

NOTICE DE PRESENTATION DU PROJET

1. GENERALITES

a. La présente demande de Permis de Construire se rapporte au projet de transformation de salles de cinéma et de leurs annexes en surfaces commerciales, constituant les lots de volume n°31.001 et 31.002 de l'ensemble immobilier « Italie Grand Ecran » situé :

- ◊ 2, Avenue d'Italie 75013 PARIS
- ◊ 18/20 Place d'Italie

Cet ensemble immobilier, constitué le 10 juillet 1989 de 23 lots de volume, est administré par une AFUL dénommée « AFUL Italie Grand Ecran » (voir documents joints). Il constitue lui-même le lot n°31 d'un ensemble immobilier plus vaste, dénommé « Italie Vandrezanne », comprenant l'ensemble des constructions sises entre la place d'Italie et la rue Vandrezanne.

Les lots de volume n°31.001 et 31.002 de l'ensemble immobilier « Italie Grand Ecran » sont la propriété de la FINANCIERE IMMOBILIERE CALYON S.A. qui les a concédé en crédit bail à EUROPALACES SAS par contrat du 24 octobre 1991.

Ces volumes ont été exploités à destination de complexe cinématographique sous enseigne « Gaumont » jusqu'au 3 janvier 2006, date de la fermeture définitive des trois salles de cinémas pour cause d'obsolescence de l'équipement commercial face au développement de nouveaux concurrents (multiplexes, home cinéma...).

Afin de procéder à la valorisation du site et à sa transformation en ensemble commercial aménagé en lien avec l'activité du centre commercial Italie 2, la société EUROPALACE SAS (elle-même bénéficiaire d'une option d'achat des volumes 31.001 et 31.002 intégrée au contrat de crédit bail qui lui a été consenti par la FINANCIERE IMMOBILIERE CALYON S.A.) a conclu le 28 octobre 2004 une promesse de vente avec la société TEYCPAC SAS. Cette promesse a été transférée au bénéfice de la société THI SAS par avenant sous seing privé passé le 13 octobre 2005 puis réitéré par voie authentique le 11 mai 2006.

La société THI SAS (voir kbis joint) est le *demandeur* de la présente autorisation de construire.

Les autorisations écrites de la FINANCIERE IMMOBILIERE CALYON SA, en date du 13 avril 2006, et d'EUROPALACES SAS, en date du 19 mai 2006, sont jointes aux présentes.

b. Le projet objet de la présente demande concerne un ensemble immobilier existant dénommé « Italie Grand Ecran », construit au vu d'un permis de construire délivré le 26 août 1988 et modifié par arrêté du 9 juin 1989.

Le projet :

- vise la seule modernisation du patrimoine immobilier bâti sans porter atteinte aux capacités d'accueil des locaux existantes, lorsque ce patrimoine est fonctionnellement inadapté à sa destination actuelle ;
- ne porte pas atteinte à l'harmonie d'ensemble du paysage urbain ;
- ne porte pas atteinte au patrimoine architectural ou historique de Paris ;
- respecte les dispositions du plan local d'urbanisme ;

- est sans effet sur la conformité des constructions existantes aux règles et dispositions du PLU et satisfait aux règles d'ordre public applicables indépendamment du PLU en matière d'urbanisme ;
- ne génère pas, à l'issue de la réalisation de l'opération, une SHON supérieure à la SHON existante à la date du dépôt du présent dossier.

Au sein de l'ensemble immobilier « Italie Grand Ecran », la SHON anciennement dévolue à l'activité cinématographique représente moins d'un tiers des superficies SHON construites (6 120 m² construits pour une SHON globale autorisée le 26 août 1988 de 37 242 m²).

c. Le projet soumis à permis de construire porté exclusivement sur les éléments intérieurs aux lots de volumes n°31.001 et 31.002 de l'ensemble immobilier « Italie Grand Ecran », propriétés de la FINANCIERE IMMOBILIERE CALYON SA, et n'entraîne notamment aucune modification de biens immobiliers détenus par les propriétaires de lots voisins au sein de l'ensemble immobilier ou par l'AFUL « Italie Grand Ecran ».

A cet égard, l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier, tel qu'établi le 10 juillet 1989, stipule que « *chacun des propriétaires de lot, sera propriétaire des ouvrages, constructions, aménagements ou autres, qu'il réalisera ou fera réaliser à l'intérieur de son lot, avec tous les attributs que comporte le droit de propriété (...)* Les piliers, voiles béton ou poutres constituant la structure porteuse sont la propriété des lots à l'intérieur desquels ils se trouvent (...) Les limites séparatives verticales [et horizontales] des lots de volume (...) sont définies dans les axes des murs [et des dalles] ».

Le projet objet de la présente demande n'emporte la démolition ni des structures porteuses de l'ensemble immobilier ni de murs ou de dalles séparant plusieurs volumes entre eux ; il n'y a donc pas lieu de requérir l'autorisation de l'AFUL pour procéder à la réalisation des travaux ni de disposer de l'autorisation d'une quelconque assemblée générale de copropriété, les volumes objets de la présente demande n'étant pas soumis aux dispositions de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

Par ailleurs, les statuts de l'Association foncière urbaine « Italie Grand Ecran » arrêtés le 10 juillet 1989, disposent que « *chaque propriétaire de (...) lots pourra donner à son lot l'affectation qu'il souhaitera sans obtenir d'autorisation préalable des autres propriétaires de lots ni de l'Association foncière urbaine libre ou de tout syndicat de copropriété qui pourra être créé à l'intérieur d'un lot de volume immobilier* ».

d. Les biens immobiliers objet de la présente demande sont couverts par un Cahier des charges arrêté par délibération du Conseil de Paris du 21 octobre 1991. Ce cahier des charges entend encadrer l'exploitation de l'ensemble audiovisuel Italie Grand Ecran.

La durée de validité de ce cahier des charges est de 15 ans à compter de « l'achèvement du bâtiment ». Pendant cette durée « *le lot correspondant au complexe audiovisuel ne pourra faire l'objet d'aucune subdivision et (...) sa propriété, susceptible d'être transmise dans les conditions de droit commun et sous réserve de l'article 9 ci-après [agrément préalable de la Ville de Paris] devra rester intangible* ». Eu égard à ce Cahier des charges, le pétitionnaire a veillé à conditionner la réalisation de la promesse de vente dont il est bénéficiaire auprès de la société EUROPALACES SAS, soit à l'obtention de l'agrément dans le cas où celui-ci est nécessaire (acte de vente prenant effet avant la date d'arrivée à échéance de la période de 15 ans à compter de l'entrée en vigueur de l'obligation d'agrément), soit à l'expiration de la période de validité du cahier des charges. Suivant des analyses juridiques convergentes, l'arrivée à expiration de la période de validité du cahier des charges interviendrait en octobre 2006.

La soumission de l'opération au cahier des charges du 21 octobre 1991 est sans effet sur la capacité de la Ville de Paris à statuer sur la demande de permis de construire qui lui est présentée, par suite de l'indépendance des législations entre le droit de l'urbanisme d'une part et les règles contractuelles présidant à l'encadrement du droit de propriété, d'autre part.