

**Conseil d'État****N° 297227**

Publié au recueil Lebon

**Section du Contentieux**

M. Stirn, président  
Mme Laure Bédier, rapporteur  
Mlle Courrèges Anne, commissaire du gouvernement  
SCP BORE ET SALVE DE BRUNETON ; SCP GATINEAU, avocat

**lecture du jeudi 7 février 2008****REPUBLIQUE FRANCAISE****AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

Vu 1°), sous le n° 297227, la requête, enregistrée le 7 septembre 2006 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, présentée pour la COMMUNE DE COURBEVOIE, représentée par son maire ; la COMMUNE DE COURBEVOIE demande au Conseil d'Etat :

1°) d'annuler le jugement du 7 juillet 2006 par lequel le tribunal administratif de Paris, statuant sur un recours en appréciation de légalité présenté par Mme Monique I en exécution d'un arrêt du 5 avril 2004 de la cour d'appel de Versailles, a déclaré illégal l'arrêté du 23 décembre 1998 de son maire délivrant un permis de construire à M. J en vue de l'édification d'un immeuble d'habitation au 28/30 rue Armand Silvestre ;

2°) de rejeter ce recours en appréciation de la légalité ;

3°) de mettre à la charge de Mme I le versement de la somme de 3 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Vu 2°) à 9°), sous les n°s 297229 à 297236, les requêtes, enregistrées le 7 septembre 2006 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, présentées pour la COMMUNE DE COURBEVOIE, représentée par son maire ; la COMMUNE DE COURBEVOIE demande au Conseil d'Etat :

1°) d'annuler les jugements du 7 juillet 2006 par lesquels le tribunal administratif de Paris, statuant sur huit autres recours en appréciation de légalité présentés par M. et Mme H, M. et Mme G, M. Pascal K, M. et Mme E, M. et Mme D, Mme C, M. Gilles B et M. et Mme A en exécution d'arrêts du 5 avril 2004 de la cour d'appel de Versailles, a déclaré illégal le même arrêté du 23 décembre 1998 du maire de la commune requérante délivrant un permis de construire à M. J en vue de l'édification d'un immeuble d'habitation au 28/30 rue Armand Silvestre ;

2°) de rejeter ces recours en appréciation de la légalité ;

3°) de mettre à la charge de chacun des défendeurs le versement de la somme de 3 500 euros chacun au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

.....

Vu les autres pièces des dossiers ;

Vu la note en délibéré, enregistrée le 25 janvier 2008, présentée pour M. et Mme H ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de justice administrative ;

Après avoir entendu en séance publique :

- le rapport de Mme Laure Bédier, Maître des Requêtes,
- les observations de la SCP Gatineau, avocat de la COMMUNE DE COURBEVOIE et de la SCP Boré et Salve de

Bruneton, avocat Mme Monique I,

- les conclusions de Mlle Anne Courrèges, Commissaire du gouvernement ;

Considérant que, par arrêts du 5 avril 2004, la cour d'appel de Versailles a sursis à statuer jusqu'à ce que la juridiction administrative se soit prononcée sur la légalité du permis de construire délivré pour l'immeuble situé au 28-30, rue Armand Silvestre à Courbevoie au regard, d'une part, des dispositions des articles R. 123-21 du code de l'urbanisme et ZA 8 du règlement du plan d'aménagement de zone de la ZAC Jules Ferry et, d'autre part, de l'article R. 421-2 du même code ; que les requêtes de la COMMUNE DE COURBEVOIE sont dirigées contre les neuf jugements du 7 juillet 2006 par lesquels le tribunal administratif de Paris a déclaré illégal l'arrêté du maire de Courbevoie du 23 décembre 1998 délivrant ce permis de construire ; qu'il y a lieu de les joindre pour statuer par une seule décision ;

Considérant qu'aux termes de l'article R. 123-21 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction alors en vigueur, applicable aux plans d'aménagement de zone en vertu des dispositions de l'article R. 311-10-3 du même code : Le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans diverses zones du territoire couvert par le plan./ A cette fin, il doit : (...) édicter, en fonction des situations locales, les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives et aux autres constructions ; que ni l'article ZA 8 du règlement du plan d'aménagement de zone de la ZAC Jules Ferry, dans sa rédaction en vigueur à la date du permis de construire litigieux, qui fixe les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété, ni aucun autre article de ce règlement en vigueur à cette date ne comporte de prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux autres constructions dans la zone ; que, dès lors, le règlement du plan d'aménagement de zone de la ZAC Jules Ferry n'est, ainsi que l'a jugé à bon droit le tribunal administratif, pas conforme aux dispositions de l'article R. 123-21 du code de l'urbanisme ;

Considérant toutefois que, si le permis de construire ne peut être délivré que pour un projet qui respecte la réglementation d'urbanisme en vigueur, il ne constitue pas un acte d'application de cette réglementation ; que, par suite, un requérant demandant l'annulation d'un permis de construire ne saurait utilement se borner à soutenir qu'il a été délivré sous l'empire d'un document d'urbanisme illégal, quelle que soit la nature de l'illégalité dont il se prévaut ; que, cependant, il résulte de l'article L. 125-5 devenu L. 121-8 du code de l'urbanisme que la déclaration d'illégalité d'un document d'urbanisme a, au même titre que son annulation pour excès de pouvoir, pour effet de remettre en vigueur le document d'urbanisme immédiatement antérieur ; que, dès lors, il peut être utilement soutenu devant le juge qu'un permis de construire a été délivré sous l'empire d'un document d'urbanisme illégal - sous réserve, en ce qui concerne les vices de forme ou de procédure, des dispositions de l'article L. 600-1 du même code -, à la condition que le requérant fasse en outre valoir que ce permis méconnaît les dispositions pertinentes ainsi remises en vigueur ;

Considérant qu'aucun moyen de cette sorte n'a été invoqué par Mme I et autres, lesquels n'auraient au demeurant pas été recevables à excéder les limites du renvoi préjudiciel ; que, par suite, c'est à tort que le tribunal administratif de Paris s'est fondé sur l'illégalité du règlement du plan d'aménagement de zone de la ZAC Jules Ferry pour déclarer illégal l'arrêté du 23 décembre 1998 par lequel le maire de COURBEVOIE a délivré un permis de construire à M. J ;

Considérant toutefois qu'il appartient au Conseil d'Etat, saisi de l'ensemble du litige par l'effet dévolutif de l'appel, d'examiner l'autre moyen soulevé par Mme I et autres devant le tribunal administratif de Paris ;

Considérant qu'en vertu de l'article R. 421-2 du code de l'urbanisme, le dossier joint à la demande de permis de construire comporte notamment : (...) 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. Lorsque le projet comporte la plantation d'arbres de haute tige, les documents graphiques devront faire apparaître la situation à l'achèvement des travaux et la situation à long terme ;/ 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 (...)

Considérant qu'il ressort des pièces des dossiers que les différents documents graphiques joints à la demande du permis de construire ont mis l'autorité administrative à même d'apprécier, dans les circonstances de l'espèce, la situation de la construction projetée dans son environnement ainsi que son impact visuel ; qu'en particulier, les coupes graphiques font apparaître la situation à long terme des plantations des deux arbres de haute tige ;

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède, et sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens de la requête, que la COMMUNE DE COURBEVOIE est fondée à soutenir que c'est à tort que, par les jugements attaqués, le tribunal administratif de Paris a déclaré illégal l'arrêté du 23 décembre 1998 par lequel son maire a délivré un permis de construire en vue de l'édification d'un immeuble d'habitation au 28/30, rue Armand Silvestre ; que, par suite, les conclusions de Mme I et autres tendant à l'application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ne peuvent qu'être rejetées ; qu'il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire droit aux conclusions que la COMMUNE DE COURBEVOIE présente au

même titre ;

D E C I D E :

Article 1er : Les jugements du tribunal administratif de Paris du 7 juillet 2006 sont annulés.

Article 2 : Les recours en appréciation de légalité présentés par Mme I et autres devant le tribunal administratif de Paris ainsi que leurs conclusions présentées devant le Conseil d'Etat sont rejetés.

Article 3 : Le surplus des conclusions des requêtes de la COMMUNE DE COURBEVOIE est rejeté.

Article 4 : La présente décision sera notifiée à la COMMUNE DE COURBEVOIE, à Mme Monique I, M. et Mme H, M. et Mme G, M. Pascal K, M. et Mme E, M. et Mme D, Mme C, M. Gilles B et M. et Mme A.

**Abstrats :** 54-07-01-04-04 PROCÉDURE. POUVOIRS ET DEVOIRS DU JUGE. QUESTIONS GÉNÉRALES. MOYENS. EXCEPTION D'ILLÉGALITÉ. - OPÉRANCE - EXISTENCE - EXCEPTION D'ILLÉGALITÉ D'UN DOCUMENT D'URBANISME INVOQUÉE À L'ENCONTRE D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE - CONDITION - MOYEN TIRÉ DE L'ILLÉGALITÉ DU PERMIS AU REGARD DES DOCUMENTS D'URBANISME ANTÉRIEURS REMIS EN VIGUEUR DU FAIT DE L'ILLÉGALITÉ DU DOCUMENT SOUS L'EMPIRE DUQUEL LE PERMIS A ÉTÉ DÉLIVRÉ [RJ1].  
68-01-01-01 URBANISME ET AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE. PLANS D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME. PLANS D'OCCUPATION DES SOLS ET PLANS LOCAUX D'URBANISME. LÉGALITÉ DES PLANS. - ABSENCE - CONSÉQUENCE - OPÉRANCE DE L'EXCEPTION D'ILLÉGALITÉ DU DOCUMENT D'URBANISME INVOQUÉE À L'ENCONTRE D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE DÉLIVRÉ SOUS SON EMPIRE - CONDITION - MOYEN TIRÉ DE L'ILLÉGALITÉ DU PERMIS AU REGARD DES DOCUMENTS D'URBANISME ANTÉRIEURS REMIS EN VIGUEUR [RJ1].  
68-03-03-02 URBANISME ET AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, PERMIS DE CONSTRUIRE. LÉGALITÉ INTERNE DU PERMIS DE CONSTRUIRE. LÉGALITÉ AU REGARD DE LA RÉGLEMENTATION LOCALE. - CONSÉQUENCES SUR LA LÉGALITÉ DU PERMIS DE L'ILLÉGALITÉ DU DOCUMENT D'URBANISME SOUS L'EMPIRE DUQUEL IL A ÉTÉ DÉLIVRÉ - OPÉRANCE DE L'EXCEPTION D'ILLÉGALITÉ DE CE DOCUMENT INVOQUÉE À L'ENCONTRE DU PERMIS - CONDITION - MOYEN TIRÉ DE L'ILLÉGALITÉ DU PERMIS AU REGARD DES DOCUMENTS D'URBANISME ANTÉRIEURS REMIS EN VIGUEUR [RJ1].

**Résumé :** 54-07-01-04-04 Si un permis de construire ne peut être délivré que pour un projet qui respecte la réglementation d'urbanisme en vigueur, il ne constitue pas un acte d'application de cette réglementation. Par suite, un requérant demandant l'annulation d'un permis de construire ne saurait utilement se borner à soutenir qu'il a été délivré sous l'empire d'un document d'urbanisme illégal, quelle que soit la nature de l'illégalité dont il se prévaut. Cependant, il résulte de l'article L. 125-5 devenu L. 121-8 du code de l'urbanisme que la déclaration d'illégalité d'un document d'urbanisme a, au même titre que son annulation pour excès de pouvoir, pour effet de remettre en vigueur le document d'urbanisme immédiatement antérieur. Dès lors, il peut être utilement soutenu devant le juge qu'un permis de construire a été délivré sous l'empire d'un document d'urbanisme illégal - sous réserve, en ce qui concerne les vices de forme ou de procédure, des dispositions de l'article L. 600-1 du même code -, à la condition que le requérant fasse en outre valoir que ce permis méconnaît les dispositions pertinentes ainsi remises en vigueur.

68-01-01-01 Si un permis de construire ne peut être délivré que pour un projet qui respecte la réglementation d'urbanisme en vigueur, il ne constitue pas un acte d'application de cette réglementation. Par suite, un requérant demandant l'annulation d'un permis de construire ne saurait utilement se borner à soutenir qu'il a été délivré sous l'empire d'un document d'urbanisme illégal, quelle que soit la nature de l'illégalité dont il se prévaut. Cependant, il résulte de l'article L. 125-5 devenu L. 121-8 du code de l'urbanisme que la déclaration d'illégalité d'un document d'urbanisme a, au même titre que son annulation pour excès de pouvoir, pour effet de remettre en vigueur le document d'urbanisme immédiatement antérieur. Dès lors, il peut être utilement soutenu devant le juge qu'un permis de construire a été délivré sous l'empire d'un document d'urbanisme illégal - sous réserve, en ce qui concerne les vices de forme ou de procédure, des dispositions de l'article L. 600-1 du même code -, à la condition que le requérant fasse en outre valoir que ce permis méconnaît les dispositions pertinentes ainsi remises en vigueur.

68-03-03-02 Si un permis de construire ne peut être délivré que pour un projet qui respecte la réglementation d'urbanisme en vigueur, il ne constitue pas un acte d'application de cette réglementation. Par suite, un requérant demandant l'annulation d'un permis de construire ne saurait utilement se borner à soutenir qu'il a été délivré sous l'empire d'un document d'urbanisme illégal, quelle que soit la nature de l'illégalité dont il se prévaut. Cependant, il résulte de l'article L. 125-5 devenu L. 121-8 du code de l'urbanisme que la déclaration d'illégalité d'un document d'urbanisme a, au même titre que son annulation pour excès de pouvoir, pour effet de remettre en vigueur le document d'urbanisme immédiatement antérieur. Dès lors, il peut être utilement soutenu devant le juge qu'un permis de construire a été délivré sous l'empire d'un document d'urbanisme illégal - sous réserve, en ce qui concerne les vices de forme ou de procédure, des dispositions de l'article L. 600-1 du même code -, à la condition que le requérant fasse en outre valoir que ce permis méconnaît les dispositions pertinentes ainsi remises en vigueur.

[RJ1] Ab. jur. Section 8 juin 1990, Association de sauvegarde du patrimoine martiniquais Assaupamar, n°s 93191 93193, p. 149 ; rappr. Avis, 9 mai 2005, M. Marangio, n° 277280, p. 195.