

**RECOURS GRACIEUX**

**AUPRÈS DE MADAME LA MAIRE DE PARIS**

Paris, le 23 décembre 2019

Madame la Maire de Paris  
Mme Anne HIDALGO  
Hôtel de Ville  
75004 Paris

LRAR 1A 166 632 9559 2

Madame la Maire,

Les associations Cavé Goutte d'Or, domiciliée au 5 rue Cavé à Paris (75018), et ASA Paris Nord-Est (Association pour le Suivi de l'Aménagement Paris-Nord Est), domiciliée au 3 rue du Canada à Paris (75018), représentées par leurs présidents respectifs, ont l'honneur de vous adresser le présent

**RECOURS GRACIEUX**

contre la décision que vous avez prise en date du 21 octobre 2019 valant **permis de démolir N° 075 118 19 V0014** sur les emprises des 2-14 rue de la Goutte d'Or, 7-9 rue Boris Vian et 1-7 rue Polonceau dans le 18<sup>e</sup> arrondissement de Paris en faveur de la S.A. SPL PARISEINE, domiciliée 2 rue Jean Lantier à Paris (75001), représentée par Madame Ariane BOULEAU-SAIDE, directrice générale (**Pièce 1**).

**I. Recevabilité**

**I.1. Intérêts pour agir**

Cavé Goutte d'Or est une association Loi 1901 déclarée à la Préfecture de Police de Paris le 17 février 2012 (**Pièce 2**).

Elle a notamment pour objet « *de protéger et promouvoir le cadre et la qualité de et de l'environnement des habitants de la Goutte d'Or, Château Rouge, la Chapelle dans le 18<sup>e</sup> arrondissement de Paris (...); de préserver le paysage urbain du quartier et d'en protéger le patrimoine historique et culturel (...); de faire respecter le droit de l'urbanisme (...);*

*d'assister ses membres dans les démarches administratives et juridiques qu'ils pourraient entreprendre dans la poursuite des buts décrits ci-dessus ; d'agir elle-même par tous les moyens légaux, y compris l'action en justice, pour la préservation de ses intérêts et de son objet social » (Pièce 3).*

ASA Paris Nord-Est est une association Loi 1901 déclarée à la Préfecture de Police de Paris le 25 novembre 2008, dont le changement de nom a été déclaré le 7 juin 2016 (Pièce 4).

*Elle a notamment pour objet « d'animer des groupes de travail constitués de représentants associatifs, de conseillers de quartier et de riverains désireux de se réunir, de réfléchir et de faire des propositions sur les projets d'aménagements urbains de Paris Nord-Est, soumis à concertation. L'association a la volonté de s'inscrire dans une démarche citoyenne et participative pour établir un lien privilégié entre les habitants et les décideurs de projets. Pour son fonctionnement, l'association s'appuiera sur le concours bénévole de professionnels dans les domaines tels que l'urbanisme, l'architecture, l'environnement, la sociologie ...» (Pièce 5).*

\*

Constituées de défenseurs actifs de la qualité architecturale dans leur quartier, d'un urbanisme moins agressif qu'il ne l'a été lors des récentes opérations immobilières sur le secteur, et du lien entre qualité de la vie et qualité de l'habitat, les associations requérantes sont particulièrement investies, de longue date, sur l'îlot Polonceau formé par les rues Boris Vian, de la Goutte d'Or et Polonceau, actuellement objet d'une requalification urbaine en faveur de laquelle vous étiez intervenue personnellement en déclarant à la Cohérie Boris Vian le 6 juin 2018, « partager sa préoccupation sur l'état de dégradation aggravé de la rue Boris Vian (et) souhaiter vous assurer de la très grande vigilance que (vous) port(iez) à la requalification profonde et durable de cette rue et, plus largement, des arcades de la Goutte d'Or et de l'ensemble du quartier (...) (demandant) qu'une instance de dialogue (soit) mise en place dans les meilleurs délais pour faciliter le partage d'information et permettre une meilleure appropriation du projet », écrit-elle (Pièce 6).

Les associations Cavé Goutte d'Or et ASA Paris Nord-Est sont intervenues directement dans l'enquête publique que vous aviez diligentée par arrêté du 29 avril 2019 et qui s'est déroulée du 17 juin au 1<sup>er</sup> juillet 2019. Leurs contributions respectives sont reproduites intégralement par le commissaire enquêteur dans le rapport qu'il a rendu le 25 juillet 2019 (Pièce 7).

Devant les conclusions de l'enquête publique, les deux associations requérantes ont pris l'initiative de la création de L'Atelier urbain de la Goutte d'Or, création dont elles vous ont informée personnellement par courriel du 29 septembre 2019 (Pièce 8).

L'Atelier urbain de la Goutte d'Or a ensuite rédigé un Manifeste aujourd'hui signé par plus de 150 habitants et commerçants du quartier et une dizaine d'associations représentatives, parmi lesquelles le Conseil citoyen de Paris 18, partenaire de l'État et de la Ville dans le contrat de ville actuellement en vigueur au nom de la Politique de la ville (Pièce 9).

Les associations requérantes ont ainsi fait leurs « *Notes et esquisses en vue d'une étude alternative au projet de requalification du secteur BorisVian/Polonceau/Goutte d'Or* » qui vous ont été remises le 31 octobre 2019 (**Pièce 10**).

Ces documents témoignent de l'investissement des associations requérantes dans la protection du site concerné par le permis de démolir querellé.

Le présent recours gracieux entre dans l'objet statutaire respectif des associations Cavé Goutte d'Or et ASA Paris Nord-Est, dont l'engagement et la légitimité sont encore reconnus par la Ville de Paris, votre Cabinet et le Cabinet de votre adjoint Jean-Louis MISSIKA recevant leurs présidents respectifs en diverses occasions sur ce dossier cette année, notamment lors d'une réunion à l'Hôtel de Ville le 22 novembre 2019 (**Pièce 11**).

## **I.2. Capacité pour agir**

L'association Cavé Goutte d'Or a été déclarée et ses statuts ont été déposés à la Préfecture de Police de Paris le 17 février 2012 (**Pièce 2**), soit antérieurement à l'affichage en Mairie de la décision querellée, effectué le 30 octobre 2019. Elle est ainsi recevable à agir contre dite décision en application de l'article L.600-1-1 du code de l'urbanisme.

Il en est de même de l'association ASA Paris Nord-Est, dont la déclaration initiale date du 25 novembre 2008, la déclaration de changement de nom du 7 juin 2016 (**Pièce 4**).

Pour Cavé Goutte d'Or, l'article 9, alinéa 4 des statuts dispose : « *Le président représente l'association dans tous les actes de la vie civile. Il a notamment qualité pour ester en justice au nom de l'association* » (**Pièce 3**). Élu par l'assemblée générale du 11 juillet 2019, le président en exercice est habilité à former le présent recours gracieux.

Il en est de même de l'association ASA Paris Nord-Est qui, dans l'article 13, dernier alinéa des statuts, dispose : « *Le président représente l'association dans tous les actes de la vie civile, administrative et judiciaire* » (**Pièce 4**).

Les soussignés sont ainsi habilités à présenter le recours gracieux qui est ici soumis à votre attention.

## **I.3. Délai de recours**

Le présent recours intervient dans le délai de deux mois à compter de la décision elle-même, sans qu'il soit nécessaire d'examiner la question de son affichage en Mairie le 30 octobre 2019 ou sur le terrain le 29 octobre 2019, étant entendu à toutes fins qu'en raison d'un affichage sur le terrain en l'occurrence irrégulier à divers titres, le délai de l'article R.600-2 du code de l'urbanisme n'a pas commencé à courir à ce jour.

#### **I.4. Défaut de l’affichage de la décision**

Les prescriptions de l’article R.424-15 et des articles A.424-15 à A.424-18 du code de l’urbanisme ne sont pas satisfaites par l’affichage de la décision en un seul lieu, qui plus est dans la partie la plus retirée du périmètre concerné par l’opération.

Un seul panneau est en effet apposé. Il l’est de façon peu lisible, en hauteur, sur les grilles du terrain d’éducation physique (TEP), actuellement fermé, hors de toute visibilité depuis les rues de la Goutte d’Or ou Polonceau, et même en retrait de la rue Boris Vian.

Il ne peut sérieusement remplir son objectif d’information.

Les renseignements qu’il contient sont en outre ambigus ou erronés. Est ambiguë notamment la superficie du terrain. Est erronée notamment l’adresse à laquelle le permis de démolir peut être consulté.

L’adresse du pétitionnaire est pour sa part différente selon qu’on la lit sur la demande de permis et la décision ou sur le panneau, l’adresse de l’opération elle-même étant complètement absente, lacune d’autant plus étonnante que cette adresse est multiple : le projet concerne en effet deux parcelles du cadastre et dix adresses dont sept correspondent à des locaux indetifiables (les 2, 4, 6, 8, 10 et 12 rue de la Goutte d’Or, le 5-7 rue Boris Vian), trois autres formant le mur de soutènement du parking actuel (les 3, 5 et 7 rue Polonceau).

### **II. Discussion**

La décision entreprise méconnaît les irrégularités de forme dont la demande de permis est entachée (**II.1**). Elle méconnaît en outre plusieurs dispositions du code de l’urbanisme, du code de la construction, du code du patrimoine, du règlement du PLU de Paris et, notamment, compte tenu de l’enquête publique que vous avez diligentée par arrêté du 29 avril 2019, les dispositions relatives au déclassement du domaine public communal, le code de la voirie routière, le code des relations entre le public et l’administration, le code général de la propriété des personnes publiques et les conditions de l’organisation de l’enquête publique elle-même, dont le résultat ne permettait de disposer des emprises concernées ni au moment de la demande de permis ni au moment de l’octroi du permis, ni encore aujourd’hui, la délibération 2019 DU 245 adoptée le 11 décembre 2019 par le Conseil municipal étant elle-même entachée d’irrégularités (**II.2**).

#### **II.1. Sur la forme**

##### ***II.1.1 Imprécisions dans la demande de permis***

Les imprécisions identifiées ci-dessus concernant l’affichage de la décision sur le terrain (chiffre I.4) trouvent leur origine dans la demande de permis de démolir.

Le pétitionnaire a choisi d'indiquer comme « *adresse principale* » du projet le 12 rue de la Goutte d'Or (chiffre 3, page 3/5 du document Cerfa 13405\*05 du 1<sup>er</sup> août 2019). Cette adresse est en réalité la moins identifiable de celles concernées (**Pièce 12**).

Le pétitionnaire référence en effet deux parcelles cadastrales, la parcelle n° 00 CH 61 correspondant au gymnase et la parcelle n° 00 CH 63 correspondant au TEP, d'une superficie respective de 412 m<sup>2</sup> et 1.479 m<sup>2</sup>, totalisant ainsi 1.891 m<sup>2</sup>, valeur indiquée sur le panneau d'affichage mais ambiguë dès lors que seuls 8 m<sup>2</sup> de la première entrent en considération pour le projet de démolition, ces 8 m<sup>2</sup> correspondant à une trémie n'affectant en rien le bâtiment du gymnase, au demeurant mieux adressé aux 7-9 rue Boris Vian qu'au 12 rue de la Goutte d'Or.

La comparaison du plan cadastral et du plan de masse est édifiante à cet égard (**Pièce 13**).

### ***II.1.2. Défaut de notice explicative***

De l'arrêté du 21 octobre 2019 valant permis de démolir, il ressort que l'autorisation d'urbanisme porte sur « *la démolition partielle de toiture et d'un mur porteur conformément aux plans joints à la demande* ».

La demande elle-même ne contient en effet que des plans, sans aucune notice ou indication littéraire. Le panneau d'affichage tente d'en faire office. Sous la rubrique « *Nature des travaux* », on lit ainsi :

- « *Dans le cadre de la requalification de la rue Boris Vian et des arcades de la rue de la Goutte d'Or,*
- *démolition de 491 m<sup>2</sup> de la dalle de couverture du parking et de la passerelle de liaison entre le gymnase et le TEP ;*
- *démolition de 8 m<sup>2</sup> de dalles des espaces extérieurs du gymnase ;*
- *démolition de la cheminée de désenfumage du parking ».*

Ne sont produits qu'un plan de situation, un plan de masse et six photographies, d'autant moins explicites que leurs légendes sont approximatives. L'une des photographies, prise du bas de la rue Boris Vian, porte comme légende : « *Vue depuis la place Polonceau* » (**Pièce 14**).

### ***II.1.3. Défaut de renseignements***

Au point 4 du document Cerfa précité ne sont pas renseignés les travaux qui seront, le cas échéant, effectués sur les constructions restantes.

Cette lacune est d'autant plus considérable que les plans communiqués à l'appui du permis de démolir dessinent une opération qui va au-delà des limites de la démolition, présentant ambiguë tantôt le « *périmètre du projet* » tantôt le « *périmètre d'intervention* » (**Pièce 14**).

\*

En réalité, ne répondant à aucune urgence et n'étant assorti d'aucun permis de construire, le permis de démolir sollicité et accordé ne semble avoir pour objet que d'imposer, par le fait accompli, un processus qui se voudrait irréversible, consistant à entamer le chantier d'un projet encore non validé, non concerté, contesté de diverses parts, y compris par le Groupe écologique de Paris allié de gouvernement de la Mairie, et notamment contraire aux prescriptions contenues dans le rapport du commissaire enquêteur.

## II.2. Sur le fond

Le permis de démolir querellé a été demandé (entre le 25 juillet et le 1<sup>er</sup> août 2019) et accordé (le 21 octobre 2019) à des dates auxquelles il ne pouvait en aucune façon être demandé, a fortiori accordé régulièrement.

### II.2.1. Disposition induite du domaine public

Les travaux d'urbanisme autorisés par le permis querellé prennent en effet en partie assiette sur des emprises qui relevaient du domaine public de la Ville de Paris, tant au moment de la demande qu'au moment de l'autorisation.

Il ressort expressément de votre arrêté du 29 avril 2019 et des documents qu'il vise, notamment « *le plan établi par le DTDF (Département de la Topographie et de la Documentation Foncière) portant sur le projet de déclassement du domaine public routier de la Ville de Paris de la partie de la rue Boris Vian située entre la rue de la Goutte d'Or et la rue Polonceau (...) » ainsi que « *la notice explicative présentant ledit projet de déclassement du domaine public routier communal » (visas 7 et 8 de votre arrêté, soulignements ajoutés), que le déclassement était alors à l'état de projet (**Pièce 15**).**

La notice visée dans l'arrêté confirmait que « *les constructions et aménagements envisagés dans le cadre du projet (...) doivent prendre en partie assiette sur des emprises relevant actuellement du domaine public de la Ville de Paris* » et notait en conséquence que « *la mise en œuvre de ce projet requiert donc des changements fonciers préalables. Il convient ainsi de procéder au déclassement de plusieurs emprises définies en volume ou en plein sol* » (Notice du 23 avril 2019, page 3, soulignement ajouté).

Le commissaire enquêteur désigné confirmait pour sa part que « *les réaménagements prévus ne peuvent être mis en œuvre qu'après déclassement des emprises concernées* », l'enquête publique ayant précisé « *pour objet de permettre d'effectuer des changements fonciers préalables à la mise en œuvre (des réaménagements prévus)* » (Rapport d'enquête publique, page 6, soulignement ajouté).

\*

L'enquête publique ordonnée le 29 avril 2019, menée du 17 juin au 1<sup>er</sup> juillet 2019, objet d'un rapport rendu le 25 juillet 2019, n'avait pas produit ses effets au moment où le

pétitionnaire déposait sa demande de permis. Elle ne les avait pas davantage produits au moment de la décision d'accorder le permis.

Dans le rapport qu'il a déposé le 25 juillet 2019 (**Pièce 7**), le commissaire enquêteur a en effet assorti son avis favorable de deux réserves liées l'une à l'examen des projets qui seraient présentés avant le 31 octobre 2019, l'autre à une concertation devant ensuite être organisée de novembre 2019 à février 2020, soulignant expressément : « *L'avis est réputé défavorable tant que les réserves ne sont pas levées* » (Conclusions de l'enquête publique, page 7).

Les réserves du commissaire enquêteur stipulaient expressément :

*« Réserve n° 1 : que les projets alternatifs qui semblent exister soient examinés dans la mesure où ils sont présentés à la Mairie avant la fin d'octobre 2019 » ;*  
*« Réserve n° 2 : que la Ville de Paris organise une concertation et un dialogue supplémentaires limités dans le temps (novembre 2019-février 2020) et obtienne, avant de publier un arrêté de déclassement (...), une approbation si possible majoritaire des parties concernées (structures représentées dans le Comité de suivi ou autre) ».*

Dans les considérants précédant ses réserves, le commissaire enquêteur posait notamment :

*- « Les réunions publiques d'informations ont été insuffisantes pour permettre une appropriation du projet » ;*  
*- « Il n'est pas démontré que le déclassement de la rue Boris Vian (...) permettr(a) d'atteindre les objectifs visés » ;*  
*« Les déclassements proposés ne peuvent être arrêtés sans une concertation et une réflexion supplémentaires avec toutes les parties prenantes sur la base d'objectifs et d'un calendrier précis ».*

### ***II.2.2. Absence de déclassement préalable au permis***

Sans qu'il soit nécessaire d'examiner la teneur et le calendrier de ces réserves dans le cadre du présent recours gracieux, il doit être observé qu'elles n'étaient pas levées, ni sur le point de l'être, tant au moment de la demande du permis qu'au moment de l'octroi du permis.

#### **Au moment de la demande du permis**

Il est notable que la demande du pétitionnaire est intervenue le 25 juillet 2019, soit le jour même de la remise du rapport du commissaire enquêteur. La demande enregistrée en ligne ce jour-là sous forme de brouillon sera finalisée le 1<sup>er</sup> août 2019 (**Pièce 12**).

Cette demande trahit la précipitation qui pourra avoir eu pour objet de parer par anticipation aux effets de l'enquête publique.

En tout état de cause, à ces dates, **le pétitionnaire ne pouvait prétendre disposer d'espaces non encore déclassés du domaine public**. De ce seul fait, sa demande prématurée ne pouvait qu'être rejetée. Le permis ne pouvait être accordé.

#### Au moment de l'octroi du permis

À la date de la décision accordant néanmoins le permis, les espaces concernés demeuraient sous l'emprise du domaine public et n'avaient pas été déclassés.

Le permis de démolir querellé dispose ainsi illégalement de « *biens ou droits à caractère mobilier ou immobilier appartenant à l'État, aux collectivités territoriales et à leurs groupements, ainsi qu'aux établissements publics* » au sens de l'article 1<sup>er</sup> du code général de la propriété des personnes publiques.

Prématurée à son tour, **la décision querellée préjuge du déclassement préalable non réalisé et non constaté au moment de la demande et de l'octroi du permis** qui, au sens où le prévoit le titre IV du code, implique une « *sortie du domaine public* » : « *Un bien d'une personne publique mentionnée à l'article L1, qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement* » (article L2141-1).

Dite décision est d'autant plus étonnante qu'elle intervient parallèlement à l'élaboration d'un vœu qui sera adopté à l'unanimité le 4 novembre 2019 par le Conseil du 18<sup>e</sup> arrondissement de Paris entérinant les réserves du commissaire enquêteur et demandant « *que la Ville confirme que les deux réserves exprimées dans les conclusions du rapport d'enquête publique seront bien prises en compte ; que la concertation, ainsi que cela est suggéré dans le rapport, inclue l'étude des projets alternatifs ; que la concertation soit prolongée, avec l'objectif d'aboutir à un consensus, de novembre 2019 à février 2020* » (**Pièce 16**).

#### Au jour du présent recours gracieux

Dussent-elles avoir été levées, ce qui est contesté par les associations requérantes, les réserves ne l'auraient été que le 11 décembre 2019 par le biais d'une délibération litigieuse du Conseil de Paris, délibération contestée jusqu'au sein de la majorité de gouvernement de la Ville de Paris et objet d'un recours par les associations requérantes.

Dans une précipitation qui s'apparente au forcing, la Direction de l'Urbanisme présentait en effet au Conseil de Paris un projet de délibération qui fut adopté le 11 décembre 2019 sans le soutien du Groupe EELV membre de la coalition gouvernant la Mairie Paris.

#### **II.2.3. Absence de déclassement postérieur au permis**

Dans son intervention devant le Conseil de Paris, la conseillère EELV Sandrine Mees, par ailleurs élue référente du conseil de quartier de la Goutte d'Or, pose expressément que « *les réserves émises par le commissaire enquêteur ne sont pas levées* » (**Pièce 17**).

Quel que puisse être l'avenir de la délibération 2019 DU 245, dont la légalité est d'ores et déjà contestée par les associations requérantes, cette délibération ne saurait avoir la moindre incidence sur la légalité querellée du permis de démolir du 21 octobre 2019, dont elle se voudrait comme une tentative de régularisation a posteriori.

Dans un recours indépendant dirigé contre la délibération 2019 DU 245 du 11 décembre 2019, il sera démontré par les associations requérantes que dite délibération est par ailleurs entachée de lacunes dans l'information des membres du conseil, constituant une violation des articles L.2121.12 et L.2121.13 du code général des collectivités territoriales.

\*  
\* \*

Pour les raisons et moyens exposés, les associations Cavé Goutte d'Or et ASA Paris Nord-Est ont l'honneur de vous prier de bien vouloir annuler votre décision du 21 octobre 2019.

Vous remerciant de votre attention, nous vous prions de croire, Madame la Maire, à l'expression de notre considération distinguée.

Pour Cavé Goutte d'Or  
Olivier RUSSBACH, président

Pour ASA Paris Nord-Est  
Olivier ANSART, président

Annexe : Bordereau de pièces et pièces.

## Associations Cavé Goutte d'Or et ASA Paris Nord-Est

### Bordereau des pièces produites à l'appui du recours gracieux du 23 décembre 2019

1. Décision de la maire de Paris N° PD 075 118 19 V0014 du 21 octobre 2019
2. Déclaration de l'association Cavé Goutte d'Or du 17 février 2012
3. Statuts de l'association Cavé Goutte d'Or
4. Déclarations de l'association ASA Paris Nord-Est des 25 novembre 2008 et 7 juin 2016
5. Statuts de l'association ASA Paris Nord-Est
6. Lettre du 6 juin 2018 de la maire de Paris à la présidente de la Cohérie Boris Vian
7. \*Rapport du commissaire enquêteur du 25 juillet 2019 (Document dématérialisé, Mairie de Paris <https://cdn.paris.fr/paris/2019/08/29/d284fa7f2f330bcd69a1e7e101ac6697.pdf>)
8. Communiqué des associations requérantes du 29 septembre 2019
9. Manifeste de L'Atelier urbain de la Goutte d'Or
10. Notes et esquisses en vue d'une étude alternative au projet de requalification du secteur BorisVian/Polonceau/Goutte d'Or
11. Invitation des associations requérantes par le Cabinet de M. MISSIKA
12. \*Demande d'autorisation d'urbanisme. Dossier déposé en ligne (Documents dématérialisés, Mairie de Paris)
13. Comparaison du plan cadastral et du plan de masse
14. \*Plan de situation, plan de masse, six photographies. Extraits de la demande de permis de démolir (Documents dématérialisés, Mairie de Paris)
15. \*Arrêté du 23 avril 2019 ordonnant une enquête publique (Documents dématérialisés, Mairie de Paris [https://www.enquetes-publiques.com/Enquetes\\_WEB/FR/DOSSIER-MDP1.awp?P1=EP19189](https://www.enquetes-publiques.com/Enquetes_WEB/FR/DOSSIER-MDP1.awp?P1=EP19189))
16. \*Vœu EELV n° V18201963 adopté à l'unanimité par le Conseil du 18<sup>e</sup> arrondissement du 4 novembre 2019 (Document dématérialisé, Mairie de Paris 18 [https://www.api-site.paris.fr/mairies/public/assets/2019%2F10%2FCompte-rendu%20du%20CA%20du%204%20novembre%202019\\_paris18.pdf](https://www.api-site.paris.fr/mairies/public/assets/2019%2F10%2FCompte-rendu%20du%20CA%20du%204%20novembre%202019_paris18.pdf))
17. Texte de l'intervention de Sandrine Mees au Conseil de Paris du 11 décembre 2019.

\* Documents dématérialisés de la Mairie de Paris joints sous forme d'extraits (page de couverture) ou de liens.