

Décision du Tribunal administratif n° 2200210 du 06 décembre 2022

Tribunal administratif de Polynésie française

1ère Chambre

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 20 mai 2022, Mme I C, représentée par Me Usang, demande au tribunal :
1°) d'annuler le permis de construire du 9 mars 2022 par lequel le vice-président de la Polynésie française a autorisé M. F et Mme E à réaliser une maison d'habitation avec piscine sur la parcelle n° V 1566 (lot n° 485 du lotissement " Pamatai Hills ") située sur le territoire de la commune de Faa'a ;
2°) de mettre à la charge de M. F et Mme E la somme de 256 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la requête est recevable ;
- elle ne peut plus installer sa clôture en limite séparative car les bénéficiaires du permis de construire qu'elle conteste ont " taillé à la limite du terrain qui les sépare " ;
- le permis de construire litigieux a pour effet de supprimer de manière dangereuse le talus qui sépare les lots n° 484 et 485 ; il s'agit d'un talus de protection prévu par le plan de terrassement du lotisseur ; sa suppression contrevient à l'article 13-1 du règlement de construction du lotissement " Pamatai Hills " aux termes duquel les terrassements doivent laisser libre une distance minimale de 1 mètre par rapport à la limite séparative des lots en respectant les pentes liées à la nature du sol.

Par un mémoire en défense, enregistré le 26 juillet 2022, la Polynésie française conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir que les moyens exposés dans la requête ne sont pas fondés.

Par un mémoire enregistré le 19 août 2022, M. F et Mme E, représentés par la Selarl GroupAvocats, concluent au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge de Mme C la somme de 200 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils font valoir 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. Graboy-Grobescio, rapporteur,
- les conclusions de Mme G de Saint-Germain, rapporteure publique,
- les observations de Me Mendiola représentant Mme C, celles de Mme A pour la Polynésie française et celles de Me Kretly pour M. F et Mme E.

Considérant ce qui suit :

1. Par une décision du 9 mars 2022, le vice-président de la Polynésie française a autorisé M. F et Mme E à réaliser une maison d'habitation avec piscine sur la parcelle n° V 1566 (lot n° 485 du lotissement " Pamatai Hills ") située sur le territoire de la commune de Faa'a. Par la présente requête, Mme C demande l'annulation de cette décision.

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. (). § 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. Il résulte notamment des dispositions qui précèdent qu'un permis de construire est délivré sous réserve du droit des tiers et n'a notamment pas pour objet de sanctionner la méconnaissance des dispositions du code civil. Dès lors, le moyen tiré par Mme C de ce qu'elle ne peut plus édifier sa clôture au motif que les bénéficiaires du permis de construire en litige " ont taillé à la limite du terrain qui les sépare ", qui peut être regardé comme un grief tenant à l'emplacement de la clôture entre deux parcelles privées, est inopérant et doit être écarté.

4. Aux termes de l'article 13-1 du règlement de construction du lotissement " Pamatai Hills " approuvé par arrêté n° 7846 MET du 21 août 2014 : " Chaque lot bénéficie d'un terrassement préalable pour permettre l'implantation d'une construction. / Des terrassements supplémentaires resteront toutefois possibles dans la mesure où ils seraient rendus nécessaires par la conception architecturale du bâtiment et l'implantation de ses dépendances. Ils ne devront alors pas entraîner de risques ou inconvénients pour les terrains ou voies en contrebas. Ils doivent laisser libre une distance minimale d'un mètre par rapport à toute limite en respectant en outre les pentes liées à la nature du sol. / De tels travaux ne devront pas porter atteinte aux talus existants ou à leur stabilité. L'article 13-4 de ce règlement dispose que " Compte tenu des talus en place, il n'y a pas lieu de construire de murs de soutènement () dominant des limites ou des voies et la mise en place de remblais est normalement interdite dans ces secteurs. Sous réserve d'une étude géotechnique le permettant, des dispositifs de soutènement limités à une hauteur de 2,50 mètres restent éventuellement possibles à l'intérieur des lots pour asseoir un élément d'une construction ou contribuer à l'aménagement de ses abords ou d'un jardin, sous réserve

d'être réalisées en gabions ou en utilisant le système des barrettes pour " murs végétaux " (). Leur base doit toutefois se trouver à plus de 2 mètres de toute limite et respecter les dispositions résultant de l'application des articles 6-5 et 7-10 à propos des risques naturels majeurs. (). / Si exceptionnellement, des problèmes de sécurité devaient imposer sur un talus en déblai existant un revêtement de type " gunitage ", celui-ci sera obligatoirement teinté en couleur de type ocre ou vert bronze afin de limiter au maximum son impact visuel. () ".

5. Il ressort des pièces du dossier, particulièrement de la notice descriptive du dossier de demande de permis de construire, que le projet soumis à autorisation prévoit une clôture en limite parcellaire au droit du lot n° 484 où doit être réalisé un mur maçonné badigeonné de blanc. Ladite notice rappelle également la présence d'un talus ainsi que d'une végétation " faisant déjà office d'écran favorisant intimité et sécurité ". De plus, il résulte des termes mêmes de l'autorisation attaquée que le permis de construire en litige est délivré sous réserve que les travaux soient réalisés par une personne ou un organisme compétent en suivant les prescriptions de l'" étude géotechnique préliminaire de mission G1 " de la société " apiGEO " du 1er septembre 2021. Cette étude précise notamment qu'" au vu de la configuration du terrain en place et des constructions projetées ", il convient de " respecter une distance de retrait entre la construction et la tête du talus aval au moins égale à la hauteur du talus ". Le permis de construire litigieux prend également soin de préciser aux bénéficiaires que l'ensemble des dispositions du cahier des charges du lotissement " Pamatai Hills " est applicable au projet en cause et que le projet est implanté dans une zone à risque de mouvement de terrain susceptible d'affecter la parcelle à construire comme les terrains avoisinants. Ainsi, contrairement à ce que soutient la requérante, qui se borne à faire état d'un plan en coupe en limite parcellaire côté piscine, il ne ressort pas des pièces du dossier que le permis de construire en litige ait eu pour objet d'autoriser la suppression du talus protecteur qui sépare les lots n° 484 et 485 en partie Nord du projet et de créer une situation de danger. En tout état de cause, si le projet achevé ne respecte pas les prescriptions susmentionnées du permis de construire s'agissant de la prise en compte du terrain naturel, cet élément de contestation est relatif à l'exécution du permis de construire en cause et n'a pas d'incidence sur sa légalité.

6. Il résulte de ce qui précède que Mme C n'est pas fondée à demander l'annulation de la décision qu'elle conteste.

Sur les frais liés au litige :

7. 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 Mme C est rejetée.

Article 2 : Les conclusions présentées par M. F et Mme E au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à Mme I C, à la Polynésie française et à M. H F et Mme B E.

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 Graboy-Grobescio

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°2200210