

## Décision du Tribunal administratif n° 2400237 du 27 janvier 2026

Tribunal administratif de Polynésie française

1ère Chambre

Le tribunal administratif de la Polynésie françaiseVu la procédure suivante :

Par un jugement avant-dire droit du 12 novembre 2024, 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 le haut-commissaire de la République en Polynésie française demandant au tribunal d'annuler le permis de construire délivré le 29 janvier 2024 par le ministre des solidarités et du logement en charge de l'aménagement à M. C..., pour des travaux de construction d'une maison d'habitation (OPH) sur la parcelle n° 152 AS (Terre Vaipuarii partie - Ahutia lot 21 partie), située à Paea, jusqu'à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la notification dudit jugement pour permettre à M. C... de notifier au tribunal une mesure de régularisation des illégalités du vice relevé dans les motifs du jugement.

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 M. Boumendjel, rapporteur public,
- les observations de Mme B... pour le haut-commissaire de la République en Polynésie française et celles de M. A... pour la Polynésie française.

Considérant ce qui suit :

Par un jugement avant-dire droit du 12 novembre 2024, le tribunal a sursis à statuer sur les conclusions à fin d'annulation présentées par le haut-commissaire de la République en Polynésie française demandant au tribunal d'annuler le permis de construire délivré le 29 janvier 2024 par le ministre des solidarités et du logement en charge de l'aménagement à M. C..., pour des travaux de construction d'une maison d'habitation (OPH) sur la parcelle n° 152 AS (Terre Vaipuarii partie - Ahutia lot 21 partie), située à Paea, jusqu'à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la notification dudit jugement pour permettre à M. C... de notifier au tribunal une mesure de régularisation de l'illégalité du vice relevé dans les motifs du jugement tenant à l'insuffisance d'éléments permettant d'appréhender de manière sérieuse le risque de mouvement de terrain et de garantir la sécurité des personnes et des biens susceptibles d'être présents sur la parcelle d'assiette du projet en litige.

Sur le cadre juridique applicable :

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.

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 entre-temps modifiée.

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.

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.

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.

Sur la régularisation de l'autorisation litigieuse :

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. (...) ».

Aux termes de l'article D. 331-1 du code de l'aménagement de la Polynésie française : « Aucune construction ne doit porter atteinte à l'hygiène et à la salubrité publique ou à celles de ses occupants, utilisateurs, ou voisins du fait d'une nuisance quelconque provoquée par sa présence (saletés, odeurs, bruits, poussière, vibrations, fumée, gaz nocifs, aspects offensants pour la vue, etc.). / Aucune construction ne peut être édifiée dans un site où une ventilation et un éclairage suffisants sont impossibles, sur un terrain menacé d'éboulements, de glissement, d'affaissement ou d'érosion ; sur un terrain marécageux ou inondable, sans que des mesures efficaces aient été prises pour remédier à ces menaces. (...) ». L'article A. 114-20 de ce code dispose que : « La construction sur des terrains exposés à un risque naturel (inondation, érosion, affaissement, éboulement, ...) peut n'être autorisée que sous réserve de la fourniture de documents justificatifs des dispositions envisagées tels que : étude géologique de sol, étude de structures particulières, etc., l'autorisation étant elle-même subordonnée à des conditions spéciales. ». Aux termes de l'article A. 114-22 du code précité : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leurs caractéristiques, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier : - sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ; (...). ». Ces dispositions donnent à l'administration le pouvoir d'apprécier dans chaque cas particulier si, en raison de la gravité de l'atteinte portée par la construction à la sécurité publique, il convient de refuser le permis de construire ou d'édicter telle ou telle prescription spéciale.

Il ressort des pièces du dossier que la parcelle d'assiette du projet en litige se situe au pied d'un versant avoisinant les 100 mètres de hauteur et présentant des pentes fortes à très fortes comprises entre 45 et 70° en pied (escarpements rocheux), entre les cotes altimétriques 10 et 60 mètres. La parcelle d'assiette n° AS 152 est située, selon l'atlas cartographique des aléas naturels, pour une légère part en zone d'« aléa moyen gestion globale de l'aménagement » et, pour une plus grande part, en zone d'« aléa fort ». Il ressort également des documents graphiques versés aux débats que l'implantation du projet litigieux empiète dans sa longueur, pour un tiers environ de sa superficie, sur la zone d'« aléa fort » et que la distance prévue entre la construction et le pied de versant identifié sur la carte topographique LIDAR est de 19,20 mètres selon la mesure effectuée avec le logiciel SIG, cette surface correspondant à un terrain plat.

Le permis de construire initial en litige précise que le bénéficiaire doit respecter les prescriptions émises par la cellule études et conseil en aménagement (CECA) dans son avis technique favorable, versé aux débats, qui décrit l'état du terrain et le contexte géomorphologique du pied de relief depuis le versant et

la paroi rocheuse avoisinante jusqu'à la façade du projet exposée au risque d'éboulement rocheux, et recommande d'approfondir par curage le fossé existant, ainsi que la mise en place d'un merlon pare-blocs en terre en aval de ce fossé contribuant à créer un « piège à cailloux » entre la zone de projet et le versant à risque de mouvements de terrain. Ce même avis recommande une distance de retrait d'environ 10 mètres entre la construction et le « piège à cailloux ».

D'une part, l'aléa de rupture de blocs rocheux est en l'espèce « élevé, voire très élevé », et, d'autre part, l'avis technique susmentionné expose que des « zones de départ » des blocs rocheux sont « identifiées sur l'ensemble de la hauteur de la paroi verticale » située à proximité du projet en litige. Alors même que l'implantation du projet a été reculée, l'autorisation d'urbanisme initiale en litige n'est accompagnée d'aucun document justificatif des dispositions envisagées pour faire face au risque avéré d'éboulement de blocs rocheux susceptible d'affecter une façade du projet de maison d'habitation abritant deux chambres. Ainsi, les éléments présents au dossier de demande de permis de construire de même que les prescriptions ci-dessus énoncées sont insuffisants dès lors qu'ils ne permettent pas, en l'état, d'appréhender de manière sérieuse le risque de mouvement de terrain et ne peuvent ainsi suffire à garantir la sécurité des personnes et des biens susceptibles d'être présents durablement sur la parcelle d'assiette du projet. Dans ces conditions, en délivrant l'autorisation d'urbanisme contestée, le ministre des solidarités et du logement en charge de l'aménagement a entaché sa décision d'illégalité au regard des dispositions de l'article A. 114-20 du code de l'aménagement de la Polynésie française mentionné au point 8.

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.

Aucune mesure ou acte de régularisation relatif au vice substantiel ci-dessus exposé n'a été notifiée au tribunal.

Il résulte de ce qui précède que le haut-commissaire de la République en Polynésie française est fondé à demander l'annulation du permis de construire contesté délivré le 29 janvier 2024.

Par ailleurs, le juge n'a pas l'obligation de prononcer un nouveau sursis à statuer sur le fondement des dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme dès lors qu'un premier jugement avant-dire droit est déjà intervenu en ce sens et qu'aucune mesure de régularisation n'a été notifiée au tribunal dans le délai imparti, comme indiqué au point 13.

**D E C I D E :**

Article 1er : Le permis de construire délivré, le 29 janvier 2024, par le ministre des solidarités et du logement en charge de l'aménagement à M. C..., pour des travaux de construction d'une maison d'habitation (OPH) sur la parcelle n° 152 AS (Terre Vaipuarii partie - Ahutia lot 21 partie), située à Paea, est annulé.

Article 2 : Le présent jugement sera notifié au haut-commissaire de la République en Polynésie française, à la Polynésie française et à M. D... C....

Délibéré après l'audience du 13 janvier 2026 à laquelle siégeaient :

M. Devillers, président,

Mme Busidan, première conseillère,

M. Graboy-Grobesco, premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 27 janvier 2026.

Le rapporteur,

M. Graboy-Grobesco

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 huissiers 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,