

Précisions sur la distinction entre combles et dernier niveau d'un bâtiment

Lire les conclusions de :

Jean-Paul Vallecchia
Conclusions du rapporteur public

DÉCISION DE JUSTICE

CAA Lyon, 1ère chambre – N° 11LY01518 – 03 juillet 2012 – C+ [↗](#)

INDEX

Mots-clés

Bâtiment, Combles aménagés, Niveau d'un bâtiment

Rubriques

Urbanisme et environnement

TEXTES

[f](#) [X](#) [in](#) [✉](#)

[PDF](#) [PDF, 110k]

Résumé Conclusions du rapporteur public

Résumé

¹ *Combles aménagés, Niveau d'un bâtiment, Eléments de distinction*

² Lorsque les plans de coupe semblent faire apparaître, au dernier étage d'un bâtiment, des plafonds, lesquels isolent les logements de la partie haute de la charpente ; les véritables combles - perdus - se situant alors au-dessus des parties habitables, que le dernier niveau aménagé se trouve à l'alignement de la façade, avec des fenêtres que l'on peut difficilement considérer comme des lucarnes et que l'égout du toit se trouve aux 2/3 de la hauteur du niveau du plancher des combles, ce niveau constitue un étage et non des combles aménagés.

Conclusions du rapporteur public

Jean-Paul Vallecchia

Rapporteur public à la cour administrative d'appel de Lyon

DOI : [10.35562/alyoda.6031](https://doi.org/10.35562/alyoda.6031)

¹ Par jugement n° 0805231 du 14 avril 2011... les magistrats de la 2^{ème} chambre du Tribunal Administratif de Lyon n'ont pas fait droit au recours qui avait été introduit devant eux par M. et Mme L., recours tendant à obtenir l'annulation de l'arrêté du 19 février 2008 par lequel le Maire de Villeurbanne a délivré à M. P. un permis de construire destiné à la réalisation - au n° 32 de la Rue Jean-Baptiste Clément - en zone UPa du Plan Local d'Urbanisme (PLU) - d'un immeuble de 31 logements pour étudiants.

² Le Tribunal Administratif de Lyon a d'abord considéré que le dossier de demande de permis de construire contenait l'ensemble des pièces exigées par l'article R421-2 du Code de l'Urbanisme alors applicable et que ces pièces avaient permis aux services instructeurs d'apprécier l'ensemble des aspects de ces dispositions.

³ Par ailleurs, les premiers juges n'ont pas qualifié de niveau d'habitation l'étage se situant directement - selon eux - sous la charpente et sont ainsi arrivés à la conclusion que le bâtiment en question respectait le nombre maximum de niveaux fixé à R+1+combles par l'article 10.1.2 du PLU de Villeurbanne.

⁴ Ils n'ont pas d'avantage considéré que la hauteur maximale de 7 mètres des façades des constructions à usage d'habitation fixée par les articles 10.1.2, 10.2 et 10.3 du Règlement du PLU était dépassée, les ouvertures du dernier niveau étant regardées comme des lucarnes et la pente du toit étant de 40%.

⁵ La proportion minimale de 30% d'espaces verts d'un seul tenant exigée par l'article 13 du Règlement du PLU applicable en zone UP a aussi été considérée comme respectée malgré la séparation en deux parties de ces espaces verts.

⁶ Le nombre minimal de 1 place de stationnement pour 3 chambres résultant de l'application de l'article 12.2.1.5 du Règlement du PLU a en outre été considéré comme atteint par les 12 places du projet confrontées aux 31 logements pour étudiants prévus.

⁷ L'insertion architecturale du projet dans son tissu urbain pavillonnaire n'est pas apparue contraire aux intentions de l'article 11 du Règlement du PLU applicable à la zone UP en raison notamment de la petite taille du bâtiment et de la place faite aux espaces verts par le projet.

8

L'application de l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme relatif aux conditions de desserte du projet n'est pas apparue opérante au regard des dispositions de l'article R111-1 du même Code et de la circonstance que la Commune de Villeurbanne est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme.

9

De la même manière, ne s'agissant pas d'un Etablissement Recevant du Public (ERP) au sens des dispositions de l'article R123-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, la délivrance du permis de construire n'avait pas à être précédée de la consultation d'une Commission de Sécurité.

10

Enfin, en ce qui concerne l'accessibilité du projet aux personnes handicapées, notamment pour les places de parking en sous-sol, M. P.- bénéficiaire du permis de construire du 19 février 2008 - a demandé et obtenu le 22 septembre 2010 - pour ce même projet - un permis de construire modificatif destiné à la réalisation d'un ascenseur permettant d'accéder au sous-sol et destiné aussi à modifier le nombre et la configuration des places de stationnement réservées aux personnes handicapées.

11

Le point sensible de ce contentieux concerne l'application de l'article 10.1.2 du Règlement du PLU de Villeurbanne applicable à la zone UP ... en vertu duquel : « La hauteur maximale des façades des constructions à destination d'habitation ne peut excéder 7 mètres et le nombre maximum de niveaux ne peut excéder R+1+combles ».

12

Les plans de façades et les plans de coupes du projet font, au premier abord, apparaître un bâtiment constitué d'un niveau de rez-de-chaussée et de deux étages.

13

Selon les plans de chacun des niveaux, le second niveau serait un niveau de combles aménagés...comprenant 8 studios... le rez-de-chaussée comprenant 12 studios et le premier étage 11...

14

Les combles sont habituellement définis comme le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment ; il s'agit de l'espace supérieur d'un bâtiment correspondant à ce volume.

15

Les combles sont dits perdus si la hauteur ou l'encombrement des charpentes ne permettent pas d'envisager un aménagement et ils sont dits aménageables si l'on peut y établir des locaux d'habitation.

16

Le bénéficiaire du permis de construire estime donc qu'il s'agirait de combles aménageables et les premiers juges, comme nous l'avons précisé, ont confirmé cette analyse.

17

Toutefois, plusieurs éléments d'appréciation semblent devoir infirmer l'analyse selon laquelle ce second niveau serait aménagé dans l'espace de la charpente du bâtiment :

- tout d'abord, les plans de coupe semblent bien faire apparaître, à cet étage, des plafonds, lesquels isolent les logements de la partie haute de la charpente ; les véritables combles – perdus – se situant alors au-dessus des parties habitables ;

- de plus, l'une des caractéristiques des combles est de se trouver en retrait de la façade du bâtiment, ce qui a pour effet de dégager une terrasse... or, ici, il n'en est rien... le dernier niveau aménagé se trouve à l'alignement de la façade, avec des fenêtres que l'on peut difficilement considérer comme des lucarnes ;

- de surcroît, lorsqu'existe un niveau de combles, l'égout du toit se situe au pied des combles, c'est à dire au niveau du plancher des combles... alors qu'ici l'égout du toit se trouve aux 2/3 de la hauteur de ce dernier niveau ;

- enfin, l'égout du toit étant situé au niveau que nous avons indiqué, ce second niveau d'habitation comprend, de tous côtés, des murs droits, dont les plus bas – coupés par les pans des toitures – atteignent environ 1, 70 m et les plus hauts dépassent 1, 80 m.

La qualification de combles aménagés ne semble pas pouvoir être retenue ici. Le jugement de première instance nous paraît en conséquence devoir être censuré sur ce point.

Sur ces distinctions qui permettent de dissocier combles aménagés et niveau d'habitation nous vous invitons à vous reporter à deux décisions du Conseil d'Etat : celle rendue le 29 novembre 1996 sous le n° 116282 ASSOCIATION POUR LA SAUVEGARDE DE LA POINTE DE LA MALOUINE (avec les conclusions de M. Denis Piveteau Commissaire du Gouvernement) et celle rendue le 23 mai 2003 sous le n° 252735 M. M. et autres (avec les conclusions de Mme Pascale Fombeur Commissaire du Gouvernement) .

Si votre Cour suit cette analyse du second niveau du bâtiment projeté... elle ne pourra alors que censurer aussi l'appréciation faite par le Tribunal Administratif de Lyon de la hauteur du projet, lequel a regardé – à tort à notre sens – les fenêtres du second niveau d'habitation comme des lucarnes et les a exclues du calcul de la hauteur par application de l'article 10.2 du Règlement du PLU applicable à la zone UP.

Il y a donc là – à notre sens – un second motif de censure du jugement de première instance.

Les autres moyens développés par les requérants ne nous semblent pas en revanche constituer d'autres motifs de censure...

... le petit bâtiment qui est envisagé ne bouleverse pas la structure pavillonnaire du quartier au regard de l'application de l'article UP 11 du Règlement du PLU...

28

... le quota d'arbres devant être implantés en pleine terre par application de l'article UP 13 du PLU est respecté, 3 charmes étant prévus côté Ouest et 7 arbres d'essences variées côté Est...

29

...enfin, la desserte du projet par une voie rectiligne (la Rue de Chateaubriand) ne semble pas devoir poser de difficulté majeure de sécurité publique sur le fondement de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, le quartier n'étant pas par ailleurs très densément peuplé et la proximité du campus universitaire de la Doua devant normalement inciter les étudiants qui occuperont ces logements à ne pas utiliser leurs véhicules automobiles.

30

Par ces motifs nous concluons à l'annulation du jugement n° 0805231 du 14 avril 2011 de la 2^{ème} chambre du Tribunal Administratif de Lyon, à l'annulation de l'arrêté du 19 février 2008 par lequel le Maire de Villeurbanne a délivré à M.P. un permis de construire et à ce que soit mise à la charge de M. et Mme L. une somme de 1500 euros qui sera versée à M.P. au titre des conclusions que ce dernier présente sur le fondement de l'article L761-1 du Code de Justice Administrative.