N°s 384786, 384790
Société Crédit agricole immobilier entreprise
Ville de Marseille

1ère sous-section jugeant seule
Séance du 12 février 2016
Lecture du 16 mars 2016

CONCLUSIONS

M. Jean LESSI, rapporteur public

Par un arrêté du 16 décembre 2010, le maire de Marseille a délivré à la société Unimo, devenue la société Crédit agricole immobilier entreprise, un permis de construire un immeuble d'habitations comportant 65 appartements. Ce permis a été attaqué par des voisins, M. et Mme B…, en vain devant le tribunal administratif mais avec succès devant la cour administrative d'appel de Marseille. La société et la Ville se pourvoient régulièrement en cassation.

L'un de leurs moyens d'erreur de droit nous paraît fondé. La particularité du terrain d'assiette est qu'il est situé à l'angle de deux rues, le Boulevard Hilarion Bœuf à l'ouest et une ruelle innommée au nord. Cette configuration a soulevé une question d'application des règles d'implantation relatives à la profondeur des constructions par rapport à l'alignement. L'article R – UA 7 – du règlement du POS de 2000 dispose que « Les constructions à édifier sont implantées : 1. … sur une profondeur mesurée à compter de la limite de l'alignement (….) et égale à la plus grande profondeur de la parcelle, diminuée de 4 mètres, sans être supérieure à 17 mètres ». Ce même article indique que, « 1.1. par rapport aux limites latérales, [les constructions sont implantées] sans nécessaire continuité en UA », sous réserve du respect d'une règle de prospect que nous pouvons laisser de côté à ce stade. Il en résulte donc que les constructions peuvent s'enfoncer jusqu'à 17 mètres maximum à l'intérieur de la parcelle par rapport à l'alignement, tout en laissant un espace vide de 4 mètres minimum.

Mais que faire lorsqu'il y a, en raison de l'implantation à un angle de voies, non pas un mais deux alignements ? Convient-il tracer deux bandes, à partir de chacun des deux alignements, deux bandes qui se chevauchent en partie et définissent une forme de « L » laissant libre, au minimum, un carré de 4 mètres de côté ? Ou faut-il choisir l'une des deux bandes ? Bref, le pétitionnaire peut-il bénéficier du cumul des profondeurs ou est-il face à une alternative ? Alors que le maire, comme le tribunal, avaient retenu la première solution, la cour a interprété l'article R – UA – 7 comme excluant le cumul de zones de constructibilité, et annulé le permis litigieux.

Nous penchons pour l'interprétation retenue par le tribunal administratif. La lettre même de la prescription de l'article R – UA – 7 ne nous semble pas plaider de manière décisive pour l'une ou l'autre de ces deux lectures. Mais dans l'hésitation, compte tenu de

Ces conclusions ne sont pas libres de droits. Leur citation et leur exploitation commerciale éventuelles doivent respecter les règles fixées par le code de la propriété intellectuelle. Par ailleurs, toute rediffusion, commerciale ou non, est subordonnée à l'accord du rapporteur public qui en est l'auteur.

l'objet de la règle applicable, il nous semble que cette limitation au droit de construire devrait s'interpréter strictement.

Surtout, l'interprétation admettant le cumul de constructibilités est la seule qui permet d'éviter les discontinuités dans l'implantation des immeubles à l'alignement. En effet, la lecture de la cour risque de créer des « dents creuses » entre immeubles situés sur la même voie, en raison de l'exigence d'une bande incompressible de 4 mètres en fond de parcelle (sous réserve, là encore, des autres prescriptions de l'article permettant d'aller au-delà de 17 mètres).

M. et Mme B… soulignent il est vrai dans leur mémoire en défense que, en zone UA, le règlement du POS n'impose pas de manière générale la continuité par rapport aux limites latérales (mais seulement le long de certaines voies énumérées limitativement, au nombre desquelles ne figure ni le Boulevard Hilarion Bœuf, ni la ruelle innommée située côté nord), à la différence par exemple de la zone UAv où l'alignement latéral est une exigence absolue. Dans le secteur du projet, des « constructions en retrait et des interruptions de façade » sont permises dans un souci d'aération et de modernisation du tissu. Ces affirmations des défendeurs sont exactes.

Mais dire que les pétitionnaires ont <u>la faculté</u> de ne pas construire en continuité est une chose, interpréter une autre prescription comme <u>interdisant structurellement la continuité</u> dans certaines configurations en est une autre. Une lecture systémique du règlement sur ce point conduit donc plutôt à plaider pour la solution inverse de celle de la cour.

Enfin, la solution que nous vous proposons ne se heurte à aucun des rares précédents topiques que l'on peut trouver dans votre jurisprudence. Bien au contraire. Dans une décision Sieur *G*... (18 juin 1969, au Recueil p. 321), vous avez expressément admis le cumul des deux bandes de constructibilité pour des prescriptions analogues et une configuration physique analogue : « l'application des dispositions susmentionnées conduit à délimiter en l'espèce deux bandes de 16 mètres, qui se recoupent, et à l'intérieur desquelles la construction envisagée se trouvait comprise dans sa totalité ». Dans une autre décision *Commune de Valras Plage* (27 juil. 1992, n° 121912, inédite), vous avez jugé que dès lors que l'immeuble est implanté dans la limite de la profondeur des 15 mètres prévues par le POS par rapport à l'une des deux voies, la règle de prospect qui serait applicable par rapport à l'autre voie ne peut « utilement être invoquée ». Vous avez donc neutralisé l'une des deux contraintes, ce qui revient à admettre le cumul.

Seule la décision *Ville de Toulouse c/ Mme J… et D…* (22 nov. 1993, n° 137836, dont il a été question devant les juges du fond, est plus ambiguë. La cour s'est ici manifestement inspirée du début du considérant de principe de ce précédent, qui indique que « dans le cas d'une construction édifiée à l'angle de deux rues et en l'absence de règle spéciale (…) la bande d'une profondeur de 19 mètres (…) pouvait être déterminée à partir de l'alignement de l'une ou l'autre voie ». Mais nous ne comprenons pas ce « ou » comme impliquant un choix et excluant le cumul. Et le cas d'espèce de ce précédent *Ville de Toulouse* nous éclaire peu, puisque en tout état de cause, sur l'un des deux alignements, l'immeuble en cause ne pénétrait pas la parcelle sur toute la profondeur autorisée. Nous aurions plutôt tendance à lire cette décision, s'il fallait lui donner une portée utile, dans le sens de la lecture que nous vous proposons, puisque vous y avez finalement admis, par le jeu de la règle, un projet s'étendant « au-delà de la profondeur maximum autorisée ».

Ces conclusions ne sont pas libres de droits. Leur citation et leur exploitation commerciale éventuelles doivent respecter les règles fixées par le code de la propriété intellectuelle. Par ailleurs, toute rediffusion, commerciale ou non, est subordonnée à l'accord du rapporteur public qui en est l'auteur.

Vous accueillerez donc le premier moyen d'erreur de droit.

Par ces motifs nous concluons donc, sans qu'il soit besoin d'examiner l'autre moyen des pourvois, à la cassation de l'arrêt, au renvoi de l'affaire devant la cour administrative d'appel de Marseille, et à ce que M. et Mme B… versent à la société Crédit agricole immobilier entreprise et à la commune de Marseille une somme de 1 500 euros chacun au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ces conclusions ne sont pas libres de droits. Leur citation et leur exploitation commerciale éventuelles doivent respecter les règles fixées par le code de la propriété intellectuelle. Par ailleurs, toute rediffusion, commerciale ou non, est subordonnée à l'accord du rapporteur public qui en est l'auteur.