

## **[Jurisprudence] L'absence d'aggravation de la méconnaissance des règles de prospect d'une construction existante par sa surélévation**

**Réf. :** CE 1° et 4° ch.-r., 7 avril 2021, n° 433609, mentionné aux tables du recueil Lebon ([N° Lexbase : A66464NH](#))

N7304BY8



par **Laura Santangelo et Barbara Rivoire, Sartorio Avocats**, le 27-04-2021

**Mots clés :** urbanisme • PLU • hauteur des constructions

**Par une décision du 7 avril 2021, le Conseil d'Etat considère que la surélévation sans création de baie, d'une construction existante implantée de façon non conforme aux règles de prospect vis-à-vis des limites séparatives prévues par le plan local d'urbanisme (PLU), n'est pas de nature à aggraver cette méconnaissance dès lors que les règles de prospect concernées, qui sont seulement définies en fonction de la présence et de la nature des baies que comporte la façade ou partie de façade à édifier, s'appliquent indépendamment de la hauteur des constructions.**

Dans cette affaire, par un arrêté du 2 janvier 2017, la maire de Paris a délivré à une société civile immobilière un permis de construire en vue de la surélévation de deux niveaux d'un bâtiment de trois étages sur un niveau de sous-sol à usage de commerce et d'habitation.

Toutefois, une voisine du projet occupant un immeuble situé en vis-à-vis de la façade sur cour du projet a formé un recours en annulation à l'encontre dudit permis de construire. Par un jugement du 14 juin 2019, le tribunal administratif de Paris a rejeté sa requête et cette dernière s'est pourvue en cassation contre ce jugement.

Le Conseil d'État rejette le pourvoi en estimant que si les trois niveaux de l'immeuble existant ne respectaient pas la règle de prospect définie par les dispositions du 1° de l'article UG 7.1 du règlement du PLU de la ville de Paris, le tribunal administratif n'a pas commis d'erreur de droit en jugeant que le projet autorisé, bien que consistant en la surélévation du bâtiment existant, ne pouvait être regardé comme aggravant la non-conformité de la construction aux règles prévues par ces dispositions.

Par cette décision, le Conseil d'État n'a pas transposé sa jurisprudence selon laquelle la surélévation d'une construction implantée en méconnaissance des règles de prospect ne permet pas de répondre à l'exigence d'une meilleure conformité à celles-ci (I.), à la condition de non-aggravation de ladite non-conformité qui peut donc être satisfaite dans le cas d'une telle surélévation (II.).

### **I. L'exigence de meilleure conformité non satisfaite en cas de surélévation**

Le Conseil d'État a jugé dans sa décision « Sekler » [\[1\]](#) que lorsqu'une construction existante n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions d'un PLU, un permis de construire ne peut être légalement délivré pour la modification de cette construction que si les travaux envisagés rendent l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues, ou s'ils sont étrangers à ces dispositions.

En application de cette jurisprudence, le Conseil d'État a jugé que ne pouvait être autorisée, dès lors qu'elle n'engendrait pas une meilleure conformité aux règles de prospect, la surélévation de la toiture, sans création de niveau, d'une construction méconnaissant lesdites règles d'implantation [2]. Il convient de préciser que dans cette décision, les règles de prospect vis-à-vis des limites séparatives étaient pourtant fixées indépendamment de la hauteur.

Cette position constante a été réaffirmée plus récemment dans une décision « Gastaud » par laquelle la Haute juridiction a jugé que « des travaux tendant à la surélévation d'un bâtiment implanté en méconnaissance des dispositions du plan local d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou à la voie publique ne sont pas étrangers à ces dispositions **et n'ont pas pour effet de rendre le bâtiment plus conforme à celles-ci** » [3].

De la même façon, la cour administrative d'appel de Lyon, s'inscrivant dans la jurisprudence du Conseil d'État susmentionnée, a considéré que la surélévation d'une toiture, sur une hauteur de 0,86 centimètre, d'une construction non conforme aux règles de prospect ne rendait pas plus conforme la construction à ces dispositions [4].

Il s'en infère que le bénéfice de la jurisprudence « Sekler » bénéficie donc difficilement au pétitionnaire lorsque les travaux emportent surélévation du bâti si la règle méconnue était une règle de prospect imposant une distance minimale par rapport aux limites séparatives.

A la différence de ces décisions, le PLU de Paris applicable au cas commenté ne s'est réapproprié qu'en partie la jurisprudence « Sekler » dès lors que, s'il prévoit que de tels travaux ne peuvent être autorisés s'ils sont étrangers aux dispositions méconnues par la construction existante, il assouplit le premier critère en autorisant de tel travaux **à la condition qu'ils n'aggravent pas ladite méconnaissance**.

Cette nuance semble justifier que le Conseil d'État ne se soit pas prononcé dans la mouvance de sa jurisprudence Sekler dans le cadre de la décision étudiée.

## **II. La condition d'absence d'aggravation de la non-conformité remplie en cas de surélévation**

Dans la décision commentée, le Conseil d'État a confirmé le raisonnement des juges de première instance ayant examiné les caractéristiques du projet de surélévation afin de vérifier s'il aggravait, ou non, la non-conformité de la construction existante.

Il en résulte que dès lors que cette surélévation n'emportait pas création de baie et que les règles de prospect du PLU de Paris étaient seulement définies en fonction de la présence et de la nature des baies que comporte la façade ou partie de façade à édifier, cette dernière ne pouvait aggraver la non-conformité de la construction existante.

Le Conseil d'État a interprété strictement les règles de prospect qui s'appliquent à la façade ou « portion de façade à édifier », en raisonnant donc par niveau.

Il semble donc ressortir du raisonnement du Conseil d'État que s'il est acquis que la partie de façade de la surélévation ne créant pas de baie est conforme à l'article UG 7.1 du règlement du PLU de Paris, qui autorise dans ce cas l'implantation en limite séparative, il convient de considérer que cette partie de façade projetée conforme au texte n'a aucune incidence sur les étages inférieurs existants qui étaient quant à eux non conformes.

En jugeant ainsi, le Conseil d'État n'a pas suivi les conclusions de sa rapporteure publique, Marie Sirinelli, qui préconisait d'adopter une approche plus pragmatique eu égard à l'objectif des règles de prospect imposant une distance minimale par rapport aux limites séparatives.

Cette dernière a estimé que ces règles visent à assurer l'éclaircissement des immeubles et celles du PLU de Paris y serait particulièrement attentif dès lors qu'il prévoit des règles de prospect plus exigeantes pour les façades comportant des baies constituant l'éclaircissement premier des pièces principales [5].

Il peut d'ailleurs être rappelé que le juge administratif a, en effet, déjà pris en compte l'objectif de ces règles pour apprécier la régularité de travaux de surélévation d'une construction existante non-conforme.

En effet, la cour administrative d'appel de Lyon a déjà jugé que les travaux de transformation d'une toiture terrasse en terrasse accessible bordée par un garde-corps n'étaient pas étrangers aux règles de prospect vis-à-vis des limites séparatives, et ne rendaient pas la construction existante plus conforme à celles-ci, dès lors que ces règles ont « notamment pour objet de préserver l'intimité du voisinage » [6].

Ainsi, et selon la rapporteure publique, il faudrait prendre en compte la circonstance que l'édification de nouveaux étages, augmentant la hauteur de la façade, aggraverait nécessairement les effets concrets de la non-conformité.

### À retenir :

La surélévation d'une construction existante méconnaissant les règles de prospect vis-à-vis des limites séparatives ne peut assurer une meilleure conformité de la construction à celles-ci, empêchant donc qu'un permis de construire portant sur un tel projet soit délivré dans l'hypothèse où le règlement du PLU reprend à l'identique le principe de la jurisprudence « Sekler ».

En revanche, une telle surélévation, à condition qu'elle n'emporte pas création de baies, n'aggrave pas nécessairement la non-conformité de la construction, notamment si les règles de prospect méconnues ne sont pas définies par la hauteur mais seulement par l'existence de baies.

Par conséquent, la condition de non aggravation dont le concept émane d'un PLU est donc plus favorable au pétitionnaire que l'exigence d'une meilleure conformité issue de la jurisprudence « Sekler ».

---

[1] CE 27 mai 1988, n° 79530, publiée au recueil Lebon [N° Lexbase : A7698APS](#)).

[2] CE 15 mai 1992, n° 90397, publié au recueil Lebon [N° Lexbase : A6572ART](#)).

[3] CE 4 avril 2018, n° 407445, mentionné dans les tables du recueil Lebon [N° Lexbase : A1074XKY](#)).

[4] CAA Lyon 30 septembre 2014, n° 13LY01882 ([N° Lexbase : A0035NAK](#)).

[5] Conclusions de Marie Sirinelli sur la décision rapportée.

[6] CAA Lyon 30 mai 2017, n° 15LY01374 ([N° Lexbase : A1125WGR](#)).

© Reproduction interdite, sauf autorisation écrite préalable