

Décision du Tribunal administratif n° 2300451 du 26 novembre 2024

Tribunal administratif de Polynésie française

1ère Chambre

Vu la procédure suivante :

En ce qui concerne la procédure antérieure au jugement avant-dire droit du 30 avril 2024 :

Par une requête et des mémoires, enregistrés les 27 septembre 2023 et 15 janvier, 3 février et 20 mars 2024, M. D G et M. I C, représentés par la Selarl MVA, demandent au tribunal dans le dernier état de leurs écritures :

1°) d'annuler le permis de construire n° 2023-0057-03 DCA/CTI.TRV du 28 mars 2023 accordé par le ministre du logement et de l'aménagement à M. et Mme A B pour des travaux de construction d'une maison d'habitation de type F3 avec une terrasse couverte au rez-de-chaussée et un garage avec une buanderie au rez-de-jardin, sur la parcelle n° KH 243, " Terre Tuava 4 : lot 2 - plateau de Puunui à Toahotu ", ainsi que les avenants des 9 mai et 26 juillet 2023 et la décision de rejet en date du 27 juillet 2023 de leur recours gracieux formé le 23 mai 2023.

2°) de mettre à la charge de la Polynésie française et de M. et Mme A B les sommes respectives de 150 000 et 200 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- ils justifient d'un intérêt pour agir ;
- l'avis de l'association syndicale du lotissement n'a pas été produit en méconnaissance de l'article A. 114-10 du code de l'aménagement et de l'article XII du règlement de construction du 8 novembre 2022 ; le courrier " d'autorisation " daté du 1er avril 2023 signé par M. E est dépourvu de valeur ; M. A B, en sa qualité de président de l'association syndicale, n'avait aucun pouvoir pour autoriser la construction d'un immeuble au sein du lotissement, prérogative du seul conseil syndical ;
- l'état initial du terrain ne fait pas l'objet d'une description complète en méconnaissance des articles A. 114-11 et A. 114-10 du code de l'aménagement ; la notice architecturale indique " aucune présence d'ouvrages sur la parcelle " alors qu'il existe déjà une clôture et plusieurs terrassements, et les plans en coupe ne font pas état des terrassements réalisés, ni des clôtures présentes sur le terrain ; la qualification retenue du " contexte du terrain " dans le formulaire de permis de construire est incorrecte : les propriétaires ont coché la case " viabilisé " et non la case " terrassements existants " ; le type de clôture prévu en limite de propriété avec M. G n'est pas précisé ;
- l'administration ne pouvait accorder le permis de construire sans s'assurer que les travaux de terrassement et clôture réalisés par les époux A B avant la construction de leur maison avaient été régulièrement autorisés ;
- le dossier de demande de permis de construire est incomplet en ce qui concerne les réseaux d'eau, d'évacuation des eaux usées et d'électricité en méconnaissance de l'article A. 114-10 du code de l'aménagement ;
- si, en l'absence d'autres règles applicables, la hauteur de faitage des bâtiments est fixée en considérant la hauteur de la construction en tout point de la construction et non sur une moyenne

établie entre les différentes côtes du terrain, en l'espèce, le règlement de construction du lotissement impose que la hauteur de faîtage autorisée soit calculée par rapport à " une enveloppe constituée par les courbes moyennes de niveau du terrain ", c'est-à-dire de tout le terrain à construire ; or ce calcul des courbes de niveau du terrain n'a pas été réalisé par l'architecte en charge du projet et il était impossible pour l'administration d'accorder le permis de construire ; le terrain est assis sur des courbes moyennes de niveau allant de 345 à 350 mètres d'altitude, si bien que la moyenne devrait logiquement être fixée à 347,5 mètres ; le point le plus haut de la maison est irrégulièrement situé à une altitude de 354,249 mètres (349,279 + 4,97), soit 1,749 mètre en trop par rapport à l'enveloppe des courbes moyennes de niveau du terrain ;

- les articles LP. 114-9 et A. 114-11 du code de l'aménagement imposent la prise en compte de l'impact visuel de la construction ; la note paysagère proposée par l'architecte est très insuffisante sur ce point et les photographies produites le 10 juillet 2023 ne pallient pas ces insuffisances ; " les points et les angles de vue " des photographies produites ne sont reportés ni sur le plan de situation, ni le plan de masse, de sorte qu'il est impossible de savoir d'où elles ont été prises et à quelle hauteur et quel est l'angle de vue qu'elles couvrent ; ces photographies ne permettent pas d'apprécier l'insertion du projet dans le paysage lointain et, en particulier, de se faire une idée sur l'éventuel impact de la construction sur la vue dont les riverains disposent sur la baie de Puunui ; le document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages est gravement insuffisant puisqu'il ne fait figurer qu'une seule représentation de la maison ; le dossier ne fait jamais mention de ce qu'il s'agit de la seule maison dans tout le voisinage qui dispose d'une toiture à un seul pan, laquelle suit la pente du terrain.

Par des mémoires en défense enregistrés les 30 novembre 2023 et 27 février 2024, M. et Mme A B, représentés par Me Chapoulie, concluent au rejet de la requête et, en outre, à ce que les requérants soient solidairement condamnés à leur verser la somme de 1 524 000 F CFP en réparation de leurs préjudices et à ce que soit mise à leur charge la somme de 500 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils font valoir, d'une part, que la requête est irrecevable à défaut d'intérêt pour agir des requérants, et, d'autre part, que les moyens présentés dans la requête ne sont pas fondés. Ils exposent en outre qu'ils subissent un préjudice d'ordre moral et financier qui doit s'évaluer à la somme totale susmentionnée de 1 524 000 F CFP.

Par un mémoire enregistré le 30 novembre 2023, la Polynésie française conclut au rejet de la requête. Elle fait valoir que les moyens de la requête ne sont pas fondés tant en fait qu'en droit.

Par courrier du 21 mars 2024, les parties ont été informées, en application des dispositions de l'article R. 611-7 du code de justice administrative, de ce que le tribunal était susceptible de surseoir à statuer sur les conclusions de la requête, en application des dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme dans l'attente de la régularisation des illégalités relevées tenant à la méconnaissance des articles X et XII du règlement de construction du lotissement Tuava 4 relatifs à la hauteur de la construction en litige et à l'absence d'autorisation préalable de l'association syndicale du lotissement

Tuava 4.

Un courrier a été enregistré, le 22 mars 2024, pour M. et Mme A B, en réponse à ce moyen d'ordre public.

Par une ordonnance du 25 mars 2024, la clôture de l'instruction a été fixée au 9 avril 2024.

Par courrier du 25 mars 2024, les parties ont été informées, en application des dispositions de l'article R. 611-7 du code de justice administrative, de ce que le jugement était susceptible d'être fondé sur un moyen relevé d'office, tiré de ce que la juridiction administrative n'est pas compétente pour statuer sur les conclusions reconventionnelles à fin d'indemnisation présentées par M. et Mme A B à l'encontre de MM. G et C.

Par un mémoire enregistré le 9 avril 2024, M. et Mme A B, représentés par Me Chapoulie, concluent, à ce que le tribunal prononce un sursis à statuer pour une durée minimale de quatre mois dans l'attente de la régularisation de vices susceptibles d'affecter leur demande d'autorisation de travaux immobilier et de les autoriser à reprendre leurs travaux pour mettre la hauteur de leur construction en conformité avec l'article X2 b du règlement de construction du lotissement Tuava 4 et de leur allouer l'entier bénéfice de leurs précédentes écritures en sollicitant une somme désormais portée à 600 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils font valoir que, par courrier du 27 mars 2024, une demande d'autorisation de travaux immobiliers a été faite auprès de l'ASL du lotissement Tuava du 27 mars 2024 et que la hauteur de faitage de la construction litigieuse est également susceptible d'être régularisée s'ils sont autorisés à reprendre leurs travaux.

Des pièces complémentaires, enregistrées le 13 avril 2024, ont été produites par MM. G et C.

En ce qui concerne l'exécution du jugement avant-dire droit du 30 avril 2024 :

Par un jugement avant-dire droit du 30 avril 2024, le tribunal a sursis à statuer, en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, sur la requête présentée par M. D G et M. I C, représentés par la Selarl MVA, demandant au tribunal d'annuler le permis de construire n° 2023-0057-03 DCA/CTI.TRV du 28 mars 2023 accordé par le ministre du logement et de l'aménagement à M. et Mme A B pour des travaux de construction d'une maison d'habitation de type F3 avec une terrasse couverte au rez-de-chaussée et un garage avec une buanderie au rez-de-jardin, sur la parcelle n° KH 243, " Terre Tuava 4 : lot 2 - plateau de Puunui à Toahotu ", ainsi que les avenants des 9 mai et 26 juillet 2023 et la décision de rejet en date du 27 juillet 2023 de leur recours gracieux formé le 23 mai 2023, jusqu'à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la notification dudit jugement pour permettre à M. et Mme A B de notifier au tribunal administratif de la Polynésie française une mesure de régularisation des vices relevés dans les motifs du jugement.

Des courriers ont été enregistrés les 27 juin et 16 septembre 2024 pour M. et Mme A B auxquels le tribunal a répondu par des lettres du greffier en chef en date du 12 et du 19 septembre suivant.

Par une ordonnance du 19 septembre 2024, la clôture de l'instruction a été fixée au 7 octobre 2024.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 ;
- le code de l'aménagement de la Polynésie française ;
- 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 M. Graboy-Grobescio,
- les conclusions de M. Boumendjel, rapporteur public,
- les observations de Me Varrod pour M. G et M. C, celles de Me Chapoulie pour M. et Mme A B et celles de Mme L, représentant la Polynésie française.

Considérant ce qui suit :

1. Par un jugement avant-dire droit du 30 avril 2024, le tribunal a sursis à statuer, en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, sur la requête présentée par M. D G et M. I C, représentés par la Selarl MVA, demandant au tribunal d'annuler le permis de construire n° 2023-0057-03 DCA/CTI.TRV du 28 mars 2023 accordé par le ministre du logement et de l'aménagement à M. et Mme A B pour des travaux de construction d'une maison d'habitation de type F3 avec une terrasse couverte au rez-de-chaussée et un garage avec une buanderie au rez-de-jardin, sur la parcelle n° KH 243, " Terre Tuava 4 : lot 2 - plateau de Puunui à Tohotu ", ainsi que les avenants des 9 mai et 26 juillet 2023 et la décision de rejet en date du 27 juillet 2023 de leur recours gracieux formé le 23 mai 2023, jusqu'à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la notification dudit jugement pour permettre à M. et Mme A B de notifier au tribunal une mesure de régularisation des vices relevés dans les motifs du jugement tenant à l'absence d'autorisation préalable de l'association syndicale du lotissement Tuava 4 et à la méconnaissance des règles de hauteur prescrites à l'article X du règlement de construction du lotissement Tuava 4.

Sur le cadre juridique applicable :

2. Lorsqu'un permis de construire ou d'aménager a été délivré en méconnaissance des dispositions législatives ou réglementaires relatives à l'utilisation du sol ou sans que soient respectées des formes ou formalités préalables à la délivrance des permis de construire, l'illégalité qui en résulte peut être régularisée, notamment, par la délivrance d'un permis de régularisation dès lors que celui-ci assure le respect des règles de fond applicables au projet en cause, répond aux exigences de forme ou a été précédé de l'exécution régulière de la ou des formalités qui avaient été omises.

3. Il peut, de même, être régularisé, notamment par un permis de régularisation, si la règle relative à l'utilisation du sol qui était méconnue par le permis initial a été entretemps modifiée.

4. Les irrégularités ainsi régularisées ne peuvent plus être utilement invoquées à l'appui d'un recours pour excès de pouvoir dirigé contre le permis initial. En outre, à compter de la décision par laquelle le juge fait usage de la faculté de surseoir à statuer ouverte par l'article L. 600-5-1, seuls des moyens dirigés contre le permis de régularisation notifié, le cas échéant, au juge peuvent être invoqués devant ce dernier.

5. Par ailleurs, alors même qu'il ne serait pas saisi de conclusions et de moyens dirigés contre le permis de régularisation délivré pour l'application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, il appartient au juge, lorsqu'il se prononce à l'issue du sursis à statuer résultant de ces dispositions, de déterminer si le ou les moyens qu'il avait retenus, dans son jugement avant-dire droit, demeurent fondés, compte tenu de la délivrance de ce permis de construire de régularisation.

6. Il doit ainsi, dans tous les cas, se prononcer sur chaque moyen qu'il a jugé fondé et au titre duquel il a mis en œuvre le mécanisme prévu par l'article L. 600-5-1. Dans l'hypothèse où la règle relative à l'utilisation du sol qui a été méconnue a été remplacée par une règle qui n'est pas de portée équivalente, il ne relève pas de son office d'examiner spontanément si cette règle nouvelle a été méconnue, avant de retenir une régularisation du vice initialement relevé.

Sur la régularisation des autorisations litigieuses :

En ce qui concerne les moyens d'annulation non fondés :

7. Il ressort des pièces du dossier que la notice architecturale et paysagère renseigne sur l'état initial du terrain et de ses abords, faisant notamment état d'une clôture déjà existante en périphérie. De plus, des aménagements avaient déjà été réalisés avant la prise de possession de la parcelle d'assiette par les époux A B.

8. Il ressort également des pièces du dossier que les réseaux d'eau et d'électricité prévus par le maître d'œuvre figurent sur les plans soumis à l'examen du service chargé de l'instruction du permis de construire en litige.

9. S'agissant de l'impact visuel de la construction litigieuse et de son insertion dans le site environnant, les premières pièces du projet architectural ayant été complétées par la suite, ce point du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme n'a pas été de nature à fausser l'analyse de l'administration. Ce moyen ne saurait en tout état de cause, à lui seul et tel qu'il est formulé par les requérants, être de nature à entacher d'illégalité le permis de construire contesté. Par ailleurs, la circonstance que le dossier de demande ne fait jamais mention de ce que le projet correspond à la seule maison présente dans tout le voisinage disposant d'une toiture à un seul pan, n'est pas davantage de nature à rendre irrégulier le permis de construire en litige.

10. En se bornant également à faire valoir que l'administration ne pouvait accorder le permis de construire litigieux sans s'assurer de la régularité des travaux de terrassement et de clôture réalisés par les époux A B avant la construction de leur maison, les requérants n'établissent pas que le terrassement et la clôture en question ont été irrégulièrement réalisés et ne précisent d'ailleurs pas les dispositions législatives ou réglementaires qui auraient été méconnues par l'autorité administrative.

En ce qui concerne les moyens d'annulation fondés :

11. Aux termes de l'article X du règlement de construction du lotissement Tuava 4 sur lequel est implanté le projet : " - Implantation - Surface et Hauteur des Constructions - Matériaux de Construction
() 2 - Construction - servitude de no altiustollendi pour les lots 1 à 19. La référence officielle étant le plan de récolement final du lotissement approuvé et enregistré. A titre de servitude perpétuelle de no altiustollendi réciproque entre chacun des lots : a- Aucun bâtiment ou construction ne pourra être édifié

sur le lotissement en dépassant une hauteur supérieure hors-tout de cinq (5) mètres calculés par rapport à une enveloppe constituée par les courbes moyennes de niveau du terrain, telles qu'elles sont définies sur le plan de récolement final approuvé du lotissement. b- Les constructions doivent s'inscrire dans un volume défini par une ligne parallèle à cinq (5) mètres du terrain naturel en tous points () ".

12. Aux termes de l'article A. 114-10 du code de l'aménagement de la Polynésie française : " () k) Lorsque les travaux projetés portent sur une construction à édifier sur un terrain inclus dans un lotissement, la demande est accompagnée, s'il y a lieu, de : - la copie à jour du règlement de construction du lotissement ; - l'avis du lotisseur, de l'association syndicale du lotissement ou de l'architecte conseil, lorsque le règlement de construction le prévoit () ". Aux termes de l'article XII du règlement de construction du lotissement Tuava 4 : " - Autorisation de Travaux a- L'édification de toute clôture ou construction quelle qu'elle soit et plus généralement l'exécution de tous travaux, qu'il s'agisse de travaux neufs ou d'entretien, d'extension ou de réfection, sont soumises à autorisation préalable et spéciale. b- () L'autorisation prescrite ci-dessus est délivrée par le lotisseur et après lui par l'association syndicale ci-après visée c- A cet effet, tout projet de construction ou travaux soumis à autorisation doit, avant d'être soumis aux formalités administratives du permis de construire, être présenté au lotisseur et après lui à l'association syndicale () ".

13. D'une part, l'association syndicale du lotissement Tuava 4 a été constituée avec désignation d'un conseil syndical, le 17 décembre 2022, soit antérieurement au dépôt de la demande de permis de construire en litige. L'article 6 des statuts de cette association syndicale stipule que le conseil syndical " désigne le maître d'œuvre chargé du contrôle des travaux immobiliers dont la réalisation est soumise à une réglementation en vertu du cahier des charges. (). Il établit et fait appliquer toutes réglementations dont l'élaboration et la mise en application incombent à l'association syndicale, délivre toutes autorisations, notifie toutes interdictions (). Pour délibérer valablement, le conseil syndical doit réunir au moins deux de ses membres () ". Il ressort des pièces du dossier qu'aucune autorisation préalable du conseil syndical de l'association syndicale du lotissement précité n'a été présentée au stade du dépôt de la demande de permis de construire ni sollicitée par l'administration. Par suite, à défaut d'autorisation préalable de l'association syndicale susmentionnée, et sans qu'aient d'incidences sur ce point les circonstances que le lotisseur a donné son accord au projet de construction, que M. A B a la qualité de président du conseil syndical et aurait donc implicitement accordé l'autorisation en signant la demande de permis de construire, enfin qu'aucune demande de travaux immobiliers n'aurait été validée auparavant par l'association syndicale des lotissements Tuava 3 ou de Tuava 4, le permis de construire litigieux est entaché d'illégalité au regard des dispositions qui précèdent.

14. D'autre part, il résulte des dispositions réglementaires énoncées au point 7, telles qu'applicables au présent litige, que la hauteur au faîtage d'une construction s'apprécie non pas en tout point du bâtiment projeté, mais en fonction d'une " enveloppe " des " courbes moyennes de niveau du terrain ", soit de l'ensemble du terrain à bâtir concerné. Il ressort des pièces du dossier que les courbes moyennes de niveau relevées sur le terrain d'assiette du projet se situent entre 345 et 350 mètres d'altitude, soit une moyenne fixée à la cote altimétrique de 347,5 mètres. Dès lors, en application des dispositions

précitées, la " hauteur supérieure hors-tout " du projet de construction situé sur la sur la parcelle n° KH 243 ne peut excéder 5 mètres au-delà de la côte altimétrique moyenne de 347,5 mètres, soit une côte maximale de 352,5 mètres. Il ressort des pièces du dossier, particulièrement du plan de récolement et des plans de profils versés aux débats que le point le plus haut du projet de construction en litige est situé à une altitude de 354,249 mètres (349,279 + 4,97), générant ainsi un excédent de hauteur de 1,749 mètre par rapport à l'enveloppe des courbes moyennes de niveau du terrain d'assiette. Dans son rapport du 25 septembre 2023, M. H, géomètre topographe, relève une hauteur de faîtage du projet excédentaire de 2,16 mètres. L'attestation de faîtage produite par les bénéficiaires du permis de construire, établie par M. F, géomètre, n'apporte aucun élément justificatif et probant permettant de remettre en cause le constat susmentionné de dépassement de hauteur. Dans ces conditions, le permis de construire en litige est entaché d'illégalité en ce qu'il méconnaît également les règles de hauteur précitées.

15. Aucune mesure ou acte de régularisation relatifs aux vices ci-dessus exposés n'a été notifié au tribunal.

16. Il résulte de ce qui précède que, dans ces conditions, MM. G et C sont fondés à demander l'annulation de l'autorisation d'urbanisme qu'ils contestent ainsi que, par voie de conséquence, des avenants précités du 9 mai et 26 juillet 2023 et de la décision de rejet de leur recours gracieux en date du 27 juillet 2023.

17. Par ailleurs, le juge n'a pas l'obligation de prononcer un nouveau sursis à statuer sur le fondement des dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme dès lors qu'un premier jugement avant-dire droit est déjà intervenu en ce sens et qu'aucune mesure de régularisation n'a été notifiée au tribunal dans le délai imparti.

Sur les conclusions reconventionnelles :

18. Les conclusions reconventionnelles formées par M. et Mme A B tendant à la condamnation de MM. G et C à leur verser la somme de 1 524 000 F CFP en réparation de leurs préjudices sont présentées devant une juridiction incompétente pour en connaître et doivent, par suite, être rejetées.

Sur les frais liés au litige :

19. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la Polynésie française et de M. et Mme A B les sommes respectives de 100 000 F CFP à verser, à MM. G et C, ensemble, au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Les conclusions présentées par M. et Mme A B sur ce même fondement ne peuvent qu'être rejetées.

D E C I D E :

Article 1er : La décision du 28 mars 2023 ainsi que les avenants du 9 mai et 26 juillet 2023 et la décision de rejet du recours gracieux formé par MM. G et C sont annulées.

Article 2 : La Polynésie française versera à MM. G et C la somme globale de 100 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : M. et Mme A B verseront à MM. G et C la somme globale de 100 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à M. D G, à M. I C, à la Polynésie française, à M. J A B et à Mme K A B.

Délibéré après l'audience du 12 novembre 2024 à laquelle siégeaient :

M. Devillers, président,

Mme Busidan, première conseillère,

M. Graboy-Grobescos, premier conseiller,

Rendu public par mise à disposition au greffe le 26 novembre 2024.

Le rapporteur,

A Graboy-Grobescos

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,