

CONCLUSIONS

M. Stéphane HOYNCK, rapporteur public

Nous sommes à Villenne-sur-Seine dans les Yvelines. La société Erilia a obtenu un permis de construire puis un permis modificatif pour construire un ensemble de 26 logements. L'arrêt de la cour administrative d'appel de Versailles objet du présent pourvoi a annulé ce permis de construire.

Un 1^{er} moyen du pourvoi ne vous arrêtera pas : la cour a écarté la fin de non recevoir soulevée par la société, tirée de la méconnaissance de l'article R-600-1 du code de l'urbanisme. En l'espèce, les demandeurs avaient notifié leur recours à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation **avant** d'introduire leur recours contentieux. Mais si une notification postérieurement au délai de 15 jours posé par cet article conduit inévitablement à l'irrecevabilité de la requête (CE 28 juill. 1999, *Sté Antoine Gimenez*, n° 169208), nous ne voyons aucune raison d'estimer qu'une notification du recours quelques jours avant son dépôt emporterait une telle irrecevabilité. Vous n'avez jamais eu à confirmer ce point, qui fait l'objet d'une jurisprudence semble-t-il unanime des cour administrative d'appel qui ont eu à trancher la question¹. Il faut peut-être réserver le cas de notifications tellement prématurées qu'elles ne pourraient pas être regardées comme la notification d'un recours mais seulement comme la notification d'une intention, mais ce n'est pas le cas d'espèce où 2 jours séparent la notification du dépôt de la requête.

Sur le fond, la cour a retenu deux séries d'illégalités dans le permis de construire.

1. En cassation est critiqué tout d'abord le 1^{er} moyen d'annulation retenu par la cour, qui concerne spécifiquement les bâtiments A et B du permis de construire. Il est tiré de la méconnaissance de l'article UC10 du règlement du PLU de la commune. Cet article indique dans la zone en cause que la hauteur des constructions ne doit pas excéder un étage droit sur rez de chaussée plus un comble aménageable. Le lexique du règlement du PLU de la commune définit seulement les combles comme « *l'étage constitué par l'espace entre le plancher haut et la toiture du bâtiment* ».

¹ CAA Nantes, 25 juin 1995, Cne de Cancale, no 96NT01519 ; CAA Lyon, 21 janv. 1997, SARL «Les Maisons Vellaves», Cne de Vals-Près-le-Puy, no 95LY00311 ; CAA Marseille, 14 oct. 1999, T..., no 96MA12466 ; CAA Douai, 25 oct. 2001, I..., no 99DA01766 ;

Pour chacun des bâtiments, la cour a estimé qu'il présentait 2 étages et non un étage plus un comble aménageable comme l'autorise le règlement du PLU.

Vous avez régulièrement à vous pencher sur cette notion de combles. Dans une décision Mme H... du 29 novembre 1996 n°116282 vous indiquiez ainsi sans grande surprise qu'un niveau aménagé complètement au-dessus de l'égout du toit n'était pas un étage droit, mais bien un comble.

En l'espèce, les deux bâtiments concernés par le permis de construire annulé ont des configurations différentes.

1.1 Celle du bâtiment B nous paraît la plus évidente : la cour a estimé que le dernier niveau n'était pas un comble aménageable mais un étage, de sorte que la règle de l'article UC 10 était méconnu. Elle a mentionné certains éléments qui ne sont pas déterminants, comme la surface de plancher de ce dernier niveau ou le nombre d'appartements à aménager. Le vrai point délicat est que la cour indique que ce niveau est aménagé « sans retrait de façade », ce qui devrait signifier qu'il s'agit d'un étage droit, aligné avec la façade telle qu'elle se présente aux niveaux inférieurs. Mais les pièces du dossier contredisent cette affirmation sans hésitation : les plans de coupe du bâtiment B montrent que le plancher du dernier niveau est au-dessus de l'égout du toit. L'intégralité du niveau est donc au-dessus de l'égout, ce qui correspond en général, comme dans le précédent Huas précité, à un cas pur de combles aménageables. Nous vous proposons donc de retenir le moyen de dénaturation.

1.2 Le cas du bâtiment A est plus délicat : c'est celui du niveau qui commence sur la façade droite de l'immeuble et qui continue au-dessus de l'égout du toit : le seul fait que tout ou partie du plafond de ce niveau épouse la pente du toit ne suffit à l'évidence pas à en faire un comble mais le fait qu'une partie de ce niveau soit au droit de la façade ne suffit pas non plus à en faire un étage droit.

Sans vous livrer à une définition de principe, vous avez précisé le critère applicable à un tel aménagement, qui est « un étage qui se termine en comble ou un comble qui commence en étage », comme l'indiquait Rémi Paolini dans ses conclusions sur un arrêt S... du 6 décembre 2017 n° 399524 aux T. Bien qu'il ne s'agisse pas d'une notion d'urbanisme, vous aviez alors mobilisé l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation qui fixe la surface minimale des logements en précisant à cet effet qu'« *Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés (...) et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre* ». Vous vous étiez ensuite livré à un raisonnement d'espèce : le niveau litigieux en cause dans cette affaire était d'une hauteur de 1,70 mètre au droit des façades, par rapport au dernier niveau d'habitation, avec des ouvertures ménagées en bas de cette partie du bâtiment prolongeant les façades, il se poursuivait selon une pente de 50 degrés jusqu'au sommet de l'édifice, situé plus de 2,50 mètres au-dessus de la rupture de pente. L'égout du toit était positionné à la rupture de pente, à 1,70 mètre du plancher de cet espace, au-dessus des ouvertures. Vous en aviez déduit que la cour, en jugeant qu'il s'agissait d'un comble autorisé par le PLU, avait porté sur les

Ces conclusions ne sont pas libres de droits. Leur citation et leur exploitation commerciale éventuelles doivent respecter les règles fixées par le code de la propriété intellectuelle. Par ailleurs, toute rediffusion, commerciale ou non, est subordonnée à l'accord du rapporteur public qui en est l'auteur.

faits de l'espèce une appréciation exempte de dénaturation et n'avait pas commis d'erreur de droit.

C'est donc parce qu'un niveau qui empiète seulement en partie dans le volume du toit ne peut **pas** être qualifié d'étage droit, qu'il sera considéré comme un comble aménageable.

Notre espèce se distingue du précédent S... sur un point principalement : la hauteur du niveau au droit des façades est de 1,80 m et non de 1,70m.

La cour a estimé que cette hauteur de 1,80m entre le plancher et l'égout faisait nécessairement de ce niveau un étage droit, même si le projet profitait du volume supplémentaire sous la toiture sans poser un plafond.

Dans ses conclusions sur l'affaire S..., Rémi Paolini vous invitait à apprécier la consistance du dernier niveau, en estimant que tout volume sous la toiture et s'étendant jusqu'à 1,80 m au-dessous de l'égout du toit peut être regardé comme un comble au sens des dispositions d'urbanisme. Si ce volume descend à plus de 1,80 m sous l'égout du toit, il constitue alors en réalité un ensemble formé d'un étage et d'un comble, ce niveau supplémentaire pouvant aisément être clos par la pose d'un plafond /plancher au niveau de l'égout du toit.

C'est une invitation à vérifier si ce dernier niveau ne constitue pas en réalité un étage + un comble aménageable, c'est-à-dire ne pas s'arrêter à la hauteur de 1,8m au droit des façades mais à vérifier si l'espace restant au-dessus de ces 1,8m permettrait d'aménager des combles.

Ceci revient à dire qu'un dernier niveau ne peut pas se subdiviser en un étage plus un comble.

On peut hésiter à exiger cette vérification des juridictions du fond, alors que vous vous gardez bien d'encadrer cette notion contingente et que vous estimez aussi que, faute de définition plus précise dans les documents d'urbanismes à appliquer, qu'un comble habitable peut comprendre plusieurs niveaux (CE 10 octobre 1990 B... n° 64216 aux T.).

Mais inversement, face à des règles locales d'urbanisme peu précises sur cette notion, il ne nous paraît pas satisfaisant de laisser les pétitionnaires dans l'incertitude sur l'étendue de leur droit à construire. Votre jurisprudence S... nous paraît se garder à juste titre de graver la hauteur de 1,80 au droit de la façade comme critère de l'étage droit, car les configurations architecturales ne peuvent se résumer à ce nombre, qui au demeurant n'est pas la seule référence pertinente en terme de hauteur : le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent précise à son article 4 qu'un tel logement doit disposer « *au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 m carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.* ». Autrement dit, un logement ne peut pas toujours se situer entièrement sur un étage droit d'une hauteur de plafond de 1,80 m, solution à laquelle l'arrêt de la cour semble aboutir....

C'est la raison pour laquelle il nous semble, dans un cas limite comme celui de l'espèce, que le niveau litigieux ne pouvait être qualifié d'étage droit que si il recouvrait en réalité un espace permettant d'aménager un étage droit et un comble habitable. C'est au regard de cet

Ces conclusions ne sont pas libres de droits. Leur citation et leur exploitation commerciale éventuelles doivent respecter les règles fixées par le code de la propriété intellectuelle. Par ailleurs, toute rediffusion, commerciale ou non, est subordonnée à l'accord du rapporteur public qui en est l'auteur.

espace supplémentaire que la référence aux 1,80m est pertinente : le comble n'est assurément pas considéré comme habitable et donc aménageable s'il ne respecte pas cette hauteur. En ne vérifiant pas si c'était le cas la cour a commis une erreur de droit s'agissant du bâtiment A.

2. Reste le second motif d'annulation du permis de construire retenu par la cour, qui est transversal aux différents bâtiments concernés par le permis de construire, c'est-à-dire non seulement les deux bâtiments collectifs déjà mentionnés mais aussi 10 maisons individuelles. Ce motif est tiré de ce que le maire de la commune aurait commis une erreur manifeste d'appréciation au regard de l'article R111-2 du code de l'urbanisme en délivrant les permis de construire sans les assortir de prescriptions complémentaires.

Les parcelles en cause sont classées en zone bleue B2 du PPRNP en raison des risques de mouvements de terrain liés aux anciennes carrières souterraines de gypse.

Le règlement du plan de prévention vaut servitude d'utilité publique et est annexé au PLU (article L 562-4 du code de l'environnement et article L 126-1 du code de l'urbanisme). Il autorise en l'espèce dans cette zone l'implantation de projets nouveaux, sous réserve des prescriptions générales qu'il édicte, dont celles qui prévoient que les réseaux d'eaux pluviales doivent être étanches et interdisent « les rejets dans le milieu naturel » et de prescriptions spécifiques complémentaires en zones bleues B2 à l'article 11 relatives à la stabilité du sol.

Vous savez que la présence d'un plan de prévention des risques naturels ne fait pas écran à l'appréciation par l'autorité administrative compétente de l'application de cet article du code de l'urbanisme. Ainsi, lorsqu'un plan de prévention des risques impose des prescriptions dans une zone, il y a une obligation de les préciser dans l'autorisation d'urbanisme ou d'y ajouter d'autres prescriptions spéciales complémentaires, mais **seulement** lorsque ces ajouts sont **nécessaires** en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme (CE 4 mai 2011 Commune de Fondettes n°321357 aux T.).

2.1 L'arrêt attaqué a relevé un certain nombre d'éléments techniques : des expertises géotechniques réalisées sur le terrain d'assiette du projet ont souligné que des travaux de confortement sur toute la zone concernée par les anciennes carrières étaient indispensables à la sécurité publique en raison du risque d'effondrements, et d'autre part, que les secteurs comportant des carrières abandonnées sont très sensibles aux nouvelles arrivées d'eaux, l'avis de l'inspection générale des carrières du 26 mai 2014 recommandant « *que les réseaux d'eaux pluviales (...) soient raccordés aux infrastructures publiques, soient étanches et fassent l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur. Les rejets directs dans le milieu naturel (...) sont à proscrire (...)* ».

La cour a ensuite relevé que le projet litigieux, qui comportait de nombreuses constructions sur un terrain en déclivité naturelle, se bornait à prévoir le recueil des eaux pluviales dans la partie basse du terrain sans comporter d'autres éléments de nature à prévenir les risques d'effondrement liés à la modification de la répartition des eaux pluviales due à l'imperméabilisation des sols et à garantir l'interdiction de leur rejet dans le milieu naturel

Ces conclusions ne sont pas libres de droits. Leur citation et leur exploitation commerciale éventuelles doivent respecter les règles fixées par le code de la propriété intellectuelle. Par ailleurs, toute rediffusion, commerciale ou non, est subordonnée à l'accord du rapporteur public qui en est l'auteur.

requis par l'article 4 du règlement de la zone bleue B2 du plan de prévention des risques naturels prévisibles. Elle en a déduit l'erreur manifeste d'appréciation du maire à n'avoir pas assorti le permis de construire de prescriptions spéciales. Au vu des éléments techniques qu'elle a relevés, cette appréciation de la cour est exempte de dénaturation et d'erreur de droit.

2.2 La cour a relevé en réalité une autre erreur manifeste à n'avoir pas pris de prescriptions spéciales dans le permis de construire, s'agissant des modalités de réalisation des constructions projetées visant à garantir leur stabilité vis-à-vis des tassements des sols. En raison de l'absence de connaissance précise de l'emprise des carrières anciennes et de leur degré de comblement ou remblaiement, le PPRNP impose notamment la recherche de vides éventuels au droit de la surface au sol du projet. Il indique en outre que « *le bénéficiaire de (...) permis de construire (...) a l'obligation de se conformer aux conditions spéciales qui lui sont prescrites par les autorités, préalablement à (...) la réalisation des constructions projetées.* »

La cour a relevé plusieurs éléments du permis de construire : l'engagement du pétitionnaire à des travaux de confortement et de fondations spéciales « *qui seront étudiés et supervisés par un BET spécialisé, mandaté à cet effet* » et la « prescription générale » assortissant le permis de construire modificatif selon laquelle le pétitionnaire « (...) *devra se mettre en rapport avec... l'inspection générale des carrières, afin d'arrêter les modalités de réalisation de la construction projetée. Il devra se conformer aux directives reçues.* ». Toutefois la cour a estimé que cela était insuffisant pour s'assurer de la prise en compte des particularités de la situation tenant aux risques d'effondrement et de déstabilisation de la zone d'assiette du projet. S'agissant d'un sujet technique comme celui du risque lié aux carrières et de prescriptions qui ne touchent pas véritablement à la **consistance du projet soumis à permis de construire** mais **aux modalités de sa réalisation**, nous ne parvenons pas à comprendre ce que la cour exigeait **de plus** de la part des prescriptions devant figurer dans le permis de construire : les prescriptions du PPRN sont directement opposables, et il faut indiquer en quoi des prescriptions particulières sur le fondement de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme sont nécessaires.

Vous pourrez donc retenir l'erreur de droit qui est soulevée, s'agissant de ce risque particulier.

Signalons que vous vous êtes récemment prononcé dans une configuration voisine mais il s'agissait d'un raisonnement différent, dans une décision Commune de Montreuil du 25 octobre 2018 n° 412542 aux T. C'était l'application de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme qui était en cause et qui prévoit que le dossier de permis de construire peut devoir comprendre une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert certifiant la réalisation d'une étude préalable et constatant que le projet prend en compte ces conditions au stade de la conception, lorsqu'une telle étude est prescrite par un PPRNP. Vous avez jugé que saisi d'un moyen tiré de la méconnaissance de cette disposition, il appartient au juge de s'assurer de la production, par le pétitionnaire, d'un document comprenant l'attestation requise mais qu'il ne saurait en revanche dans ce cadre porter une appréciation sur le contenu

Ces conclusions ne sont pas libres de droits. Leur citation et leur exploitation commerciale éventuelles doivent respecter les règles fixées par le code de la propriété intellectuelle. Par ailleurs, toute rediffusion, commerciale ou non, est subordonnée à l'accord du rapporteur public qui en est l'auteur.

de l'étude et son caractère suffisant au regard des exigences des plans de prévention des risques qui en imposent la réalisation.

3. Le dernier moyen concerne la possibilité de **régularisation** du permis de construire. Les pétitionnaires avaient invoqué l'article L 600-5, mais la cour a refusé d'en faire application en estimant que les illégalités relevées n'étaient pas régularisables.

Si vous nous suivez jusqu'ici, la seule illégalité retenue par la cour qui serait confirmée est celle concernant la méconnaissance de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'agissant de l'absence de prescriptions pour le recueil des eaux pluviales. Dans cette configuration, votre décision de section Commune de Cogolin (15 février 2019 n° 401384) a précisé votre office de cassation : vous devez annuler l'arrêt attaqué, sauf si les motifs d'annulation retenus par la cour que vous avez confirmés justifient ce refus de régularisation.

Dans notre cas, le seul motif restant nous paraît susceptible de régularisation dans la mesure où il n'affecte qu'une partie du projet. Il n'est donc pas de nature à justifier à lui seul le refus d'appliquer l'article L 600-5.

PCMNC à l'annulation de l'arrêt attaqué et au renvoi de l'affaire devant la cour administrative d'appel de Versailles, à ce que les consorts C...-F... versent à la société Erilia une somme de 3000 euros au titre de l'article L 761-1 du CJA et au rejet du surplus.

Ces conclusions ne sont pas libres de droits. Leur citation et leur exploitation commerciale éventuelles doivent respecter les règles fixées par le code de la propriété intellectuelle. Par ailleurs, toute rediffusion, commerciale ou non, est subordonnée à l'accord du rapporteur public qui en est l'auteur.