

## **Conseil d'État**

**N° 346916**

**ECLI:FR:CESSR:2013:346916.20130313**

Mentionné aux tables du recueil Lebon

**1ère et 6ème sous-sections réunies**

Mme Marie Grosset, rapporteur

Mme Maud Vialettes, rapporteur public

ROUVIERE ; SCP CAPRON, CAPRON, avocats

**Lecture du mercredi 13 mars 2013**

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

---

Vu, 1° sous le n° 346916, le pourvoi sommaire et le mémoire complémentaire, enregistrés les 22 février et 23 mai 2011 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, présentés pour la société civile immobilière (SCI) La Colonie, dont le siège est 7 bis, rue de la Colonie à Paris (75013), représentée par son gérant ; la SCI demande au Conseil d'Etat :

1°) d'annuler l'arrêt n° 08PA01721 du 16 décembre 2010 par lequel la cour administrative d'appel de Paris a annulé le jugement n° 0611288 du 15 février 2008 du tribunal administratif de Paris, ainsi que l'arrêté en date du 29 mars 2006 du maire de Paris lui accordant un permis de construire, en tant qu'ils portent sur le bâtiment en fond de parcelle au 7 bis, rue de la Colonie à Paris 13ème, et en tant qu'il la condamne solidairement avec la Ville de Paris à verser à M. H...B...et Mme A...G...épouseB..., ainsi qu'à Mme F... C...veuve E...et M. D...E..., la somme de 2 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

2°) réglant l'affaire au fond, de rejeter l'appel de M. et Mme B... et de Mme C... et M.E... ;

3°) de mettre solidairement à la charge de M. et Mme B...et de Mme C... et M. E...le versement de la somme de 4 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Vu, 2° sous le n° 346931, le pourvoi et le mémoire, enregistrés les 22 février et 4 avril 2011 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, présenté pour la Ville de Paris, représentée par son maire ; la Ville de Paris demande au Conseil d'Etat :

1°) d'annuler le même arrêt de la cour administrative d'appel de Paris ;

2°) réglant l'affaire au fond, de rejeter l'appel de M. et Mme B...et autres ;

3°) de mettre respectivement à la charge M. et MmeB..., d'une part, et de Mme C...et M.E..., d'autre part, le versement de la somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

.....  
Vu les autres pièces des dossiers ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de justice administrative ;

Après avoir entendu en séance publique :

- le rapport de Mme Marie Grosset, Maître des Requêtes en service extraordinaire,

- les observations de Me Rouvière, avocat de la SCI La Colonie, de la SCP Capron, Capron, avocat de M. E...et autres et de Me Foussard, avocat de la Ville de Paris,

- les conclusions de Mme Maud Vialettes, rapporteur public ;

La parole ayant été à nouveau donnée à Me Rouvière, avocat de la SCI La Colonie, à la SCP Capron, Capron, avocat de M. E...et autres et à Me Foussard, avocat de la Ville De Paris ;

1. Considérant que les pourvois de la société civile immobilière La Colonie et de la Ville de Paris sont dirigés contre le même arrêt ; qu'il y a lieu de les joindre pour statuer par une seule décision ;

2. Considérant que, pour faire droit aux conclusions de M. B... et des autres appelants tendant à l'annulation du jugement du 15 février 2008 du tribunal administratif de Paris et de l'arrêté en date du 29 mars 2006 du maire de Paris accordant un permis de construire à la société civile immobilière La Colonie, en tant que ce permis autorise la construction d'un bâtiment en fond de parcelle au 7 bis, rue de la Colonie, la cour s'est fondée, conformément aux dispositions de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, sur deux motifs tirés, premièrement, de ce que le dossier joint à la demande de permis de construire était insuffisant au regard des dispositions de l'article R 421-2 du code de l'urbanisme et, deuxièmement, de ce que le permis de construire méconnaissait les dispositions du 2° de l'article UL 8 du règlement du plan d'occupation des sols de la ville de Paris ;

3. Considérant qu'en vertu de l'article UL 7 du règlement du plan d'occupation des sols de la Ville de Paris, alors applicable, l'édification des constructions en limite d'une cour commune relève de l'application des règles définies à l'article UL 8 ; qu'aux termes de cet article : " Indépendamment des modifications projetées sur des bâtiments existants, aucune construction nouvelle ne peut être édifiée en élévation en dehors des zones constructibles définies au plan annexe. / 1° Dans le cas où deux zones constructibles sont indiquées au plan annexe en vis-à-vis sur un même terrain, la partie verticale des façades des constructions à édifier en vis-à-vis doit être implantée sur le périmètre des zones constructibles. / 2° Dans le cas où une zone constructible permet la réalisation de plusieurs constructions en vis-à-vis sur un même terrain, leurs façades ou parties de façades, lorsqu'elles comportent des vues principales, doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 6,00 m (...) " ;

4. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que, d'une part, par un traité de cour commune établi devant notaire le 21 mars 1928, les propriétaires des parcelles et immeubles situés 221 rue de Tolbiac et 7 bis et 9 rue de la Colonie se sont engagés pour eux-mêmes et pour les futurs acquéreurs à maintenir une servitude " non aedificandi " sur une cour commune et que, d'autre part, le plan annexe du règlement de la zone indique sur la parcelle du 7 bis rue de la Colonie deux zones constructibles en vis-à-vis ; qu'une maison d'habitation existante est implantée sur l'une d'elle, tandis que le permis litigieux autorise la construction d'un nouveau bâtiment sur l'autre ; que, par suite, si la cour administrative d'appel était fondée à prendre en considération l'existence d'une cour commune pour en déduire l'application des règles définies à l'article UL 8, dès lors que le règlement d'urbanisme applicable en faisait découler des prescriptions particulières, elle a commis une erreur de droit en jugeant que les dispositions du 2° de cet article étaient applicables en l'espèce, alors que le projet devait être examiné au regard des dispositions du 1° du même article ;

5. Considérant, toutefois, qu'aux termes de l'article R. 421-2 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction applicable au litige : " Le dossier joint à la demande de permis de construire comporte : (...) 5° Deux documents photographiques au moins permettant de situer le terrain respectivement dans le paysage proche et lointain et d'apprécier la place qu'il y occupe. Les points et les angles des prises de vue seront reportés sur le plan de situation et le plan de masse ; 6° Un document graphique au moins permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans l'environnement, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et des abords. (...) ; 7° Une notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet. A cet effet, elle décrit le paysage et l'environnement existants et expose et justifie les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès et de ses abords (...) " ; que la cour, dont l'arrêt est suffisamment motivé sur ce point, n'a pas dénaturé les pièces du dossier en jugeant que les documents graphiques et photographiques joints à la demande de permis de construire ne permettaient pas de situer la construction autorisée en fond de parcelle dans son environnement proche et lointain et d'apprécier son insertion dans son environnement et que le dossier joint à la demande était dès lors insuffisant au regard des dispositions de l'article R. 421-2 ;

6. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que l'un des deux motifs retenus par la cour administrative d'appel de Paris justifie légalement l'annulation du permis du 29 mars 2006 en tant qu'il autorise la construction d'un bâtiment en fond de parcelle et, ainsi, le dispositif de l'arrêt attaqué ; que, par suite, la société civile immobilière La Colonie et la Ville de Paris ne sont pas fondées à en demander l'annulation ;

7. Considérant qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la Ville de Paris, au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, le versement d'une somme globale de 3 000 euros à M. B...et aux autres défendeurs ; que ces dispositions font obstacle à ce que soit mis à la charge de ces derniers, qui ne sont pas, dans la présente instance, la partie perdante, le versement à la société civile immobilière La Colonie et à la Ville de Paris des sommes qu'elles demandent au titre des frais exposés par elles et non compris dans les dépens ;

DECIDE :

-----  
Article 1er : Les pourvois de la société civile immobilière La Colonie et de la Ville de Paris sont rejetés.

Article 2 : La Ville de Paris versera une somme de 3 000 euros à M. B...et autres au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Les conclusions présentées par la société civile immobilière La Colonie et par la Ville de Paris au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : La présente décision sera notifiée à la société civile immobilière La colonie, à la Ville de Paris, et à M. H...B...et Mme A...G...épouseB....

Les autres défendeurs en seront informés par la SCP Capron, Capron, avocat au Conseil d'Etat et à la Cour de cassation, qui les représente devant le Conseil d'Etat.

---