

Décision du Tribunal administratif n° 1700315 du 15 mai 2018

Tribunal administratif de Polynésie française

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 30 août 2017, M. Pascal G., Mme Lydie S., M. Bernard Capron, M. Aromaterai S., Mme Vaiana G., M. Yen Fa L., Mme Linda T. épouse L., M. Rémy T., Mme Carole B. épouse T., M. Antoine L., Mme Jennifer R. et M. Philippe D. demandent au tribunal, dans le dernier état de leurs écritures : 1°) d'annuler la décision du 9 mai 2017 par laquelle le chef du service de l'urbanisme de la Polynésie française a délivré à la SARL Les Hauts de Taapuna un permis de travaux immobiliers pour la construction d'un immeuble de 15 logements sur la parcelle référencée AX n° 131 au cadastre de la commune de Punaauia ; 2°) de mettre solidairement à la charge de la Polynésie française et de la SARL Les Hauts de Taapuna une somme de 600 000 F CFP à verser à chacun d'eux au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- l'affichage sur le terrain n'a pas été réalisé de manière continue avant le 3 août 2017 et n'était visible que des usagers de la servitude privée desservant les lots issus du partage de la propriété de la SCI Strelitzia ; ils résident tous à proximité immédiate du projet autorisé ; ainsi, la requête est recevable ;
- le permis de travaux immobiliers semble avoir été délivré sur le fondement du plan général d'aménagement (PGA) de la commune de Punaauia de 2005, alors que le PGA révisé avait été publié ;
- le plan de masse ne comporte ni l'indication des surfaces nivelées du terrain, ni celle de la construction existante, ni celle du tracé et des caractéristiques des réseaux existants, en méconnaissance des dispositions de l'article A 114-10 du code de l'aménagement de la Polynésie française ;
- l'étude Begetech ne prend pas en considération les reculs par rapport aux talus imposés par le plan de prévention des risques (PPR) ; elle ne comporte pas de dispositions constructives ; le dossier de demande de permis de travaux immobiliers ne respecte pas cette étude ; ainsi, le règlement du PPR est méconnu ;
- la hauteur des constructions est de 22,26 m, en méconnaissance de l'article UCc 10 du règlement du PGA, et par voie de conséquence, les règles de prospect sont également méconnues ;
- la longueur des places de stationnement nos 02, 03 et 20 à 27 n'est que de 4,90 m, en méconnaissance de l'article 9 du règlement du PGA ; le parking ne comporte qu'une place aménagée pour les personnes handicapées, en méconnaissance des dispositions de l'article A 132-6 du code de l'aménagement de la Polynésie française ;
- la parcelle AX n° 131 ne dispose pas d'un accès à la voirie pour un usage autre qu'une maison d'habitation, de sorte que le permis a été délivré en méconnaissance de l'article UCc 3 du règlement du PGA ;
- en l'absence de convention avec l'association syndicale du lotissement Taapuna, le permis a été délivré en méconnaissance de l'article UCc 4 du règlement du PGA ;
- le système d'assainissement individuel retenu est manifestement inapproprié, voire dangereux, pour les personnes et l'environnement ;
- les plans figurant au dossier ne permettent pas de connaître les modalités d'évacuation des eaux

pluviales ; l'autorisation accordée ne permet pas de savoir où sont déversées les eaux pluviales ; il n'est mentionné nulle part de servitude de passage pour accéder au ruisseau ; le pétitionnaire n'a pris aucune précaution pour la protection du ruisseau ; ainsi, le permis de travaux immobiliers est entaché d'erreur manifeste d'appréciation ;

- les conclusions reconventionnelles de la SARL Les Hauts de Taapuna sont irrecevables.

Par un mémoire enregistré le 24 octobre 2017, présenté par la SELARL Fenuavocats, la SARL Les Hauts de Taapuna conclut au rejet de la requête et demande au tribunal : 1°) de condamner les requérants à lui verser une somme de 230 000 F CFP par mois à titre de dommages et intérêts à compter du 1er octobre 2017 jusqu'à l'issue du procès, en réparation du retard de réalisation du projet causé par le recours, ainsi qu'une somme de 1 000 000 F CFP pour procédure abusive ; 2°) de mettre à la charge des requérants une somme de 300 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- il est justifié d'un affichage lisible sur le terrain le 12 mai 2017 et d'une publication au journal officiel de la Polynésie française le 26 mai 2017, de sorte que la requête est irrecevable pour tardiveté ;

- à titre subsidiaire : les moyens ne sont pas fondés.

Par des mémoires en défense enregistrés le 10 novembre 2017 et le 28 février 2018, la Polynésie française conclut au rejet de la requête.

Elle soutient que :

- M. G. et M. D. n'établissent pas la qualité de propriétaires dont ils se prévalent, et aucun des requérants ne démontre que la construction projetée serait de nature à affecter les conditions de jouissance de ses biens ; le recours n'a pas été notifié, en méconnaissance des dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ; ainsi, la requête est irrecevable ;

- à titre subsidiaire : les moyens ne sont pas fondés.

L'intervention volontaire de l'association syndicale libre Les Hauts de Taapuna, présentée par Me Roy-Cross, avocate, enregistrée le 30 avril 2018 postérieurement à la clôture de l'instruction (article R. 613-2 du code de justice administrative), n'a pas été communiquée.

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 Mme Meyer, rapporteure,

- les conclusions de M. Retterer, rapporteur public,

- et les observations de Me Houbouyan, représentant les requérants, celles de M. Le Bon, représentant la Polynésie française et celles de Me Rousseau-Wiart, représentant la SARL Les Hauts de Taapuna.

Une note en délibéré présentée pour M. G. et autres a été enregistrée le 14 mai 2018.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

Sans qu'il soit besoin de statuer sur les fins de non-recevoir opposées en défense :

En ce qui concerne la composition du dossier :

1. Aux termes de l'article A. 114-10 du code de l'aménagement de la Polynésie française : « Le projet architectural comprend : I / Au titre des documents planimétriques : a) Un plan de masse coté établi à une échelle comprise entre 1/200e et 1/500e comportant : / (...) / - le cas échéant (...) l'indication des surfaces nivelées du terrain ; / (...) / - l'implantation des bâtiments existants à maintenir ou à démolir (...) / - le tracé et les caractéristiques des réseaux d'alimentation en eau (du point de raccordement à un réseau d'eau public ou privé, autorisé, jusqu'à la limite de propriété ou à l'ouvrage de comptage s'il existe), d'évacuation des eaux pluviales (des points de collecte jusqu'aux ouvrages d'évacuation ou d'infiltration) et d'eaux usées (des points de collecte jusqu'aux ouvrages d'assainissement ou tabouret de branchement si un réseau collectif est disponible) / (...) ». Il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette ne supporte aucun bâtiment préexistant au projet, et que le secteur ne dispose pas d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales. L'indication des surfaces nivelées du terrain est détaillée dans une étude des terrassements, qui les représente notamment sur le plan de masse. Dès lors que le dossier comporte un schéma d'assainissement représentant les tracés de l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées, il n'y avait pas lieu d'indiquer le tracé du réseau public d'assainissement, dont l'insuffisance ne permettait pas le raccordement du projet. Le dossier fait apparaître le raccordement du projet au réseau public d'eau potable. Ainsi, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions précitées doit être écarté.

En ce qui concerne le règlement du PPR :

2. Il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet autorisé est situé en zone bleue de risque moyen à fort de mouvement de terrain du PPR de la commune de Punaauia, constructible en tenant compte des recommandations du règlement du PPR, dont l'article 2.1.1.3 dispose, pour les constructions comportant 4 niveaux et plus : « (...) Les constructions seront autorisées en mettant en œuvre une étude technique réalisée par un bureau d'étude compétent, afin de définir les mesures de construction adaptées au projet et au site. Dans ce cas, les mesures de protection et de mise en œuvre préconisées doivent être appliquées/ (...) / Il est précisé qu'une fois l'autorisation obtenue, la réalisation des travaux et la conformité de leur exécution vis-à-vis des règles de construction applicables sont de la responsabilité exclusive des intervenants dans l'acte de bâtir. / L'étude technique devra traiter les points suivants : / 1° Nature géologique et caractéristiques géotechniques du terrain ; / 2° Stabilité des terrains (...) ; / 3° Drainage périphérique aux constructions ; / 4 ° Mesures de protection et dispositions constructives applicables aux ouvrages (...) ». Le moyen tiré de ce que l'étude technique Begetech jointe au dossier de demande de permis de construire ne prendrait pas en compte les distances d'implantation des constructions par rapport aux talus imposées par le PPR n'est pas assorti de précisions suffisantes pour permettre au tribunal d'en apprécier le bien-fondé. Contrairement à ce qu'affirment les requérants, cette étude comporte des « dispositions constructives » relatives aux modalités de

réalisation des terrassements, à la programmation des travaux, à la collecte des eaux de ruissellement et au maintien de la végétation pendant la durée des travaux. La recommandation qu'elle émet de faire établir les plans d'exécution de tous les ouvrages par un bureau d'étude spécialisé, ainsi que les dimensions des « murs poids en pied de talus des remblais » qu'elle fixe, se rapportent aux modalités d'exécution des travaux que la SARL Les Hauts de Taapuna est tenue de respecter, tant en vertu des dispositions précitées du règlement du PPR que de la prescription dont le permis de travaux immobiliers est assorti, à savoir : faire réaliser les travaux de terrassement et de construction par une personne ou un organisme compétent en suivant les prescriptions de l'étude technique Begetech, et fournir, à l'issue des travaux, une attestation de bonne exécution établie par le géotechnicien les ayant suivis. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance du règlement du PPR n'est pas fondé.

En ce qui concerne le règlement du PGA de la commune de Punaauia :

3. Aux termes de l'article LP 115-3 du code de l'aménagement de la Polynésie française : « Si une demande de travaux immobiliers est déposée dans un délai de douze (12) mois à compter de la délivrance de la note de renseignements d'aménagement et respecte les dispositions qui y sont mentionnées, celles-ci ne peuvent être remises en cause, à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique. » Il ressort des pièces du dossier que le projet autorisé par la décision attaquée a fait l'objet d'une note de renseignements d'aménagement délivrée le 10 mai 2016. Par suite, la réglementation fixée par le PGA de la commune de Punaauia rendu exécutoire par arrêté n° 263 CM du 18 mai 2005 était applicable à la demande déposée le 20 décembre 2016.

4. Aux termes de l'article UCc 10 du règlement du PGA : « Le nombre de niveaux hors sol est limitée à R + 2 + comble. / Les bâtiments ne doivent pas dépasser le gabarit :

- limité en façade par une hauteur de 13,50 mètres, appliqué en tout point de la projection horizontale de l'enveloppe extérieure du bâtiment, structure porteuse comprise. La hauteur est calculée à partir du niveau du sol naturel ; / (...) / Toutefois, pour certaines constructions adossées à la montagne ou proches du talus qui ne créent pas de masque gênant pour les propriétés situées en amont (...), un dépassement de ces règles de hauteur peut être admis dans des proportions raisonnables (R + 4 + comble maximum). Ces dispositions feront l'objet d'un avis motivé du maire (...). » Il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet autorisé est constitué de deux plateaux, dont le plus élevé est situé en contrebas du lotissement Taapuna. La construction, conçue pour s'adapter à cette topographie, est un immeuble de 15 logements constitué de deux parties qui se rejoignent au niveau du rez-de-chaussée de la première partie, implantée en partie haute (bâtiment A, 5 logements en R + 2 + combles), tandis que la seconde partie (bâtiment B, 10 logements en R + 4 + combles), implantée en partie basse, a son rez-de-chaussée et ses deux premiers niveaux en contrebas du bâtiment A. Si la hauteur du bâtiment B est de 22,26 m par rapport au terrain naturel, ce dépassement conserve des proportions raisonnables au sens de l'article UCc 10, ne gêne pas les propriétés situées en amont, dont la vue en surplomb sur le projet est limitée à la hauteur de 12,30 m du bâtiment A, et a fait l'objet, le 27 avril 2017, d'un avis favorable du maire de la commune de Punaauia. Par suite, le moyen tiré de la

méconnaissance des dispositions précitées doit être écarté.

5. Le moyen tiré de la méconnaissance des règles de prospect, invoqué par voie de conséquence de la méconnaissance de l'article UCc 10 du règlement du PGA, sans indiquer ni quelles prescriptions du règlement du PGA seraient méconnues, ni au regard de quelle limite séparative, ne peut qu'être écarté.

6. Aux termes de l'article 9 du règlement du PGA : « (...) Pour le calcul des aires de stationnement, on retiendra une surface de 25 m² par véhicule particulier comprenant la place proprement dite et l'aire de manœuvre. Les dimensions minimales sont de 2,50 mètres par 5,00 mètres. (...) » Il ressort du plan du niveau rez-de-chaussée qu'à l'exception de la place n° 26 réservée aux personnes à mobilité réduite, qui a une largeur supérieure (3,50 mètres), toutes les places de stationnement ont pour dimensions 2,50 mètres par 5,00 mètres.

7. D'une part, 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. (...) ». D'autre part, aux termes l'article UCc 3 du règlement du PGA : « Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. (...) ». Aux termes de l'article UCc 4 du même règlement : « Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. (...) ». Il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet autorisé bénéficie d'un droit de passage en tout temps et avec tous véhicules, à titre de servitude réelle et perpétuelle, sur la voie du lotissement Taapuna qui le dessert, ainsi que le droit d'utiliser les raccordements aux réseaux de ce lotissement, notamment en ce qui concerne l'eau. Le permis de travaux immobiliers étant délivré sous réserve des droits des tiers, le moyen tiré de ce que ces servitudes ne seraient pas valides pour un immeuble collectif, qui relève d'un litige de droit privé entre la SARL Les Hauts de Taapuna et l'association syndicale libre du lotissement Taapuna, ne peut être utilement invoqué pour contester la légalité de la décision attaquée.

En ce qui concerne les autres moyens :

8. Aux termes de l'article A 132-6 du code de l'aménagement de la Polynésie française : « Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur, dépendant d'une installation ouverte au public, doit comporter une place aménagée pour les handicapés par tranche de 20 places ou fraction de 20 places en sus. (...) ». En vertu du 4° de l'article D 132-2 du même code, ces dispositions, relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées, s'appliquent aux grands programmes d'habitation en

immeubles collectifs. Tel n'est pas le cas de l'immeuble de 15 logements autorisé par la décision attaquée.

9. Il ressort des pièces du dossier qu'en raison de l'insuffisance du réseau public d'assainissement existant, le projet autorisé prévoit un système d'assainissement individuel dont le dimensionnement des ouvrages a été fixé conformément à une étude géologique du terrain. Le permis de travaux immobiliers est assorti de prescriptions relatives à l'exécution de ces ouvrages et aux justificatifs à fournir lors de la demande de certificat de conformité. Le moyen tiré de ce que ce système d'assainissement serait « manifestement inapproprié, voire dangereux pour les personnes et l'environnement », qui ne repose sur aucune argumentation sérieuse, ne peut qu'être écarté.

10. Le permis de travaux immobiliers attaqué est délivré sous réserve de respecter les prescriptions émises le 13 février 2017 par la direction de l'équipement, qui se rapportent aux modalités du déversement des eaux pluviales dans le ruisseau situé en aval du terrain d'assiette du projet et comportent des mesures de protection du ruisseau. Le permis étant délivré sous réserve des droits des tiers, la SARL Les Hauts de Taapuna n'avait pas à justifier de l'autorisation éventuellement nécessaire pour le passage de la canalisation jusqu'au ruisseau. Par suite, le moyen tiré de ce que le traitement des eaux pluviales serait entaché d'erreur manifeste d'appréciation doit être écarté.

11. Il résulte de tout ce qui précède que M. G. et autres ne sont pas fondés à demander l'annulation de la décision attaquée.

Sur les conclusions reconventionnelles de la SARL Les Hauts de Taapuna :

12. Aux termes de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme, créé par l'ordonnance n° 2013-638 du 18 juillet 2013 : « Lorsque le droit de former un recours pour excès de pouvoir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager est mis en œuvre dans des conditions qui excèdent la défense des intérêts légitimes du requérant et qui causent un préjudice excessif au bénéficiaire du permis, celui-ci peut demander, par un mémoire distinct, au juge administratif saisi du recours de condamner l'auteur de celui-ci à lui allouer des dommages et intérêts. (...) ». »

13. Les demandes de la SARL Les Hauts de Taapuna dont le fondement juridique n'est pas précisé, tendant à ce que les requérants soient condamnés à lui verser 230 000 F CFP par mois à titre de dommages et intérêts à compter du 1er octobre 2017 jusqu'à l'issue du procès en réparation du retard de réalisation du projet causé par le recours, ainsi qu'une somme de 1 000 000 F CFP pour procédure abusive, ne peuvent que se rapporter à l'application des dispositions citées au point précédent. Elles n'ont pas été présentées par un mémoire distinct, et en tout état de cause, le recours de M. G. et autres n'excède pas la défense des intérêts légitimes des requérants, dont certains sont voisins immédiats du terrain d'assiette du projet autorisé par la décision attaquée. Par suite, les conclusions reconventionnelles de la SARL Les Hauts de Taapuna doivent être rejetées. Sur les frais liés au litige :

14. Les requérants sont la partie perdante et il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre une somme à leur charge au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Par suite, les conclusions des parties relatives aux frais liés au litige doivent être rejetées.

DECIDE :

Article 1er : La requête de M. Pascal G. et autres est rejetée.

Article 2 : Les conclusions présentées par la SARL Les Hauts de Taapuna au titre de l'article L. 600-1 du code de l'urbanisme et des frais liés au litige sont rejetées.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à M. Pascal G., à Mme Lydie S., à M. Bernard Capron, à M. Aromaterai S., à Mme Vaiana G., à M. Yen Fa L., à Mme Linda T. épouse L., à M. Rémy T., à Mme Carole B. épouse T., à M. Antoine L., à Mme Jennifer R., à M. Philippe D., à la Polynésie française et à la SARL Les Hauts de Taapuna.

Délibéré après l'audience du 2 mai 2018, à laquelle siégeaient : M. Tallec, président, Mme Meyer, première conseillère, Mme Zuccarello, première conseillère.

Lu en audience publique le 15 mai 2018.

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 huissiers 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,