

## Décision du Tribunal administratif n° 2200129 du 22 novembre 2022

Tribunal administratif de Polynésie française

1ère Chambre

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires enregistrés les 4 avril et 13 juillet 2022, M. M F et Mme B D, représentés par la Selarl Mikou, demandent au tribunal :

1°) d'annuler la décision du 3 décembre 2021 par laquelle le vice-président de la Polynésie française a autorisé M. H et Mme C à construire une maison d'habitation sur la parcelle n° HO 91 (Terre Haeaa - Tefarahei Lot C) à Haapiti (île de Moorea) ;

2°) de mettre à la charge de la Polynésie française la somme de 250 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- leur requête est recevable tant du point de vue des dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme que de leur intérêt pour agir en qualité de voisins immédiats du projet litigieux ;
- la condition prescrite par le permis de construire litigieux tenant à ce que la délivrance du certificat de conformité du projet contesté soit subordonnée à la délivrance du certificat de conformité relatif au permis délivré le 11 avril 2014 est irréalisable dès lors que l'autorisation de construire accordée en 2014 est aujourd'hui caduque à défaut de travaux entrepris du mois d'avril 2014 au mois de février 2022, date d'un procès-verbal de constat établi par un huissier de justice et dès lors que l'autorisation initiale avait été accordée en 2014 sur le fondement de pièces erronées et de faux (plan réalisé par le cabinet " Topopacifique " et étude établie par le cabinet " Apigeo " ) ;
- il existe des incohérences entre la présentation du projet et l'instruction réalisée de la demande d'autorisation tenant au type d'usage de la construction et au nombre total de " maisons " et de chambres que comporte le projet, sachant que les différents services compétents se sont prononcés au regard d'un projet prévoyant une seule maison de type F4 comprenant 3 chambres à destination d' " habitation personnelle " ; le projet comporte la construction de plus de deux logements et ne correspond pas à la définition de " maison individuelle " au sens de l'article A. 114-33 du code de l'aménagement de la Polynésie française ; le projet aurait dû faire l'objet d'une instruction propre aux établissements recevant du public particulièrement au regard des normes de sécurité à prendre en compte en fonction de la capacité d'accueil des logements ;
- l'instruction de la demande de permis de construire en litige n'a pas tenu compte de l'historique des désordres et des éboulements de terrains survenus dès 2014 au droit de leur terrain depuis celui des bénéficiaires du permis de construire contesté et dont la cause résulte de la création d'un talus en remblai en aval, sans autorisation ; cet historique des éboulements de terrain a révélé d'importants problèmes tenant à l'insuffisance des dispositifs d'assainissement et au défaut de canalisation des eaux pluviales recueillies depuis le terrain de M. H, lequel terrain n'est plus dans son état naturel ; l'insuffisante information du service instructeur a nécessairement eu une incidence majeure sur la décision portant autorisation querellée, en particulier sur la question de la canalisation des eaux

pluviales et ce d'autant que l'insertion du projet litigieux est prévue dans un talus avec des fondations profondes ;

- le projet en litige ne prévoit aucun dispositif de collecte des eaux pluviales, lesquelles vont nécessairement s'écouler sur le talus terrassé par le bénéficiaire du permis de construire et s'infiltrer dans ce même talus pour ensuite se déverser sur leur terrain ; la réalisation de quatre puits perdus prévue par le projet est insuffisante dès lors que ces ouvrages ne vont servir qu'à recueillir les eaux pluviales de la toiture pour ensuite s'infiltrer dans un talus instable ; sur ce point, les dispositifs préconisés par l'expert judiciaire sont totalement absents des prescriptions qui accompagnent le permis de construire querellé ; il est erroné pour le service instructeur de prétendre que la configuration de la maison et du terrain permet d'envisager favorablement la construction en litige ; le retrait de leur autorisation de raccordement à leur caniveau a été notifié au service de l'urbanisme depuis le 30 juillet 2014 ;

- le projet méconnaît l'article UC-7 du PGA de Moorea-Maiao ; le plan vertical des façades les plus hautes s'élève à 7 mètres compte tenu des deux niveaux de la construction ; la maison aurait dès lors dû être construite avec un recul de 7 mètres par rapport aux limites séparatives et non avec une simple marge de recul de 4 mètres ; au moins deux façades du projet ne respectent pas la distance de recul imposée par l'article UC-7 précité ; même sans prendre en compte la partie de la maison située au niveau R-1, la hauteur du projet s'élève à 4,51 mètres s'agissant de la façade située à proximité de leur terrain, ce qui implique également une distance de recul du projet non conforme ; le calcul de la hauteur de la façade doit prendre en compte la hauteur du faîtage.

Par un mémoire en défense enregistré le 10 juin 2022, la Polynésie française conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir que la requête est irrecevable en ce que les requérants ne justifient pas de l'accomplissement des formalités prescrites à l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme à l'égard de l'auteur de la décision et, qu'en tout état de cause, les moyens de la requête ne sont pas fondés.

Par des mémoires enregistrés les 30 juin et 5 septembre 2022, M. H et Mme C, représentés par la Selarl M et H, concluent au rejet de la requête et à ce que la somme de 300 000 F CFP soit mise à la charge solidaire des requérants au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils font valoir que la requête est irrecevable à défaut d'intérêt pour agir des requérants, que les moyens exposés en demande ne sont en tout état de cause pas fondés et que les dispositions des articles L. 600-5 et L. 600-5-1 du code de l'urbanisme peuvent, le cas échéant, être appliquées.

Par un mémoire enregistré le 18 octobre 2022, M. H et Mme C, représentés par la Selarl M et H, demandent au tribunal de condamner M. F et Mme D à leur verser la somme de 3 180 000 F CFP en application des dispositions de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme et à ce que la somme de 300 000 F CFP soit mise à la charge de ces derniers au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils font valoir, d'une part, que les moyens de la requête ne sont pas fondés et, d'autre part, que le recours de M. F et Mme D présente un caractère abusif en ce qu'il excède manifestement la défense de

leurs intérêts même moraux, qu'il révèle en réalité une intention de paralyser leur projet de construction, ce qui génère un préjudice anormal en termes de pertes locatives évalué à la somme de 3 180 000 F CFP.

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 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. K,
- les conclusions de Mme I de Saint-Germain, rapporteure publique,
- les observations de Me Mikou pour M. F et Mme D, celles de Me Houbouyan pour M. H et Mme C et celles de Mme A représentant la Polynésie française.

Considérant ce qui suit :

1. Par la décision du 3 décembre 2021, dont M. F et Mme D demandent l'annulation, le vice-président de la Polynésie française a autorisé M. H et Mme C, voisins immédiats, à construire une maison d'habitation sur la parcelle n° HO 91 (Terre Haeaa - Tefarahei Lot C) à Haapiti (île de Moorea) en zone UC du plan général d'aménagement (PGA) de la commune de Moorea-Maiao.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. 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 et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique. / Elles peuvent être assorties de prescriptions particulières, notamment en matière de normes, de dispositions techniques et esthétiques, ou de dispositions particulières complémentaires imposées pour raison de sécurité ou d'hygiène, auxquelles sont assujettis les constructions et travaux en cause. § 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.- du présent article. Il appartient au bénéficiaire de ladite autorisation, avant tout commencement de travaux, d'obtenir les autorisations nécessaires sur le fondement du droit privé, comme notamment l'accord des autres indivisaires, la convention de passage sur une voie de desserte, autorisation de passage des canalisations (). / 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. () ".

3. Aux termes de l'article D. 333-1 du code précité : " Sauf autorisation du service de l'hygiène, seules

les eaux pluviales peuvent être déversées dans les ruisseaux ou rivières traversant ou longeant les propriétés, à l'exclusion des eaux et matières usées. Il ne doit en résulter ni ravinement, ni destruction des berges. () ". L'article D. 333-2 du même code dispose que " L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée rapidement et sans stagnation. () / Les eaux pluviales ne doivent pas être laissées stagnantes aux abords des habitations. Les terrains en contrebas, où l'évacuation des eaux pluviales n'est pas assurée, doivent être drainés et remblayés. () / Les eaux pluviales sont dirigées vers les installations collectives d'évacuation (égouts, fossés ou caniveaux de voies publiques), vers la mer, les ruisseaux ou rivières, ou vers des puisards absorbants ou puits perdus ouverts, par des caniveaux maçonnés de section et de pente suffisantes. ".

4. Il est constant qu'un précédent permis de construire a été délivré à M. H le 11 avril 2014 pour la même parcelle d'assiette du projet. Le permis de construire accordé le 3 décembre 2021 et contesté dans la présente instance comporte plusieurs conditions ou prescriptions qui s'imposent à ses bénéficiaires. Il est notamment prescrit que " 6) La délivrance du certificat de conformité de la présente opération est subordonnée à la délivrance du certificat de conformité du permis n° 13-725-2/MET.AU du 11 avril 2014 ". Les requérants contestent le caractère réalisable de cette condition au motif que l'autorisation de travaux accordée en 2014 serait à présent caduque à défaut de travaux entrepris du mois d'avril 2014 au mois de février 2022 et dès lors que l'autorisation initiale aurait été accordée en 2014 sur le fondement d'un plan réalisé par le cabinet " Topopacifique " et d'une étude établie par le cabinet " Apigeo " qui constitueraient des documents erronés. Dans ses écritures, la Polynésie française indique expressément qu'en demandant au pétitionnaire, au titre de la 6ème condition fixée dans le permis de construire litigieux, de fournir le certificat de conformité des travaux correspondant à l'autorisation délivrée le 11 avril 2014, elle entend en fait " s'assurer de la bonne gestion des eaux pluviales dans le cadre des travaux de terrassement autorisés et permettre la réalisation de la construction d'une maison d'habitation conformément aux règles d'aménagement ". Dans ces conditions, alors même que le certificat de conformité censé correspondre aux travaux réalisés à la suite du permis de construire accordé en 2014 ne pourrait pas être délivré et, par suite, produit par le pétitionnaire, cette circonstance est sans incidence sur la légalité de la décision en litige dès lors que le dossier de permis de construire qui a été soumis aux services et autorités compétents pour instruction et décision fait état de l'installation de puits perdus prévus dans le projet et fixe une 5ème condition dans le permis de construire imposant au pétitionnaire de s'assurer du recueil et de l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement " sans aggravation de gêne pour les propriétaires riverains ou le domaine public " au sens et pour l'application des dispositions du code de l'aménagement de la Polynésie française mentionnées au point 3.

5. Selon le descriptif sommaire versé aux débats, le projet litigieux " concerne une maison d'habitation (RDC) avec deux chambres (R-1) destinées à la location ". Le projet prévoit un accès commun avec cinq places de stationnement. Il ressort également des pièces du dossier, notamment de la fiche d'instruction et documents graphiques joints à la demande que le projet consiste en une " maison d'habitation " de type F3 et deux " maisons à louer " de type F2. Si les mentions utilisées pour présenter

le projet présentent quelques différences, d'une part, les requérants n'établissent ni même n'allèguent aucune fraude du pétitionnaire dans la présentation du projet architectural de nature à induire volontairement en erreur le service instructeur et, d'autre part, il n'est pas utilement contesté que l'administration s'est prononcée en connaissance de cause sur l'ensemble du projet ainsi décrit relevant dans la globalité d'un usage d'habitation. La circonstance que deux volumes qualifié de type " F2 " du projet soient destinés à la location n'a pas d'incidence sur la légalité de l'autorisation d'urbanisme attaquée au regard de l'objet même de cette autorisation qui s'assure du seul respect des règles d'urbanisme et d'aménagement. Si les requérants, qui ne se prévalent d'aucun texte législatif ou réglementaire, soutiennent que le projet aurait dû faire l'objet d'une instruction propre aux établissements recevant du public, ils ne justifient pas en quoi le projet litigieux à usage d'habitation serait assujéti à la réglementation relative à ce type d'établissements.

6. Les requérants font valoir que l'instruction de la demande de permis de construire en litige n'a pas tenu compte de l'historique des désordres et des éboulements de terrains survenus en 2014 et 2016 au droit de leur terrain depuis celui des bénéficiaires du permis de construire contesté et dont la cause résulte de la création d'un talus en remblai en aval, sans autorisation. Ils exposent que cet historique des éboulements de terrain a révélé d'importants problèmes tenant à l'insuffisance des dispositifs d'assainissement et au défaut de canalisation des eaux pluviales recueillies depuis le terrain de M. H et soutiennent que, de ce point de vue, le service instructeur n'aurait pas bénéficié d'une information suffisante. Il ressort toutefois des pièces du dossier, particulièrement des termes mêmes du permis de construire litigieux, qu'en application des dispositions susmentionnées du second alinéa du § 2 de l'article LP. 114-6 du code de l'aménagement de la Polynésie française, l'autorisation d'urbanisme attaquée a été assortie de plusieurs prescriptions, tenant notamment à ce que les travaux à réaliser se conforment aux " obligations en matière de tenue au vent des constructions ", à ce que les travaux de fondations donnent lieu à " une attestation de bonne exécution de l'entreprise " sollicitée, et à ce que le " recueil et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement ", ainsi qu'il a été dit, soient assurés " sans aggravation de gêne pour les propriétaires riverains ou le domaine public ". De plus, il ressort des pièces du dossier, en particulier du rapport d'expertise réalisé le 20 octobre 2016 par M. J, ingénieur des travaux publics, que l'administration et le service de l'urbanisme compétent avaient connaissance des désordres survenus au droit du terrain des requérants depuis plusieurs années ainsi que des problématiques directement liées à l'écoulement des eaux de pluies sur cette parcelle et celles avoisinantes. Par ailleurs, si l'expert judiciaire a émis des réserves en 2016 sur la faisabilité du projet au droit du talus situé en aval de la parcelle d'assiette de l'opération, il a été vu que le permis de construire en litige comportait une prescription précisément relative à la réalisation des fondations du projet dans les règles de l'art. Ainsi, et alors que le permis de construire en litige a été délivré sous réserve des droits des tiers s'agissant des questions éventuelles d'empiètement ou de nuisances entre fonds voisins, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que l'autorisation d'urbanisme qu'ils contestent n'a pas pris en compte les désordres déjà intervenus à partir du terrain d'assiette du projet ainsi que la fragilité du sol.

7. Il ressort des pièces du dossier, notamment du plan de masse, que le projet prévoit l'implantation et la réalisation d'un puisard et de quatre puits perdus d'un diamètre de 70 cm sur le terrain d'assiette du projet en litige autour de la construction à réaliser recueillant les eaux de pluie collectées par la toiture. De plus, ainsi qu'il a été dit au point précédent, l'autorisation en litige est accompagnée d'une prescription relative " au recueil et à l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement " et s'applique à prévenir toute aggravation de gêne pour les propriétaires des parcelles voisines. Dans ces conditions, alors même que les requérants ont retiré depuis le 28 juillet 2014 l'autorisation de raccordement à leur réseau d'évacuation des eaux pluviales qu'ils avaient consentie à M. H, ils ne sont pas fondés à soutenir que l'autorisation querellée a été prise alors que les mesures relatives à la gestion des eaux pluviales sont manifestement insuffisantes. Par ailleurs, contrairement à ce que les requérants soutiennent, il ne ressort pas des pièces du dossier que le service instructeur compétent se soit fondé exclusivement ou en partie sur l'existence de l'autorisation de raccordement précitée pour apprécier favorablement la demande de permis de construire.

8. Aux termes de l'article UC-7 du règlement du PGA de Moorea-Maiao : " Le plan vertical des façades doit respecter en fonction de leur hauteur H, un recul D suivant la formule  $D = H$ , avec un recul minimal de 4 mètres pour les limites séparatives ". Selon l'article 1er du titre 1er du règlement du PGA, la notion de " Hauteur " utilisée dans le règlement du PGA s'entend de la " dimension verticale d'une façade mesurée en son milieu (par tranche de 20 mètres), à l'aplomb de sa projection au sol ".

9. Il résulte de ces dispositions, en l'absence de mention particulière du règlement du PGA que, à l'exception des débordements de toiture inférieurs ou égaux à un mètre, tout point de la façade, y compris au niveau de balcons en saillie, doit respecter une distance minimale par rapport à la limite séparative correspondant à la hauteur de la façade, mesurée à l'égout du toit ou, dans le cas d'un mur pignon, au sommet de ce dernier, avec un minimum de quatre mètres.

10. Il ressort des documents graphiques versés aux débats, notamment des plans en coupe A-A et C-C que les marges de recul du projet litigieux par rapport aux limites séparatives voisines sont conformes aux dispositions précitées de l'article UC-7 du règlement du PGA de Moorea-Maiao, d'autant qu'en l'absence de dispositions contraires prévues par le règlement du PGA précité, la hauteur des façades se mesure du sol jusqu'à l'égout du toit de la construction. Dans ces conditions, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article UC-7 doit être écarté.

11. Il résulte de tout ce qui précède que, sans qu'il soit besoin de statuer sur les fins de non-recevoir opposées en défense, M. F et Mme D ne sont pas fondés à demander l'annulation de la décision qu'ils contestent.

Sur les conclusions reconventionnelles présentées par M. H et Mme C :

12. Aux termes de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme : " 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. Il ne résulte pas de l'instruction que le droit de M. F et Mme D de former un recours contre le permis de construire accordé à M. H et Mme C aurait été mis en œuvre dans des conditions qui traduiraient de leur part un comportement abusif. Par suite, les conclusions indemnitaires présentées à ce titre par M. H et Mme C doivent être rejetées.

Sur les frais liés au litige :

14. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce qu'une somme soit mise à la charge de la Polynésie française qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative à l'encontre de M. F et Mme D et de mettre à leur charge une somme de 150 000 FCFP à verser à M. H et Mme C.

**D E C I D E :**

Article 1er : La requête de M. F et Mme D est rejetée.

Article 2 : M. F et Mme D verseront une somme de 150 000 FCFP à M. H et Mme C au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Les conclusions présentées par M. H et Mme C au titre de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme sont rejetées.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à M. M F et Mme B D, à M. E H et Mme L C et à la Polynésie française.

Délibéré après l'audience du 8 novembre 2022, à laquelle siégeaient :

M. Devillers, président,

M. Graboy-Grobescio, premier conseiller,

M. Boumendjel, premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 22 novembre 2022.

Le rapporteur,

A K

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,

N°2200129