

Décision du Tribunal administratif n° 2300465 du 18 octobre 2023

Tribunal administratif de Polynésie française

Vu la procédure suivante :

Par une requête, enregistrée le 2 octobre 2023, complétée par un mémoire de production de pièces enregistré le 17 octobre 2023, M. D F et M. I C, représentés par Me Varrod, demandent au juge des référés :

- de prononcer la suspension du permis de construire n°23-0057-03 DCA/CTI.TRV du 28 mars 2023 accordé à M. et Mme Le Bail, sur la parcelle n°KH 243, terre Tuava 4, lot 2 - Plateau de Puunui à Toahotu, ainsi que les avenants du 9 mai et du 26 juillet 2023, ensemble le rejet du 27 juillet 2023 de leur recours administratif contre ce permis de construire ;
- de condamner la Polynésie française à leur verser la somme de 100 000 FCFP chacun au titre de l'article 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

Sur la condition d'urgence : les travaux sont en cours et l'urgence est donc présumée ;

Sur le doute sérieux sur la légalité des décisions attaquées :

- l'avis de l'association syndicale du lotissement n'a pas été produit en méconnaissance de l'article A. 114-10 du code de l'aménagement et de l'article XII du règlement de construction du 8 novembre 2022 ; le courrier " d'autorisation " daté du 1er avril 2023 signé par M. E est dépourvu de valeur ; M. Le Bail, en sa qualité de président de l'association syndicale, n'avait aucun pouvoir pour autoriser la construction d'un immeuble au sein du lotissement, prérogative du seul conseil syndical ;
- l'état initial du terrain ne fait pas l'objet d'une description complète en méconnaissance des articles A.114-11 et A.114-10 du code de l'aménagement ; la notice architecturale indique " aucune présence d'ouvrages sur la parcelle " alors qu'il existe déjà une clôture et plusieurs terrassements, et les plans en coupe ne font pas état des terrassements réalisés, ni des clôtures présentes sur le terrain ; la qualification retenue du " contexte du terrain " dans le formulaire de permis de construire est incorrecte : les propriétaires ont coché la case " viabilisé " et non la case " terrassements existants " ; le type de clôture prévu en limite de propriété avec M. F n'est pas précisé ;
- l'administration ne pouvait accorder le permis de construire sans s'assurer que les travaux de terrassement et clôture réalisés par les époux Le Bail avant la construction de leur maison avaient été régulièrement autorisés ;
- le dossier de demande de permis de construire est incomplet en ce qui concerne les réseaux d'eau, d'évacuation des eaux usées et d'électricité en méconnaissance de l'article A. 114-10 du code de l'aménagement ;
- si, en l'absence d'autres règles applicables, la hauteur de faitage des bâtiments est fixée en considérant la hauteur de la construction en tout point de la construction et non sur une moyenne établie entre les différentes côtes du terrain, en l'espèce, le règlement de construction du lotissement impose que la hauteur de faitage autorisée soit calculée par rapport à " une enveloppe constituée par les courbes moyennes de niveau du terrain ", c'est-à-dire de tout le terrain à construire ; or ce calcul des

courbes de niveau du terrain n'a pas été réalisé par l'architecte en charge du projet et il était impossible pour l'administration d'accorder le permis de construire ; le terrain est assis sur des courbes moyennes de niveau allant de 345 à 350 mètres d'altitude, si bien que la moyenne devrait logiquement être fixée à 347,5 mètres ; le point le plus haut de la maison est irrégulièrement situé à une altitude de 354,249 mètres (349,279 + 4,97), soit 1,749 mètre en trop par rapport à l'enveloppe des courbes moyennes de niveau du terrain ;

- les articles LP. 114-9 et A. 114-11 du code de l'aménagement imposent la prise en compte de l'impact visuel de la construction ; la note paysagère proposée par l'architecte est très insuffisante sur ce point et les photographies produites le 10 juillet 2023 ne pallient pas ces insuffisances ; le dossier ne fait jamais mention de ce qu'il s'agit de la seule maison dans tout le voisinage qui dispose d'une toiture à un seul pan, laquelle suit la pente du terrain ;

Par un mémoire en défense enregistré le 16 octobre 2023, la Polynésie française conclut au rejet de la requête.

Elle soutient que :

- à titre principal, la requête est irrecevable ; la végétation masquera bientôt la majorité de la construction ; M. G exerce de manière illégale la profession de géomètre topographe en Polynésie française et son attestation doit être écartée ; le plancher de la construction de M. F se trouve à une altitude de 353.96 m et sa vue ne peut être impactée, le point le plus haut du projet contesté étant situé à 354,25 m ; aucune atteinte réelle aux conditions d'occupation, d'utilisation et de jouissance du bien des requérants n'est rapportée ;

- subsidiairement les moyens soulevés ne sont pas de nature à créer un doute sérieux sur la légalité des décisions attaquées.

Par un mémoire en défense enregistré le 16 octobre 2023, M. et Mme Le Bail, représentés par Me Chapoulie, concluent au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge solidaire des requérants la somme de 350 000 FCFP sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- à titre principal, la requête est irrecevable ; le préjudice de vue invoqué n'est pas démontré ; M. G n'est pas géomètre topographe en Polynésie française et son attestation orientée doit être écartée ; la végétation masquera bientôt la majorité de la construction ; la maison litigieuse se situe à 31 mètres de distance et 4,70 mètres plus bas vis-à-vis de celle de M. F, tandis que le lot de M. C se situe encore plus loin ; les requérants devaient s'attendre à ce que les terrains situés en contrebas de chez eux soient un jour construits ;

- l'urgence n'est pas établie alors que les requérants ont attendu plusieurs mois avant d'introduire leurs recours ;

- subsidiairement les moyens soulevés ne sont pas de nature à créer un doute sérieux sur la légalité des décisions attaquées.

Vu :

- les autres pièces du dossier ;

Vu :

- la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 ;
- le code de l'urbanisme ;
- le code de l'aménagement de la Polynésie française ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement convoquées à l'audience.

Après avoir entendu, lors de l'audience publique du 17 octobre 2023 à 14h :

- le rapport de M. M et les observations de Me Varrod pour les requérants, de M J pour la Polynésie française et de Me Chapoulie pour M. et Mme Le Bail. Me Varrod, en réponse aux fins de non-recevoir tirées du défaut d'intérêt pour agir des requérants, expose que ses clients vont subir un préjudice de perte de vue depuis leurs propriétés, bénéficiant jusqu'alors d'une vue plongeante sur la baie de Puunui que la construction d'une largeur de 23 m va obturer.

L'instruction a été close à l'issue de l'audience.

Considérant ce qui suit :

1. Aux termes de l'article L.521-1 du code de justice administrative : " Quand une décision administrative, même de rejet, fait l'objet d'une requête en annulation ou en réformation, le juge des référés, saisi d'une demande en ce sens, peut ordonner la suspension de l'exécution de cette décision, ou de certains de ses effets, lorsque l'urgence le justifie et qu'il est fait état d'un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de la décision () ".

Sur la fin de non-recevoir :

2. Aux termes de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme : " Une personne autre que l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol régie par le présent code que si la construction, l'aménagement ou le projet autorisé sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation. Le présent article n'est pas applicable aux décisions contestées par le pétitionnaire ".

3. Il résulte de ces dispositions qu'il appartient à tout requérant qui saisit le juge administratif d'un recours pour excès de pouvoir tendant à l'annulation d'une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol régie par le code de l'urbanisme, de préciser l'atteinte qu'il invoque pour justifier d'un intérêt lui donnant qualité pour agir, en faisant état de tous éléments suffisamment précis et étayés de nature à établir que cette atteinte est susceptible d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien. Il appartient au défendeur, s'il entend contester l'intérêt à agir du requérant, d'apporter tous éléments de nature à établir que les atteintes alléguées sont dépourvues de réalité. Le juge de l'excès de pouvoir apprécie la recevabilité de la requête au vu des éléments ainsi versés au dossier par les parties, en écartant le cas échéant les allégations qu'il jugerait insuffisamment étayées mais sans pour autant exiger de l'auteur du recours qu'il apporte la preuve du caractère certain

des atteintes qu'il invoque au soutien de la recevabilité de celui-ci. Eu égard à sa situation particulière, le voisin immédiat justifie, en principe, d'un intérêt à agir lorsqu'il fait état devant le juge, qui statue au vu de l'ensemble des pièces du dossier, d'éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction ou, lorsque le contentieux porte sur un permis de construire modificatif, des modifications apportées au projet.

4. Pour justifier de leur intérêt pour agir à l'encontre du permis de construire qu'ils contestent, MM. C et F, voisins immédiats, se prévalent, à l'audience, de ce que la construction litigieuse va porter atteinte à leur vue plongeante sur la baie de Puunui, qui constitue l'agrément majeur de leur propriété. Il ressort des pièces du dossier, notamment des photos produites, que la construction de M. et Mme Le Bail, qui ne pourra être entièrement couverte par la végétation, l'article VII b) du règlement de la construction limitant au demeurant la hauteur des haies vives à 1,80 m, va effectivement, en particulier depuis la propriété de M. F, s'interposer et affecter nettement la vue sur la baie et l'espace naturel dont ils jouissaient jusqu'à présent. Les requérants sont dès lors fondés à soutenir que des éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction sont de nature à affecter les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de leur bien immobilier. Par suite, en l'état de l'instruction, la requête au fond de MM. C et F satisfait aux exigences de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme et la requête en référé-suspension est, par suite, elle-même recevable.

Sur l'urgence :

5. En vertu de l'article L. 600-3 du code de l'urbanisme, la condition d'urgence prévue à l'article L. 521-1 du code de justice administrative est présumée satisfaite s'agissant d'une requête en référé suspension d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir. En l'absence d'éléments tendant à établir que les travaux sont achevés ou de circonstances faisant ressortir qu'un intérêt particulier s'attache à l'achèvement rapide des travaux, la condition d'urgence doit être regardée comme remplie.

Sur les moyens de nature à créer un doute sérieux quant à la légalité de la décision contestée :

6. Aux termes de l'article X du règlement de construction du lotissement Tuava 4 sur lequel est implanté le projet : " - Implantation - Surface et Hauteur des Constructions - Matériaux de Construction () 2 - Construction - servitude de no altiustollendi pour les lots 1 à 19. La référence officielle étant le plan de récolement final du lotissement approuvé et enregistré. A titre de servitude perpétuelle de no altiustollendi réciproque entre chacun des lots : a- Aucun bâtiment ou construction ne pourra être édifié sur le lotissement en dépassant une hauteur supérieure hors-tout de cinq (5) mètres calculés par rapport à une enveloppe constituée par les courbes moyennes de niveau du terrain, telles qu'elles sont définies sur le plan de récolement final approuvé du lotissement. b- Les constructions doivent s'inscrire dans un volume défini par une ligne parallèle à cinq (5) mètres du terrain naturel en tous points () ".

7. Aux termes de l'article A. 114-10 du Code de l'aménagement de la Polynésie française : " () k) Lorsque les travaux projetés portent sur une construction à édifier sur un terrain inclus dans un lotissement, la demande est accompagnée, s'il y a lieu, de : - la copie à jour du règlement de construction du lotissement ; - l'avis du lotisseur, de l'association syndicale du lotissement ou de l'architecte conseil, lorsque le règlement de construction le prévoit () " Aux termes de l'article XII du

règlement de construction du lotissement Tuava 4 : " -Autorisation de Travaux a- L'édification de toute clôture ou construction quelle qu'elle soit et plus généralement l'exécution de tous travaux, qu'il s'agisse de travaux neufs ou d'entretien, d'extension ou de réfection, sont soumises à autorisation préalable et spéciale. b- () L'autorisation prescrite ci-dessus est délivrée par le lotisseur et après lui par l'association syndicale ci-après visée c- A cet effet, tout projet de construction ou travaux soumis à autorisation doit, avant d'être soumis aux formalités administratives du permis de construire, être présenté au lotisseur et après lui à l'association syndicale () " .

8. En application des dispositions de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, les moyens tirés de la méconnaissance des dispositions précitées du code de l'aménagement et du règlement de construction du lotissement Tuava 4 relatives à l'exigence d'une autorisation de l'association syndicale et à la hauteur des constructions paraissaient susceptibles, en l'état de l'instruction, de fonder l'annulation des décisions contestées dont il y a lieu, dès lors, de suspendre l'exécution.

Sur les frais liés au litige :

9. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce qu'une somme soit mise à ce titre à la charge de MM F et C, qui ne sont pas dans la présente instance la partie perdante. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire droit aux conclusions que MM F et C présentent au même titre et de mettre à la charge de la Polynésie française une somme de 75 000 FCFP à leur verser chacun sur ce fondement.

O R D O N N E :

Article 1er : Le permis de construire n°23-0057-03 DCA/CTI.TRV du 28 mars 2023 accordé à M. et Mme Le Bail, sur la parcelle n°KH 243, terre Tuava 4, lot 2 - Plateau de Puunui à Toahotu, ainsi que les avenants du 9 mai et du 26 juillet 2023 et le rejet du 27 juillet 2023 du recours administratif de MM F et C contre ce permis de construire sont suspendus.

Article 2 : La Polynésie française versera une somme de 75 000 FCFP à MM F et C chacun au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Les conclusions de M. et Mme Le Bail au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : La présente ordonnance sera notifiée à M. D F, à M. I C, à la Polynésie française, à M. K Lebaill et à Mme L Le Bail.

Copie en sera transmise sans délai au procureur de la République près le Tribunal judiciaire de Papeete, en application des dispositions de l'article R. 522-14 du code de justice administrative.

Fait à Papeete, le 18 octobre 2023

Le juge des référés,

P. M

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 conforme,

Un greffier,
N°2300465