

Décision du Tribunal administratif n° 2200261 du 13 décembre 2022

Tribunal administratif de Polynésie française

1ère Chambre

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires enregistrés les 23 et 28 juin, 12 juillet, 29 septembre et 16 novembre 2022, le syndicat des copropriétaires de la résidence Muaraa, représenté par Me Mestre, demande au tribunal :

1°) d'annuler le permis de construire du 29 mars 2022 par lequel le vice-président de la Polynésie française a autorisé la SA Camelia, représentée par M. A, à réaliser des travaux de construction d'un mur de soutènement et de clôture sur la parcelle n° N 16 (Terre Auae parcelle) située à Faa'a ;

2°) de mettre à la charge de la Polynésie française la somme de 280 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- la requête est recevable ;
- l'accord du propriétaire voisin, tel que prescrit à l'article LP. 364-1 du code de l'aménagement de la Polynésie française, ne figure pas dans le dossier de demande de permis de construire ; l'ouvrage de soutènement constitue une construction au sens de l'article précité, non assimilable à une clôture et ne se confondant pas avec le mur de clôture, nécessitant ainsi un accord préalable du syndicat des copropriétaires de la résidence Muaraa ;
- la SA Camelia n'a pas justifié de son droit à l'opération de construction sur la parcelle n° N 16 alors que cette parcelle appartient à la SCI Mananui et à la société Hôtel Tahiti, ce qui méconnaît l'article A. 114-8 du code de l'aménagement de la Polynésie française ; le dossier de demande de permis de construire était entaché d'erreurs concernant l'identité du pétitionnaire, la SA Camélia, dont le siège n'était nullement en Polynésie française et dont le représentant n'était pas M. A ;
- si la SCI Mananui allègue que le " changement d'attributaire " du permis de construire a bien été publié par voie d'affichage sur le site des travaux en versant aux débats un procès-verbal de constat du 4 juillet 2022, le procédé est grotesque puisqu'en réalité la SA Camelia a modifié de façon manuscrite sur le panneau d'affichage du permis de construire la mention de l'attributaire en raturant son nom et en surajoutant celui de la SCI Mananui ;
- le permis de construire contesté méconnaît l'article LP. 114-7 §3 du code de l'aménagement de la Polynésie française dès lors que le dossier de demande de permis de construire ne comporte aucune justification d'une demande ou d'une autorisation d'abattre les arbres qui l'ont été ;
- les dispositions de l'article LP. 114-9 du code de l'aménagement de la Polynésie française sont méconnues en ce que le dossier de demande, qu'il s'agisse du descriptif sommaire ou des autres pièces, ne comporte pas de documents graphiques ou photographiques justifiant de l'insertion dans l'environnement et de l'impact visuel des constructions à intervenir ; ni le descriptif sommaire des travaux, ni le plan de situation, le plan de masse ou le plan de coupe ne répondent aux prescriptions de l'article LP. 114-9 ;

- l'autorisation accordée méconnaît l'article D. 332-6 du code de l'aménagement de la Polynésie française dès lors que les travaux autorisés concernent l'édification d'un mur de clôture d'une hauteur pouvant excéder deux mètres longeant la parcelle n° N 17 sur laquelle se trouve édifiée la résidence " Muaraa " ;
- la parcelle d'assiette des travaux autorisés est classée dans la catégorie des niveaux de risque fort concernant la submersion marine (houle) alors qu'aucune étude technique ne permet d'attester que le projet assure la sécurité des biens et des personnes ;
- les travaux autorisés rendent impossible le passage public en bordure du rivage alors même que l'arrêté du 31 mars 2021 autorisant le transfert de l'autorisation d'occupation temporaire de divers emplacements du domaine public maritime situés à Faa'a au profit de la SA Camelia, l'imposait.

Par des mémoires enregistrés les 27 août et 21 octobre 2022, la SCI Mananui, représentée par la Selarl MLDC, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 250 000 F CFP soit mise à la charge du syndicat des copropriétaires de la résidence Muaraa au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que la requête est irrecevable faute d'intérêt pour agir du syndicat des copropriétaires de la résidence Muaraa qui conteste une construction de très modeste importance et que les moyens de la requête ne sont pas fondés.

Par des mémoires enregistrés les 30 août et 8 novembre 2022, la Polynésie française conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir que la requête est irrecevable en ce que syndicat des copropriétaires de la résidence Muaraa ne justifie en rien de l'accomplissement des formalités de notification prescrites à l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme et que les moyens de la requête ne sont pas fondés, tant en fait qu'en droit.

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. G,
- les conclusions de Mme E de Saint-Germain, rapporteure publique,
- les observations de Me Mestre représentant le syndicat des copropriétaires de la résidence Muaraa, celles de Me Varrod pour la SCI Mananui et celles de M. C pour la Polynésie française.

Considérant ce qui suit :

1. Par une décision du 29 mars 2022, le vice-président de la Polynésie française a autorisé la SA Camelia, représentée par M. A, à réaliser des travaux de construction d'un mur de soutènement et de clôture sur la parcelle n° N 16 (Terre Auae parcelle) située à Faa'a. Par la présente requête, le syndicat

des copropriétaires de la résidence Muaraa 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. L'article LP. 114-9 de ce code dispose que " § 1 - () Le dossier de demande de permis de construire doit être accompagné d'un projet architectural. Ce projet architectural définit, par des plans et, le cas échéant par des documents écrits, l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs. Il précise, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords. () ".

4. L'article A. 114-8 du code précité dispose que : " 1.- La demande d'autorisation de travaux immobiliers est établie conformément à un modèle type. / Elle est présentée : soit par le propriétaire ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux ; soit, en cas d'indivision, par un ou plusieurs co-indivisaires ou leur mandataire ; () ". Aux termes de l'article A. 114-9 de ce code, la demande de permis de construire comporte " l'attestation du ou des demandeurs qu'ils remplissent les conditions définies à l'article A.114-8 pour déposer une demande de permis ".

5. Il résulte de ces dispositions que les demandes d'autorisation de travaux immobiliers doivent comporter l'attestation du pétitionnaire qu'il remplit les conditions définies à l'article 114-8 du code de l'aménagement de la Polynésie française cité ci-dessus. Les autorisations d'utilisation du sol, qui ont pour seul objet de s'assurer de la conformité des travaux qu'elles autorisent avec la législation et la réglementation d'urbanisme, étant accordées sous réserve du droit des tiers, il n'appartient pas à l'autorité compétente de vérifier, dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis, la validité de l'attestation établie par le demandeur. Ainsi, sous réserve de la fraude, le pétitionnaire qui fournit l'attestation prévue à l'article A. 114-8 du code doit être regardé comme ayant qualité pour présenter sa demande. Toutefois, lorsque l'autorité saisie d'une telle demande de permis de construire vient à

disposer au moment où elle statue, sans avoir à procéder à une mesure d'instruction lui permettant de les recueillir, d'informations de nature à établir son caractère frauduleux ou faisant apparaître, sans que cela puisse donner lieu à une contestation sérieuse, que le pétitionnaire ne dispose, contrairement à ce qu'implique l'article A. 114-8 du code de l'aménagement de la Polynésie française, d'aucun droit à la déposer, il lui revient de refuser la demande de permis pour ce motif.

6. En premier lieu, il est constant que la demande de permis de construire a été formée pour la SA Camelia et que le formulaire de demande a été signé par M. F, architecte et mandataire de cette société. Si le syndicat des copropriétaires de la résidence Muaraa soutient que la SA Camelia n'a pas justifié de son droit à l'opération de construction sur la parcelle n° N 16 alors que cette parcelle appartient à la SCI Mananui et à la société Hôtel Tahiti, il ressort du point 8 du formulaire de demande de permis de construire, versé aux débats, que M. F, ci-dessus mentionné, en sa qualité de mandataire de la société pétitionnaire a attesté avoir qualité pour demander l'autorisation de construire en litige, certifiant au surplus exacts les renseignements fournis dans le cadre de sa demande. Dans ces conditions, le moyen tiré de ce qu'il n'est pas justifié de la qualité de la SA Camelia de son droit à construire sur la parcelle N 16 doit être écarté. Par ailleurs, la circonstance que le formulaire de demande de permis de construire renseigné par l'architecte précité ait mentionné le nom de M. B A, qui préside la société Hôtel Tahiti, comme représentant de la SA Camelia, n'a pas d'incidence sur la légalité de l'acte contesté.

7. Si le syndicat requérant critique la régularité de l'affichage sur le site des travaux du permis de construire litigieux après son transfert au profit de la SCI Mananui, le 22 juin 2022, cette circonstance, alors que l'autorisation de transfert d'un permis de construire a pour seul effet de constater le changement de bénéficiaire de l'autorisation de construire, est postérieure à la date de délivrance du permis de construire en cause et n'a pas d'incidence sur sa légalité.

8. En deuxième lieu, aux termes de l'article A. 114-9 § 2 du même code : " Sont joints à la demande de permis de construire : a) Un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune ; b) Dans les zones soumises à conservation cadastrale, un extrait du plan cadastral du terrain datant de moins de six (6) mois. Dans les zones non cadastrées, tout autre plan permettant de localiser le terrain ; c) Le projet architectural défini à l'article LP. 114-9 et comprenant les pièces mentionnées aux articles A. 114-10, A. 114-10-1 et, le cas échéant, à l'article A. 114-11 du présent code. Lorsque le projet porte exclusivement sur des travaux intérieurs, les pièces exigées au titre du projet architectural ne sont pas nécessaires. d) Une note descriptive des travaux projetés, des matériaux mis en œuvre et le coût global des travaux. () ".

9. L'article LP. 362-3 du code de l'aménagement de la Polynésie française dispose que " Par exception aux dispositions précédentes, ne génèrent pas de prospects : () Les murs de clôture et les murs de soutènement ; (). ". Aux termes de l'article LP. 364-1 de ce code : " () / L'implantation de constructions contiguës ou mitoyennes, à l'exception des clôtures contiguës d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres, doit faire l'objet d'accords entre les propriétaires intéressés. Ces accords doivent comporter obligation, pour les propriétaires voisins, de construire, soit en contiguïté, soit en mitoyenneté. /

L'implantation d'une construction ne respectant pas les prospects vis-à-vis d'une limite de propriété peut être autorisée avec l'accord du propriétaire voisin. () ".

10. L'article A. 114-2 de ce code dispose que : " Sont dispensés d'autorisation de travaux immobiliers, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un site classé : () g) Les clôtures d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres, à l'exception de celles réalisées en bordure du domaine public ; () ".

11. Il ressort des pièces du dossier, notamment d'un procès-verbal de constat établi le 2 juin 2022, que le mur de soutènement implanté en limite de propriété est d'une hauteur de l'ordre de 1,20 à 1,40 mètre par rapport au sol du terrain de la copropriété de la résidence Muaraa pour un linéaire de 32,32 mètres. Il ressort également de plans en coupe du mur de clôture et de soutènement versés aux débats que la clôture prévue au droit de la propriété voisine sur le mur de soutènement est autorisée, pour partie du linéaire, pour une hauteur de mur en parpaing de deux mètres et, pour la partie sur enrochement, pour une hauteur de 1,80 mètre en grillage rigide. Dans ces conditions, la réalisation du mur de clôture, dont la hauteur ne peut être appréciée qu'à partir du fonds privé contiguë le plus haut, ne nécessite pas d'accords entre les propriétaires intéressés au sens et pour l'application de l'article LP. 364-1 précité du code de l'aménagement de la Polynésie française. Il en est ainsi également s'agissant du mur de soutènement susmentionné, qui, répondant à une fonction qui n'est pas celle dévolue à un mur de clôture, bien qu'implanté en limite séparative, n'est pas une construction qui génère des prospects.

12. En troisième lieu, l'autorisation d'abattage d'arbres, exigible sur le fondement d'une réglementation distincte de celle de l'urbanisme, ne figure pas parmi les pièces limitativement énumérées par les dispositions des articles A. 114-9, A. 114-10, A. 114-10-1 et A. 114-11 du code de l'aménagement de la Polynésie française relatives à la composition du dossier de demande d'autorisation de travaux immobiliers. Par suite, le syndicat de copropriétaires requérant ne peut utilement faire valoir qu'elle ne figure pas au dossier de demande de permis de construire en litige.

13. En quatrième lieu, le syndicat requérant ne peut utilement se fonder sur les dispositions de l'article LP. 114-9 précité du code de l'aménagement de la Polynésie française pour exiger la justification de l'insertion des " constructions à intervenir " dans l'environnement et leur impact visuel dès lors que ces dispositions ne s'appliquent qu'aux " bâtiments ", et non aux constructions consistant en l'espèce en un mur de soutènement et en un mur de clôture. De plus, en se bornant à faire valoir que, ni le descriptif sommaire des travaux, ni le plan de situation, le plan de masse ou encore le plan de coupe ne répondent aux prescriptions de l'article LP. 114-9 du code de l'aménagement de la Polynésie française, le syndicat des copropriétaires de la résidence Muaraa n'assortit son moyen tiré de l'incomplétude du projet architectural d'aucune précision permettant d'en apprécier le bien-fondé. En tout état de cause, le descriptif sommaire et les documents graphiques du projet architectural permettent d'apprécier l'implantation des ouvrages en litige.

14. En cinquième lieu, si le syndicat des copropriétaires de la résidence Muaraa se prévaut des dispositions de l'article D. 332-6 du code de l'aménagement de la Polynésie française qui dispose

notamment que " Les haies et clôtures bordant ou entourant les propriétés doivent être maintenues en état et leur aspect ne doit pas être offensant pour la vue. () ", cet article relève de la section 3 " Haies et clôtures " prévue au chapitre 2 " Des constructions à usage d'habitation ", lui-même inclus dans le titre 3 relatif au " Règlement de construction ". Par suite, alors que l'opération en litige ne consiste qu'en l'édification de murs de soutènement et de clôture indépendamment de tout projet de bâtiment d'habitation, le syndicat requérant ne peut utilement invoquer les dispositions de l'article D. 332-6 qui s'insèrent dans le chapitre 2 précité " applicable à la construction de nouveaux bâtiments d'habitation et à la transformation de bâtiments d'habitation existants, lorsque cette transformation affecte le gros oeuvre ou l'économie générale des bâtiments ou intéresse des parties susceptibles d'être aménagées conformément à ces dispositions. ".

15. En sixième lieu, aux termes de l'article A. 114-10-1 du code de l'aménagement de la Polynésie française : " Des pièces supplémentaires peuvent être exigées en fonction de la situation ou la nature du projet, notamment : d) lorsque la construction projetée est subordonnée, par un plan de prévention des risques approuvé, à la réalisation d'une étude préalable permettant d'en déterminer les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation, une attestation établie par l'architecte du projet ou par un bureau d'études compétent certifiant la réalisation de cette étude et constatant que le projet prend en compte ces conditions au stade de la conception ; ". En l'espèce, le dossier de demande de permis de construire n'avait pas à comporter l'étude susmentionnée dès lors qu'aucun plan de prévention des risques n'a été approuvé pour la commune de Faa'a.

16. En tout état de cause, en ce qui concerne le risque de submersion marine, il ressort des pièces du dossier que la " Cellule études et conseils en aménagement " de la direction de la construction et de l'aménagement a émis un avis technique sur l'exposition du projet aux risques naturels, le 27 janvier 2022, avant la délivrance de l'autorisation contestée. Dans cet avis, l'ingénieur en charge de la prévention des risques naturels a indiqué qu'une grande partie du projet est implantée " en zone d'aléa fort de submersion marine cyclonique, zone caractérisée par une bande forfaitaire étendue sur une largeur de 20 mètres depuis la ligne de rivage compte tenu de la situation du site en face de la passe de Papeete ". Cet avis indique également qu'" au vu de la configuration prévue des ouvrages (perpendicularité avec le littoral, établissement en tête d'enrochement littoral existant, soutènement de terre), la gêne occasionnée sur l'écoulement des eaux en cas de submersion semble très limitée. De plus, de par la nature même des ouvrages, les enjeux exposés semblent très faibles ". Un avis favorable a ainsi été émis au titre de la prévention des risques naturels, sous réserve de fournir une " attestation assurant la réalisation d'une étude géotechnique et l'intervention d'un bureau d'études structure en phase d'exécution ". Conformément à cet avis, le pétitionnaire a produit une " attestation d'étude technique pour la conception du projet ", du 27 janvier 2022, certifiant que " des études géotechniques et de structures seront réalisées tenant compte de l'ensemble des risques naturels pouvant impacter ou menacer le projet considéré ou ses avoisinants et que celui-ci, en cas d'absence de contre-indications à sa réalisation, tiendra compte des conclusions des rapports d'études au stade de son exécution ". Sur ce point, l'autorisation en litige a été accordée sous la condition, pour l'auteur du projet, de se conformer "

en matière de risques naturels " aux prescriptions émises par la " Cellule études et conseils en aménagement " mentionnée plus haut et dont une copie de son avis est jointe au permis de construire litigieux. Dans ces conditions, alors que le respect des études techniques à produire relève de la bonne exécution du permis de construire, l'autorité administrative a pu autoriser les travaux de construction en cause sans entacher sa décision d'illégalité au regard de la prise en compte du risque de submersion marine en période de forte houle et de ses effets sur les parcelles N 16 et N 17.

17. En dernier lieu, le permis de construire en litige n'ayant pas pour objet d'autoriser l'occupation temporaire de divers emplacements du domaine public maritime, le syndicat des copropriétaires de la résidence Muaraa ne peut utilement faire valoir que les travaux autorisés rendent impossible le passage public en bordure du rivage alors même que l'arrêté du 31 mars 2021 autorisant le transfert de l'autorisation d'occupation temporaire de divers emplacements du domaine public maritime situés à Faa'a au profit de la SA Camelia l'imposait.

18. Il résulte de tout ce qui précède que, sans qu'il soit besoin de statuer sur les fins de non-recevoir opposées en défense par la SCI Mananui et la Polynésie française, le syndicat des copropriétaires de la résidence Muaraa n'est pas fondé à demander l'annulation du permis de construire qu'il conteste.

Sur les frais liés au litige :

19. 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 mettre à la charge du syndicat des copropriétaires de la résidence Muaraa la somme de 150 000 F CFP à verser à la SCI Mananui au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

D E C I D E :

Article 1er : La requête du syndicat des copropriétaires de la résidence Muaraa est rejetée.

Article 2 : Le syndicat des copropriétaires de la résidence Muaraa versera à la SCI Mananui la somme de 150 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié au syndicat des copropriétaires de la résidence Muaraa, à la SCI Mananui et à la Polynésie française.

Délibéré après l'audience du 6 décembre 2022, à laquelle siégeaient :

M. Devillers, président,

M. Graboy-Grobesco, premier conseiller,

M. Boumendjel, premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 13 décembre 2022.

Le rapporteur,

A G

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°200261