

LA DÉLICATE APPLICATION DES RÈGLES DE PROSPECT EN VIGUEUR À PARIS : L'EXEMPLE DES LOGGIAS

Parmi les règles d'urbanismes, celles consistant à réglementer l'implantation des constructions peuvent s'avérer complexes voire mystérieuses à l'aune d'un projet immobilier.

Les plans locaux d'urbanisme peuvent, en effet, imposer aux constructions nouvelles une distance minimale d'implantation. Dans cette hypothèse, le document d'urbanisme se réfère, le plus souvent, à la façade de la construction : il est ainsi indiqué que celle-ci devra être implantée en retrait de la limite séparative ou de la construction voisine.

En témoigne l'article UG 7 du règlement du plan local d'urbanisme de la Ville de Paris interprété par une décision récente du Conseil D'Etat en date du 12 mai 2022 (n°453787).

Le projet consistait en la construction d'un immeuble de quarante-sept logements, dont le permis délivré fit l'objet d'un recours en annulation.

La ville de Paris réglemente ainsi les implantations de constructions par rapport aux limites séparatives.

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'éclaircissement premier de pièces principales, elle doit respecter, au droit de cette limite, un prospect minimal de 6 mètres.

Mais, si une façade ou une partie de façade à édifier en vis-à-vis d'une limite séparative comporte une ou plusieurs baies dont aucune ne constitue l'éclaircissement premier de pièces principales, elle doit respecter, au droit de cette limite, un prospect minimal de 2 mètres.

Il s'agit d'une règle alternative : la construction doit être à tant de mètres des limites séparatives sauf si pour des

raisons propres aux caractéristiques de la façade, il devient possible de construire plus près.

Pour les opérationnels, cette règle peut s'apparenter à une véritable plongée dans l'inconnu !

Pourtant elle est un élément essentiel du projet de construction : les règles de prospect encadrent la continuité du bâti, participent à un développement urbain plus ou moins aéré et permettent la restructuration de l'espace urbain.

C'est ainsi que les articles L.151-17 et L.151-18 du Code de l'Urbanisme l'entendent : ils offrent aux communes la possibilité d'énoncer des principes particuliers pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et/ou aux limites séparatives.

Ces règles adaptées, par essence, aux caractéristiques locales de chaque commune sont techniques.

En témoigne, la seule lecture de l'article UG 7 du plan local d'urbanisme de la ville de Paris : le mesurage de l'implantation des constructions part de la baie, dont la distance, du point le plus proche de la façade, en vis à vis, ne doit pas excéder certaines limites, sauf exceptions (article UG. 7.1).

Et ainsi, le plan local d'urbanisme de la ville de Paris pose, de manière implicite, pour l'application des règles de prospect, une distinction entre une loggia et un balcon (voir sur cette distinction CE 25 mai 2022, n° 455127) .

La question est alors de savoir si les loggias sont des éléments de la façade ou si à l'inverse elles sont en saillies, comme les balcons.

La réponse permet alors de connaître à partir de quels éléments attachés à la façade se mesure la règle de prospect posée par la ville de Paris.

La dichotomie est la suivante.

Soit il faut calculer le respect des distances à partir du rebord extérieur des loggias ouvertes situées sur la façade : c'est

là, la position du Conseil d'Etat

Soit le calcul se réalise à partir de la baie intérieure qui permet l'accès à la loggia : c'est là, la position des juges de première instance, position réfutée par la Haute Juridiction.

Les juges de première instance considèrent ainsi le mesurage à partir de la baie permettant d'accéder à la loggia et non à partir du rebord extérieur des loggias ouvertes situées sur la façade.

Le Conseil d'Etat estime, quant à lui, que la distance d'implantation des constructions se calcule en tenant compte du rebord extérieur des loggias ouvertes et situées sur la façade.

A l'analyse, l'article UG 11 de ce même règlement mentionne seulement les balcons parmi les éléments en saillie et non les loggias.

Ainsi, la différence entre un balcon et une loggia est la saillie.

Le balcon déborde de la façade tandis que la loggia est intégrée dans la façade principale, comme une pièce supplémentaire dotée d'une ouverture vers l'extérieur.

À l'inverse, cette même disposition évoque les loggias comme reliefs contribuant à la mise en valeur des façades.

Le Conseil d'Etat, au visa des articles UG 7 et UG 11 du plan local d'urbanisme de la ville de Paris considère, en l'absence de précisions sur les éléments de la façade dans le règlement, qu'une loggia doit être d'une part, regardée comme un élément de la façade et d'autre part appréhendée comme une baie présente sur la façade et ce, en raison de son ouverture vers l'extérieur.

Dès lors, la loggia et son ouverture vers l'extérieur doit être prise en compte pour déterminer la distance qui sépare la construction de la limite séparative. Le Conseil d'État censure alors logiquement les juges de première instance.

Les règles d'implantation des constructions s'apprécient par rapport au rebord extérieur de la loggia et non de la façade donnant accès à cette loggia.

Ainsi, le règlement du plan d'urbanisme de la ville de Paris distingue entre les éléments en saillie (tels les balcons) et les reliefs mettant en valeur les façades (les loggias).

Ces derniers sont ici une partie intégrante de la façade.

L'ouverture extérieure de la loggia, qu'elle soit ou non dotée d'une fenêtre, est donc une baie : elle est visée expressément par les règles de prospect du règlement.

La distance doit donc être mesurée en partant du rebord extérieur de la loggia.

Notre pratique se heurte donc à une articulation délicate entre l'autorisation de construire et les règles d'urbanisme telles les règles de prospect imposées, parfois de manière alternative dans le plan local d'urbanisme.

Au cas par cas, les opérateurs sont donc tenus d'apprécier avec rigueur chacune des règles de prospect applicable à leur projet. Un tel exercice s'avère délicat lorsque les éléments de la façade ne sont pas définis avec précision.
