

TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PARIS

N°1919723/4-1 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE _____

M^{me} Y. et autres

_____ **AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

M^{me} A. B.

Rapporteur

_____ Le tribunal administratif de Paris

(4ème Section – 1ère Chambre) M^{me} A. FB. Rapporteur public

Audience du 17 décembre 2020 Lecture du 7 janvier 2021 _____ 68-03-03 C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires, enregistrés les 6 septembre 2019, 6 mars 2020 et 25 mars 2020, M^{me} M. Y., M. F. K., M. R. G., M. F. D., M^{me} Z. D., M^{me} M. MM., M. A. M., M. M. R., M. B. S., M. A. C., M^{me} G. T. épouse C., M. J.B. C., M^{me} A. Q., épouse C., M. P. C., M^{me} D. V., M^{me} E. F., M^{me} D. T., M. F. L., M. E. N., M. Y. U., M. G. L., M^{me} C. F., épouse L., M. R. S., M. L. G., le Syndicat des Copropriétaires du [...] représenté par son syndic, la SAS Baratte et A, la SCI de l'Est, le Syndicat des Copropriétaires du [...], représenté par son syndic, la société KT.F. Immobilier, et le syndicat des copropriétaires du [...], représenté par son syndic, le Cabinet Majorel, représentés par M^{es} HF. et M., demandent au tribunal, dans le dernier état de leurs écritures :

1°) d'annuler l'arrêté du 6 mars 2019 par lequel la maire de Paris a accordé à la société Simvest un permis en vue de la construction d'un bâtiment de cinq étages sur un niveau de sous-sol à destination d'habitation et de bureaux, d'une surface de plancher de 1 185,5 m², au [...] et [...]), ainsi que le rejet implicite de leur recours gracieux dirigé contre cet arrêté ;

2°) de mettre à la charge de la ville de Paris et de la société Simvest la somme de 10 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

1919723 2

Ils soutiennent que :

- leur requête est recevable dès lors qu'elle n'est pas tardive, qu'ils justifient de l'accomplissement des formalités prévues par les dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme et qu'ils ont intérêt à agir, dès lors qu'ils sont voisins immédiats du terrain d'assiette du projet de construction et que ce projet, qui a pour effet notamment de remplacer une construction en R+1 par un bâtiment en R+5, d'une hauteur de 20 mètres, est de nature à entraîner pour eux une perte de vue et d'ensoleillement, ainsi qu'une perte d'intimité du fait de la création de nombreuses ouvertures sur les façades de la rue Spontini et de [...] ;

- l'arrêté attaqué a été signé par une autorité incompétente ;

- la notice architecturale du projet est insuffisante, en méconnaissance de l'article

R. 431-8 du code de l'urbanisme ;

- le plan des toitures joint au dossier de demande ne fait pas apparaître l'état existant des toitures, en méconnaissance de l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme ;

- le plan de situation ne permet pas de connaître de manière satisfaisante la situation du terrain à l'intérieur de la commune car l'échelle retenue est de 1/1000ème, ce qui n'autorise qu'une vision partielle de cette localisation alors qu'il est admis qu'en milieu urbain une échelle comprise entre 1/2000ème et 1/5000ème est adéquate ;

- le projet ne comporte pas l'accord du gestionnaire du domaine public pour engager la procédure d'autorisation d'occupation du domaine public, en méconnaissance de l'article R. 431-13 du code de l'urbanisme, alors que le projet prévoit la création d'un débord en surplomb du trottoir de [...] ;

- la notice architecturale du projet ne décrit pas les moyens mis en œuvre pour démolir le bâtiment situé en fond de cour de la parcelle d'assiette, exigée dès lors que la parcelle est comprise dans le périmètre de protection des abords de plusieurs monuments historiques, en application de l'article R. 451-4 du code de l'urbanisme ;

- le dossier de demande de permis ne comporte pas les pièces permettant au service instructeur de s'assurer que le projet respecte les prescriptions applicables aux établissements recevant du public, prévues par le code de la construction et de l'habitation ;

- le surplomb du domaine public par le projet est illégal et la partie du domaine public survolée aurait dû faire l'objet d'un déclassement, qui ne peut être autorisé par le seul règlement de voirie de la ville de Paris ;

- le projet attaqué méconnaît les dispositions de l'article UG 7.1 du règlement du plan local d'urbanisme (PLU) relatives à l'atteinte portée aux conditions d'éclairément ;

- le projet de construction méconnaît les dispositions des articles UG 11.1, UG 11.1.1 et UG 11.1.3 du règlement du PLU, dès lors que le soubassement de la nouvelle façade rompt avec la cohérence de celle située rue Spontini, que cette façade ne s'inscrit pas dans une cohérence d'ensemble, que le parti architectural retenu crée une cassure dans le couronnement du bâtiment existant et, de surcroît, n'améliore pas sa volumétrie en raison de la réalisation d'un toit terrasse à une hauteur distincte de la toiture en pente de l'immeuble existant et qu'enfin la saillie

surplombant le domaine public est de nature à porter atteinte à l'esthétisme du milieu environnant ;

- la saillie prévue par le projet sur [...] méconnaît les dispositions de l'article UG 11.2.1 du même règlement ;

- le projet méconnaît les dispositions de l'article UG 12.3 du règlement dès lors qu'il ne prévoit pas spécifiquement de local destiné au stationnement des poussettes ;

- il méconnaît les dispositions de l'article UG I3.1.2 du règlement dès lors qu'il n'est pas justifié de l'impossibilité de réaliser la part obligatoire d'espaces de pleine-terre.

1919723 3

Par un mémoire enregistré le 24 février 2020, M^{me} M. Y., M. A. M., M. F. K., M^{me} Z. D., M. F. D., M^{me} M. MM. et le Syndicat des copropriétaires du [...] déclarent se désister de la requête en tant qu'elle a été présentée en leur nom.

Par trois mémoires en défense, enregistrés les 8 octobre 2019, 16 mars 2020 et 2 avril 2020, la société Simvest, représentée par M^e L., conclut :

1°) à titre principal, au rejet de la requête ;

2°) à titre subsidiaire, au sursis à statuer, en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, dans l'attente de la délivrance d'un permis de construire modificatif ;

3°) à ce qu'une somme de 3 000 euros soit mise à la charge solidaire des requérants au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- les syndics représentant les syndicats de copropriétaires n'ont pas qualité pour agir dès lors qu'ils n'ont pas produit la décision les habilitant à déposer un recours contentieux contre le permis de construire contesté ;

- aucun des moyens invoqués n'est fondé.

Par un courrier du 10 décembre 2020, les parties ont été invitées, en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, à présenter leurs observations sur le principe d'une régularisation du projet dans l'hypothèse où le tribunal retiendrait le moyen tiré d'une méconnaissance des dispositions de l'article R. 431-13 du code de l'urbanisme.

Les requérants ont produit des observations le 14 décembre 2020 et la société Simvest le 15 décembre suivant.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code du patrimoine ;
- le code de la construction et de l'habitation ;
- la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ;
- le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 ;
- le décret n° 2019-650 du 27 juin 2019 ;
- le plan local d'urbanisme de la ville de Paris ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M^{me} B.,

1919723 4

- les conclusions de M^{me} FB., rapporteur public,
- et les observations de M^e G., substituant M^{es} HF. et M., représentant les requérants, et de M^e E., substituant M^e L., représentant la société Simvest.

Considérant ce qui suit :

Sur les désistements :

1. Par un mémoire enregistré le 24 février 2020, M^{me} M. Y., M. A. M., M. F. K., M^{me} Z. D., M. F. D., M^{me} M. MM. et le syndicat des copropriétaires du [...] ont déclaré se désister de la requête. Ces désistements sont purs et simples. Rien ne s'oppose à ce qu'il en soit donné acte.

Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité pour agir en justice du syndic au nom des syndicats de copropriétaires des 59 et [...] :

2. Aux termes de l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis : « *Le syndicat [de copropriétaires] a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires (...)* ». L'article 55 du décret du 17 mars 1967 pris pour l'application de cette loi précise, dans sa rédaction issue du décret du 27 juin 2019 portant diverses mesures relatives au fonctionnement des copropriétés et à l'accès des huissiers de justice aux parties communes d'immeubles : « *Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale. / Seuls les copropriétaires peuvent se prévaloir de l'absence d'autorisation du syndic à agir en justice. (...)* ».

3. Il résulte de ces dispositions, applicables devant le juge administratif, que l'absence d'autorisation du syndic à agir en justice au nom du syndicat de copropriétaires ne peut être invoquée que par ce dernier. Par suite, la fin de non-recevoir opposée en défense ne peut qu'être écartée.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

4. Par un arrêté du 6 mars 2019, le maire de Paris a accordé à la société Simvest un permis en vue, d'une part, de la construction d'un bâtiment à usage d'habitation et de bureaux en R+5 sur un niveau de sous-sol, comprenant quatre logements et des bureaux en rez-de-chaussée, après démolition du bâtiment existant en R+1 sur sous-sol partiel, d'autre part, de l'extension du rez-de-chaussée au 2ème étage, avec toiture-terrasse accessible, du bâtiment de bureaux R+3 existant, pour une surface de plancher totale de 1185,50 m², sur un terrain situé [...], à l[...], dans le 16e arrondissement de Paris. M. R. G. et autres demandent l'annulation de cet arrêté, ainsi que celle du rejet implicite de leur recours gracieux dirigé contre cet arrêté.

5. En premier lieu, aux termes de l'article L. 422-1 du code de l'urbanisme : « *L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable est : / a) Le maire, au nom de la commune, dans les communes qui se sont dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu (...)* ». Aux termes de l'article L. 2511-27 du code général des collectivités territoriales, dans sa rédaction alors en vigueur : « *Le maire de la*

1919723 5

commune peut donner sous sa surveillance et sa responsabilité, par arrêté, délégation de signature (...) aux responsables de services communaux. ».

6. Par un arrêté du 18 juin 2018, régulièrement publié au bulletin municipal officiel de la ville de Paris n° 49 du 26 juin suivant, la maire de Paris a donné délégation à M. C. Z., chef de la circonscription ouest couvrant notamment le 16ème arrondissement de Paris, signataire de l'arrêté attaqué du 6 mars 2019, en vue de signer, notamment, les décisions relatives aux permis de construire relevant du champ de compétence territoriale de la circonscription. Par suite, le moyen tiré de l'incompétence du signataire de l'arrêté attaqué manque en fait et doit, dès lors, être écarté.

7. En deuxième lieu, l'article R. 431-4 du code de l'urbanisme prévoit que le dossier de demande de permis de construire comprend notamment les informations mentionnées aux articles R. 431-5 à R. 431-12, dont en vertu de l'article R. 431-7, le projet architectural défini par l'article L. 431-2. Aux termes de ce dernier article : « *Le projet architectural définit, par des plans et documents écrits, l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs. / Il précise, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.* ». Aux termes de l'article R. 431-8 de ce code : « *Le projet architectural comprend une notice précisant : / 1° L'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ; / 2° Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet : / a) L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou*

supprimé ; / b) L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ; (...) / e) Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer (...) ».

8. La circonstance que le dossier de demande de permis de construire ne comporterait pas l'ensemble des documents exigés par les dispositions du code de l'urbanisme, ou que les documents produits seraient insuffisants, imprécis ou comporteraient des inexactitudes, n'est susceptible d'entacher d'illégalité le permis de construire qui a été accordé que dans le cas où les omissions, inexactitudes ou insuffisances entachant le dossier ont été de nature à fausser l'appréciation portée par l'autorité administrative sur la conformité du projet à la réglementation applicable.

9. Il ressort des pièces du dossier, d'une part, que les plans de masse de l'état existant et les photographies jointes au dossier de demande de permis de construire permettent de visualiser la végétation existante, d'autre part, que la notice architecturale comprend des développements sur le traitement des espaces libres et la végétalisation du projet, dont la disposition des espaces paysagers prévus apparaît également sur le plan de masse du projet et le plan des toitures. En outre, les plans des démolitions permettent d'apprécier les parties à démolir et les arbres qui seront supprimés. Par ailleurs, l'implantation du projet par rapport aux immeubles voisins est décrite dans la notice architecturale et apparaît avec une précision suffisante sur les insertions graphiques jointes au dossier de demande. Enfin, les dispositions précitées de l'article A431-8 n'imposent pas au pétitionnaire de décrire la composition interne du projet dans la notice architecturale.

1919723 6

10. En troisième lieu, aux termes de l'article R. 431-7 du code de l'urbanisme : « *Sont joints à la demande de permis de construire : / a) Un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune ; (...) ».*

11. Il ressort des pièces du dossier que le plan de situation joint par la société Simvest à sa demande de permis de construire permet de situer le projet à l'intérieur de la commune. Contrairement à ce que soutiennent les requérants, aucune disposition législative ou réglementaire n'impose une échelle particulière pour ce plan. En outre, le plan de situation joint au dossier est complété par une vue satellite du quartier où se situe le projet en cause. Il s'ensuit que le moyen tiré de ce que le plan de situation ne permettrait pas de localiser le projet au sein de la commune ne peut qu'être écarté.

12. En quatrième lieu, aux termes de l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme : « *Le projet architectural comprend également : / (...) a) Le plan des façades et des toitures ; lorsque le projet a pour effet de modifier les façades ou les toitures d'un bâtiment existant, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur / (...) ».*

13. Il ressort des pièces du dossier que le plan de masse de l'existant et celui des élévations font apparaître l'état existant des toitures.

14. En cinquième lieu, aux termes de l'article R. 431-13 du code de l'urbanisme : « *Lorsque le projet de construction porte sur une dépendance du domaine public, le dossier joint à la demande de permis de construire comporte une pièce exprimant l'accord du gestionnaire du*

domaine pour engager la procédure d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public ». Aux termes du règlement de voirie de la ville de Paris : « *L'occupation du domaine public routier par des surplombs de constructions, peut être autorisée dès lors que ceux-ci sont conformes aux dispositions du PLU (...)* »

15. Il ressort de ces dispositions combinées que l'accord du gestionnaire du domaine public est requis de manière expresse lorsque le projet de construction comporte un surplomb au-dessus d'une dépendance du domaine public. En l'espèce, le projet en litige prévoit la création d'une saillie de 57 cm en surplomb du trottoir de [...]. Par conséquent, le dossier de demande doit comprendre la pièce prévue par l'article R. 431-13 du code de l'urbanisme lorsque le projet prévoit une saillie surplombant le domaine public. Par suite, faute pour le dossier de demande de permis de construire de comporter un tel accord, les requérants sont fondés à soutenir que le permis de construire litigieux a été délivré sur la base d'un dossier incomplet et qu'il est, pour ce motif, entaché d'illégalité.

16. En sixième lieu, aux termes de l'article R. 451-4 du code de l'urbanisme : « *Lorsque l'immeuble est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques, le dossier joint à la demande comprend en outre la description des moyens mis en œuvre dans la démolition pour éviter toute atteinte au patrimoine protégé.* ».

17. Les requérants soutiennent que la décision attaquée méconnaît l'article R. 451-4 précité du code de l'urbanisme dès lors qu'aucun document décrivant les moyens mis en œuvre dans la démolition du bâtiment existant pour éviter toute atteinte aux monuments protégés n'est joint au dossier de permis de construire alors que le projet se situe aux abords de la boucherie Lamartine, dont la devanture est classée par arrêté du 23 mai 1984, d'un hôtel particulier, situé [...], dont les façades et les toitures sont

1919723 7

inscrites par arrêté du 3 août 1976, de l'immeuble de la Fondation Thiers, dont les façades et les toitures sont classées par arrêté du 15 décembre 1980, et de la crèmerie dite Laiterie des Sablons, dont la devanture est inscrite par arrêté du 23 mai 1984. Toutefois, il ressort des pièces du dossier, d'une part, que le terrain d'assiette des travaux n'est pas en covisibilité avec la boucherie Lamartine, d'autre part, que les trois derniers monuments historiques précités sont respectivement situés à 400 mètres, 500 mètres et 490 mètres des travaux de démolition projetés, et séparés de ceux-là par de nombreux immeubles de plusieurs étages. S'il n'est pas contesté qu'aucun document n'est joint au dossier de permis de démolir décrivant les moyens mis en œuvre dans le cadre de la démolition projetée pour éviter toute atteinte aux quatre monuments historiques dans le cadre des travaux de démolition, les requérants ne démontrent pas en quoi les travaux de démolition autorisés seraient susceptibles de porter atteinte au patrimoine protégé. Dès lors, eu égard aux caractéristiques du projet et à la situation du terrain telle qu'elle ressort notamment du dossier de demande de permis de démolir, cette omission n'a pas été de nature à fausser l'appréciation portée par l'autorité administrative sur la conformité du projet aux règles applicables. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article R. 451-4 du code de l'urbanisme ne peut qu'être écarté.

18. En septième lieu, dès lors que les travaux autorisés par le permis de construire attaqué ne conduisent pas à la création d'un établissement recevant du public, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions des articles R. 111-19-17 R. 111-19-18 et R. 123-22 du code

de la construction et de l'habitation est sans incidence sur sa légalité et doit dès lors être écarté comme inopérant.

19. En huitième lieu, aux termes du règlement de voirie de la ville de Paris adopté en 2015 : « *L'occupation du domaine public routier par des surplombs de constructions peut être autorisée dès lors que ceux-ci sont conformes aux dispositions du PLU, ou de tout autre document qui s'y substituerait. Cette autorisation est attachée au bâtiment. En cas de démolition de celui-ci, l'autorisation d'occupation du domaine public devient caduque. Cependant, en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et du PLU, l'autorisation d'occupation peut être reconduite.* ».

20. Il ressort de ces dispositions que l'autorisation d'occupation du domaine routier, qui est attachée au bâtiment, est temporaire et devient caduque en cas de démolition de celui-ci. Dès lors, cette autorisation, qui est en outre sans incidence sur l'affectation du domaine public et ne permet pas l'exploitation d'une activité économique, pouvait être délivrée sans qu'un déclassement soit requis.

21. En neuvième lieu, aux termes de l'article UG. 7.1 du règlement du plan local d'urbanisme : « *Nonobstant les dispositions du présent article UG. 7 et de l'article UG. 10.3, l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'éclairage d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant (...)* ». Si l'atteinte grave aux conditions d'éclairage suppose une obstruction significative de la lumière qui ne saurait se réduire à une simple perte d'ensoleillement et si ces dispositions ont, ainsi, principalement vocation à préserver des immeubles implantés au plus près des limites séparatives du terrain d'assiette du projet, la notion d'immeubles voisins ne saurait, toutefois, se limiter à ces seuls immeubles.

1919723 8

22. Les requérants font valoir que la construction de l'immeuble projeté aura pour effet de fermer la cour sur laquelle donnent les appartements qu'ils occupent aux n° 57 bis et [...] et de porter gravement atteinte aux conditions d'éclairage de leurs biens. Toutefois, des seules photographies qu'ils produisent, et dont il résulte que seules deux pièces de deux appartements, situés au rez-de-chaussée et au premier étage du n° 57 bis ainsi que la cour de l'immeuble seront affectées par une perte de luminosité, il ne résulte pas que le permis de construire attaqué serait à l'origine, pour leurs biens, d'une obstruction significative de lumière constitutive d'une atteinte grave aux conditions d'éclairage. Par suite, ce moyen doit être écarté.

23. En dixième lieu, l'article UG.11.1 du règlement du plan local d'urbanisme de Paris dispose que : « *Les interventions sur les bâtiments existants comme sur les bâtiments à construire, permettant d'exprimer une création architecturale, peuvent être autorisées. / L'autorisation de travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (...)* ». Selon l'article UG 11.1.1, qui détaille les prescriptions applicables aux constructions existantes : « *Les bâtiments en façades se présentent en général sous la forme des*

différents registres (soubassement, façade, couronnement) qui participent à la composition architecturale en particulier en bordure des voies et des espaces publics ; le marquage de ces registres peut être important, plus faible ou absent suivant les époques et types d'architecture. / 1°- Soubassement : / Le soubassement de la construction, composé d'un rez-de-chaussée ou de deux niveaux, est très visible pour le piéton. Le caractère général des façades sur voie doit être respecté ou restitué lors d'interventions sur ce ou ces niveaux en privilégiant la notion d'alignement. Le traitement des accès, des ouvertures et des devantures doit prendre en compte l'aspect architectural du bâtiment. / 2°- Façades sur rue et cour : / Composées d'un ou de plusieurs niveaux, les façades donnent à la construction son aspect général qui peut résulter de surélévations ou d'additions successives. La recherche d'une bonne cohérence d'ensemble ne doit pas nécessairement conduire à uniformiser le traitement des façades ; leur mise en valeur peut être recherchée à travers la restitution de matériaux d'origine, de reliefs (bow-windows, oriels, loggias, modénatures...), d'accessoires ou de décors anciens disparus. L'harmonie de la façade peut être améliorée par le remplacement de garde-corps, de menuiseries ou de volets et persiennes manquants ou disparates. / Des éléments nouveaux à caractère contemporain peuvent contribuer à en qualifier l'aspect. Lorsque cela est possible, il est recommandé que les pignons, balcons et loggias soient végétalisés. / 3° Couronnement : / Les travaux doivent chercher à restituer l'aspect d'origine ou améliorer la volumétrie de la partie supérieure des constructions. L'adjonction de volumes bâtis (lucarnes, prolongements de façades, vérandas...) ne peut être autorisée que dans la mesure où ils s'intègrent de façon harmonieuse dans la composition d'ensemble ». L'article UG 11.1.3 qui détaille les prescriptions applicables aux constructions nouvelles, dispose : « Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers (rythmes verticaux, largeurs des parcelles en façade sur voies, reliefs...) ainsi que celles des façades existantes (rythmes, échelles, ornements, matériaux, couleurs...) et des couvertures

(toitures, terrasses, retraits...). L'objectif recherché ci-dessus ne doit pas pour autant aboutir

à un mimétisme architectural pouvant être qualifié esthétiquement de pastiche. Ainsi l'architecture contemporaine peut prendre place dans l'histoire de l'architecture parisienne. (...) ». Le 1° de cet article dispose, s'agissant du soubassement, que : « La hauteur et l'aspect du soubassement doivent être traités, sur un ou deux niveaux, en accord avec celui des

1919723 9

constructions voisines. (...) ». Les dispositions du 2° de cet article prévoient, s'agissant des façades sur rue des constructions nouvelles, que : « Le plan de la façade donne la lecture urbaine de l'implantation et de la volumétrie des constructions : il présente donc une importance particulière. / La bonne transition volumétrique et architecturale de la construction projetée nécessite que soient prises en compte les caractéristiques des bâtiments voisins (nus de façades, hauteurs des niveaux, modénature...) (...) ». Enfin, aux termes des dispositions du 3° de ce même article, relatives au couronnement : « (...) Le couronnement doit être conçu de façon à contribuer à sa mise en valeur, qu'il s'agisse d'une toiture ou de terrasses accessibles ou inaccessibles, dont les pentes, matériaux, teintes doivent être étudiés. L'intégration de surfaces destinées à capter l'énergie solaire est autorisée. La création de toitures-terrasses peut être refusée si leur aspect compromet la bonne intégration de la construction dans le site. (...) / Lorsque cela est possible, il est recommandé que des toitures-terrasses accessibles et végétalisées soient aménagées ».

24. Compte tenu de la teneur des dispositions de l'article UG 11.1 du règlement en cause, en particulier celles du point UG 11.1.3, il appartient au juge de l'excès de pouvoir, saisi d'un moyen en ce sens, d'apprécier si l'autorité administrative a pu légalement autoriser la construction projetée, compte tenu de ses caractéristiques et de celles des lieux avoisinants, sans méconnaître les exigences résultant de cet article. Dans l'exercice de ce contrôle, le juge doit tenir compte de l'ensemble des dispositions de cet article et de la marge d'appréciation qu'elles laissent à l'autorité administrative pour accorder ou refuser de délivrer une autorisation d'urbanisme. A cet égard, il résulte en particulier des dispositions précédemment citées de l'article UG 11 qu'elles permettent à l'autorité administrative de délivrer une autorisation de construire pour édifier une construction nouvelle présentant une composition différente de celle des bâtiments voisins et recourant à des matériaux et teintes innovants, dès lors qu'elle peut s'insérer dans le tissu urbain existant. Si les dispositions du point UG 11.1.3 relatives aux constructions nouvelles énoncent que ces constructions doivent s'intégrer au tissu urbain existant, en prenant en compte les particularités des quartiers, celles des façades existantes et des couvertures, ces dispositions ne peuvent être isolées des autres dispositions de l'article UG 11, en particulier de celles de l'article UG 11.1, qui précisent que peuvent être autorisées des constructions nouvelles permettant d'exprimer une création architecturale et qui n'imposent pas que soit refusée une autorisation de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, et celles de l'article UG 11.1.3 qui précisent que l'objectif d'intégration dans le tissu urbain existant ne doit pas conduire à un mimétisme architectural ou faire obstacle à des projets d'architecture contemporaine. Dans cet esprit, les dispositions du point UG 11.1.3 permettent expressément de ne pas reprendre, pour des constructions nouvelles contemporaines, les registres des bâtiments sur rue, entendus comme le soubassement, la façade et le couronnement, tels qu'ils sont habituellement observés pour les bâtiments parisiens.

25. Les requérants soutiennent que, par l'aspect et la forme des ouvertures du soubassement, l'aspect et les matériaux de la façade et la présence d'un toit-terrasse, le projet de construction en litige ne s'intègre pas dans son environnement immédiat, s'agissant tant de la construction nouvelle que de l'extension, qui ont été traités, aux termes de la notice architecturale, « comme s'il s'agissait d'un seul et même bâtiment (...) afin de lire le projet comme un ensemble homogène ». Toutefois, il ressort des pièces du dossier, et notamment de la notice architecturale et du document d'insertion graphique, que si le choix architectural retenu est contemporain, les deux bâtiments, traités de façon homogène, s'insèrent correctement dans l'environnement bâti. En particulier, d'une part, le soubassement des deux bâtiments prévus, par sa hauteur et ses ouvertures rectangulaires, est en cohérence avec les

1919723 10

bâtiments avoisinants de la rue Spontini, d'autre part, la réalisation des façades en pierre massive, dont la teinte et l'aspect rappellent la pierre de taille utilisée [...], l'arrondi du bâtiment d'angle faisant écho à l'arrondi de l'immeuble lui faisant face, situé [...], et la végétalisation de chaque surface horizontale de la façade du bâtiment en R+5, recommandées par les dispositions précitées, sont de nature à permettre une bonne intégration dans le site et à atténuer la rupture reprochée. Enfin, si les requérants font valoir qu'aucune toiture-terrasse n'existe dans le voisinage, davantage caractérisé par des toitures en pente, et que celle qui est prévue par le projet, à une hauteur distincte de la toiture en pente de l'immeuble existant, introduit une rupture avec celle-ci, il ne ressort pas du dossier de permis que la toiture-terrasse prévue par le projet et qui sera végétalisée, ainsi que l'encouragent les dispositions précitées du règlement du plan local d'urbanisme de Paris, compromettrait la bonne intégration de la construction dans le site.

Dans ces conditions, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que le projet en litige serait entaché d'erreur d'appréciation au regard des dispositions de l'article UG 11.1 du règlement du plan local d'urbanisme de Paris, en particulier celles de l'article UG.11.1.3.

26. En onzième lieu, aux termes de l'article UG 11.2 du règlement du PLU : « *Le rôle des saillies est de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments existants ou à construire. La création de saillies peut être refusée si par leur aspect, leur importance ou le traitement proposé, elles sont incompatibles avec l'aspect général de la voie; une attention particulière doit être portée au bon aspect de leur sous-face.*

/ La conception technique et esthétique des éléments de construction en saillie doit, dans la mesure du possible, permettre de les végétaliser. / 2°-Verticale du gabarit enveloppe : / Une saillie de 0,20 mètre au maximum par rapport à l'alignement ou à la limite de fait de la voie est admise pour des éléments tels que bandeaux, corniches, appuis, encadrements de baies... sur toutes les voies quelle que soit leur largeur; cette saillie peut être portée à 0,35 mètre sur les voies de 8 mètres de largeur et plus à partir de 3,20 mètres au-dessus du niveau du trottoir.. / Une saillie de 0,60 mètre au maximum par rapport à l'alignement ou à la limite de fait de la voie est admise pour les balcons sur les voies de largeur comprise entre 10 et 12 mètres, à partir de 3,20 mètres au-dessus du niveau du trottoir. / Une saillie de 1 mètre au maximum par rapport à l'alignement ou à la limite de fait de la voie est admise pour les balcons et parties de construction sur les voies de largeur supérieure à 12 mètres, à partir de

3,20 mètres au-dessus du niveau du trottoir. / La partie la plus saillante des ouvrages mentionnés aux deux alinéas précédents doit être en retrait d'au moins 1,20 mètre de l'aplomb de la bordure du trottoir ou d'un espace circulé. ».

27. Il ressort des pièces du dossier, et notamment du plan de coupe cc, que [...] est d'une largeur de 13 mètres, autorisant, aux termes des dispositions précitées, une saillie de 1 mètre maximum par rapport à l'alignement, à partir de 3,20 mètres au-dessus du niveau du trottoir. D'une part, il est constant que la saillie prévue par le projet en litige, qui constitue bien « une partie de construction », respecte ces dimensions. D'autre part, la circonstance, à la supposer établie, que certaines des plantations prévues dépasseraient au-delà de leur emplacement est sans incidence sur le respect des prescriptions de l'article UG 11.2.1 dès lors que ces plantations ne peuvent être qualifiées de saillie au sens du règlement du PLU qui définit celle-ci comme « *toute partie, élément ou ouvrage d'aménagement accessoire d'une construction qui dépasse l'alignement, la toiture ou le gabarit-enveloppe* ». Il s'ensuit que le moyen tiré de la méconnaissance de ces dispositions ne peut qu'être écarté.

28. En douzième lieu, aux termes de l'article UG 12.3 du règlement du PLU :

« *Stationnement des vélos et poussettes : Les normes déterminant ci-après la surface des aires*

1919723 11

de stationnement des vélos et des poussettes ou le nombre d'emplacements s'appliquent à la création de surfaces de plancher de plus de 250 m². / Lorsque les prescriptions ou normes ci-après l'exigent, des locaux fermés ou des aires couvertes doivent être aménagés pour assurer le stationnement des vélos et des poussettes. / Les locaux destinés à cet usage doivent être accessibles facilement. Ils doivent être aménagés préférentiellement de plain-pied. Leur

implantation en sous-sol peut être admise à titre exceptionnel, en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, ils doivent être isolés du stationnement des véhicules à moteur et garantir de bonnes conditions de sécurité. / La surface des locaux affectés au stationnement des vélos et des poussettes ne peut, dans le cas où elle est exigible, être inférieure au seuil minimal de 10 m² (...) ».

29. Il est constant que le projet de construction en litige prévoit un local de 17 m² destiné au stationnement des vélos et des poussettes. Contrairement à ce que soutiennent les requérants, il ne résulte pas des dispositions précitées que les pétitionnaires seraient tenus de distinguer les surfaces destinées d'une part aux vélos, d'autre part aux poussettes, ni d'indiquer les aménagements des emplacements vélos et poussettes. Par suite, le moyen doit être écarté.

30. En dernier lieu, aux termes de l'article UG 13.1.2 du règlement du plan local d'urbanisme : *« Normes d'espaces libres et de pleine terre : 1°- Dispositions générales : Sur tout terrain dont la profondeur est supérieure à celle de la bande Z, les espaces libres, situés ou non dans la bande Z, doivent présenter une surface au sol au moins égale à 50% de la superficie S correspondant à la partie du terrain située hors de la bande Z ... »*. Selon les dispositions générales applicables au territoire couvert par le plan local d'urbanisme : *« Bande Z (article UG.13) : La bande Z intervient dans le calcul de la superficie minimale d'espaces libres (article UG.13). La largeur de la bande Z est fixée à 15 mètres, mesurés à partir : /- de l'alignement de la voie publique... »*.

31. Il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet est situé, dans son intégralité, dans la bande Z d'une largeur de 15 mètres, mesurée à partir de [...]. Par suite, aucune création d'espaces libres n'est exigée au titre des dispositions précitées de l'article UG 13.1.2 du règlement du PLU. Dès lors, le moyen tiré de ce que le projet prévoirait une superficie insuffisante d'espaces libres à végétaliser ne peut qu'être écarté.

Sur les conclusions tendant à l'application des dispositions des articles L. 600-5 et L. 600-5-1 du code de l'urbanisme :

32. D'une part, aux termes de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme : *« Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5-1, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire (...) estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice n'affectant qu'une partie du projet peut être régularisé, limite à cette partie la portée de l'annulation qu'il prononce et, le cas échéant, fixe le délai dans lequel le titulaire de l'autorisation pourra en demander la régularisation, même après l'achèvement des travaux. Le refus par le juge de faire droit à une demande d'annulation partielle est motivé »*.

33. En dehors de l'hypothèse dans laquelle les éléments composant le projet auraient pu faire l'objet d'autorisations distinctes, les dispositions précitées de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme permettent au juge de l'excès de pouvoir de procéder à l'annulation partielle d'une autorisation d'urbanisme dans le cas où l'illégalité affecte une partie identifiable

1919723 12

du projet et peut être régularisée par un permis modificatif. L'application de ces dispositions n'est pas subordonnée à la condition que la partie du projet affectée par le vice soit matériellement détachable du reste du projet.

34. D'autre part, aux termes de l'article L. 600-5-1 du même code : « *Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, (...), estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice entraînant l'illégalité de cet acte est susceptible d'être régularisé, sursoit à statuer, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation, même après l'achèvement des travaux. Si une mesure de régularisation est notifiée dans ce délai au juge, celui-ci statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations. Le refus par le juge de faire droit à une demande de sursis à statuer est motivé.* ».

35. Il résulte de ces dispositions que lorsque le ou les vices affectant la légalité de l'autorisation d'urbanisme dont l'annulation est demandée sont susceptibles d'être régularisés, le juge doit surseoir à statuer sur les conclusions dont il est saisi contre cette autorisation. Le juge n'est toutefois pas tenu de surseoir à statuer si les conditions de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme sont réunies et qu'il fait le choix d'y recourir.

36. En l'espèce, ainsi qu'il a été dit au point 15, la méconnaissance par le permis de construire délivré à la société Simvest de l'article R. 431-12 du code de l'urbanisme demeure circonscrite à la construction de la saillie en surplomb du trottoir de [...]. Cette méconnaissance est susceptible d'être régularisée par la délivrance d'un permis modificatif. Par suite, il y a lieu, en application de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme de ne prononcer l'annulation de l'arrêté du 6 mars 2019 qu'en tant qu'il autorise la création de cette saillie. Du fait de ce choix, les conclusions tendant à l'application des dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme doivent être rejetées.

Sur les frais de l'instance :

37. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge des requérants, qui ne sont pas partie perdante dans la présente instance, la somme que la société Simvest demande au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Il y a lieu, en revanche, de faire application de ces dispositions et de mettre à la charge de la ville de Paris et de la société Simvest le paiement aux requérants d'une somme globale de 1 500 euros au titre des frais que ceux-ci ont exposés et non compris dans les dépens.

D E C I D E :

Article 1er : Il est donné acte du désistement de M^{me} M. Y., M. A. M., M. F. K., M^{me} Z. D., M. F. D., M^{me} M. MM. et le Syndicat des Copropriétaires du [...].

Article 2 : L'arrêté du 6 mars 2019 de la maire de Paris portant permis de construire est annulé en tant qu'il autorise la création, sur le nouveau bâtiment, d'une saillie en surplomb du trottoir de [...].

1919723 13

Article 3 : La ville de Paris et la société Simvest verseront conjointement aux requérants la somme de 1 500 euros au titre des dispositions de l'article U761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.

Article 5 : Le présent jugement sera notifié à M^{me} AB Y., M. F. K., M. R. G., M. F. D., M^{me} Z. D., M^{me} M MM., M. A. M., M. M. R., M. B. S., M. A. C., M^{me} G. T. épouse C., M. G. C., M^{me} A. Q. épouse C., M. P. C., M^{me} D. V., M^{me} E. F., M^{me} D. T., M. F. L., M. E. N., M. Y. U., M. G. L., M^{me} C. F. épouse L., M. R. S., M. L. G., le syndicat des copropriétaires du [...], la SCI de l'Est, le syndicat des copropriétaires du [...] et le syndicat des copropriétaires du [...], à la ville de Paris et à la société Simvest.