

Décision du Tribunal administratif n° 2400392 du 13 mai 2025

Tribunal administratif de Polynésie française

1ère Chambre

Vu la procédure suivante :

Par une requête, enregistrée le 16 septembre 2024, Mme D C, représentée par Me Baron, demande au tribunal :

1°) d'annuler le permis de construire du 18 juillet 2024 délivré à Mme E B, par lequel la directrice adjointe de la construction et de l'aménagement a autorisé des travaux d'extension d'une maison d'habitation, sur la parcelle cadastrée n° 1085, section P, (Terre Tereva Lot 1 du lot 6) située sur le territoire de la commune de Faa'a ;

2°) de mettre à la charge solidaire de la Polynésie française et de Mme B la somme de 200 000 francs pacifiques au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- le permis de construire attaqué méconnaît l'article A. 114-22 du code de l'aménagement ;
- il devait être refusé au vu des avis défavorables relatifs au raccordement aux réseaux publics ;
- il méconnaît également l'article LP. 363-1 du code de l'aménagement, dès lors que le local de stockage ne peut être regardé comme l'extension de la maison existante mais comme une nouvelle construction.

Par un mémoire, enregistré le 22 octobre 2024, Mme E B conclut :

- au rejet de la requête,
- à ce qu'il soit enjoint à Mme C de partager les frais qu'elle a engagés pour procéder à la délimitation de la parcelle soit la somme de 68 151 francs pacifiques,
- à ce que la somme de 200 000 francs pacifiques soit mise à la charge de la requérante au titre des frais irrépétibles.

Elle fait valoir que son projet respecte les règles applicables.

Par un mémoire, enregistré le 28 novembre 2024, la Polynésie française, représentée par son président, conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir que :

- à titre principal la requête n'est pas recevable au regard de l'intérêt pour agir de la requérante ;
- à titre subsidiaire, les moyens soulevés ne sont pas fondés.

Par une ordonnance du 29 novembre 2024, la clôture de l'instruction a été fixée en dernier lieu au 30 décembre 2024.

Par une lettre du 22 avril 2025, les parties ont été informées, en application des dispositions de l'article R. 611-7 du code de justice administrative, que le jugement était susceptible d'être fondé sur un moyen relevé d'office, tiré de l'irrecevabilité des conclusions présentées par Mme B, dès lors que, tendant à la condamnation de la requérante à prendre en charge une partie des frais d'établissement de la délimitation de la parcelle P1085, ces conclusions relèvent d'un litige de droit privé et sont donc portées devant une juridiction incompétente pour en connaître.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

- la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 ;
- le code de l'aménagement ;
- 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 M. A représentant la Polynésie française et celles de Mme B.

Considérant ce qui suit :

1. Sur la parcelle cadastrée n° 1085, section P (Terre Tereva Lot 1 du lot 6), située sur le territoire de la commune de Faa'a, laquelle est dépourvue de plan général d'aménagement, la Polynésie française a accordé à Mme B un permis de construire en date du 18 juillet 2024 pour la réalisation de travaux d'extension d'une maison d'habitation. Mme C demande au tribunal l'annulation de ce permis de construire.

Sur les conclusions tendant à l'annulation de la décision attaquée :

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance de l'article A. 114-22 du code de l'aménagement :

2. Aux termes de l'article A. 114-22 du code de l'aménagement : " Le permis peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leurs caractéristiques, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier :/ - sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;/ - imposent la réalisation par la collectivité d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec les conditions normales de développement ;/ - sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ".

3. Tout d'abord, les autorisations d'urbanisme, dont l'objet est d'assurer la conformité des aménagements et travaux projetés avec la législation et la réglementation d'urbanisme, sont accordées sous réserve des droits des tiers. Par suite, la circonstance que l'étage autorisé par la décision en litige " annihile[rait] " la vue mer dont jouit actuellement la requérante est sans incidence sur la légalité de l'autorisation délivrée.

4. Ensuite, ni les documents photographiques versées au dossier par Mme C ni les plans du projet joints au dossier de la demande n'établissent que, par son architecture et sa situation, l'étage prévu par la décision attaquée, d'une hauteur au faîtage de 5,88 m, porterait une atteinte telle aux constructions avoisinantes et au paysage urbain environnant qu'en l'autorisant la directrice adjointe de la construction et de l'aménagement de la Polynésie française aurait commis une erreur manifeste d'appréciation.

5. Enfin, il ressort des pièces du dossier que les avis émis par la commune de Faa'a et relatifs au raccordement du projet aux réseaux publics, initialement défavorables, ont été rectifiés en avis favorables.

6. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions précitées de l'article A. 114-22 doit être écarté en toutes ses branches.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance de l'article LP. 363-1 du code de l'aménagement :

7. Aux termes de l'article LP. 363-1 du code de l'aménagement : " Dans le cas où une construction doit être implantée dans une zone affectée principalement à l'habitation, le prospect de face de chaque partie de façade est égal à la hauteur de cette partie de façade suivant la règle : $L = H$.// Dans le cas où une construction doit être implantée dans une zone affectée principalement aux activités économiques (bureaux, équipements, industries), le prospect de face de chaque partie de façade est égal à la moitié de la hauteur de cette partie de façade suivant la règle : $L = H/2$.// Dans le cas de constructions à réaliser sur une même assiette foncière, le prospect de face de chaque partie de façade est égal à la moitié de la hauteur de cette partie de façade suivant la règle : $L = H/2$. Cependant, le prospect de face de chaque partie de façade vis à vis des limites de propriété est égal à la hauteur de cette partie de façade suivant la règle : $L = H$ ".

8. Il ressort des pièces du dossier, notamment des plans joints au dossier de la demande, que la construction autorisée consiste en un bâtiment qui relie deux constructions déjà existantes sur la parcelle en litige. Par suite et contrairement à ce que prétend la requérante, ce bâtiment ne peut être qualifié de construction nouvelle mais constitue, ainsi que l'indique la décision attaquée, une extension de l'existant. Alors que la requérante ne précise pas quelle façade du bâtiment autorisé ne respecterait pas les dispositions précitées relatives à la distance minimale par rapport aux limites séparatives, et alors que le " plan d'implantation " joint au dossier de la demande indique que l'extension autorisée, d'une hauteur maximale au faitage de 5,88 m ainsi qu'il a été dit au point 4, se trouve respectivement à 11,34 m et 10,57 des limites Ouest et Nord de la propriété, il ne ressort pas des pièces du dossier que les dispositions précitées seraient méconnues.

9. Il résulte de ce qui précède, et sans qu'il soit besoin d'examiner la fin de non-recevoir opposée par la Polynésie française, que la requérante n'est pas fondée à demander l'annulation de l'autorisation qu'elle attaque.

Sur les conclusions à fin d'injonction présentées par Mme B :

10. Les conclusions présentées par Mme B tendant à ce qu'il soit enjoint à la requérante de partager les frais qu'elle a engagés le 4 octobre 2023 pour le bornage de sa propriété sont portées devant une juridiction incompétente pour en connaître et ne peuvent qu'être rejetées pour ce motif.

Sur les frais liés au litige :

11. L'article L. 761-1 du code de justice administrative dispose : " Dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Les parties peuvent produire les justificatifs des sommes qu'elles demandent et le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation ".

12. D'une part, les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce qu'il soit mis à la charge des parties défenderesses, qui ne sont pas parties perdantes dans la présente instance, une quelconque somme à verser à la requérante au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

13. D'autre part, alors que Mme B n'a pas fait appel à un avocat ni ne verse au dossier un quelconque état justifié des frais qu'elle aurait engagés pour produire ses écritures devant la présente juridiction, ses conclusions tendant au bénéfice des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ne peuvent qu'être rejetées.

D E C I D E :

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

Article 2 : Les conclusions présentées par Mme B, à fin d'injonction d'une part et tendant au bénéfice des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative d'autre part, sont rejetées.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à Mme D C, à la Polynésie française et à Mme E B.

Copie pour information en sera adressée à la commune de Faa'a.

Délibéré après l'audience du 29 avril 2025, à laquelle siégeaient :

M. Devillers, président,

Mme Busidan, première conseillère,

M. Graboy-Grobescio, premier conseiller,

Rendu public par mise à disposition au greffe le 13 mai 2025.

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,