

Décision du Tribunal administratif n° 2300025 du 28 mai 2024

Tribunal administratif de Polynésie française

1ère Chambre

Vu la procédure suivante :

Par un jugement avant-dire droit du 24 octobre 2023, le tribunal a sursis à statuer, en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, sur la requête présentée par l'association A Paruru Ana'e Te Otu'e Assaud Moe et M. B A D, représentés par la Selarl M et H, demandant au tribunal d'annuler le permis de construire délivré le 28 octobre 2022 par le vice-président de la Polynésie française à la SCI Clinton pour la réalisation d'un immeuble de dix-neuf logements et d'un bureau sur la parcelle n° L 27 (Terre Maveraura 1 lots D et E) à Punaauia, jusqu'à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la notification du jugement pour permettre à la SCI Clinton de notifier au tribunal administratif de la Polynésie française une mesure de régularisation de l'illégalité du vice relevé dans les motifs du jugement.

Par des mémoires enregistrés les 1er et 22 février et 15 avril 2024, la SCI Clinton, représentée par Me Guedikian, demande, dans un premier temps, au tribunal d'ordonner la prorogation du sursis à statuer prononcé par jugement du 24 octobre 2023 pour une durée de deux mois et, dans le dernier état de ses écritures, conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge solidaire de l'association A Paruru Ana'e Te Otu'e Assaud Moe et de M. B A D la somme de 300 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir qu'elle a déposé une demande de permis de construire modificatif le 24 janvier 2024 en vue de la régularisation de son projet et qu'elle a obtenu, le 8 avril 2024, un avenant à son permis de construire initial pris en référence à un nouveau plan établi pour le projet de construction contesté.

Par un mémoire enregistré le 6 mai 2024, l'association A Paruru Ana'e Te Otu'e Assaud Moe et M. B A D, représentés par la Selarl M et H, concluent à ce que le permis de construire en litige soit annulé, ensemble le permis de construire modificatif du 8 avril 2024 et à ce qu'il soit mis à la charge de la Polynésie française la somme de 600 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils font valoir que le permis de construire modificatif du 8 avril 2024 n'a pas purgé le seul moyen de nullité retenu dès lors que les règles de prospect n'apparaissent toujours pas respectées en façade Sud.

Par une ordonnance du 17 avril 2024, la clôture de l'instruction a été fixée au 6 mai 2024 à 11h00 (heure locale).

Vu la décision attaquée et 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,
- les conclusions de Mme Theulier de Saint-Germain, rapporteure publique,
- les observations de Me Houbouyan pour l'association A Paruru Ana'e Te Otu'e Assaud Moe et M. B A D, celles de de Me Guedikian pour la SCI Clinton et celles de M. C pour la Polynésie française.

Considérant ce qui suit :

1. Par un jugement avant-dire droit du 24 octobre 2023, le tribunal a sursis à statuer, en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, sur la requête présentée par l'association A Paruru Ana'e Te Otu'e Assaud Moe et M. B A D, représentés par la Selarl M et H, demandant au tribunal d'annuler le permis de construire délivré le 28 octobre 2022 par le vice-président de la Polynésie française à la SCI Clinton pour la réalisation d'un immeuble de dix-neuf logements et d'un bureau sur la parcelle n° L 27 (Terre Maveraura 1 lots D et E) à Punaauia, jusqu'à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la notification du jugement pour permettre à la SCI Clinton de notifier au tribunal administratif de la Polynésie française une mesure de régularisation de l'illégalité du vice relevé dans les motifs du jugement tenant à la méconnaissance des règles de prospect applicables au projet, telles que précisées à l'article UBb 7 du PGA.

Sur la procédure de régularisation :

2. Aux termes de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction désormais applicable : " Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou contre une décision de non-opposition à déclaration préalable estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice entraînant l'illégalité de cet acte est susceptible d'être régularisé, sursoit à statuer, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation, même après l'achèvement des travaux. Si une mesure de régularisation est notifiée dans ce délai au juge, celui-ci statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations. Le refus par le juge de faire droit à une demande de sursis à statuer est motivé. ".

3. Lorsqu'un permis de construire ou d'aménager a été délivré en méconnaissance des dispositions législatives ou réglementaires relatives à l'utilisation du sol ou sans que soient respectées des formes ou formalités préalables à la délivrance des permis de construire, l'illégalité qui en résulte peut être régularisée, notamment, par la délivrance d'un permis de régularisation dès lors que celui-ci assure le respect des règles de fond applicables au projet en cause, répond aux exigences de forme ou a été précédé de l'exécution régulière de la ou des formalités qui avaient été omises.

4. Il peut, de même, être régularisé, notamment par un permis de régularisation, si la règle relative à l'utilisation du sol qui était méconnue par le permis initial a été entretemps modifiée.

5. Les irrégularités ainsi régularisées ne peuvent plus être utilement invoquées à l'appui d'un recours pour excès de pouvoir dirigé contre le permis initial. En outre, à compter de la décision par laquelle le juge fait usage de la faculté de surseoir à statuer ouverte par l'article L. 600-5-1, seuls des moyens dirigés contre le permis de régularisation notifié, le cas échéant, au juge peuvent être invoqués devant ce dernier.

6. Par ailleurs, alors même qu'il ne serait pas saisi de conclusions et de moyens dirigés contre le permis de régularisation délivré pour l'application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, il appartient au juge, lorsqu'il se prononce à l'issue du sursis à statuer résultant de ces dispositions, de déterminer si le ou les moyens qu'il avait retenus, dans son jugement avant-dire droit, demeurent fondés, compte tenu de la délivrance de ce permis de construire de régularisation.

7. Il doit ainsi, dans tous les cas, se prononcer sur chaque moyen qu'il a jugé fondé et au titre duquel il a mis en œuvre le mécanisme prévu par l'article L. 600-5-1. Dans l'hypothèse où la règle relative à l'utilisation du sol qui a été méconnue a été remplacée par une règle qui n'est pas de portée équivalente, il ne relève pas de son office d'examiner spontanément si cette règle nouvelle a été méconnue, avant de retenir une régularisation du vice initialement relevé.

8. Si la société bénéficiaire a sollicité un délai supplémentaire pour pouvoir justifier de la régularisation en question, aucune disposition législative ou réglementaire ni aucun principe n'impose au juge saisi de cette question de faire droit à cette demande d'autant qu'il n'est fait état dans le dossier d'aucune difficulté particulière tenant à l'instruction de la demande de modification du permis de construire en litige et que le dépôt de la demande d'avenant au permis de construire formée par la société bénéficiaire est intervenu le 7 février 2024, soit plus de trois mois après la mise à disposition au greffe du tribunal du jugement avant-dire droit précité du 24 octobre 2023 accordant un délai de quatre mois pour purger le vice relevé et notifier au tribunal une mesure modificative emportant régularisation.

9. Il résulte toutefois des dispositions énoncées au point 2 que, d'une part, si, à l'issue du délai qu'il a fixé dans sa décision avant dire droit pour que lui soient adressées la ou les mesures de régularisation du permis de construire attaqué, le juge peut à tout moment statuer sur la demande d'annulation de ce permis et, le cas échéant, y faire droit si aucune mesure de régularisation ne lui a été notifiée, il ne saurait se fonder sur la circonstance que ces mesures lui ont été adressées alors que le délai qu'il avait fixé dans sa décision avant dire droit était échu pour ne pas en tenir compte dans son appréciation de la légalité du permis attaqué.

10. En l'espèce, il est versé aux débats un avenant au permis de construire initial finalement délivré à la SCI Clinton, le 8 avril 2024 ayant pour objet la " réduction des saillies ". Il revient dès lors au tribunal, au regard de cet avenant, d'apprécier la légalité du permis de construire attaqué.

Sur la régularisation du permis de construire en litige :

11. 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. () ".

12. Aux termes de l'article UBb 7 du PGA de la commune de Punaauia : " 7.1 Sous réserve d'un accord

de mitoyenneté ou de contiguïté du propriétaire voisin, les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques territoriales sur une profondeur maximale de 16 m à compter des règles de recul mentionnées à l'article UBb 6. / 7.2 Dans le cas où les bâtiments ne sont pas implantés sur les limites séparatives, les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation " D " par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans jamais être inférieure à 4 mètres, soit $D \geq H/2 + 4m$ (voir croquis 3 en annexe). / 7.3 La distance mentionnée ci-dessus peut être adaptée en fonction de la configuration des parcelles, du caractère et du mode d'implantation des constructions avoisinantes. Une distance inférieure (sans toutefois être inférieure à 2,00 m, toutes saillies comprises) ou la contiguïté peut être admise sous réserve d'un accord du propriétaire voisin ".

13. Le règlement du PGA de Punaauia précise dans son titre premier qu'il faut entendre par " Prospect ", la " distance imposée entre deux bâtiments ou un bâtiment et le périmètre du terrain " et que " les saillies, balcons, débords de toiture ne sont pas pris en compte pour le calcul du prospect s'ils ne dépassent pas 1,00 m de largeur ".

14. L'article UBb 11.3 (" Ouvrages en saillie ") de ce PGA dispose que " Les éléments tels que bandeau décoratif, auvent, protection solaire, balcon, bow-window, autres accessoires de façade peuvent être installés en saillie () ".

15. La SCI Clinton, bénéficiaire du permis de construire litigieux verse aux débats des documents graphiques dont les plans PC-AR-10.2, coupe 3 et 4 et PC-AR-05.2 et fait valoir que le vice initialement relevé a été ainsi régularisé.

16. Toutefois, s'agissant des règles de prospect au regard de la façade sud du bâtiment restant en litige, les extrémités des terrasses prévues par le projet doivent être regardées, non comme des balcons ou ouvrages accessoires en saillie, mais comme des éléments structurels constitutifs de l'enveloppe extérieure du bâtiment formant sa façade à part entière au droit de laquelle l'article UBb 7 du PGA de la commune de Punaauia prévoit que la distance de recul jusqu'à la limite séparative doit être calculée. En ce sens, les parties précitées de terrasses situées à chaque niveau, affectées d'une cote de 0,90 mètre, qui se situent à l'intérieur de la " distance " matérialisée de prospect de 5 mètres et à l'extérieur de la limite de façade tel que figurée en trait vertical violet sur les derniers plans en coupe produits, ne sauraient être artificiellement et graphiquement détachées de l'ensemble des terrasses formant la façade Sud du bâtiment, ainsi qu'il a été dit.

17. Dans ces conditions, la distance de prospect non contestée de 5 mètres à observer au droit de cette façade n'est pas respectée au regard des éléments qui précèdent et des cotes que font apparaître les plans produits. Le vice persistant tenant à la méconnaissance des règles précisées à l'article UBb 7 précité du PGA de la commune de Punaauia n'a dès lors pas été régularisé.

18. Aux termes de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme : " Lorsqu'elle annule pour excès de pouvoir un acte intervenu en matière d'urbanisme ou en ordonne la suspension, la juridiction

administrative se prononce sur l'ensemble des moyens de la requête qu'elle estime susceptibles de fonder l'annulation ou la suspension, en l'état du dossier. ". En l'espèce, aucun autre moyen n'est susceptible, en l'état du dossier, de justifier l'annulation du permis de construire en litige.

19. Il résulte de ce qui précède que l'association A Paruru Ana'e Te Otu'e Assaud Moe et M. B A D sont fondés à demander l'annulation du permis de construire contesté délivré le 28 octobre 2022, lequel n'a pu être régularisé au regard des éléments précédemment exposés. Par voie de conséquence, l'avenant intervenu le 8 avril 2024, est également annulé.

Sur les frais liés au litige :

20. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la Polynésie française la somme de 150 000 F CFP à verser à l'association A Paruru Ana'e Te Otu'e Assaud Moe et M. B A D au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Les conclusions présentées par la SCI Clinton sur le fondement de ces mêmes dispositions ne peuvent qu'être rejetées.

D E C I D E :

Article 1er : Le permis de construire susvisé du 28 octobre 2022, ensemble l'avenant délivré le 8 avril 2024, sont annulés.

Article 2 : La Polynésie française versera à l'association A Paruru Ana'e Te Otu'e Assaud Moe et M. B A D la somme de 150 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Les conclusions présentées par la SCI Clinton au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à l'association A Paruru Ana'e Te Otu'e Assaud Moe et M. B A D, à la SCI Clinton et à la Polynésie française. En application de l'article R. 751-10 du code de justice administrative, copie du présent jugement sera transmise au procureur de la République près le tribunal de première instance de Papeete.

Délibéré après l'audience du 14 mai 2024 à laquelle siégeaient :

M. Devillers, président,

M. Graboy-Grobescio, premier conseiller,

M. Boumendjel, premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 28 mai 2024.

Le rapporteur,

M. Graboy-Grobescio

Le président,

P. Devillers

La greffière,

D. Oliva-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,