



Réglementation

Jurisprudence / Urbanisme

Par **Gilles Le Chatelier**,
avocat associé, cabinet Adamas



Retrouvez les trois arrêts sur notre site :
www.lemoniteur.fr/juri5963

Indivision

Le recours contre un permis de construire doit être notifié à l'ensemble des bénéficiaires

Un maire a accordé à plusieurs particuliers en indivision un permis de construire pour la reconstruction d'un bâtiment. Ce permis a fait l'objet d'un recours. Les particuliers soulèvent l'irrecevabilité de ce dernier, dès lors qu'il n'a pas été notifié à chacun d'eux, titulaires du permis contesté.

Question

Le recours devait-il être notifié à l'ensemble des co-indivisaires ?

Réponse

Oui. Selon l'article R. 600-1 du Code de l'urbanisme, l'auteur d'un recours contentieux contre un permis de construire doit, à peine d'irrecevabilité, notifier son recours à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation. Le Conseil d'Etat estime que « lorsqu'un permis de construire est délivré à plusieurs bénéficiaires, la notification doit être effectuée à l'égard de chacun [d'eux], tels que désignés, avec leur adresse, dans l'acte attaqué ». Et que « dans le cas où le permis est délivré aux membres d'une indivision, la notification doit être faite à ceux des co-indivisaires qui ont présenté la demande de permis et dont le nom, comme l'adresse, figurent dans l'acte attaqué ». Lorsque les co-indivisaires ont désigné un mandataire, la notification doit lui être envoyée à l'adresse figurant dans l'acte. Toutefois, précise le Conseil d'Etat, cette irrecevabilité ne peut être opposée que si l'obligation de procéder à cette notification a été mentionnée dans l'affichage du permis sur le terrain.

CE, 4 décembre 2017, n° 407165.

IGH

Le plancher bas à prendre en compte est le plancher le plus élevé d'un duplex situé au dernier étage

Un permis de construire, délivré pour édifier un immeuble de 19 étages dont les deux derniers seront en duplex, a été annulé. Pour le tribunal administratif, le bâtiment aurait dû être classé en immeuble de grande hauteur (IGH) car le plancher bas le plus élevé du duplex culminait à plus de 50 mètres. Or, un arrêté modifié du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation précisait qu'il fallait, pour calculer la hauteur, prendre en compte le niveau bas du logement le plus haut, lorsque les derniers étages sont occupés par des duplex.

Question

La hauteur doit-elle être calculée en prenant en compte le plancher bas du dernier niveau de l'immeuble ?

Réponse

Oui. Il résulte de l'article R. 122-2 du Code de la construction et de l'habitation que la hauteur d'un immeuble se mesure, pour l'application de la réglementation IGH, entre le niveau du sol le plus haut utilisable pour les engins des services de secours et de lutte contre l'incendie et le plancher bas du dernier niveau. Ces dispositions visent « le dernier niveau de l'immeuble quand bien même celui-ci correspond à la partie supérieure d'un duplex ou d'un triplex, sans qu'y fasse obstacle le parti que les auteurs de l'arrêté du 31 janvier 1986 ont cru pouvoir retenir en se référant [...] au « plancher bas du logement le plus haut », énonce le Conseil d'Etat.

CE, 6 décembre 2017, n° 405839.

Règles d'urbanisme

Un « niveau » de construction ne concerne que les espaces d'une hauteur supérieure à 1,80 m

Un maire a délivré un permis de construire une école à un organisme d'enseignement religieux. Dans ce secteur, le règlement du plan local d'urbanisme (PLU) n'autorisait que les constructions comportant au plus deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée et un comble. Le bâtiment concerné devait comporter deux niveaux d'habitation au-dessus du rez-de-chaussée et un espace compris entre le dernier niveau et les versants du toit. Cet espace, d'une hauteur de 1,70 m au droit des façades par rapport au dernier niveau d'habitation, comportait des ouvertures ménagées au bas de cette partie du bâtiment prolongeant les façades et se poursuivait selon une pente de 50 degrés jusqu'au sommet de l'édifice.

Question

Cet espace constituait-il un « niveau » au sens du Code de la construction et de l'habitation ?

Réponse

Non. Il résulte de l'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation - qui fixe la surface minimale des logements - que ne constituent pas un niveau les parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m. L'espace visé par le permis considéré ne constituait donc pas un troisième niveau au-dessus du rez-de-chaussée, mais un comble autorisé en l'espèce par les dispositions du règlement du PLU.

CE, 6 décembre 2017, n° 399524.