[Jurisprudence] Une loggia ouverte comme élément de façade et baie en l'absence de qualification explicite dans le règlement du plan local d'urbanisme

Réf. : CE 1°-4° ch. réunies, 12 mai 2022, n° 453787, mentionné aux tables du recueil Lebon **N° Lexbase : A06767XC**

N1985BZK

par Laura Santangelo, Sensei Avocats

le 27 Juin 2022

Mots clés : loggia • façade • plan local d'urbanisme • baie • ouverture extérieure

Par une décision du 12 mai 2022, le Conseil d'État a jugé qu'au regard et en application du plan local d'urbanisme de Paris, en dépit de l'absence de qualification explicite, lorsqu'une façade comporte une loggia, celle-ci doit être regardée comme faisant partie intégrante de la façade, et que son ouverture extérieure constitue une baie. Ainsi, la distance d'implantation des constructions se calcule donc en tenant compte du rebord extérieur des loggias ouvertes situées sur la façade.

Un permis de construire portant sur la construction d'un immeuble de quarante-sept logements, à Paris, a été délivré.

Toutefois, des voisins du projet ont formé un recours en annulation à l'encontre dudit permis de construire.

Le tribunal administratif a annulé l'arrêté de permis de construire en tant qu'il prévoit une distance inférieure à quatre mètres entre les baies éclairant les deux chambres situées aux niveaux R+6 et R+7 de la façade nord de la construction et la limite séparative, et accordé aux pétitionnaires un délai de trois mois pour solliciter la régularisation de leur projet en rejetant le surplus des conclusions de la demande.

N'étant pas satisfait du jugement, les requérants de première instance ont formé un pourvoi en cassation dirigé à l'encontre du jugement susmentionné en ce qu'il a rejeté le surplus de leur demande.

Le Conseil d'État a censuré le jugement susmentionné dès lors que les juges de première instance n'ont pas apprécié le respect des règles d'implantation par rapport au rebord de la loggia, mais par rapport à la façade donnant accès à

cette loggia.

Ainsi, le Conseil d'État a donc jugé, qu'une loggia fait partie intégrante de la façade dans le cas d'espèce, notamment au regard des dispositions communes du règlement du plan local d'urbanisme de Paris, relatives à l'aspect extérieur des constructions, en l'absence de définition précise de la notion d'élément de façade (I).

De surcroit, il a également précisé que l'ouverture extérieure d'une loggia constitue une baie, toujours au regard des dispositions communes du règlement du plan local d'urbanisme de Paris (II).

I. Une loggia comme élément de façade en l'absence de définition

Dans sa décision, le Conseil d'État rappelle tout d'abord que l'article relatif à l'implantation des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives prévoit que lorsqu'une façade ou une partie de façade à édifier en vis-à-vis d'une limite séparative comporte une ou plusieurs baies constituant l'éclairement premier de pièces principales, elle doit respecter, au droit de cette limite, un prospect minimal de 6 mètres.

Cet article prévoit également qu'en l'absence de baie principale, cette distance est réduite à deux mètres, et en l'absence totale de baie constituant une vue, la façade peut être implantée en limite séparative.

Le projet comportant des loggias, et pour l'appréciation de la conformité du projet au regard de la distance minimale eu égard aux limites séparatives, il était nécessaire de déterminer leur prise en compte ou non.

Or, règlement du plan local d'urbanisme ne spécifie pas expressément que les loggias constitueraient des éléments de façade, ce qui impliquerait qu'elles devraient être prises en compte pour l'application de la règle de distance susmentionnée par rapport aux limites séparatives.

Le Conseil d'État s'est donc référé à l'article 11 des dispositions communes du règlement concerné qui définit la notion d'éléments en saillie pour permettre l'application des règles de gabarit-enveloppe, en ne mentionnant pas les loggias mais seulement les balcons.

A l'inverse, dans la définition des reliefs contribuant à la mise en valeur des façades, les loggias sont listées, mais nullement les balcons.

Eu égard à ces dispositions, le Conseil d'État a considéré que « lorsqu'une façade ou une partie de façade comporte une loggia, celle-ci doit être regardée, au sens et pour l'application du règlement du plan local d'urbanisme de Paris et à la différence d'un ouvrage en saillie par rapport à la façade tel qu'un balcon, comme un élément de la façade elle-même en faisant partie intégrante ».

Autrement dit, en l'absence d'une définition explicite des éléments de façades notamment dans le lexique du règlement, le Conseil d'État a donc recherché des indices quant à la qualification des loggias dans les dispositions communes dudit règlement du plan local d'urbanisme.

Il convient donc en priorité de se référer au lexique du règlement du plan local d'urbanisme, et à titre subsidiaire, en l'absence de définition précise, aux dispositions communes dudit règlement qui peuvent comporter des précisions quant à la composition des éléments de façades.

Il peut être remarqué que certains plans locaux d'urbanisme n'opèrent pas la liste des éléments de façade, mais intègre à leur règlement une définition plus générale telle que « toute partie de façade soit en décrochement d'au moins de 80 cm par rapport à une autre partie de façade, soit formant un angle avec une autre partie de façade » [1].

Dans un tel cas, la qualification d'une loggia en tant qu'élément de façade tiendrait seulement aux dimensions du décrochement engendré par cette dernière. Elle pourrait de ce fait constituer ou non un tel élément.

A titre d'exemple encore, certaines règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives prévoient directement de préciser que la distance minimale à respecter est calculer à compter « horizontalement de tout point de la construction, balcon, loggia ou oriel compris » incluant donc directement les loggias comme des éléments à prendre en compte [2].

II. L'ouverture d'une loggia comme une baie en l'absence de précision du règlement

De la même façon, le Conseil d'État a considéré, toujours au regard et en application du plan local d'urbanisme de Paris, que « l'ouverture extérieure de la loggia, qu'elle soit ou non dotée de fenêtres, constitue une baie au sens et pour l'application de ces dispositions ».

La Haute juridiction a jugé que « le respect des règles de prospect (…) est dès lors apprécié au regard de la distance calculée entre cette baie et le point le plus proche de la façade en vis-à-vis ».

Ainsi, au regard de la circonstance que les loggias constituent des éléments de façade, et que lorsqu'elles sont ouvertes, elles correspondent à des baies, le Conseil d'État a censuré le jugement du tribunal administratif.

En effet, les juges de première instance ont donc considéré à tort que pour appliquer la règle de retrait par rapport aux limites séparatives, l'autorité compétente avait régulièrement pu prendre pour point d'attache la façade du bâtiment comportant une baie donnant accès à une loggia extérieure ouverte, et non le rebord de cette dernière.

Le tribunal administratif avait jugé à tort que les loggias n'étaient pas soumises à la règle du prospect dès lors qu'elles ne faisaient pas partie intégrante de la façade.

À retenir :

En l'absence de définition précise des éléments de façade dans le règlement du plan local d'urbanisme, il convient de se référer à l'ensemble des indices pouvant être mentionnés dans les dispositions communes dudit règlement.

Dans la décision commentée, et en application de cette méthode, le Conseil d'État a considéré qu'au regard du plan local d'urbanisme de Paris, une loggia constitue un élément de façade, faisant donc partie intégrante de cette dernière et devant être prise en compte pour le calcul de la distance minimale d'implantation à respecter par rapport aux limites séparatives.

De la même façon, le Conseil d'État a jugé que l'ouverture extérieure d'une loggia constitue une baie également à prendre en compte dans l'application des règles d'implantation dont le prospect autorisé varie en fonction du caractère principal ou secondaire de ladite baie.

---

[1] TA Cergy-Pontoise, 11 octobre 2013, n° 120342.
[2] CAA Marseille, 1er juin 2015, n° 13MA02613 **N° Lexbase : A4085NQD**.

© Reproduction interdite, sauf autorisation écrite préalable

Copyright Lexbase