

N° 410374
SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
DE L'IMMEUBLE DU 43 AVENUE DU
MARECHAL FAYOLLE A PARIS

6^{ème} et 1^{ère} chambres réunies
Séance du 19 novembre 2018
Lecture du 5 décembre 2018

CONCLUSIONS

M. Louis DUTHEILLET de LAMOTHE, rapporteur public

Près de la porte Dauphine de Paris, juste derrière l'université Paris-Dauphine, se trouve un espace encore peu urbanisé de la ville de Paris, dans le quadrilatère délimité par l'avenue du maréchal Fayolle, l'avenue de Pologne, le boulevard Lannes et l'avenue Chantemesse. Dans cet espace on trouve une piscine et des terrains de tennis de la ville de Paris ainsi qu'un bel immeuble d'habitation situé au 43 avenue du maréchal Fayolle. Cet ensemble résulte, semble-t-il, d'un ancien lotissement soumis à un cahier des charges du 18 mars 1929. La ville de Paris dispose de terrains vierges à cet endroit, notamment un terrain contigu à l'immeuble mais elle n'en avait jamais fait usage car des difficultés liées à la construction de l'ambassade de la fédération de Russie, voisine, avait conduit à un accord en 1973 entre les colotis prévoyant que le terrain voisin de l'immeuble ne serait pas construit et resterait un espace vert. Les plans d'occupation du sol (POS) de la ville de Paris ont donc déclaré le terrain inconstructible. Cependant, le plan local d'urbanisme (PLU) adopté en 2006 a mis fin à cette servitude et déclaré le terrain constructible. La ville de Paris a alors confié à Paris-Habitat le soin de construire des bâtiments à usage d'habitation. Après diverses péripéties, un permis a été délivré le 27 novembre 2014, pour construire quatre bâtiments comprenant cent logements sociaux. Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble a attaqué ce permis pour excès de pouvoir et se pourvoit en cassation contre le jugement du 9 mars 2017 ayant rejeté sa demande. L'affaire pose une question d'interprétation du plan local d'urbanisme de Paris qui a justifié son inscription devant votre formation de jugement.

Avant d'en venir à cette question, il faut examiner les autres moyens soulevés. Ils sont nombreux comme cela est habituel dans cette sorte de contentieux. Le jugement est suffisamment motivé, notamment au § 51 et 58, dans sa réponse au moyen tiré de la méconnaissance des règles de traitement des espaces libres pour la petite partie de la parcelle qui est en zone UV. Ensuite, le fait que Paris Habitat ait attesté avoir qualité pour construire sur le terrain, qualité qu'elle tenait d'un bail emphytéotique signé avec la ville, est suffisant au regard de votre jurisprudence *Commune de Salbris* (CE, section, 19 juin 2015, n° 368667, Rec.), sans que l'administration ou le juge ait à rentrer dans le détail du bail ou des conditions de délai de dépôt de la demande de permis de construire posées par la ville pour son approbation.

Il est ensuite soutenu que le règlement du lotissement de 1929 s'opposait au projet. Le tribunal a estimé ces règles caduques pour deux motifs : le premier est qu'il n'y aurait en fait jamais eu de colotis et donc de lotissement car seule la société qui a construit l'immeuble du 43 avenue du maréchal Fayolle a acquis un lot. Dans l'esprit du tribunal, la ville, qui possède les autres terrains, ne pouvait donc être regardée comme colotie. Le tribunal ajoute ensuite que le règlement est forcément caduc car son maintien n'a pas été sollicité par la majorité des colotis. En effet, la loi n° 86-13 du 6 janvier 1986 a prévu que les anciens règlements de lotissement, qui peuvent s'avérer très contraignants pour l'urbanisation, deviennent caduques au bout de dix ans à compter de l'autorisation de lotir si la commune est couverte par un POS ou un document en tenant lieu, la majorité des colotis pouvant demander le maintien. Ce deuxième motif du tribunal nous semble correct et justifier sa solution, sans que le fait qu'il n'y ait qu'un ou deux colotis ait pu rendre cet article inapplicable et faire obstacle à la caducité. Nous pensons également que le tribunal a pu juger que la servitude *non aedificandi* n'était pas invocable contre le permis puisqu'elle avait été supprimée du PLU et qu'il ne nous semble pas possible d'exciper dans ce contentieux de l'accord intervenu en 1973 entre les copropriétaires de l'immeuble et la ville. Vous jugez d'ailleurs de façon constante qu'un accord qui engagerait la ville à user de son pouvoir réglementaire dans un certain sens est nul (CE, 9 juillet 2015, Football club des Girondins de Bordeaux, n° 375542, Rec.). Vous rejetterez donc les moyens critiquant cet aspect du jugement.

Les autres moyens concernent le respect du plan local d'urbanisme (PLU). Il nous semble qu'il n'y a pas de difficulté s'agissant des articles suivants :

- les articles UG.6.1 et UG.13.3 prévoient l'alignement des façades sur la voie, sauf lorsque le PLU prévoit un « espace libre à végétaliser » entre la voie et le bâtiment, ce qui est le cas ici ; dès lors qu'on n'est plus aligné sur la voie, le règlement ne nous semble pas imposer une façade droite à la bordure de cet espace libre mais permettre des bâtiments de forme irrégulière, comme c'est le cas ici où les quatre bâtiments ont des formes courbes ;
- l'article UG.10.2 sur le gabarit-enveloppe dans lequel la construction doit s'inscrire. Ce gabarit, qui se mesure à partir du « plateau de nivellement de l'ilot », c'est à dire du sol du terrain, est diminué d'un mètre si le rez-de-chaussée « présente une hauteur libre sous poutre ou sous linteau inférieure à 3,20 mètres ». La question est de savoir si cette hauteur se mesure à l'intérieur du rez-de-chaussée, du plancher au plafond, comme l'a jugé le tribunal, ou à l'extérieur, depuis le sol du terrain, ce qui peut changer les choses lorsque le plancher du rez-de-chaussée est légèrement sous le niveau du sol. La lecture du tribunal est la plus naturelle du texte, puisqu'il s'agit de mesurer une hauteur jusqu'à la poutre ou au linteau, même si personnellement nous peinons à comprendre la logique de cette mesure à l'intérieur du bâtiment pour une règle censée régir son aspect extérieur. La ville de Paris vous indique qu'il s'agit de la pratique qu'elle a de ce texte, il nous semble que vous pouvez la valider ;
- les articles UG.11.1 et 1.3 sont relatifs à l'intégration dans le paysage et insistent à la fois sur l'intégration parmi les façades anciennes existantes tout en autorisant l'innovation architecturale. Le tribunal n'a pas commis d'erreur de droit dans le maniement de cet article qui contient des exigences en partie divergentes, dont vous avez fait application récemment dans l'affaire dit de *La Samaritaine* (CE, 29 juin

2015, *Grands magasins de la Samaritaine*, n° 387061, T.). Son appréciation, très motivée, n'est pas contrôlée en cassation et, malgré le caractère à tout le moins innovant de ces quatre bâtiments aux formes irrégulières, le tribunal n'a pas dénaturé les faits, notamment lorsqu'il a relevé que l'environnement ne présente pas d'unité architecturale particulière.

- Les articles UG.13.2.1 et 2 prévoient enfin qu'il faut remplacer les arbres abattus par des arbres à peu près de même taille, mais le tribunal pouvait sans erreur de droit accepter qu'on remplace de vieux et grands arbres par des arbres plus petits, notamment charmes ou érables, destinés à atteindre à l'âge adulte des hauteurs de plus de 15 mètres comparables aux arbres abattus. On ne voit d'ailleurs pas comment on pourrait faire autrement.

Nous en venons donc au point délicat : l'application de l'article UG.10.4.1 qui impose le respect d'un gabarit-enveloppe lorsque deux façades sont en vis à vis. L'expression de la règle en termes de gabarit-enveloppe est particulièrement aride. Son application implique le respect d'une certaine distance entre les façades, en fonction de la hauteur de la construction. L'article se combine avec les exigences de l'article 8 qui imposent une distance minimale de six mètres entre deux bâtiments en vis-à-vis.

La question d'interprétation de l'article UG.10.4 qui vous est posée est très simple : ce gabarit à respecter entre façades vaut-il uniquement vis-à-vis de façades de bâtiments distincts de la future construction ou aussi à l'intérieur de la construction, lorsqu'elle comporte des façades en vis-à-vis, notamment lorsqu'il s'agit d'un bâtiment en U ou en quadrilatère fermé ? En l'espèce, l'un des bâtiments présente deux façades en vis-à-vis, en U, et le tribunal a refusé d'appliquer la règle à ces façades. Un moyen d'erreur de droit est soulevé.

A s'en tenir à la seule rédaction de l'article UG.10.4.1 et si la question était neuve, nous n'aurions pas de doute pour suivre le tribunal : l'article indique que la façade de la « *construction à édifier* » doit respecter le gabarit enveloppe « *appliqué au bâtiment en vis-à-vis* », ce gabarit imposant une certaine distance entre la nouvelle construction et l'existante. Le trouble est semé par la partie « Définitions » du règlement du PLU. L'une des définitions concerne la « cour couverte » car il y est indiqué que « *les façades (...) qui bordent une cour couverte sont soumises aux dispositions [de l'article] 10.4 (façades en vis-à-vis sur un même terrain)* ». Certes, il est indiqué en tête du chapitre que ces définitions « *doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement* » mais les définitions sont en principe là pour aider le lecteur du règlement, en dissipant des doutes sur la portée de certains termes employés par un article. Même si la rédaction de ces documents d'urbanisme est un exercice redoutable, on ne peut que regretter qu'on aille cacher dans les définitions des règles complémentaires aux règles de l'article UG.10.4.1, qui ne se déduisent nullement de la lecture de l'article. Et pourtant, il est bien écrit dans les définitions qu'il faut appliquer la règle de distance entre façades de l'article UG.10.4.1 à des façades d'une cour couverte d'un bâtiment. Vous avez justement eu à vous prononcer sur cette question de distance des façades des cours couvertes à Paris et vous avez jugé, par votre décision du 11 juillet 2014, M. P..., n° 356324, mentionnée aux tables de votre recueil, que la précision contenue dans la définition de la cour fermée rendait l'article UG.10.4.1 applicable.

Vous avez aujourd'hui un choix :

- soit vous estimez qu'en réalité la définition n'a pas vraiment ajouté aux règles de l'article UG 10.4.1 mais a simplement apporté une précision qu'il contient déjà, car l'article doit s'entendre comme s'appliquant aux façades à l'intérieur d'un même bâtiment ;
- soit vous estimez que ce n'est que par l'effet de la précision contenue dans la définition de la cour couverte que l'article UG.10.4.1 peut trouver à s'appliquer dans un même bâtiment, et il en résulte que l'article ne s'applique pas lorsque la cour est ouverte, ou que le bâtiment est construit en U.

Cette seconde interprétation nous semble la plus rigoureuse au regard du texte. Elle présente par ailleurs l'avantage de conforter la pratique de la ville de Paris et la jurisprudence constante du tribunal administratif de Paris, ainsi que l'avait relevé le rapporteur public en première instance. On peut estimer que cette rigueur propre aux cours couvertes a été inspirée par l'idée qu'elles présentent en principe moins d'ensoleillement que les cours ouvertes. Surtout, cette solution maintient le principe général selon lequel, en principe, une règle de distance entre façades dans un PLU ne vaut qu'entre façades de bâtiments distincts. C'est la position prise par une partie de la doctrine, notamment le laboratoire du Gridauh.¹ En réalité, nous vous proposons cette solution, mais les deux solutions sont mauvaises, car dans l'un ou l'autre cas, le lecteur ne comprend pas à la lecture de l'article UG.10.4.1 que la règle qu'il fixe s'applique parfois aux façades à l'intérieur d'un même bâtiment. Si vous nous suivez pour limiter cette extension du champ de l'application de la règle aux seules cours couvertes, vous rejetterez ce dernier moyen.

PCM nous concluons donc au rejet du pourvoi et à ce que les requérants versent une somme de 4000 euros à la société Paris-Habitat OPH en remboursement de ses frais (art. L. 761-1 du CJA).

¹ Voir ses travaux sur l'écriture des PLU, s'agissant de l'article 8.