

## Décision du Tribunal administratif n° 2200181 du 06 décembre 2022

Tribunal administratif de Polynésie française

1ère Chambre

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 5 mai 2022, l'association " A Paruru Ana'e Te Otu'e Nuuroa - Protégeons Nuuroa ", représentée par son président, demande au tribunal d'annuler la décision du 8 mars 2022 par laquelle le ministre du logement et de l'aménagement a autorisé la société Imagine Promotion à construire quinze maisons mitoyennes, une aire de jeux, un local déchets ainsi que trois places de parking visiteurs sur la parcelle n° AB 290 - Terre propriété Martial Sage Surplus - située à Punaauia.

Elle soutient que :

- le permis de construire attaqué ne fait pas mention de la présence, sur la parcelle d'assiette du projet, d'une ancienne maison d'habitation ni n'évoque le dépôt d'un permis de démolir ; il est indispensable de s'assurer, avant le début des travaux, que cette construction est exempte d'amiante ; toutes les dispositions devront être prises, lors de sa démolition, pour éviter des émanations de poussières chargées d'amiante dans l'environnement immédiat ;

- le projet de lotissement va induire un flux supplémentaire de véhicules générant des risques en termes de sécurité pour les riverains, notamment les piétons et cyclistes ainsi que des nuisances dues à un dégagement de poussière à partir d'une servitude en sol naturel ;

- des ralentisseurs doivent être mis en place tant dans le nouveau lotissement que sur la servitude actuelle ; l'ensemble des candélabres prévus par le projet, qui sont source de nuisances, doivent être retirés pour ne conserver, le cas échéant, que des potelets d'éclairage dont la hauteur sera inférieure à un mètre ;

- le projet est irrégulier en ce qu'il est prévu l'implantation d'un local poubelles à l'entrée du lotissement ce qui va créer des nuisances en termes d'odeurs et de présence d'animaux et de nuisibles ; ce local poubelle doit être déplacé en fond de parcelle, ce qui permettrait aux engins communaux en charge du ramassage des ordures de disposer de plus d'espace pour manœuvrer en sécurité lors de la collecte des ordures ;

- le poste de refoulement des eaux usées du futur lotissement situé à côté du local poubelle est également source de nuisances ; il doit être déplacé à plus de 50 mètres du " tabouret existant " pour éviter tout nouveau désagrément aux riverains ;

- différentes espèces végétales, particulièrement des frangipaniers, situées sur la parcelle d'assiette du projet doivent être conservées, de même que des tamariniers situés le long de la rivière Punaruu qui contribuent à la stabilité de cette zone et constituent un excellent drain pour les eaux de ruissellement.

Par un mémoire en défense, enregistré le 8 juillet 2022, la Polynésie française conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir à titre principal que la requête est irrecevable à défaut de qualité pour agir tant de l'association requérante que de son président, et, à titre subsidiaire, que les moyens exposés dans la requête ne sont pas fondés.

Par un mémoire enregistré le 29 juillet 2022, la société Imagine Promotion, représentée par la Selarl GroupAvocats, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 150 000 F CFP soit mise à la charge de l'association requérante au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir, à titre principal, que la requête est irrecevable à défaut de notification du recours tel que prescrit à l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme et d'intérêt pour agir de l'association A Paruru Ana'e Te Otu'e Nuuroa - Protégeons Nuuroa et, subsidiairement, que les moyens de la requête 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'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. E,
- les conclusions de Mme D de Saint-Germain, rapporteure publique,
- les observations de M. B représentant l'association A Paruru Ana'e Te Otu'e Nuuroa - Protégeons Nuuroa, celles de Mme A pour la Polynésie française et celle de Me Kretly pour la société Imagine Promotion.

Considérant ce qui suit :

1. Par une décision du 8 mars 2022, le ministre du logement et de l'aménagement a autorisé la société Imagine Promotion à construire quinze maisons mitoyennes, une aire de jeux, un local déchets ainsi que trois places de parking visiteurs sur la parcelle n° AB 290 - Terre propriété Martial Sage Surplus - située à Punaauia. Par la présente requête, l'association " A Paruru Ana'e Te Otu'e Nuuroa - Protégeons Nuuroa " demande l'annulation de cette décision.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. En premier lieu, contrairement à ce que soutient l'association " A Paruru Ana'e Te Otu'e Nuuroa - Protégeons Nuuroa ", le plan topographique que comporte le projet soumis au service d'instruction fait figurer une construction existante sur la parcelle d'assiette du projet, également représentée dans l'extrait de plan cadastral versé aux débats. Si l'association requérante soutient que le dossier de demande ne fait pas état du dépôt d'un permis de démolir, elle ne se fonde sur aucun texte permettant de justifier le dépôt d'une demande d'une telle autorisation. Si elle fait également état de ce que la démolition du bâtiment existant implique des précautions particulières dans le cas de la présence d'amiante, cet élément de contestation est relatif à l'exécution de l'autorisation de travaux en litige et demeure sans incidence sur sa légalité.

3. En deuxième lieu, 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. (). § 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. () ".

4. Aux termes de l'article UCa 3.1 du PGA de la commune de Punaauia : " Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée inscrite au cadastre ou à une servitude de passage. (). Les accès doivent présenter des caractéristiques techniques permettant une bonne desserte des parcelles et des constructions tant par les piétons que par les engins de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours, les véhicules de services tels que ceux assurant la collecte des ordures ménagères, les camions de livraison. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. ". L'article UCa 3.2 du même document dispose que " les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. L'emprise des voies doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre I de l'article 8 du présent règlement ".

5. Il ressort des pièces du dossier, particulièrement de la notice descriptive, que l'accès au terrain du projet " se fait depuis la voie communale RT 14 Aroa Ta Hiti et la servitude Aroa Gueirard se trouvant au Sud de la parcelle ". Si l'association requérante fait valoir que le projet en cause va induire un flux supplémentaire de véhicules générant des risques en termes de sécurité pour les riverains, notamment les piétons et cyclistes, il ne ressort pas des pièces du dossier que la desserte du projet " Le village des pêcheurs " en litige, qui comprend principalement la réalisation de quinze maisons mitoyennes de type F5, doive s'effectuer dans des conditions qui ne répondent pas à l'importance ou à la destination de l'ensemble de constructions envisagées s'agissant de la capacité du chemin d'accès au projet, d'une largeur au demeurant de 6 mètres comme mentionné dans l'avis favorable du maire de Punaauia du 16 novembre 2021, à supporter en toute sécurité des flux de véhicules des occupants ou de visiteurs du lotissement, pour lesquels des places de stationnement sont prévues, ou encore en ce qui concerne les caractéristiques de la voie de desserte, au regard de la circulation et l'intervention des engins de secours et de lutte contre l'incendie. De plus, il ne ressort pas des pièces du dossier que les engins communaux utilisés pour le ramassage des ordures générées par les unités d'habitation que contient le projet disposeraient d'un accès et d'un espace insuffisants pour manœuvrer en sécurité. Par ailleurs, la circonstance que des nuisances dues à un dégagement de poussière à partir d'une servitude en sol

naturel pourraient être relevées par les riverains est sans incidence sur la légalité de l'autorisation critiquée.

6. En troisième lieu, en faisant valoir que des ralentisseurs doivent être mis en place tant dans le nouveau lotissement que sur l'emprise de la servitude actuelle et que l'ensemble des candélabres prévus par le projet, qui sont source de nuisances, doivent être retirés pour ne conserver, le cas échéant, que des " potelets d'éclairage dont la hauteur sera inférieure à un mètre ", l'association requérante n'établit aucune méconnaissance des dispositions du PGA de la commune de Punaauia et ne renvoie en réalité qu'à d'autres éléments relatifs à l'exécution de l'autorisation contestée, également sans incidence sur sa légalité.

7. En quatrième lieu, en se bornant à faire valoir que la décision en litige est irrégulière en ce qu'elle a autorisé l'implantation d'un " local déchets " à l'entrée du lotissement, ce qui va créer des nuisances olfactives et attirer des animaux et des nuisibles, et que ce local poubelle doit être déplacé en fond de parcelle, l'association requérante n'établit aucune méconnaissance de la réglementation en vigueur, notamment du règlement du PGA de la commune de Punaauia.

8. En cinquième lieu, il ressort des pièces du dossier que la cellule " Travaux immobiliers " de la direction de la construction et de l'aménagement, saisie de la demande d'autorisation de travaux en litige, a émis un avis favorable s'agissant de l'" hygiène des constructions ". Si l'association requérante soutient que le poste de refoulement des eaux usées du futur lotissement situé à côté du local poubelle est également source de nuisances et qu'il doit être déplacé à plus de 50 mètres du " tabouret existant " pour éviter tout nouveau désagrément aux riverains, elle n'établit ni même n'allègue aucune méconnaissance du projet aux règles d'urbanisme et d'aménagement en vigueur.

9. En dernier lieu, aux termes de l'article UCa 13.1 du PGA de la commune de Punaauia : " Au moins 30 % des espaces libres doivent être traités en espaces verts, ils doivent faire l'objet de traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations diverses des parties minérales. () 13. 2 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. 13.3 - Les espaces non bâtis devront recevoir un traitement paysager permettant à la végétation de se développer. Celles-ci devront être fréquemment entretenues. () ".

10. En se bornant à formuler des recommandations visant à la protection impérative de différentes espèces végétales, particulièrement de frangipaniers situés sur la parcelle d'assiette du projet, ainsi que de tamariniers situés le long de la rivière Punaruu qui contribuent à la stabilité de cette zone et constituent un excellent drain pour les eaux de ruissellement, l'association requérante n'établit ni même n'allègue, là encore, aucune méconnaissance des règles d'urbanisme et d'aménagement. En tout état de cause, il ressort des pièces du dossier que le projet critiqué prévoit une surface construite totale de 2 462 m<sup>2</sup> " clos " et 1 661 m<sup>2</sup> de " couvert " sur une parcelle d'assiette de 9 273 m<sup>2</sup>, avec une surface végétalisée supérieure à 30 % des espaces libres, tel que prescrit à l'article UCa 13.1 du PGA.

11. Il résulte de ce qui précède que, sans qu'il soit besoin de statuer sur les fins de non-recevoir opposées en défense, l'association " A Paruru Ana'e Te Otu'e Nuuroa - Protégeons Nuuroa " n'est pas fondée à demander l'annulation de la décision qu'elle conteste.

Sur les frais liés au litige :

12. Dans les circonstances de l'espèce, il n'y a pas lieu de faire application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

D E C I D E :

Article 1er : La requête de l'association " A Paruru Ana'e Te Otu'e Nuuroa - Protégeons Nuuroa " est rejetée.

Article 2 : Les conclusions présentées par la société Imagine Promotion au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à l'association " A Paruru Ana'e Te Otu'e Nuuroa - Protégeons Nuuroa ", à la Polynésie française et à la société Imagine Promotion.

Délibéré après l'audience du 22 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 6 décembre 2022.

Le rapporteur,

A E

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°2200181