

Décision du Tribunal administratif n° 2300569 du 01 octobre 2024

Tribunal administratif de Polynésie française

1ère Chambre

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés le 8 décembre 2023 et le 28 février 2024, M. D A et M. B A, représentés par Me Bouyssié, demandent au tribunal :

1°) d'annuler la décision du 2 février 2023 par laquelle la société civile immobilière Temana Beach s'est vu délivrer le permis de construire deux villas avec piscine, dix bungalows avec piscine et un hangar de stockage sur une parcelle cadastrée n° 155 section RD (Terre Domaine de Tiahura lot n°1 lot W1), située à Haapiti, commune de Moorea-Maiao, ainsi que le rejet, en date du 18 octobre 2023 du recours gracieux formé contre ladite décision ;

2°) de mettre à la charge de la Polynésie française la somme de 300 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- la requête est recevable, dès lors que le procès-verbal d'affichage n'apporte pas la preuve que les exigences en matière d'affichage ont été respectées ;
- l'autorisation en litige a été délivrée au vu d'un dossier inexact qui a induit l'administration en erreur ;
- l'autorisation ne respecte pas l'article 7 de la délibération 87-48 portant réglementation de l'hygiène des eaux usées, dès lors qu'elle ne comporte pas l'avis d'une quelconque autorité ;
- l'autorisation en litige méconnaît les dispositions de l'article UC3 du PGA de Moorea-Maiao relatives aux accès et à la desserte du projet ;
- elle méconnaît l'article A. 114-23 du code de l'aménagement de la Polynésie française relatif au dimensionnement des aires de stationnement et l'article 10 du titre 1er du PGA ;
- elle méconnaît l'article LP. 144-2, alinéa 2, du code de l'aménagement de la Polynésie française, relatif à l'aménagement d'une aire retournement ;
- le projet est situé dans une zone submersible ;
- il n'est pas établi que le débit des bouches à incendie serait suffisant ;
- le projet est contraire aux articles LP. 100-5 et LP. 114-6 §2 du code de l'aménagement de la Polynésie française au regard des dispositions des articles 17 et UC4 du PGA relatifs à la préservation de la ressource en eau ;
- la hauteur des villas ne correspond pas aux plans et descriptifs joints au dossier en méconnaissance de l'article A. 513-1 ;
- le projet ne respecte pas les marges de recul par rapport aux limites séparatives fixées par l'article UC-7 du règlement du PGA ;
- les piscines sont implantées à moins d'1,90 m de la limite parcellaire avec M. B A.

Par deux mémoires enregistrés les 14 février et 5 avril 2024, la Polynésie française conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir que :

- à titre principal la requête n'est pas recevable, d'une part, parce qu'elle est tardive, d'autre part, parce que les requérants, qui ne justifient pas d'une quelconque atteinte aux conditions d'occupation, d'utilisation et de jouissance de leurs biens, n'ont pas intérêt pour agir ;
- à titre subsidiaire, les moyens soulevés ne sont pas fondés.

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 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 Mme Busidan,
- les conclusions de M. Boumendjel, rapporteur public,
- les observations de Me Bouyssié pour les requérants, et celles de Mme C pour la Polynésie française.

Considérant ce qui suit :

1. Par une décision du 2 février 2023, la Polynésie française a délivré à la société civile immobilière Temana Beach un permis de construire en vue de la réalisation de deux villas avec piscine, dix bungalows avec piscine et un hangar de stockage sur une parcelle cadastrée n° 155 section RD (Terre Domaine de Tiahura lot n°1 lot W1), située à Haapiti, commune de Moorea-Maiao. MM. D et B A demandent au tribunal l'annulation de ce permis de construire, ainsi que de la décision du 18 octobre 2023 rejetant le recours gracieux formé à son encontre.

Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut d'intérêt pour agir :

2. Aux termes de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme, applicable de plein droit en Polynésie française en vertu des dispositions de l'article 7 de la loi organique du 27 février 2004 portant statut d'autonomie de la Polynésie française : " Une personne autre que l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol régie par le présent code que si la construction, l'aménagement ou le projet autorisé sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation ".

3. Il résulte de ces dispositions qu'il appartient, en particulier, à tout requérant qui saisit le juge administratif d'un recours pour excès de pouvoir tendant à l'annulation d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager, de préciser l'atteinte qu'il invoque pour justifier d'un intérêt lui donnant qualité pour agir, en faisant état de tous éléments suffisamment précis et étayés de nature à établir que cette atteinte est susceptible d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien. Il appartient au défendeur, s'il entend contester l'intérêt à agir du requérant, d'apporter tous éléments de nature à établir que les atteintes alléguées sont dépourvues de réalité. Le juge de

l'excès de pouvoir apprécie la recevabilité de la requête au vu des éléments ainsi versés au dossier par les parties, en écartant le cas échéant les allégations qu'il jugerait insuffisamment étayées mais sans pour autant exiger de l'auteur du recours qu'il apporte la preuve du caractère certain des atteintes qu'il invoque au soutien de la recevabilité de celui-ci. Eu égard à sa situation particulière, le voisin immédiat justifie, en principe, d'un intérêt à agir lorsqu'il fait état devant le juge, qui statue au vu de l'ensemble des pièces du dossier, d'éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction.

4. Si les requérants mentionnent et établissent par les pièces versées au dossier qu'ils sont voisins immédiats du projet en litige, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté en défense, ce seul constat est insuffisant, par lui-même, à justifier de leur intérêt pour agir. Dès lors que leurs écritures ne font explicitement état d'aucune nuisance ou d'aucun élément relatif à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet susceptible de porter atteinte aux conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de leurs biens, la seule circonstance évoquée qu'ils sont utilisateurs de l'unique servitude de passage ne pouvant être regardée comme faisant état d'une telle atteinte, ils ne peuvent être regardés comme justifiant de leur intérêt à demander l'annulation pour excès de pouvoir de la décision qu'ils attaquent. Dans ces conditions, la fin de non-recevoir opposée pour ce motif par la Polynésie française doit être accueillie, et la requête rejetée en toutes ses conclusions.

D E C I D E :

Article 1er : La requête présentée par M. D A et M. B A est rejetée.

Article 2 : Le présent jugement sera notifié à M. D A, à M. B A et à la Polynésie française.

Copie pour information en sera adressée à la commune de Moorea-Maiao.

Délibéré après l'audience du 17 septembre 2024, à laquelle siégeaient :

M. Devillers, président,

Mme Busidan, première conseillère,

M. Graboy-Grobescio, premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 1er octobre 2024.

La rapporteure,

H. Busidan

Le président,

P. Devillers

La greffière,

D. Oliva-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,