

EXTRAITS – 12 avril 2023

Vu la procédure suivante :

Le syndicat des copropriétaires des 1-3 square Alice et 127 rue Didot et M. A... B... ont demandé au tribunal administratif de Paris d'annuler pour excès de pouvoir l'arrêté du 30 janvier 2019 par lequel la maire de Paris a accordé un permis de construire à la société anonyme d'habitation à loyer modéré " Toit et Joie ", ainsi que la décision implicite du 28 mai 2019 de rejet de leur recours gracieux. Par un jugement n° 1915758/4-3 du 19 février 2021, le tribunal administratif a rejeté leur demande.

Considérant ce qui suit :

1. Il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que, par un arrêté du 30 janvier 2019, la maire de la Ville de Paris a accordé à la société anonyme d'habitation à loyer modéré (SA HLM) " Toit et Joie " un permis de construire en vue de la réalisation d'un immeuble de vingt logements sociaux. Le syndicat des copropriétaires des 1-3 square Alice et 127 rue Didot et M. A... B... se pourvoient en cassation contre le jugement du 19 mars 2021 par lequel le tribunal administratif de Paris a rejeté leur demande tendant à l'annulation de cet arrêté.

2. En premier lieu, aux termes de l'article UG 7.1 du règlement du plan local d'urbanisme (PLU) de la Ville de Paris : " Nonobstant les dispositions du présent article UG.7 et de l'article UG.10.3, l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'éclairage d'un immeuble voisin (...) ". Au sens de ces dispositions, l'atteinte grave aux conditions d'éclairage suppose une obstruction significative de la lumière, qui ne saurait se réduire à une simple perte d'ensoleillement. Lorsqu'une obstruction significative résulte de la perte totale d'éclairage d'une pièce d'au moins un des appartements de l'immeuble voisin, la gravité de l'atteinte doit s'apprécier en prenant en compte les caractéristiques propres de cette pièce, notamment sa destination, ainsi que son rôle dans le niveau d'éclairage d'ensemble du ou des appartements concernés.

3. Pour juger que la construction projetée ne portait pas gravement atteinte aux conditions d'éclairage des appartements de l'immeuble voisin, le tribunal administratif a relevé, par une appréciation souveraine exempte de dénaturation, que les pièces concernées par une obstruction de la lumière à raison de ce projet n'étaient pas des pièces de vie principales mais des salles de bain seulement éclairées, selon le dossier de la demande de permis de construire, par des jours de souffrance, c'est-à-dire par des ouvertures ne laissant entrer que la lumière. Ainsi, il ne s'est pas fondé sur la seule circonstance que les salles de bains de chacun des

appartements concernés, privées d'éclairage du fait du projet envisagé, avaient le caractère de pièces secondaires, mais a aussi tenu compte de la destination de ces pièces et de leur rôle dans le niveau d'éclairage d'ensemble des appartements concernés. Par suite, le tribunal administratif n'a pas commis d'erreur de droit.

4. En deuxième lieu, le 1° de l'article UG 7.2 du règlement du PLU de la Ville de Paris dispose que : " Les propriétaires de terrains contigus ont la possibilité de ménager entre leurs bâtiments des cours communes. (...) ". Eu égard à l'objet de ces dispositions qui est d'aménager les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, une servitude dite de " cours communes " peut être instituée alors même qu'une des parcelles ne comporterait pas de bâtiments mais des infrastructures ou ne serait pas encore bâtie.

Par suite, par ce motif qui n'appelle aucune appréciation de faits et qu'il y a lieu de substituer à celui retenu par le tribunal administratif, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que la convention de cours communes passée entre la société " Toit et joie " et la SNCF n'était pas invocable faute de ménager une servitude de cours communes " entre leurs bâtiments " dès lors que, selon eux, les infrastructures ferroviaires en cause ne pouvaient pas être qualifiées de bâtiments.