

Comment distinguer comble et étage pour l'application d'une règle de hauteur exprimée en niveaux ?

Le conseil d'Etat juge, pour l'application d'une règle de hauteur exprimée en niveaux, que pour qu'un niveau soit regardé comme un étage, la hauteur sous plafond doit y être supérieure à 1.80m.

CE (6/1 CHR) 6 décembre 2017 n° 399524 : <http://arianeinternet.conseil-etat.fr/arianeinternet/ViewRoot.asp?View=Html&DMode=Html&PushDirectUrl=1&Item=1&fond=DCE&tekte=399524&Page=1&querytype=simple&NbEltPerPages=4&Pluriels=True>

Certains règlements d'urbanisme se réfèrent dans l'article 10, non seulement à la hauteur au faitage ou à l'égout, mais parfois aussi aux nombres d'étages.

La décision précitée énonce qu'un des critères qui permet de distinguer un comble d'un étage est celui de la hauteur sous plafond. A condition bien sûr que le règlement ne donne pas sa propre définition. L'étage d'un immeuble étant destiné à être habité, il faut donc qu'il réponde aux critères du code de la construction sur les normes d'habitabilité et donc à ce titre soit supérieur à 1.80m.

Toutefois ce critère ne doit pas être le seul pour retenir l'appréciation de combles et il doit être accompagné d'autres critères (non énoncés par le jugement). Le rapporteur public propose donc de qualifier de combles les espaces qui ne peuvent pas être reconnus comme étage. Un étage étant destiné à être habité et aménagé il doit disposer d'une hauteur minimale de 1.80m a minima , la loi pour un logement décent et le règlement sanitaire prévoyant 2.20m.

Un centre équestre peut-il être implanté dans un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées en zone agricole ?

OUI

Réponse ministérielle https://www.senat.fr/questions/jopdf/2017/2017-12_14_seq_20170048_0001_p000.pdf

Page 4499 n° 01547

En ce qui concerne plus particulièrement l'hébergement des animaux dans les zones agricoles, et notamment des chevaux, les constructions sont considérées comme agricoles en fonction de leur destination et non en fonction de la qualité ou de la profession du pétitionnaire (Rép. Min. Sénat n° 00598, Journal officiel 23 août 2007, p. 1465). Le Conseil d'État a considéré que la construction d'une grange, composée de boxes à chevaux, pouvait être regardée comme une construction à usage agricole au sens des dispositions du PLU, eu égard aux activités d'élevage et d'étalonnage exercées

Une modification du PLU ne permet pas d'opposer un sursis à statuer.

Réponse ministérielle n° 377 publiée au JO du Sénat du 19/04/2018 , page 1920

http://www.senat.fr/questions/jopdf/2018/2018-04-19_seq_20180016_0001_p000.pdf

Selon l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente peut surseoir à statuer dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

La procédure de modification du PLU n'ouvre pas la possibilité de modifier le PADD et donc de débattre de ses orientations générales. Le sursis à statuer ne peut donc pas être opposé à une demande d'occupation des sols.

Dans le cas présenté (risque inondation) le maire peut refuser l'autorisation au titre de l'atteinte à la sécurité publique

Permis de construire un logement dans une exploitation agricole : L'exploitant doit justifier la nécessité d'une présence continue sur les lieux (conseil d'Etat, 26 mars 2018, n° 405330)

L'exploitant sollicitait l'annulation de son refus de permis de construire un logement au sein de son exploitation agricole. Pour le conseil d'Etat et conformément au POS de la commune, le permis de construire ne pouvait être accordé qu'à la condition que le logement soit strictement nécessaire à l'exploitation agricole. La haute juridiction impose pour cela que la nécessité d'une présence continue de l'exploitant sur les lieux soit démontrée.

En outre, le bâtiment n'étant pas principalement affecté à l'habitation, il ne relève pas du délai d'instruction de deux mois prévu pour les maisons individuelles mais du délai de trois mois des autres cas (article R 423-23 du code de l'urbanisme).