

N^{os} 382976, 382977

Commune de Montigny-les-Metz et autres

1^{ère} et 6^{ème} chambres réunies

Séance du 2 mai 2016

Lecture du 20 mai 2016

CONCLUSIONS

M. Jean LESSI, rapporteur public

Par un permis du 10 juillet 2008 et deux modificatifs du 5 juillet 2010 et du 5 mai 2011, le maire de Montigny-lès-Metz (Moselle) a autorisé la société MDB à construire un immeuble de deux logements. Trois riverains, dont Mme C... et M. E..., ont demandé l'annulation de ces permis devant le tribunal administratif de Strasbourg, qui a rejeté leurs demandes, respectivement au fond et pour défaut d'intérêt pour agir. Si la cour de Nancy a confirmé l'irrecevabilité des conclusions de M. E..., elle a fait droit à la contestation émanant de Mme C..., et a annulé les permis pour quatre motifs. Vous êtes saisis de deux pourvois émanant de la commune sous le n^o 382976, et de la société MDB Promotion ainsi que de son liquidateur judiciaire sous le n^o 382977. M. E..., qui à titre principal défend conjointement avec Mme C..., a présenté deux « pourvois incidents éventuels » dirigés contre l'arrêt en tant qu'il rejette son appel.

Nous pensons que la société MDB Promotion, mise en liquidation judiciaire par un jugement du 1^{er} octobre 2013, sans qu'on ait connaissance d'une quelconque clôture¹, dispose bien de la capacité pour agir². La personnalité morale de la société ne survit après liquidation que de « pour les besoins de la liquidation » (art. 1844-8 du code civil). Le juge judiciaire vérifie ainsi que l'exercice d'une voie de recours après liquidation répond à cette condition, en tenant compte de l'objet des opérations de liquidation - apurement du passif social, de remboursement des apports et d'établir un éventuel actif net (pour un appel au civil : Civ. 2^{ème}, 2 juil. 1980, n^o 79-11831, au Bull.)³. On peut penser ici, au bénéfice d'une lecture assez souple⁴ de l'article 1844-8, que le litige d'excès de pouvoir peut avoir des conséquences

¹ Alors même que semble avoir été mis en œuvre le régime de liquidation simplifiée mentionnée à l'article L. 641-2 du code de commerce, dont la durée est en principe bornée dans le temps (cf. art. L. 644-5).

² La régularité de sa représentation, à la fois par ses organes sociaux et par son liquidateur, ne fait en revanche aucun doute (CE, 28 nov. 2012, *Société Pop'Arana*, n^o 338811, aux Tables).

³ Comme le rappelait Alexandre Lallet s'agissant d'une problématique voisine, vous n'êtes pas liées par les solutions du juge judiciaire, « le laconisme du code de justice administrative vous permet[tant] d'adopter des solutions propres, fondées sur les particularismes de la procédure contentieuse administrative » (concl. sur CE, 13 févr. 2013, *Ministre du travail, de la solidarité et de la fonction publique c/ Mme Le D...*, n^o 338695, aux Tables). Mais aucun particularisme pertinent ne nous semble ici entrer en ligne de compte. Cette survie est une survie à objet limité, pour éviter que la disparition pure et simple de la société ne compromette la réalisation des opérations.

⁴ Ce n'est en effet pas tout à fait évident : quelle est l'utilité d'un pourvoi dirigé contre l'annulation pour excès de pouvoir d'un permis de construire que le promoteur ne mettra jamais en œuvre ? On ne peut a priori pas non

patrimoniales indirectes susceptibles d'interférer avec ces opérations, compte tenu de l'obligation de démolir les bâtiments, déjà construits, ou de prolongements possibles en contentieux indemnitaire. Pour en finir sur les questions préalables, les pourvois incidents formés par M. E... ne soulèvent pas un litige distinct⁵.

La société MDB Promotion soulève d'abord un moyen d'irrégularité. Alors que la clôture de l'instruction avait été fixée à la date du jeudi 14 mars 2013 à 16h, les appelants ont fait parvenir à la cour le vendredi 8 mars un mémoire en réplique de plus de 20 pages. Le mémoire a été communiqué le jour même par courrier simple à l'avocat de MDB Promotion. Si la date de réception est inconnue, la société affirme que son avocat l'a reçu au plus tôt le lundi 11 mars, voire le mardi 12, soit deux jours avant la clôture. Nous sommes dans le cas d'une communication antérieure à la clôture de l'instruction, qui ne peut être regardée comme entraînant par elle-même le différé de la clôture ou bien la réouverture de l'instruction (CE, 30 juil. 2003, *G...*, aux Tables sur un autre point). Il vous faut donc déterminer si ce mémoire contenait des éléments nouveaux sur lequel le juge était susceptible de se fonder, et si les défendeurs devaient être mis à même de discuter utilement avant la clôture de l'instruction⁶.

On peut regretter que la cour, qui a audiencé l'affaire un an plus tard, n'ait pas pris la précaution de communiquer. Mais nous vous proposons sans hésitation d'écarter le moyen. Contrairement à ce qui est soutenu, et après peignage du dossier, le mémoire ne contenait, malgré son volume, pas d'éléments nouveaux par rapport aux précédentes écritures de première instance et d'appel sur lesquels la cour se serait fondée⁷, à une exception selon nous : deux attestations venant accréditer l'idée d'une discontinuité de l'affichage du permis sur le terrain. Or, pour écarter une fin de non-recevoir tirée de la tardiveté du recours, la cour s'est fondée sur ces attestations. Cependant, il ne s'agissait pas de témoignages nouveaux : les deux mêmes riverains avaient produit des attestations en première instance, qu'ils se sont bornés en appel à compléter sur un point précis : indiquer la date à partir de laquelle le panneau n'était plus visible sur le terrain. Et si la cour a effectivement relevé cette date (le 15 août 2008) dans son arrêt, il ne s'agit que d'un point mineur. A vrai dire, nous avons le sentiment que tout avait déjà été dit sur ce sujet dans les échanges antérieurs. Même bref, le délai de réponse utile à ce mémoire n'a donc pas été insuffisant⁸.

plus se rattacher à l'intérêt de l'action pour la valeur des terrains, la mise en œuvre de la liquidation simplifiée supposant que MDB n'en était pas propriétaire (cf. les conditions posées à l'art. L. 641-2 du code de commerce).

⁵ L'intéressé a en effet pu se sentir dispensé de former un pourvoi principal dans les délais dès lors que la cour lui avait donné satisfaction par procuration en annulation les trois permis à la demande de Mme C....

⁶ Cf. CE Sect., 4 juillet 1969, *Ordre des avocats à la cour de Paris*, p. 358 ; Section, 13 janvier 1988, *A...*, p. 5 ; CE, 27 juin 2001, *P...*, n° 204541, inédite ; CE, 31 mai 2010, *Société Média France Immobilier*, n° 301978, inédite ; CE, 4 déc. 1995, *Commune de Salses-le-Château*, n° 157968, aux Tables.

⁷ Contrairement à ce qui est soutenu, le moyen tiré de l'absence de déclaration préalable de la division foncière n'était qu'un rappel d'un moyen déjà soulevé en première instance que la cour devait en tout état de cause examiner au titre de l'effet dévolutif ; et la cour ne s'est selon nous pas fondée sur les arguments relatifs à l'aspect de la toiture figurant dans ce mémoire en réplique. Et contrairement à ce qui est soutenu, la pièce intitulée « règlement de copropriété et état descriptif de division » était en partie déjà jointe à la requête introductive d'appel.

⁸ Si ces éléments ne vous convainquaient pas à eux seuls pour écarter le moyen d'irrégularité, vous pourriez prendre en compte le comportement de la société, qui s'est abstenue de solliciter une réouverture de l'instruction dans l'année qui a suivi. Ce pas vers une « subjectivisation » de l'approche du respect du contradictoire, consistant à rechercher si le vice allégué a réellement lésé la partie qui s'en prévaut, en tenant compte de son attitude, a déjà été franchi (v. not. CE, 18 oct. 2006, *Syndicat des copropriétaires de l'immeuble « Les Jardins d'Arago »*, n° 294096, aux Tables ; v. aussi en ce sens les concl. d'A. Courrèges sur CE, 24 juil. 2009, *SCI 40 Servan*, n° 316694).

Les pourvois critiquent ensuite, précisément, les motifs par lesquels la cour a jugé que la demande de première instance de Mme C... contre le permis initial n'était pas tardive. Mais, quels que soient les doutes que nous aurions nourris en tant que juges du fond, l'appréciation portée par la cour sur les pièces du dossier, pour conclure à l'existence d'une discontinuité, est souveraine et exempte de dénaturation⁹. Et la cour n'a pas commis une erreur de droit en jugeant que l'interruption de l'affichage pendant seulement quelques jours rompait son caractère « continu ».

Sur le bien-fondé de l'arrêt, l'un des motifs d'annulation de la cour soulève une délicate question d'application dans le temps de l'une des nombreuses modifications du régime du lotissement....

Vous jugez qu'un permis ne peut être légalement délivré pour une construction à édifier sur un terrain compris dans un lotissement qui n'a pas été autorisé (CE, Sect. 17 déc. 1982, *X... et autres*, n° 37435, au Recueil). En l'espèce, la cour a relevé que le terrain d'assiette du projet autorisé en 2008 était issu de la division opérée en 2006 d'une parcelle plus large, dont a été détaché un lot à construire. La cour a alors appliqué la définition du lotissement en vigueur, non pas en 2006, mais à la date du permis, en 2008, c'est-à-dire les dispositions de l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme issues de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005, entrées en vigueur le 1^{er} octobre 2007. Selon ces dispositions, qui ont consacré le lotissement « mono-lot », « *constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division (...) d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments* ». La cour a estimé que le détachement d'un lot, opéré en 2006, moins de dix ans auparavant, en vue d'y implanter un bâtiment, constituait un lotissement qui aurait dû être déclaré. Faute d'avoir été précédé du dépôt de cette déclaration, le permis de construire, deux ans après, était illégal.

Plusieurs critiques dirigées contre ce passage de l'arrêt ne vous retiendront pas. Si le dossier n'était pas des plus clairs, la cour ne l'a pas dénaturé en relevant qu'une division était intervenue en 2006, et qu'elle avait eu pour finalité l'implantation de bâtiments. Elle n'a pas commis d'erreur de droit, ni en s'abstenant de rechercher si MDB promotion était à l'origine de la division litigieuse, ni en s'abstenant de rechercher si, malgré l'absence de déclaration préalable, les services instructeurs avaient été mis en mesure d'apprécier la conformité du projet.

Il est surtout soutenu que la cour a commis une erreur de droit en appliquant la définition du lotissement entrée en vigueur en 2007 à une opération d'aménagement antérieure. Il faut en effet rappeler que, dans l'état du droit anté-2007, seules les divisions dont étaient issus plus de deux lots étaient des lotissements (CE, 21 juil. 1989, *SCI « du moulin de Chabiague »*, n° 75176, aux Tables). Sous l'empire de cette définition, le détachement de 2006 n'était pas un lotissement.

⁹ L'affichage sur le terrain a débuté le 24 juillet 2008, la période de deux mois d'affichage continu prévue à l'art. R. 600-2 du code de l'urbanisme expirant ainsi le 24 septembre, pour une demande introduite le 7 octobre. Mais la cour, contrairement au tribunal et à son RP, a estimé que l'affichage avait été interrompu plusieurs jours, le délai de deux mois n'ayant de nouveau couru que le 22 août – la société admettait une interruption, mais de quelques heures seulement.

En première approche, la cour semble s'être bornée à donner toute sa portée à la théorie du « lotissement-effet » - en vigueur tant avant 2007 qu'après 2007, jusqu'à son abandon ou quasi-abandon depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 22 décembre 2011. Pour reprendre une belle formule de Xavier de Lesquen (concl. sur CE, 26 janv. 2015, *B...*, n° 362019, aux Tables), à la différence du lotissement-objet, qui « s'organise », le lotissement-effet « se constate », par un regard, sinon rétroactif, du moins rétrospectif, porté sur les événements survenus dans les dix dernières années. A la date du permis, la cour a constaté que, moins de dix auparavant, un lot avait été détaché d'une parcelle en vue de l'implantation d'une construction. Dans cette optique, elle n'a pas fait une application rétroactive de la loi nouvelle, mais une application immédiate, en se bornant à attacher pour l'avenir de nouveaux effets de droit à une situation passée.

Vous pourriez ainsi être tentés de symétriser la solution retenue dans le cas inverse : celui, non pas d'un élargissement de la définition du lotissement, comme ici, mais de son rétrécissement. Dans votre décision du 18 juin 2007, *Association syndicale libre des propriétaires du lotissement Te Maru Ata* (n° 289336, aux Tables), vous avez jugé que si un lotissement qui n'avait pas été autorisé alors qu'il aurait dû l'être n'entre plus, à la date du permis de construire ultérieur, dans le champ des lotissements soumis à autorisation, le permis peut être délivré sans régularisation préalable.

Mais nous vous proposerons de censurer le motif contesté, car nous pensons que la cour a bel et bien fait, à tort, une application rétroactive de la loi nouvelle. Certes, la problématique est brouillée par la dimension intrinsèquement rétroactive de la théorie du lotissement-effet. **Cependant, il faut bien distinguer deux niveaux d'analyse : les effets propres de la définition du lotissement-effet et l'application de la loi nouvelle dans le temps. Et nous pensons que la solution de la cour aboutit, à tort, à une rétroactivité « au carré »¹⁰.**

En premier lieu, si l'on en revient aux canons du droit transitoire, ce que la cour a fait nous semble effectivement relever de l'application rétroactive d'une règle nouvelle à une situation révolue. En 2006, l'opération de division était dispensée de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, et donc régulière. Dire, en raison de l'intervention d'une loi nouvelle, qu'elle devient irrégulière et appelle une régularisation, c'est-à-dire renverser sa nature juridique, nous semble excéder le simple fait d'attacher des effets futurs à une situation passée et, sinon porter atteinte à des droits acquis, du moins remettre en cause une situation définitivement constituée *du point de vue de sa régularité*. C'est pour cela que le précédent *Te Maru Ata* ne nous semble pas symétrisable : il s'agissait d'une solution de faveur, réaliste, qui consiste, dans la logique de votre jurisprudence *Thalamy*, à examiner le besoin de régularisation à la date de la nouvelle demande.

En deuxième lieu, il convient de prendre en compte l'objet de la théorie du lotissement-effet. En faisant tourner un compteur de dix années, cette théorie permet de qualifier de lotissement « *une opération qui, initialement, ne répondait pas à la définition du lotissement mais qui, en raison de l'intervention d'un événement postérieur, est considérée comme tel* » (DA 6, juin 2015, comm. 44). Il s'agit de saisir un continuum d'événements qui,

¹⁰ L'on ne peut que se féliciter que, pour l'avenir, le législateur ait en 2011 pour l'essentiel abandonné, en raison précisément des difficultés d'application dans le temps qu'elle soulevait, cette « théorie ».

mis bout à bout sur de dix ans, franchirons le seuil d'entrée dans le régime du lotissement¹¹. La nouvelle définition, intervenue en 2007, permet sans doute de saisir des événements postérieurs qui, combinés avec des événements antérieurs, conduisent à franchir le seuil : par exemple, imaginons un lot détaché en 2006, avec apparition de l'intention de construire en 2008. Mais elle ne permet pas à nos yeux de modifier la nature d'une opération entièrement située dans le passé. En l'espèce, il ne s'est strictement rien passé après 2007.

En troisième lieu, et surtout, nous insisterons sur la finalité de la théorie du lotissement-effet, qui est d'éviter la fraude à la réglementation du lotissement en cas de divisions successives de l'unité foncière¹². On voit bien ici que l'application de la définition de 2007 à une opération entièrement consommée dès 2006 ne vise pas à rattraper un fraudeur, mais à faire basculer dans l'illégalité un opérateur qui avait pu légitimement s'abstenir de déclarer une opération régulière.

Au total, nous pensons que l'élargissement de la définition du lotissement ne pouvait légalement conduire à subordonner la délivrance du permis à la régularisation d'une opération qui, à la date à laquelle elle s'est constituée au regard de la législation du lotissement alors applicable, n'en relevait pas. La solution contraire, outre qu'elle nous paraît juridiquement moins évidente, serait en outre insécurisante en pratique : elle fragiliserait l'ensemble des divisions mono-lots postérieures au 1^{er} octobre 1997, et rendrait d'autant plus fragile tout projet ultérieur sur ces parcelles que ce n'est que depuis l'entrée en vigueur que le décret n° 2012-274 du 28 février 2012 qu'il est possible de régulariser l'oubli d'une déclaration préalable au stade du dépôt de permis de construire¹³.

Ce motif d'annulation retenu par l'arrêt est donc erroné¹⁴. Qu'en est-il des trois autres ?

Les deux moyens suivants ont trait à une problématique commune. La base de la construction est constituée d'un parking surmonté d'une dalle végétalisée, dalle qui, contrairement aux niveaux supérieurs du bâtiment, en retrait par rapport à l'alignement, s'étend quasiment jusqu'à la rue. Ce parking est pour l'essentiel enterré mais, comme la cour l'a relevé, la dalle qui le surmonte dépasse le niveau du « sol naturel » de 36 cm dans le permis initial, de 57 cm après permis modificatif.

La cour a jugé que, dès lors que cette dalle « excède significativement » le niveau du sol, elle devait être prise en compte pour l'application de ces deux séries de prescriptions. Et

¹¹ On pense notamment, dans l'état du droit anté-2007, à la création d'un troisième lot par exemple, faisant suite à une précédente division en deux lots, et, dans l'état du droit post-2007 (et anté-2011), à l'apparition d'une intention de construire, faisant suite à un détachement « sec »

¹² « Faute de lotissement effet, il aurait pu être tenté de procéder au morcellement progressif d'une unité foncière, en échelonnant dans le temps les divisions » (J. Trémeau, AJDA 2012 p. 226).

¹³ Article *R442-2 : « Lorsqu'une construction est édifée sur une partie d'une unité foncière qui a fait l'objet d'une division, la demande de permis de construire tient lieu de déclaration préalable de lotissement dès lors que la demande indique que le terrain est issu d'une division. »

¹⁴ Si vous ne nous suiviez pas, et estimiez comme la cour que le permis aurait dû être précédé d'une déclaration préalable de lotissement, la commune soutient qu'il ressortait de la notice explicative de la demande de permis que la parcelle d'assiette avait fait l'objet d'une division, de sorte qu'une régularisation était possible en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme. Mais le recours à ce dispositif n'est qu'une faculté pour le juge (cf. par analogie pour l'art. L. 600-5, 15 oct. 2014, Sci des Fins et commune d'Annecy, n° 359175, aux Tables).

elle en a déduit que le projet méconnaissait, d'une part, l'article 6 du règlement du POS, qui impose un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement pour toute « construction », d'autre part, les prescriptions de l'article 9 du règlement du POS interdisant que l'emprise au sol dépasse 40 % de la superficie totale de l'unité foncière – alors que sans la dalle, ce seuil n'était pas franchi.

Vous devrez écarter le moyen d'erreur de droit s'agissant de l'article 6. Votre jurisprudence est en ce sens que, sauf dispositions spécifiques, seules les constructions entièrement enterrées, c'est-à-dire qui ne dépassent pas le niveau du sol naturel, échappent aux règles d'implantation. Vous l'avez d'abord jugé pour des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, qui ont un objet « lié à des préoccupations d'hygiène, d'urbanisme et de protection du voisinage » (CE, 11 févr. 2002, *M. U...*, n° 221350, aux Tables). Vous avez étendu, certes en sous-section jugeant seule, cette solution aux règles d'implantation à l'alignement (v. CE, 27 oct. 2008, *Société régionale de l'habitat et commune de la Ciotat*, n° 290188, inédite ; CE, *M. et Mme I...*, n° 339599, inédite), tout en admettant qu'un faible dépassement, en l'occurrence de 10 cm, ne puisse, « eu égard à ses proportions », porter atteinte à ces règles de protection (27 oct. 2008, préc.) Pour en revenir à l'arrêt attaqué, la cour s'est interrogée, pour l'application de l'article 6, sur l'ampleur du dépassement, et elle a bien recherché la fonction de cette partie de la construction. Et l'appréciation qu'elle a portée est souveraine, et, bien que sévère, exempte de dénaturation.

Et elle n'a pas non plus commis d'erreur de droit ou de dénaturation en tenant compte de cette dalle pour l'application des règles d'emprise au sol figurant à l'article 9. L'objet, varié, de telles dispositions est bien différent des précédentes : limiter la « consommation de surface » sur la parcelle, à des fins variées telles qu'assurer la présence d'espaces verts, limiter les risques d'imperméabilisation, aérer le tissu urbain, protéger les paysages, etc. (v. les concl. Courrèges sur CE, 21 mars 2008, *Mme F...*, n°296239, aux Tables). Mais, compte tenu de cet objet et en l'absence de définition divergente alléguée dans le POS de Montigny, une construction non enterrée est consommatrice de surface. Et si l'on définit l'emprise au sol se définit par référence à la protection verticale au sol du volume des constructions, on parvient au même résultat¹⁵.

Venons-en au dernier moyen, ciblant le quatrième motif d'annulation : la cour a estimé que le projet portait atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et méconnaissait ainsi l'article 11 du règlement du POS. La cour a suffisamment motivé son arrêt : si elle n'a pas caractérisé de manière général quel était en l'espèce « l'intérêt des lieux avoisinants » auquel il aurait été porté atteinte, c'est parce qu'elle s'est fondée sur les §2 et 3 de l'article 11, qui déclinent cet impératif de protection aux cas particuliers, respectivement, du traitement des façades (art. 11.2) et des toitures (art. 11.3). Et sur ces deux points, la cour a bien expliqué en quoi, selon elle, les exigences spécifiques d'esthétique des façades et des toitures avaient été méconnues.

¹⁵ cf. CE, 23 mars 1988, *Ministre de l'urbanisme du logement et des transports c/ Epoux T... et Mme Y...*, n° 73256, au Recueil ; CE, 14 oct. 2002, *Commune du Lavandou c/ EURL GB*, n° 244714, aux Tables. Comme l'indiquait G. Goulard dans ses conclusions sur cette affaire « ce qui est construit sous le sol ne constitue pas une emprise au sol ». V. mutatis mutandis la définition figurant désormais à l'art. R. 420-1 du code de l'urbanisme.

S'agissant du traitement des façades (art. 11.2), la cour, qui n'a pas exigé une stricte homogénéité de style, n'a pas commis d'erreur de droit¹⁶. Et elle n'a pas dénaturé le dossier. Certes, les bâtiments voisins ont pour seul point commun leur caractère « patricien » : pour le reste, ils sont tout sauf homogènes. Mais, autant il ne faut pas exagérer la symétrie des autres façades, autant il ne faut pas sous-estimer le contraste introduit par le projet, par la façade marquée de hublots donnant rue du Génie. Tout en reconnaissant que la cour a fait preuve d'une rigueur esthétique confinant au rigorisme, il est impossible de remettre en cause son appréciation souveraine.

De même, elle n'a pas commis de dénaturation s'agissant des toitures - l'article 11.3 imposant que la toiture soit « de définition semblable aux autres toitures de la rue ou de l'îlot ». Elle a relevé la présence d'une toiture terrasse, qui ne se rencontre sur aucune des autres constructions de ce que la cour a souverainement regardé comme faisant partie de la rue et de l'îlot¹⁷.

En résumé, sur ces pourvois principaux, nous ne vous proposons de ne censurer que l'un des quatre motifs d'annulation du permis retenus par la cour. Les trois autres justifiant à eux seuls le dispositif d'annulation, vous rejeterez le pourvoi, par application de la jurisprudence *Commune de Barcarès* (CE, Sect. 22 avr. 2005, n° 257877, au Recueil). Quant aux pourvois « incidents » « éventuels » de M. E..., vous les traiterez par préterition¹⁸ dès lors qu'il ne les présentait que pour l'hypothèse où vous auriez remis en cause la recevabilité de l'appel de Mme C....

Par ces motifs nous concluons au rejet des pourvois, à ce que la commune de Montigny-lès-Metz et M. L..., ès qualité de liquidateur de la société MDB promotion, versent des sommes de 1 500 euros chacun à Mme C... au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, et au rejet des conclusions présentées par M. E... à ce même titre.

¹⁶ L'art. 11.2 n'exige pas une homogénéité de style, prescrivant seulement que le « rythme des percements et leur proportion » fasse référence à la diversité observée sur les constructions anciennes ». Mais c'est bien l'approche qu'a retenue la cour, qui a relevé que le rythme et la proportion des ouvertures du projet litigieux ne s'observait pas « même de façon seulement approchante, sur les constructions anciennes ».

¹⁷ Comme le relèvent les pourvois, le §3 invite à prendre une focale – la rue ou l'îlot - un peu plus large que le §2, centré sur les bâtiments voisins. Mais si leurs écritures d'appel pointaient un certain nombre de constructions dans le quartier comportant des toitures-terrasses, il ne ressort pas du dossier, compte tenu des adresses indiquées, qu'elles pouvaient être regardées comme faisant partie de la « rue ou l'îlot » au sens de l'article 11.3. Ajoutons qu'un seul contre-exemple ne suffirait sans doute pas.

¹⁸ Cf. CE, 17 déc. 2008, *Garde des Sceaux, ministre de la justice c/ M. et Mme Z.*, n° 292088, au Recueil.