



direction  
départementale  
des Territoires  
de l'Oise

# Note ADS

## Travaux sur un bâtiment existant non conforme aux règles d'urbanisme en vigueur

*Les dispositions contenues dans la présente note sont applicables au moment de sa parution.*



### 1) Principe

Les jurisprudences ( [CE, Section, 23/12/1976, 00296](#) - et [CAA Marseille du 24/11/2011 n° 09MA04777](#) ) confirment qu'un permis de construire ne peut être légalement accordé sur un bâtiment existant non conforme que si les travaux rendent l'immeuble plus conforme à ces règles ou étrangers à ces règles, et en cas de dérogation accordée en application de l'article [R 111-19](#) du code de l'urbanisme, pour les communes en RNU.

Applicable aux règles de prospect définies par les articles [R.111-17](#) et [R. 111-18](#), ce principe a été étendu à d'autres dispositions du RNU.

Ces principes ont été confirmés par l'[arrêt SEKLER n° 79530 du 27 mai 1988](#) et [CE 3 mai 2002 Cardon, req. n° 182508](#) en concluant « une construction existante qui n'est pas conforme à la réglementation d'urbanisme locale ne peut faire l'objet d'un permis de construire modificatif que si, d'une part, les travaux envisagés rendent l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues ou si, d'autre part, ils sont étrangers à ces dispositions. »

Ainsi, la non-conformité d'une construction existante à une règle du POS/PLU édictée postérieurement ne fait pas obstacle à la délivrance d'une nouvelle autorisation.

### 2) Instruction :

**Trois grands principes sont donc à retenir concernant les demandes portant sur des immeubles existants non conformes aux règles en vigueur :**

- La demande doit être refusée si les travaux aggravent la non conformité ou créent une nouvelle non conformité.
- La demande peut être accordée si les travaux ont pour objet de rendre l'immeuble plus conforme à ces règles en vigueur.
- La demande peut être accordée si les travaux sont sans effet vis-à-vis de ces règles.

En présence d'un POS/PLU et avant d'appliquer ces trois principes il convient de vérifier que le règlement ne comporte pas de dispositions spécifiques pour les constructions existantes.

## Exemples où la demande peut être accordée

- Un immeuble dépourvu de places de stationnement dès lors que les travaux consistent en la création de fenêtres supplémentaires, sans augmentation du nombre de logement. (*sans effet vis-à-vis de la règle*)
- Le changement de destination ou l'aménagement d'une construction existante, en l'absence de dispositions spécifiques pour les immeubles existants sur un terrain d'une superficie inférieure à celle imposée à l'article 5. (*sans effet vis-à-vis de la règle*)
- Une extension à l'arrière d'un immeuble alors que cet immeuble ne respecte pas la distance de trois mètres par rapport à l'alignement. (*sans effet vis-à-vis de la règle*)
- La modification d'une ligne électrique à haute tension en supprimant tous les pylônes par enfouissement de la ligne à l'exception d'un seul appelé à être transformé en aéro-souterrain mais ne respectant pas la règle d'implantation par rapport à la voie publique. (*rend plus conforme*)
- L'extension d'un bâtiment ne créant pas de SHON sur un terrain dont les constructions existantes dépassent le COS. (*sans effet vis-à-vis de la règle*)
- La création d'une mezzanine de 20m<sup>2</sup> dans un bâtiment excédant la densité maximum fixée en volume par le POS. (*sans effet vis-à-vis de la règle*)
- « des travaux entrepris sur un immeuble existant qui n'impliquent pas la création de nouveaux logements mais seulement l'extension de logements existants doivent être regardés comme étrangers aux dispositions d'un plan local d'urbanisme imposant un nombre minimal de places de stationnement par logement ; (...) ». ([CE 4 avril 2018 Mmes F. et A. C., req. n° 407445](#))

## Exemples où la demande doit être refusée

- La surélévation d'un bâtiment existant qui ne respecte pas la distance imposée entre deux bâtiments par l'article 8 du POS. (*aggrave la non conformité*)
- l'extension d'une construction édifiée dans le prolongement de la construction existante implantée à une distance inférieure à 10 m de la voie alors que le POS prévoit que les constructions doivent s'implanter à 10 m au moins de l'alignement. (*aggrave la non conformité*)
- Le remplacement d'une verrière par une toiture terrasse d'une construction existante aménagée en jardin dont l'emprise au sol est de 81% alors que le POS autorise 60%. (*aggrave la non conformité*)
- 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. ([CE 4 avril 2018 Mmes F. et A. C., req. n° 407445](#))
- Une dérogation pour régulariser un permis de construire illégal ([CAA de Bordeaux n° 11BX02706 du 11/07/2013](#)) (*la dérogation ne peut être accordée qu'au moment de la délivrance du permis de construire initial et ne saurait avoir pour objet de régulariser une situation de fait*).

### 3) Travaux sur les constructions non conformes achevées de plus de 10 ans :

Conformément à l'article [L. 421-9 du code de l'urbanisme](#), les travaux portant sur une construction non conforme mais achevée depuis plus de 10 ans pourront être autorisés, même s'ils n'ont pas pour objet de rendre cette construction existante plus conforme aux règles d'urbanisme ou même s'ils ne sont pas étrangers aux règles méconnues.

Cette disposition ne s'applique pas si la construction est de par sa nature dangereuse pour ses usagers ou des tiers, lorsqu'une action en démolition a été engagée, lorsque la construction est située dans un parc national ou dans un site classé, lorsque la construction est située dans le domaine public, lorsqu'elle a été réalisée sans permis de construire qu'elle est située dans les zones exposées aux risques naturels prévisibles.