



OLIVIER BONNEAU



FANNY CLERC



ÉMILIE FABRE

Retour sur la notion de comble lorsque la règle de hauteur du document d'urbanisme est exprimée en niveaux.

Dans un contexte de recherche de densification et de compacité des villes, la question de la régularité juridique d'un niveau habitable de comble a pu porter à débattre, eu égard à la grande variété architecturale des constructions, lorsque le plan local d'urbanisme (PLU) régleme la hauteur des constructions en nombre de niveaux (par exemple, « R+1+combles »), distinguant ainsi les étages des combles. Après s'être appliquée à définir la notion de comble d'un point de vue strictement architectural et urbanistique (I.), la jurisprudence la plus récente s'est attachée à rendre intelligibles les critères permettant d'aménager les combles sans toutefois les dénaturer (II.).

I. LES CRITÈRES ARCHITECTURAUX CLASSIQUES : LE COMBLE VU DEPUIS L'EXTÉRIEUR

L'égout et les châssis de toit (tabatière, lucarne et chien assis)

La jurisprudence a développé des critères de détermination du comble qui tiennent à son intégration dans la toiture des constructions. A cet égard, l'analyse de la forme architecturale de la toiture a permis au juge administratif d'établir que le comble se situe au-dessus de « l'égout du toit », c'est-à-dire **en surcroît de la gouttière ou du chéneau encastré** (CE, 05/01/1979, *Dame Bizette*, n° 10577 ; CE, 18/12/1992, *Mme Braquets-Espel*, n° 117463 ; CE, 29/11/1996, *Mme Huas*, n° 116282 ; CAA Douai, 03/11/2020, n° 19DA00965). Dès lors, le comble situé en toiture est caractérisé par des **ouvertures spécifiques** : lucarnes, chiens assis, tabatière, etc. (CE, 06/12/2017, *M. Sadoun*, n° 399524, s'agissant de châssis fixes situés près du plancher ; CAA Douai, 03/11/2020, n° 19DA00965, s'agissant de chiens assis). Les juges du fond ont donc pu exclure qu'un niveau éclairé par des fenêtres soit qualifié de comble (CAA Lyon, 03/07/2012, n° 11LY01518). En revanche, des châssis de toit verticaux dépassant « légèrement » du plan de toiture mansardée sont conformes à la notion de comble (CE, 10/10/2003, *cne de Cannes*, n° 238035, s'agissant de lucarnes).

La rupture de pente ou le recul par rapport à la façade

Les juges ont progressivement apprécié la notion de toiture au moyen d'un critère plus restrictif : le comble doit être situé **dans le volume de la charpente** (CAA Lyon, 03/07/2012, n° 11LY01518, préc.), que celle-ci soit pentue ou non, et ce, afin de prendre en considération les toitures « à la Mansart » (CE, 18/12/1992, n° 117463, préc. ; CE, 10/10/2003, n° 238035).

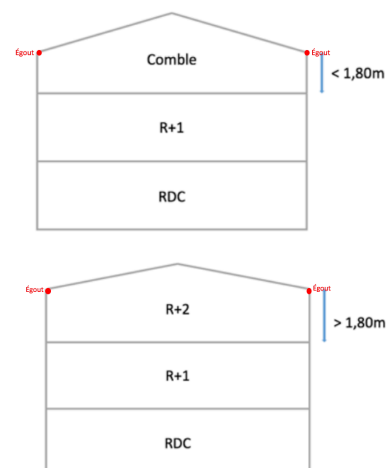
Partant, est constitutif d'un comble le niveau qui est en **retrait** (CE, 18/12/1992, n° 117463, préc.), en **recul** (CE, 23/03/1992, *EURL Boulanger*, n° 123544), **incliné** (CE, 10/10/2003, n° 238035, préc.) ou en **rupture de pente** (CE, 06/12/2017, n° 399524, préc.) par rapport à la façade inférieure, laquelle abrite les étages dits droits ou courants.

Ces critères ont mené la Haute Juridiction à admettre qu'un dernier niveau traité en « **attique** » soit considéré comme un comble (CE, 03/10/1994, *Société Kaufman&Broad*, n° 131891).

Il est dès lors possible que le retrait ou le recul par rapport à la façade inférieure soit marqué par une **terrasse** (CE, 03/10/1994, n° 131891, préc.) ou encore, un **balcon** (CAA Douai, 03/11/2020, n° 19DA00965, préc.).

L'apport de l'arrêt du Conseil d'Etat du 6 décembre 2017, M. Sadoun, req n° 399524

Outre la prise en compte de critères classiques d'appréciation des combles pour l'application des règles de hauteur des PLU exprimées en nombre de niveaux, l'arrêt pose un principe objectif : la hauteur du comble au droit de la façade par rapport à l'égout ne peut excéder 1,80 mètre. Au-delà, il s'agit d'un étage supplémentaire.



II. LE CRITÈRE RÉCENT : LE COMBLE APPRÉCIÉ SELON LA DISPOSITION INTÉRIEURE DU BÂTIMENT

Le comble ne saurait dépasser 1,80 m de hauteur sous plafond au-dessous de l'égout

L'architecture française étant riche (l'on dénombre pas moins de 22 types de toitures et 19 types de châssis de toit référencés par le Dicobat, éd. Arcature, 2019), la question d'un niveau hybride s'est posée. Le Conseil d'Etat a dû répondre aux questions suivantes : quid d'un niveau situé sous le volume de la toiture dont le plancher est situé partiellement en-dessous de l'égout de toit ? Est-il un étage supplémentaire ou un comble ?

Dans l'affaire *M. Sadoun* précitée (CE, 06/12/2017, *M. Sadoun*, n° 399524), le Conseil d'Etat était confronté à un « espace, **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, se poursuivi(van) 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 est positionné à la rupture de pente, à 1,70 mètre du plancher de cet espace, au-dessus des ouvertures.** ». Eclairée par les conclusions du rapporteur public M. Decout-Paolini (BJDU, 2/2018, p.118), la Haute juridiction a confirmé l'arrêt de la cour administrative d'appel de Bordeaux qui avait jugé que **ce niveau était un comble** (CAA Bordeaux, 04/02/2016, n° 14BX03690).

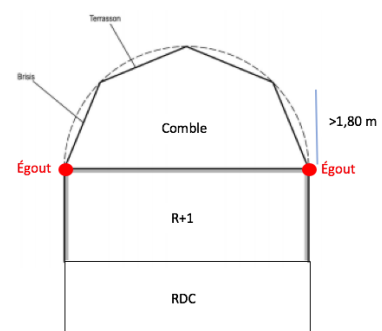
Afin de se conformer à l'esprit des PLU : créer un dernier niveau habitable

Pourquoi un tel seuil de 1,80 mètre au droit des façades par rapport à l'égout du toit ?

En premier lieu, parce que la règle de hauteur exprimée en nombre de niveaux dans les PLU (par exemple, « R+2+combles ») entend permettre l'aménagement d'un dernier plancher **habitable**. Dans l'hypothèse d'un toit assez pentu, comme au cas d'espèce de l'arrêt *M. Sadoun*, il était donc cohérent de fixer un seuil par rapport à l'égout en-dessous duquel le comble est « **perdu** » (CAA Lyon, 03/07/2012, n° 11LY01518, préc.) et au-dessus duquel le comble est un niveau **aménageable**.

En second lieu, parce que le seuil de 1,80 mètre est un « **indicateur** », selon M. Decout-Paolini, en droit de l'urbanisme et en droit de la construction. Comme le souligne le rapporteur public, il sert en effet de référence au dernier alinéa de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation relatif aux caractéristiques du logement décent. Il est également pris en compte pour le calcul de la surface de plancher, à l'article R. 111-22 3° du code de l'urbanisme.

Demeurent néanmoins considérés comme des combles les niveaux disposant d'une hauteur qui peut dépasser 1,80 mètre au-dessus de l'égout du toit, à condition qu'ils soient en retrait, en recul ou en rupture de pente par rapport à la façade (dans la limite de hauteur autorisée par le gabarit du PLU).



www.riviereavocats.com