

Conseil d'État, 1ère - 4ème chambres réunies, 12/05/2022, 453787 (EXTRAITS).

1. Il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que, par un arrêté du 15 octobre 2019, rectifié le 12 novembre 2019 et modifié le 27 novembre 2020, la maire de Paris a délivré aux sociétés Altarea Cogedim et Towa Développement un permis de construire un bâtiment de quarante-sept logements. Par un jugement du 19 avril 2021, le tribunal administratif de Paris, à la demande de M. A... et Mme D..., M. et Mme G..., la société civile immobilière Alexice et d'autres résidents d'un immeuble voisin du projet, a annulé cet arrêté en tant qu'il prévoit une largeur de vue inférieure à 4 mètres pour les baies éclairant les deux chambres situées aux niveaux R+6 et R+7 de la façade nord de la construction, accordé aux pétitionnaires un délai de trois pour solliciter la régularisation de leur projet et rejeté le surplus des conclusions de cette demande. M. A... et Mme D..., M. et Mme G... et la société civile immobilière Alexice se pourvoient en cassation contre ce jugement. Eu égard aux moyens qu'ils invoquent, ils doivent être regardés comme en demandant l'annulation en tant que, par son article 5, il a rejeté le surplus de leur demande.

2. L'article UG 7 du règlement du plan local d'urbanisme de la Ville de Paris définit les prescriptions applicables aux implantations de constructions par rapport aux limites séparatives. Il dispose que : " Lorsque les dispositions inscrites aux documents graphiques du règlement ne sont pas conformes aux dispositions du présent article, elles prévalent sur ces dernières (...). " Cet article prévoit dans sa partie UG 7.1 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'éclairage premier de pièces principales, elle doit respecter, au droit de cette limite, un prospect minimal de 6 mètres (...). / Lorsqu'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'éclairage premier de pièces principales, elle doit respecter, au droit de cette limite, un prospect minimal de 2 mètres (...). / Lorsqu'une façade ou une partie de façade à édifier ne comporte pas de baie constituant une vue, elle peut être implantée en limite séparative ". Par ailleurs, l'article UG 11 du règlement du plan local d'urbanisme mentionne, parmi les éléments en saillie dont il donne la définition, notamment pour l'application des règles de gabarit-enveloppe, les balcons mais non les loggias, tandis qu'il cite, parmi les reliefs contribuant à la mise en valeur des façades, les loggias et non les balcons.

3. Il résulte de ces dispositions, ainsi que de la figure 4 inscrite au règlement du plan local d'urbanisme 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, et 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. Le respect des règles de prospect qu'elles définissent 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.

4. Il résulte de ce qui précède qu'en jugeant que le respect des distances prévues par les dispositions citées au point 2 ne se calculait pas à partir du rebord extérieur des loggias ouvertes situées sur la façade sud du bâtiment mais à partir de la baie permettant d'y accéder et que ces loggias n'étaient donc pas soumises à la règle de prospect définies par ces dispositions, le tribunal administratif a commis une erreur de droit.

5. Il résulte de ce qui précède que, sans qu'il soit besoin de statuer sur les autres moyens du pourvoi, M. A... et Mme D... et les autres requérants sont fondés à demander pour ce motif l'annulation du jugement du tribunal administratif de Paris en tant qu'il rejette le surplus de leur demande.