

Décision du Tribunal administratif n° 2300166 du 16 janvier 2024

Tribunal administratif de Polynésie française

1ère Chambre

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires, enregistrés les 7 mai et 30 août 2023, M. B C, représenté par Me Baron, demande au tribunal :

1°) d'annuler la décision n° 20-275-7/VP/DCA du 7 décembre 2022 par laquelle le ministre du logement et de l'aménagement de la Polynésie française a accordé à la Sci Victoria un permis de construire modificatif, et la décision du 10 mars 2023 portant rejet de son recours gracieux ;

2°) de mettre à la charge solidaire de la Polynésie française et la Sci Victoria la somme de 400 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- la requête est recevable, son intérêt pour agir n'est pas discutable et les formalités de notifications prescrites à l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ont été accomplies comme il en justifie dans la présente instance ;

- la décision en litige a été prise à l'issue d'une procédure irrégulière, dès lors que le dossier de permis de construire modificatif ne comprend pas l'avis du bureau de propreté urbaine de la commune de la Papeete alors que des logements supplémentaires sont prévus ;

- la décision attaquée méconnaît l'article UC-b 3 du plan général d'aménagement (PGA) de la commune de Papeete dès lors que l'accès au projet comportant une dizaine de logements n'est pas adapté à ses caractéristiques et l'emprise minimale de 6 mètres n'est pas respectée, qu'au sein même de la parcelle d'assiette du projet (DT 2), l'accès très angulaire et étroit à l'immeuble en construction est très compliqué, voire impossible, pour des véhicules imposants tels que les engins de construction ou de secours ;

- l'article UC-B 7.1 du PGA est également méconnu dès lors que le recul de l'immeuble par rapport à la limite séparative réglementaire restée à 6 mètres est insuffisant alors que le permis de construire modificatif prévoit de porter la hauteur de la construction à la cote de 15,86 mètres, qu'en tout état de cause, il doit être tenu compte de la façade jusqu'au garde-corps ;

- l'article UC-B 8.2 du PGA est méconnu en ce que le projet en litige, contiguë au bâtiment existant, consiste en réalité en une nouvelle construction, qu'un recul d'une distance minimale de 10 mètres doit donc être prévu entre les constructions sur la même parcelle d'assiette ;

- l'article UC-B 11 du PGA est méconnu dans le sens où le nouvel immeuble projeté ne bénéficie pas d'un traitement architectural de qualité, portant atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants ;

- l'article UC-B 13 du PGA est méconnu dès lors que le minimum de 50 % de surface végétalisée à prévoir n'est pas respecté.

Par des mémoires en défense enregistrés les 19 juillet et 22 septembre 2023, la Sci Victoria, représentée par la Selarl Lau et Nougaro, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 300 000 F CFP soit mise à la charge de M. C au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir, d'une part, que la requête est irrecevable dès lors que le requérant n'a pas notifié son recours conformément à l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme et, d'autre part, que les moyens de la requête ne sont pas fondés.

Par un mémoire enregistré le 19 juillet 2023, la Polynésie française conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir, d'une part, que la requête est irrecevable dès lors que l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme n'a pas été respecté et, d'autre part, que les moyens présentés par M. C sont infondés, tant en fait qu'en droit.

Par un courrier du 5 décembre 2023, les parties ont été informées que le tribunal était susceptible de faire application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme et de surseoir à statuer sur la requête dans l'attente de la régularisation de l'illégalité tenant à la méconnaissance de l'article UC-B 7.1 du PGA de la commune de Papeete.

Un mémoire a été enregistré, le 7 décembre 2023, pour la Polynésie française, en réponse à ce moyen d'ordre public.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 ;
- le code de l'urbanisme ;
- le code de l'aménagement de la Polynésie française ;
- le code de justice administrative ;

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Graboy-Grobescio, rapporteur,
- les conclusions de Mme Theulier de Saint-Germain, rapporteure publique,
- les observations de Mme A pour la Polynésie française.

Considérant ce qui suit :

1. Par une demande enregistrée le 24 février 2022 par la direction de la construction et de l'aménagement de la Polynésie française, la Sci Victoria a sollicité un permis de construire modificatif pour des travaux d'extension d'un immeuble existant et rajout de 6 logements sur la parcelle cadastrée n° 2, section DT (Terre Domaine de Fautaua ou domaine C Lot V partie du lot 3A) située à Papeete. Par une décision du 7 décembre 2022, dont M. C demande l'annulation, le ministre du logement et de l'aménagement de la Polynésie française a autorisé ce nouveau projet.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. Il ressort des pièces du dossier que le projet en litige a fait l'objet d'un avis favorable émis par la direction des services techniques de la commune de Papeete en date du 13 mai 2022. Dans ces conditions, alors qu'il n'est pas sérieusement contesté le fait que l'avis du bureau de propreté urbaine ait été déjà produit dans le cadre du dossier de permis de construire initial, le moyen tiré de ce que la procédure ayant conduit à la délivrance de l'autorisation en litige a été viciée peut être écarté.

3. Aux termes de l'article LP. 114-6 du code de l'aménagement de la Polynésie française : " () § 2. Les

autorisations de travaux immobiliers ne peuvent être accordées que si les travaux, constructions et aménagements projetés sont conformes aux dispositions réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords (). / § 3. L'autorité compétente en matière d'urbanisme vérifie, avant d'accorder une autorisation de travaux immobiliers, la conformité du projet avec les dispositions réglementaires mentionnées au §.2. () / Les autorisations de travaux immobiliers sont délivrées sous réserve des droits des tiers. Il appartient aux personnes qui s'estiment lésées par la construction, l'aménagement ou les travaux d'engager les démarches nécessaires devant le tribunal compétent. (). "

4. Aux termes de l'article UC-b 3-1 du plan général d'aménagement (PGA) de la commune de Papeete : " Les emprises des voies principales et secondaires sont définies sur le document graphique du P.G.A. En dehors de ces voies, tous les immeubles doivent être correctement desservis, les voies de desserte ne pouvant avoir une emprise inférieure à 6 mètres. / Les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre de faire facilement demi-tour sans rentrer dans les propriétés privées (sauf disposition particulière effectivement prise à cet effet). / Toutes les voies doivent être réalisées, en fonction de leur destination, suivant les règles de l'art, tant au point de vue du confort que de la sécurité et de l'hygiène. ". L'article UC-b 3-2 de ce document réglementaire dispose que " le permis de construire peut être refusé pour les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés ou doivent y être édifiés, en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès (pompiers, ramassage des ordures). "

5. Il ressort des pièces du dossier, notamment des documents graphiques, que le terrain d'assiette du projet est accessible par une servitude privée depuis l'allée Pierre Loti, qui prévoit, au regard de l'extrait de l'acte notarié versé aux débats, un passage de 6 mètres de largeur. S'il ressort d'un procès-verbal de constat d'huissier établi le 27 avril 2023 qu'à environ 25 mètres de l'accès immédiat au portail, la largeur de la servitude " est de l'ordre de 3,30 mètres ", les dispositions susmentionnées invoquées par le requérant doivent être regardées comme ne s'imposant que lors de l'aménagement de seules voies nouvelles. Il ne ressort par ailleurs pas des pièces du dossier que les caractéristiques de la voie d'accès en question, nonobstant l'augmentation du nombre de logements prévus par le projet, ne soient pas adaptées à l'opération en cause et ne répondent pas aux exigences de sécurité publique. De plus, si le requérant fait valoir qu'au sein même de la parcelle d'assiette du projet (DT 2), l'accès très angulaire et étroit à l'immeuble en construction présente des difficultés évidentes pour des véhicules imposants tels que les engins de construction ou de secours, les dispositions susmentionnées, en l'absence de précisions apportées en ce sens par les dispositions du PGA, ne peuvent être regardées comme s'appliquant à la configuration des voies internes du terrain d'assiette du projet autorisé.

6. Aux termes de l'article UC-B 7.1 du PGA de Papeete : " Par rapport à une limite de propriété, le plan vertical de toute façade doit respecter en fonction de sa hauteur (H), un recul (D) suivant la formule : $D = H/2$ avec un minimum de 6 mètres ".

7. L'article 4 relatif au " règlement d'urbanisme " du rapport de synthèse du PGA de Papeete énonce que la hauteur maximale des façades est portée à 16,50 mètres en zones Ua, UBb, UCb et UCc. Aux termes des définitions précisées au chapitre 1er des dispositions générales du règlement d'urbanisme, la " hauteur de façade " est la " dimension verticale d'une façade mesurée depuis le sol aménagé () jusqu'à son sommet, épaisseur de toiture dans ce plan vertical comprise ". Le " plan de façade " y est défini comme étant le " plan vertical d'une face d'un bâtiment, matérialisé par le nu extérieur des murs porteurs ou de parement, hors saillies et débords ". La " hauteur (pour une construction) " est définie comme la " hauteur mesurée entre le niveau altimétrique du sol extérieur au pied de la façade de référence et celui du faîtage ".

8. Il ressort des pièces graphiques du dossier que la hauteur de façade du bâtiment est de 14,60 mètres, au niveau de fixation au sol de la rambarde comprise, au-dessus du quatrième niveau. Les plans versés aux débats font état d'un retrait du quatrième et dernier niveau du projet de sorte que la façade située au droit de la limite de propriété située sur un ouvrage de " soutènement existant " ne présente pas une verticalité ni une dimension continues jusqu'à la hauteur maximale susmentionnée du bâtiment. Dans ces conditions, eu égard à la configuration architecturale en présence et en application de l'ensemble des dispositions et définitions réglementaires mentionnées aux points 6 et 7, la distance minimale d'implantation par rapport aux limites séparatives doit être regardée comme correspondant à la moitié de la hauteur de la façade jusqu'au sommet du 3ème niveau du bâtiment en litige, sans qu'il y ait lieu de tenir compte du décroché opéré par le dernier niveau de la construction. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article précité du PGA de Papeete doit être écarté.

9. Aux termes de l'article UC-B 8.2 du PGA de la commune de Papeete : " Sur un terrain qui n'est pas destiné à être morcelé ultérieurement, des bâtiments principaux, dès lors qu'une des façades en cause est percée de baies servant à l'éclairage de locaux habitables, doivent respecter entre eux, en fonction de la hauteur H de leur façade, une distance de recul minimal D déterminée comme suit : Hauteur H des constructions () H supérieur à 10 mètres Distance D à respecter () D égal 10 mètres. / C'est la façade d'immeuble la plus élevée qui détermine la valeur de la distance minimale à respecter ".

10. Il ressort des pièces du dossier, particulièrement de la note descriptive accompagnant le projet architectural que l'objet du permis de construire modificatif en litige porte sur l'adjonction d'un troisième et quatrième niveau et d'une toiture technique à un projet en construction initialement autorisé comportant déjà deux niveaux de logements. Dès lors que, comme déjà indiqué, le permis modificatif litigieux ne porte que sur les éléments de construction susmentionnés portant élévation d'un bâtiment initialement autorisé en cours de construction lequel jouxte un bâtiment plus ancien sur la même parcelle, le requérant ne peut utilement se prévaloir des dispositions précitées de l'article UC-B 8.2 du PGA de la commune de Papeete. Par ailleurs, si M. C se prévaut de la qualification de " nouvelle construction " s'agissant du projet en litige, il a été indiqué que l'ajout de niveaux supplémentaires est prévu en surélévation d'un bâtiment déjà autorisé sur la même parcelle.

11. L'article UC-B 11 du PGA de Papeete dispose que : " Les constructions doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité. () ". Le même PGA précise que la zone urbaine UC-B, dans laquelle

se trouve implanté le projet litigieux, est " destinée à recevoir des habitations individuelles et éventuellement collectives, des commerces et services et les installations destinées aux activités qui sont le complément naturel de l'habitat. (). "

12. Il ressort des pièces du dossier que le projet litigieux se situe en limite de zone industrielle et, qu'au regard de ses caractéristiques architecturales, il ne peut être regardé comme portant atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants et comme procédant d'un traitement architectural insuffisant.

13. Aux termes de l'article UC-B 13 du même PGA : " Les parcelles doivent être aménagées de telle façon qu'une superficie représentant 50 % de celle du terrain soit constituée par un sol végétalisé et planté. "

14. Si le requérant oppose le fait que le minimum de 50 % de surface végétalisée à prévoir n'est pas respecté au sens et pour l'application des dispositions visées au point précédent, ce moyen ne peut utilement être invoqué dès lors qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que l'objet du permis de construire modificatif en litige concerne la surface végétalisée de la parcelle d'assiette de l'opération, qui a déjà été appréciée lors de la délivrance de l'autorisation initiale de construire.

15. Il résulte de ce qui précède que, sans qu'il soit besoin de statuer sur la fin de non-recevoir opposée en défense tirée du non-respect des dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme, au demeurant non fondée en l'espèce, M. C n'est pas fondé à demander l'annulation de la décision qu'il conteste.

Sur les frais liés au litige :

16. Dans les circonstances de l'espèce, il n'y a pas lieu de faire application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

D E C I D E :

Article 1er : La requête de M. C est rejetée.

Article 2 : Les conclusions présentées par la Sci Victoria au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à M. B C, à la Sci Victoria et à la Polynésie française.

Délibéré après l'audience du 12 décembre 2023 à laquelle siégeaient :

M. Devillers, président,

M. Graboy-Grobescio, premier conseiller,

M. Boumendjel, premier conseiller

Rendu public par mise à disposition au greffe le 16 janvier 2024.

Le rapporteur,

A Graboy-Grobescio

Le président,

P. Devillers La greffière,

D. Germain

La République mande et ordonne au haut-commissaire de la République en Polynésie française en ce qui

le concerne ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition,

Un greffier,