. Les établissements à vocation commerciale sont assujettis au type T.* ». Enfin, aux termes de son article Y2: « *Calcul de l'effectif /§ 1. L'effectif théorique du public admis est déterminé à raison de 1 personne par 5 mètres carrés de la surface des salles accessibles au public. (...)* ».

13. S'il ressort des pièces du dossier, notamment de la notice de sécurité, que la surface d'exposition permanente d'art contemporain intégrée au projet et composée de deux salles et d'un hall, accueillera des œuvres d'art contemporain et aura pour cible un public de collectionneurs avertis et d'experts de l'art, il n'en demeure pas moins que cet espace aura une vocation commerciale, ainsi que le précise à plusieurs reprises cette notice et dès lors, c'est à tort que la sous-commission départementale de sécurité a, dans son avis du 23 janvier 2017, considéré, en application des dispositions de l'article R. 123-20 du code de la construction et de l'habitation, que cet espace d'exposition permanente d'art contemporain était assimilable à la catégorie Y (musées) visée par le paragraphe 1 de l'article Y1 du chapitre XIII du titre II du livre II de l'arrêté du 25 juin 1980, avec un effectif maximal du public admis, en application du paragraphe 1 de l'article Y 2, d'une personne par 5 mètre carré de surface totale des salles accessibles au public. En effet, cet espace relève de la catégorie T (salles d'expositions) visée par le paragraphe 1 de l'article Y1 du chapitre VIII du titre II du livre II de ce même arrêté, avec un effectif maximal du public admis, en application du b de l'article T 2, d'une personne par 9 mètres carrés de la surface totale des salles accessibles au public. Or, cet avis, erroné, a eu pour conséquence de fausser l'appréciation de l'autorité administrative sur la conformité du projet aux règles de sécurité dans le cadre de la délivrance de l'autorisation prévue à l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation et entache ainsi d'illégalité le permis de construire qui tient lieu de cette autorisation en vertu du second alinéa de ce même article. Il s'ensuit que le moyen doit être accueilli.

*II.1.4- S'agissant du moyen tiré de l'absence d'avis de l'architecte des bâtiments de France :*

14. Aux termes de l'article R. 425-2 du code de l'urbanisme, dans sa version applicable à l'espèce : « *Lorsque le projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 632-1 du code du patrimoine si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées.* ». Par ailleurs, aux termes de l'article L. 632-1 du code du patrimoine : « *Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, sont soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis.(...)* ». Et aux termes de son article L. 632-2 : « *I. – L'autorisation prévue à l'article L. 632-1 est (...) 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./ Le permis de construire, le permis de démolir, le permis d'aménager, l'absence d'opposition à déclaration préalable (...) tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 632-1 du présent code si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent I./ En cas de silence de l'architecte des Bâtiments de France, cet accord est réputé donné. (...) ».*

15. Si dans son avis en date du 15 mars 2016, visé par le permis initial, l'architecte des bâtiments de France a, à tort, estimé que le projet ne relevait pas d'une ZPPAUP et que sa consultation n'était donc pas obligatoire, alors qu'ainsi qu'il a été dit, une des parcelles du projet est incluse dans une ZPPAUP, il ressort des pièces du dossier que cet architecte des bâtiments de France a, dans un nouvel avis, favorable, émis le 17 décembre 2018 et visé par le permis modificatif accordé le 29 janvier 2019, mentionné que le projet relève partiellement d'un site patrimonial remarquable (ex ZPPAUP) et donné son avis. Il s'ensuit que le moyen tiré de ce que l'avis de l'architecte des bâtiments de France mentionne à tort que le projet n'est pas inclus dans une ZPPAUP doit être écarté comme manquant en fait.

## II.2- En ce qui concerne les moyens de légalité interne:

### *II.2.1- S'agissant des moyens tirés de la méconnaissance du code de l'urbanisme :*

16. Aux termes de l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme : « *Le projet architectural comprend également, (...) c) Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain ; (...) ».*

17. Si la régularité de la procédure d'instruction d'un permis de construire requiert la production par le pétitionnaire de l'ensemble des informations exigées par les dispositions notamment de l'article 431-10 du code de l'urbanisme, le caractère insuffisant du contenu de l'un de ces éléments au regard desdites dispositions ne constitue pas nécessairement une irrégularité de nature à entacher la légalité de l'autorisation si l'autorité compétente est en mesure, grâce aux autres pièces produites, d'apprécier l'ensemble des critères énumérés par les dispositions précitées.

18. En l'espèce, le document graphique d'insertion (PC 6) joint au dossier de demande de permis est composé de 22 vues du projet, chacune sous un angle différent. Parmi ces vues, celle portant le numéro 22 comporte les deux propriétés des requérants. Il s'ensuit que le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article R. 431-10-c du code de l'urbanisme doit être écarté.

19. Aux termes de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».*

20. . En premier lieu, l'étude d'impact jointe au dossier de demande de permis contient un point 3.2.5.3 relatif au risque de pollution des sols et des eaux souterraines qui résume l'étude du bureau d'étude technique Tauw, annexée à l'étude d'impact, laquelle étude comporte notamment un plan de gestion des terres polluées. L'avis de l'autorité environnementale en date du 8 avril 2016 est favorable et ne comporte que des prescriptions mineures, rendues obligatoires par l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté attaqué. Concernant plus spécifiquement l'implantation d'une crèche sur ce site, l'ampleur du projet et le nombre de

logement justifie la création de cette crèche et l'extraction ainsi que le traitement des terres et des eaux souterraines polluées au droit de cette future crèche constitue une réponse appropriée au risque sanitaire, la méthode d'extraction étant en outre précisée dans l'étude d'impact. En conséquence, la première branche du moyen, tirée de ce que le risque lié à la pollution des sols et des eaux souterraines serait insuffisamment pris en compte, doit être écartée.

21. En deuxième lieu, les conditions générales de circulation dans le secteur ne sauraient caractériser une méconnaissance des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme dès lors que les conditions dans lesquelles les constructions envisagées sont directement desservies apparaissent suffisantes, ce qui n'est pas contesté en l'espèce. Quoiqu'il en soit, l'étude d'impact, qui reprend l'étude menée par le bureau d'études Iter, mentionne qu'aucun phénomène bloquant n'est prévu à l'horizon du projet. En conséquence, la deuxième branche du moyen, tirée de ce que le risque lié à l'augmentation du trafic automobile dans la rue Marie Curie, par laquelle se fera l'entrée des parkings souterrains, serait insuffisamment pris en compte, doit être écartée.

*II.2.2- S'agissant du moyen, tiré, par voie d'exception, de l'illégalité du règlement annexé au plan local d'urbanisme applicable à la zone UPa et de l'OAP site Wonder:*

22. A supposer même que ce règlement et cette OAP soient illégaux, ils n'entraîneraient l'illégalité du permis de construire, lequel n'en constitue pas un acte d'application, que si les requérants établissaient la méconnaissance des dispositions des documents immédiatement antérieurs à ceux dont l'illégalité est soulevée par voie d'exception. Or, en se bornant à relever que l'OAP site Wonder mentionne que le site a fait l'objet d'une servitude de constructibilité limitée en 2004 et a été classé en zone UI en 2010 et à demander au juge d'enjoindre à la commune de Saint-Ouen de communiquer le règlement antérieurement applicable, les requérants, sur qui repose la charge de la preuve et qui ne soutiennent même pas que cette communication leur aurait été refusée par la commune de Saint-Ouen et qu'ils auraient saisi la commission d'accès aux documents administratifs pour l'obtenir, n'établissent pas la méconnaissance des dispositions immédiatement antérieurs à ceux dont l'illégalité est soulevée par voie d'exception. Il s'ensuit que le moyen doit être écarté.

*II.2.3. S'agissant des moyens tirés de la méconnaissance du plan local d'urbanisme :*

23. Aux termes de l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme: « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques./ Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.* ».

24. Selon l'OAP dite « site ex-Wonder » applicable au terrain d'assiette du projet : « *Essentiellement à vocation résidentielle, [le secteur] comprendra également des locaux d'activité et de commerces en continuité avec ceux du marché aux puces voisin /(...)/ Pour garantir le caractère mixte de ces opérations, les superficies de plancher destinées aux constructions de logement représenteront de l'ordre de 70 % du programme global de construction, celles destinées aux autres destinations en représentant de l'ordre de 30 % .* ».

25. La seule circonstance que la surface de plancher du projet consacrée aux constructions ne représente que 65 % au lieu de 70 %, ne saurait caractériser une incompatibilité avec l'OAP « site ex-Wonder », d'autant plus que ce pourcentage est formulé, en l'espèce, en

ordre de grandeur. Il s'ensuit que le moyen doit être écarté.

26. Aux termes de l'article UP 3.2.2 du règlement annexé au plan local d'urbanisme : « *Tout terrain enclavé est inconstructible (...)* ».

27. En l'espèce, Le projet prévoit, ainsi que le mentionne le CERFA, à la fois la construction de bâtiments et la réorganisation de voiries et espaces publics avec notamment le prolongement de la rue Marie Curie, le prolongement de l'impasse Gagin et la création d'un trottoir élargi rue Biron, qui seront rétrocédées à la commune de Saint Ouen. Si l'arrêté attaqué comporte un article 4 aux termes duquel : « Le présent permis de construire ne valide pas l'aménagement des espaces publics », cet article doit être lu, en dépit de sa rédaction maladroite, comme n'autorisant pas les travaux sur les parties de la rue Marie Curie et de l'impasse Gagin ainsi que la rue Biron qui existent déjà et relèvent du domaine public. Au surplus, le permis modificatif, qui ne comporte pas un tel article, autorise l'aménagement du carrefour « Gagin-Michelet » et donc nécessairement le prolongement de la rue Marie Curie et de l'impasse Gagin., ces deux rues débouchant sur ce carrefour. Il s'ensuit que le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article UP 3.2.2, qui résulterait de ce que le terrain d'assiette du projet serait enclavé en l'absence d'autorisation de prolonger la rue Marie Curie et l'impasse Gagin ainsi que d'élargir le trottoir de la rue Biron, doit être écarté.

28. Aux termes de l'article UP 7.3.2 d règlement annexé au plan local d'urbanisme : « *Règles d'implantation en retrait dans les secteurs UPa et UPb : /Dès lors qu'une construction ou partie de construction comportant ou non des baies est implantée en retrait des limites séparatives, le retrait doit être au moins égal à 8 mètres.* »

29. Dès lors que le bâtiment projeté en R+ 4 est prévu pour être implanté en limite séparative avec la propriété des requérants située au 2 rue Marie Curie, il n'a pas à respecter la distance minimale de 8 mètres prévue pour les seuls bâtiments implantés en retrait des limites séparatives. Le moyen tiré du non respect des dispositions de l'article UP 7.3.2 du règlement annexé au plan local d'urbanisme sera donc écarté comme inopérant.

30. Aux termes de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme : « *Lorsqu'elle annule pour excès de pouvoir un acte intervenu en matière d'urbanisme ou en ordonne la suspension, la juridiction administrative se prononce sur l'ensemble des moyens de la requête qu'elle estime susceptibles de fonder l'annulation ou la suspension, en l'état du dossier* ». Aucun autre moyen n'est susceptible de fonder, en l'état du dossier, l'annulation de la décision attaquée.

31. Aux termes de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme : « *Le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager, estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice n'affectant qu'une partie du projet peut être régularisé par un permis modificatif, peut limiter à cette partie la portée de l'annulation qu'il prononce et, le cas échéant, fixer le délai dans lequel le titulaire du permis pourra en demander la régularisation.(...)* ».

32. Il résulte de tout ce qui précède que les requérants sont fondés à demander l'annulation partielle de l'arrêté du 19 juillet 2017 ainsi que celle de la décision implicite de rejet, née du silence gardé par cette même autorité sur leur demande de retrait du permis accordé, enregistrée en mairie le 19 septembre 2017, en tant seulement qu'ils autorisent, en application des dispositions du second alinéa de l'article L. 111-8 et de l'article R. 123-20 du code de la construction et de l'habitation, une dérogation assimilant à la catégorie Y (musées) visée par le paragraphe 1 de l'article Y1 du chapitre XIII du titre II du livre II de l'arrêté du 25 juin 1980, la

surface d'exposition permanente d'art contemporain intégrée au projet. Cette irrégularité concerne une partie identifiable du projet et régularisable par un permis de construire modificatif. Il y a dès lors lieu, de limiter la portée de l'annulation à cette seule partie.

33. Il résulte de tout ce qui précède que l'arrêté en date du 19 juillet 2017, par lequel le maire de Saint Ouen a délivré à la SNC Paris Périph un permis de construire un ensemble immobilier comportant des logements, des commerces, des bureaux, un hôtel, des activités et services d'intérêt général ainsi que des places de stationnement sur un terrain situé 77 rue des Rosiers, ainsi que la décision implicite de rejet, née du silence gardé par cette même autorité sur la demande des requérants de retirer le permis accordé, enregistrée en mairie le 19 septembre 2017, doivent être annulés en tant seulement qu'ils autorisent, en application des dispositions du second alinéa de l'article L. 111-8 et de l'article R. 123-20 du code de la construction et de l'habitation, une dérogation assimilant à la catégorie Y (musées), visée par le paragraphe 1 de l'article Y1 du chapitre XIII du titre II du livre II de l'arrêté du 25 juin 1980, la surface d'exposition permanente d'art contemporain intégrée au projet.

### **III. Sur les frais liés au litige :**

34. 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.* ».

35. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge des requérants, qui ne sont pas les parties perdantes dans la présente instance, les sommes que la commune de Saint Ouen et la SNC Paris Périph réclament au titre des frais liés au procès. Il y a lieu, en revanche et dans les circonstances de l'espèce, de faire application de ces dispositions et de mettre à la charge de la commune de Saint Ouen le versement d'une somme de 1 000 euros à Mme et MM A., au titre des frais liés au procès ainsi qu'à la charge de la SNC Paris Périph le versement, au titre des mêmes frais, d'une somme de 1 000 euros à Mme et MM A..

### **DECIDE :**

Article 1<sup>er</sup> : L'arrêté du maire de Saint Ouen en date du 19 juillet 2017, ainsi que la décision implicite de rejet, née du silence gardé par cette même autorité sur la demande des requérants de retirer le permis accordé, enregistrée en mairie le 19 septembre 2017, sont annulés en tant seulement qu'ils autorisent, en application des dispositions du second alinéa de l'article L. 111-8 et de l'article R. 123-20 du code de la construction et de l'habitation, une dérogation assimilant à la catégorie Y (musées), visée par le paragraphe 1 de l'article Y1 du chapitre XIII du titre II du livre II de l'arrêté du 25 juin 1980, la surface d'exposition permanente d'art contemporain intégrée au projet.

Article 2 : La commune de Saint-Ouen versera à Mme et MM A. une somme de 1.000 (mille) euros, en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : La SNC Paris Périph versera à Mme et MM A. une somme de 1 000 (mille) euros, en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Les conclusions de la commune de Saint-Ouen et de la SNC Paris Périph, présentées sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, sont rejetées.

Article 5 : Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.

Article 6 : Le présent jugement sera notifié à Mme Denise A., M. Christian A. et M. Olivier A., à la commune de Saint Ouen et à la SNC Paris Périph.

Délibéré après l'audience du 11 juin 2019, à laquelle siégeaient :

- M. Laloye, président,
- M. L'hôte, premier conseiller,
- M. Combes, premier conseiller.

Lu en audience publique le 25 juin 2019.

Le rapporteur,

Le président,

Signé

Signé

F. L'hôte

P. Laloye

Le greffier,

Signé

S. Le Chartier

La République mande et ordonne au préfet de la Seine-Saint-Denis en ce qui le concerne et 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 de la présente décision.